

ÅRSREDOVISNING

Räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31



COLONY

INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	3
– <i>Nyckeltal</i>	4
– <i>Styrelsens förslag till vinstdelning</i>	5
Rapport över totalresultat	7
Koncernens rapport över finansiell ställning	8
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	9
Koncernens rapport över kassaflöden	10
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	11
Moderbolagets balansräkning	12
Moderbolagets förändring av eget kapital	13
Kassaflödesanalys, moderbolaget	14
Noter till de finansiella rapporterna	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och den verkställande direktören för Colony Real Estate AB (publ) ("Colony"), med org. nr. 559317-5903, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2025.

Verksamheten

Colony är ett privat fastighetsbolag, grundat 2021, med en tydlig affärsidé: att tillhandahålla gröna, hybrida kontor på Helsingfors kontorsmarknad (Helsinki Metropolitan Area, eller HMA) med strategiskt fokus på särskilt utvalda stadsdelar.

Colony skapar långsiktigt aktieägarvärde genom att förvärva, utveckla och äga kontorsfastigheter med starka kassaflöden och stabila hyresgäster. Med en erfaren och marknadsnära organisation identifierar bolaget kontinuerligt investeringsmöjligheter och värdepotential i befintliga fastigheter. En central del av strategin är att investera i fastigheter som redan har, eller har möjlighet att uppnå, hög miljöcertifiering.

Colony strävar efter att optimera och modernisera befintliga kontorsbyggnader istället för att fokusera på nyproduktion. Genom en "brown-to-green"-strategi förbättras fastigheterna hållbarhetsmässigt, vilket minskar miljöpåverkan och skapar framtidssäkrade arbetsmiljöer.

Bolaget arbetar aktivt för att skapa en portfölj av fastigheter i linje med EU-taxonomin, och som möter moderna hållbarhetskrav och främjar energieffektivitet. Genom att anpassa fastigheterna till nya arbetsmönster och teknologiska framsteg säkerställs långsiktig konkurrenskraft på marknaden.

Colony erbjuder en ny typ av kontorsupplevelse genom ett hybriderbudande som kombinerar traditionella kontor, flexibla lösningar och omfattande service. Konceptet består av tre huvudelement:

- 1. Traditionella kontor** – De flesta ytor hyrs ut på längre kontrakt, vilket ger stabilitet och trygghet för företag.
- 2. Flexibla kontorslösningar** – Möblerade kontor med korta hyresavtal, vilket gör det enkelt för hyresgäster att anpassa sina ytor efter behov.
- 3. Hybridkontor och servicetjänster** – Bottenplanen i fastigheterna erbjuder Colony lounge och gemensamma tjänster, inklusive möjligheten att använda andra Colony-kontor i nätverket för tillfälligt arbete eller möten i olika delar av staden.

Colonys vision är att skapa attraktiva, hållbara och moderna kontorsmiljöer som företag och medarbetare vill återvända till – platser där flexibilitet, service och hållbarhet står i centrum.

Väsentliga händelser under året

Fastighetsmarknaden har börjat att återhämta sig. Hyresutvecklingen har stärkts och investerarakтивiteten har gradvis återvänt efter ett par svagare år. Den begränsade nyproduktionen innebär dessutom att utbudet av moderna kontorslokaler är fortsatt lågt, vilket skapar förutsättningar för stabil hyrestillväxt och ökade transaktionsvolymerna i takt med att kapitalmarknaden normaliseras.

Mot denna bakgrund har Colony under räkenskapsåret haft ett tydligt fokus på uthyrning och utveckling av kundnyttan i fastighetsbeståndet. Arbetet har bedrivits genom nära dialog med hyresgäster samt anpassningar av lokaler för att möta deras behov, vilket vid årets utgång resulterade i den högsta uthyrningsgraden i bolagets historia. Hyresintäkterna ökade under året med 18 procent jämfört med föregående år.

Driftnettot uppgick till 13,3 meur, en ökning med 13 procent. Förvaltningsresultatet uppgick till 8,5 meur, vilket är i nivå med föregående år trots högre finansieringskostnader.

Under året har även ett antal hyresgäst Anpassningar genomförts i syfte att möjliggöra inflyttning för större hyresgäster under slutet av 2025 och början av 2026. Parallellt har bolaget arbetat aktivt med uthyrning av vakanta ytor. I en av fastigheterna har flera mindre hyresavtal tecknats, vilket bidragit till en ökad uthyrningsgrad och visat sig vara en effektiv strategi för fastigheten.

Bolaget har även fortsatt att utveckla sitt kunderbudande i fastigheterna. Den uppdaterade kundstrategin syftar till att skapa attraktiva och funktionella arbetsmiljöer där fastigheterna erbjuder mer än enbart lokaler. Genom satsningar på gemensamma funktioner såsom restaurang, mötesplatser, eventytor och andra gemensamma utrymmen skapas förutsättningar för en levande arbetsmiljö för hyresgästerna.

Satsningen kompletteras av god tillgänglighet, med närhet till kollektivtrafik, effektiva inpasseringslösningar och parkeringsmöjligheter, samt modern design och ett tydligt hållbarhetsfokus i linje med EU-taxonomin. Tillsammans bidrar detta till ett konkurrenskraftigt erbjudande som stärker kundlojalitet, attraherar nya hyresgäster och skapar långsiktigt värde i fastighetsportföljen.

Mål

Colony har satt tydliga och ambitiösa mål för nästa utvecklingsfas.

- Hyresintäkter +20 % per år
- Förvaltningsresultatet per aktie +10 % per år
- Belåningsgraden <60 %
- Utdelning/aktieåterköp 50 % av förvaltningsresultatet

Målen förenar tillväxt, stabilitet och en attraktiv kapitalallokering. Målen förutsätter tillväxt genom förvärv och Colony kommer fortsatt utvärdera affärer enligt målet om att uppnå en årlig totalavkastning om 12 % över tid.

Moderbolaget

Moderbolaget är Colony Real Estate AB (publ) vars verksamhet är att äga aktier och hantera koncernövergripande funktioner och organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. För perioden 1 januari till 31 december 2025 uppvisade moderbolaget ett resultat uppgående till -4 551 (-92) teur.

Nyckeltal

I tusentals euro (teur) om inget annat anges	2025	2024	2023	2022	2021 ¹
Fastighetsrelaterade					
Driftnetto	13 343	11 802	11 417	10 135	2 622
Uthyrningsbar area, kvm	70 207	70 207	62 572	62 572	43 826
Fastigheternas marknadsvärde	273 500	273 400	224 200	248 000	176 700
Överskottsgrad, %	84	89	89	109	85
Finansiella					
Hyresintäkter (inkl serviceintäkter)	18 749	15 943	15 501	11 436	3 092
Förvaltningsresultat	7 105	7 649	7 368	10 534	1 368
Balansomslutning	307 552	308 357	259 700	294 592	247 520
Soliditet, %	46,2	44,3	49,6	53,8	62,5
Belåningsgrad, %	58,4	60,6	56,0	51,1	51,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	3,6	3,5	7,5	4,9
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per aktie, euro	0,4	0,4	0,4	0,6	0,1
NRV per aktie, euro	7,7	7,7	7,3	9,0	9,7
Justerat NRV per aktie, euro	7,8	8,0	7,8	9,6	10,6
Antal utestående aktier, st	18 781 824	17 566 933	16 901 933	16 901 933	15 929 460
Föreslagen utdelning per aktie, euro	0,05	–	–	0,12	0,14

¹ Bolaget bildades 17 maj 2021 och var vilande fram till den första fastigheten förvärvades den 18 juni 2021, därav blir relationsmätt mellan resultatposter och balansposter inte representativa för ett fullt räkenskapsår.

Se sid 29 för definitioner av nyckeltal.

Aktiekapital och ägande

Colony är ett onoterat publikt fastighetsbolag. Aktiekapitalet uppgick per den 31 december till 9 933 841 euro fördelat på 18 781 824 aktier med ett kvotvärde per aktie om 0,53 euro. Ingen ägare innehar mer än 20 % av det totala antalet aktier eller röster.

Finansiering

Colony finansierar sina tillgångar med en kombination av eget kapital och banklån. Per den 31 december 2025 uppgick det egna kapitalet till 142 054 (136 739) teur, motsvarande en soliditet på 46,2 (44,3) %.

För att öka Colonys finansiella flexibilitet och kunna agera fort på attraktiva möjligheter upphandlades finansiering i moderbolaget under hösten 2024 vilket medförde att koncernens räntebärande skulder vid räkenskapsårets utgång uppgick till 159 427 (165 129) teur, motsvarande en belåningsgrad om 58,4 (60,6) %.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Colonys affärsverksamhet, att investera i fastighetsägande bolag och därmed äga och förvalta fastigheter, exponerar Colony för flera typer av externa och interna risker som negativt kan påverka Colonys tillväxt och lönsamhet, aktieägarvärdet och Colonys uppsatta mål. Avvägningar behöver löpande göras för att bestämma hur mycket risk som kan accepteras inom ramen för att fortsätta utveckla portföljen till att bli mer lönsam och värdefull för samtliga intressenter. De främsta osäkerhetsfaktorerna för Colony är hänförliga till värdeförändringen i fastighetsportföljen men även till föränderliga marknadsförhållanden samt hyresgästernas förmåga att uppfylla betalningarna enligt hyresavtalen.

Värdeförändring fastigheter

Den största tillgångsposten på balansräkningen är fastighetsportföljens värde. Små förändringar i komponenter som påverkar värdet på en individuell fastighet kan totalt sett få stor påverkan på bolagets finansiella ställning. Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket baseras på marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut. Det innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde.

Värdet på fastigheterna påverkas inte enbart av utbud och efterfrågan på marknaden utan även av flertalet andra faktorer, både fastighetsspecifika och marknadsspecifika. Det finns därför risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl försvagad konjunktur som stigande ränteläge eller till exempel vakanser och fastigheternas skick.

En stor negativ värdeförändring på fastighetsbeståndet kan innebära risk för att kreditvillkor i låneavtalet bryts vilket i sin tur innebär risk för högre finansieringskostnader. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 31 december 2025.

Finansiering

Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera sin externa skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid tidpunkten för refinansieringen. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor. Koncernens förmåga att refinansiera sin skuldförpliktelse kan ha väsentlig påverkan på bolagets finansiella ställning.

Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolv månadersperioden uppgick per datumet för avlämnandet av årsredovisningen till 126 100 teur. Skuldernas förfalldatum är 10 juni 2026. Bolaget arbetar med att finna finansiering för att kunna hantera kommande låneförfall. Styrelsens bedömning är att det är mycket sannolikt att dessa åtgärder kommer att kunna genomföras och att fortsatt likviditet kan erhållas. Företagets finansiella rapporter har upprättats enligt antaganden om fortsatt drift. Se ytterligare information om finansiering i not 26.

Marknadsförhållanden

Bolaget har som strategi att kontinuerligt växa portföljen genom att dels vara aktiv på transaktionsmarknaden dels genom att arbeta aktivt med befintliga fastigheter och ytor genom bland annat uppgraderingar och nyuthyrningar. Nya marknadsförutsättningar med dyrare finansiering, större risk för konkurser bland hyresgäster samt dyrare ombyggnationer påverkar Colonys förmåga att växa portföljen och därmed även det utdelningsgrundande kassaflödet. Nya marknadsförhållanden kan även skapa intressanta möjligheter till förvärv då fler aktörer på fastighetsmarknaden kan bli tvingade att sälja fastigheter i sina bestånd.

Colony har en stark position på transaktionsmarknaden med erkänd erfarenhet och förmåga att genomföra fastighetsaffärer vilket gör Colony till en attraktiv motpart för både köpare och säljare av fastigheter. Med en god relation till befintlig finansiär och stabil kassa står Bolaget väl rustat för att snabbt kunna agera om intressanta objekt blir tillgängliga för förvärv.

Hyresintäkter

Colonys intäkter består till största delen av hyresintäkter varpå minskade hyresintäkter och/eller minskad uthyrningsgrad kan få en negativ påverkan på bolagets finansiella ställning och resultat. Bolaget är därmed beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga men även tillväxten i ekonomin i stort samt i de regioner där Colony är verksam.

Den kontraktuella uthyrningsgraden per balansdagen uppgick till 83 % (83 %) i det helägda beståndet. Den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalstiden uppgick till 5,0 (5,5) år.

För att minimera risken för hyresförluster strävar Colony efter en diversifierad hyreskontraktstruktur med bred exponering mot ett flertal verksamhetstyper och hyresgäster samt att bibehålla och ytterligare förbättra relationer med befintliga hyresgäster.

Koncernen är även exponerad för likviditets-, ränte-, finansierings- och valutarisk vilka beskrivs närmare i not 26.

Förväntad framtida utveckling

Colony kommer att fortsätta sitt strukturerade arbete med att skapa värde åt sina aktieägare och ta vara på de affärsmöjligheter som ges. Bolagets utveckling bedöms som fortsatt god med stabila kassaflöden och fastigheter i attraktiva lägen.

Styrelsens förslag till vinstdelning

Till årsstämman förfogande finns följande medel i moderbolaget Colony Real Estate AB (publ), med belopp i euro.

Fritt eget kapital, euro

Överkursfond	144 812 508
Balanserat resultat	-9 388 638
Årets resultat	-4 451 133
Summa fritt eget kapital	130 872 737

Till årsstämman förfogande stående medel

Till aktieägarna utdelas	939 091
I ny räkning balanseras	129 933 646
Summa	130 872 737

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn till likviditetsbehovet, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets och koncernens eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. De finansiella rapporterna är presenterade i tusentalseuro (teur), om inget annat anges, vilket gör att avrundningsdifferenser kan förekomma.

Rapport över totalresultat

Belopp i tusentals euro (teur)	Not	2025	2024
Hysesintäkter	3	15 801	13 284
Serviceintäkter	3	2 948	2 659
Övriga rörelseintäkter	3	24	449
Drift- och underhållskostnader	4	-3 764	-3 083
Fastighetsskatt	4	-1 666	-1 507
Driftnetto		13 343	11 802
Central administration	5, 6	-2 089	-2 403
Resultat från andelar i intresseföretag	12	816	4 593
– varav förvaltningsresultat		878	1 041
– varav värdeförändring fastigheter		16	-2 830
– varav skatt		100	-13
– varav justeringsposter		-178	6 396
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	29	509
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-5 056	-3 300
– varav övriga räntekostnader av engångskaraktär		-1 356	-674
Resultat efter finansiella poster		7 043	11 201
– varav förvaltningsresultat		7 105	7 649
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	11	-5 714	-3 192
Värdeförändring räntederivat, realiserad	9	-2 518	-3 646
Resultat före skatt		-1 189	4 364
Aktuell skatt	10	–	-2
Uppskjuten skatt	10	-423	-874
Årets resultat		-1 612	3 488
Övrigt totalresultat:			
Årets resultat			
Övrigt total resultat		–	–
Summa totalresultat²		-1 612	3 488

²Årets resultat och totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets ägare

Genomsnittligt antalet utestående aktier, st	16	18 781 824	17 270 772
Resultat per aktie före och efter utspädning, euro		-0,1	0,2
Föreslagen utdelning per aktie		0,05	–

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tusentals euro (teur)	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	273 500	273 400
Nyttjanderättstillgång tomträtt	18	129	128
Andelar i intresseföretag	12	22 931	22 850
Räntederivat	17	1 181	3 698
Summa anläggningstillgångar		297 740	300 076
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		241	164
Övriga kortfristiga fordringar	13	36	51
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 917	1 722
Likvida medel	15	7 617	6 345
Summa omsättningstillgångar		9 812	8 281
SUMMA TILLGÅNGAR		307 552	308 357
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	16		
Aktiekapital		9 934	9 291
Övrigt tillskjutet kapital		144 813	138 527
Omräkningsreserv		-119	-119
Balanserat resultat inklusive årets resultat		-12 573	-10 960
Summa eget kapital		142 054	136 739
Långfristiga skulder			
Upplåning	17	27 472	153 129
Uppskjutna skatteskulder	19	3 052	2 629
Långfristig leasingsskuld	18	129	128
Summa långfristiga skulder		30 653	155 886
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		421	34
Upplåning	17	131 955	12 000
Skatteskuld		-	-
Övriga kortfristiga skulder	20	424	326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 045	3 372
Summa kortfristiga skulder		134 844	15 732
Summa skulder		165 498	171 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		307 552	308 357

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Belopp i tusentals euro (teur)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående kapital per 1 januari 2024	8 940	134 390	-119	-14 448	128 762
Totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	3 488	3 488
Summa totalresultat	-	-	-	3 488	3 488
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	352	4 381	-	-	4 733
Emissionskostnader	-	-244	-	-	-244
Summa transaktion med aktieägare	352	4 137	-	-	4 488
Utgående eget kapital 31 december 2024	9 291	138 527	-119	-10 960	136 739
Ingående kapital per 1 januari 2025	9 291	138 527	-119	-10 960	136 739
Totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	-1 612	-1 612
Summa totalresultat	-	-	-	-1 612	-1 612
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	643	6 589	-	-	7 232
Emissionskostnader	-	-304	-	-	-304
Summa transaktion med aktieägare	643	6 285	-	-	6 928
Utgående eget kapital 31 december 2025	9 934	144 813	-119	-12 572	142 054

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tusentals euro (teur)	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-1 189	4 364
Justering för ej kassapåverkande poster	25	7 688	2 514
Betald skatt		-42	-884
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		6 457	5 995
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av hyresfordringar		-77	-80
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-206	229
Förändring av leverantörsskulder		386	-416
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-640	1 772
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 919	7 499
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter		-5 814	-2 875
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel		-	-49 517
Investeringar i intresseföretag		-	-10 167
Utdelning från intresseföretag		735	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 079	-62 559
Finansieringsverksamheten			
	26		
Nyemission		6 452	4 496
Emissionskostnader		-46	-8
Uppläggningskostnader		-	-276
Upptagande av lån		-	39 250
Amortering av lån		-6 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		406	43 462
Årets kassaflöde		1 247	-11 598
Likvida medel vid årets början			
Kursdifferens i likvida medel		25	21
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	15	7 617	6 345

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tusentals euro (teur)	Not	2025	2024
Nettoomsättning	24	1 922	1 954
Administrationskostnader	5, 6	-2 619	-2 785
Rörelseresultat		-697	-831
Resultat från andelar i koncernföretag	22	-3 500	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	667	765
Finansiella kostnader		-1 021	-281
Resultat efter finansiella poster		-4 551	-347
Bokslutsdispositioner		-	255
Resultat före skatt		-4 551	-92
Skatt på årets resultat	10	-	-
Årets resultat		-4 551	-92

Moderbolagets rapport över resultat och övrigt totalresultat

Belopp i tusentals euro (teur)	2025	2024
Årets resultat	-4 551	-92
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	-4 551	-92

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tusentals euro (teur)	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	22	116 274	119 774
Övriga långfristiga fordringar hos koncernföretag	24	31 084	31 149
Summa finansiella anläggningstillgångar		147 358	150 923
Omsättningstillgångar			
Aktuella skattefordringar		38	37
Övriga kortfristiga fordringar	13	18	167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	–	895
Likvida medel	15	2 169	2 723
Summa omsättningstillgångar		2 224	3 822
SUMMA TILLGÅNGAR		149 582	154 746
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		9 934	9 291
Summa bundet eget kapital		9 934	9 291
Fritt eget kapital			
Överkursfond		144 813	138 527
Balanserat resultat inklusive årets resultat		-13 940	-9 389
Summa fritt eget kapital		130 873	129 138
Summa eget kapital		140 807	138 430
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		51	–
Kortfristiga skulder till koncernföretag	24	2 603	3 584
Upplåning	17	6 000	12 000
Skatteskulder		–	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	121	732
Summa kortfristiga skulder		8 775	16 316
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 582	154 746

Moderbolagets förändring av eget kapital

Belopp i tusentals euro (teur)	Aktiekapital	Fri överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående kapital per 1 januari 2024	8 940	134 390	-9 297	134 033
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	-92	-92
Summa totalresultat	-	-	-92	-92
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	352	4 381	-	4 733
Emissionskostnader	-	-244	-	-244
Summa transaktion med aktieägare	352	4 137	-	4 488
Utgående eget kapital 31 dec 2024	9 291	138 527	-9 389	138 430
Ingående kapital per 1 januari 2025	9 291	138 527	-9 389	138 430
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	-4 551	-4 551
Summa totalresultat	-	-	-4 551	-4 551
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	643	6 589	-	7 232
Emissionskostnader	-	-304	-	-304
Summa transaktion med aktieägare	643	6 285	-	6 928
Utgående eget kapital 31 dec 2025	9 934	144 813	-13 940	140 807

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tusentals euro (teur)	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-4 451	-92
Justering för ej kassapåverkande poster	25	2 769	-1 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 782	-1 190
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		1 021	-1 356
Förändring av leverantörsskulder		51	-83
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-21	997
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-731	-1 652
Investeringsverksamheten			
Kapitaltillskott till dotterbolag		-	-14 146
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-14 146
Finansieringsverksamheten			
	26		
Nyemission		6 452	4 496
Emissionskostnader		-46	-8
Utlånat kapital		-982	-10 099
Upptagna lån		-	11 750
Amortering lån		-6 000	-
Återbetalning låndotterbolag		728	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		153	6 140
Årets kassaflöde		-578	-9 658
Likvida medel vid årets början			
Kursdifferens i likvida medel		23	3
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	15	2 169	2 723

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 — Allmän information om bolaget

Colony Real Estate AB (publ), org.nr. 559317-5903, är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets adress är c/o Altaal AB, Regeringsgatan 59B, 111 56 Stockholm.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören och daterades i Stockholm den 21 april 2026. Koncernens Resultaträkning, Rapport över resultat och övrigt totalresultat och Rapport över finansiell ställning samt moderbolagets Resultat- och Balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 21 maj 2026.

Not 2 — Redovisningsprinciper

Denna sektion är en översiktlig sammanfattning av grunderna för upprättandet av de finansiella rapporterna. För information om specifika poster, se respektive not. Alla belopp är redovisade i tusentals euro (teur) om inget annat anges. Beloppen avser perioden 1 januari till 31 december för resultaträkningsrelaterade poster och 31 december för balansräkningsrelaterade.

Grunder för upprättande av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och uttalanden från IFRS Interpretation Committee sådana de antagits av EU och beslutats per 31 december 2025. Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. I årsredovisningen är tillgångar och skulder redovisade till anskaffningsvärden, förutom omvärdering av förvaltningsfastigheter och räntederivat vilka värderas till verkligt värde. Fortlevnadsprincipen tillämpas.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Nya eller ändrade redovisningsstandarder

Under räkenskapsår 2025 trädde ändringar i IAS 21, The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates ("Lack of Exchangeability"), i kraft. Ändringarna tydliggör hur företag ska bedöma när en valuta inte är utbytbar samt hur en tillämplig växelkurs ska fastställas i sådana fall, inklusive vissa utökade upplysningskrav. Bolaget har utvärderat ändringarna och bedömer att de inte har haft någon påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt i kraft:

IFRS 18 ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och träder ikraft 1 januari 2027. Standarden har till syfte att öka jämförbarheten och transparensen i hur företags resultat presenteras. Colony har påbörjat översynen av förändringen men ännu inte dragit någon slutsats kring dess påverkan på de finansiella rapporterna.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Den funktionella valutan för moderbolaget och koncernen är euro, vilken även utgör rapporteringsvalutan för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i euro. De utländska dotterbolagens funktionella valuta är euro.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i annan valuta än euro valuta redovisas till transaktionsdagens kurs. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat.

Kritiska bedömningar och uppskattningar

För att kunna upprätta redovisningen och de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs det att företagsledningen och styrelsen gör bedömningar, uppskattningar och antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Därav kan verkligt utfall skilja sig från dessa uppskattningar och bedömningar.

Bedömningar och antaganden ses över regelbundet och de som är gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS och som anses ha en betydande inverkan på de finansiella rapporterna beskrivs nedan.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Colonys fastighetsbestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Fastigheternas verkliga värde är inget som kan avläsas på en marknadsplats utan en bedömning av dess värde måste göras för att få fram ett marknadsvärde. Som ett resultat kan dessa bedömningar och antaganden få en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella

ställning. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. Marknadsvärdet baseras heller inte enbart på utbud och efterfrågan på marknaden utan hyresnivåer, uthyrningsgrad, driftkostnader, direktavkastning och marknadsförhållandena i de regioner som fastigheterna är belägna är exempel på andra faktorer som påverkar värdet på fastigheterna.

Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5 till 10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts vid värderingen av förvaltningsfastigheterna framgår av not 11.

Klassificering av förvärv

Vid varje enskilt förvärv ska en bedömning göras om förvärvet är att ses som ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. Ett förvärv med en rörelse innefattande anställda, resurser och processer som resulterar i en produktion är oftast att ses som ett rörelseförvärv. Ett förvärv av ett fastighetsbolag utan väsentliga processer brukar ses om ett tillgångsförvärv varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas. Colonys bedömning har för samtliga genomförda förvärv inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv.

Konsolideringsprinciper

Koncernredovisning omfattar moderbolaget Colony Real Estate AB (publ) och de bolag som moderbolaget eller dess dotterbolag har bestämmande inflytande över.

Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande föreligger när moderbolaget är exponerat för rörlig avkastning från sitt ägande och kan påverka den genom sitt inflytande i dotterbolaget. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger ska potentiella röstberättigande aktier samt andra avtalsförhållanden beaktas.

Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att förvärv av dotterbolag beaktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventuella förpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventuella förpliktelser. Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning

samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Koncerninterna transaktioner, fordringar och skulder elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Resultaträkningens uppställningsform

I koncernen tillämpas den uppställningsform som är praxis för ett större antal företag inom fastighetsbranschen. Detta innebär att resultaträkningen utvisar resultat för driftsnetto, förvaltningsresultat och resultat före skatt. I förvaltningsresultatet ingår finansnetto inklusive realiserade värdeförändringar avseende derivat. Orealiserade värdeförändringar på derivat samt övriga värdeförändringar redovisas efter förvaltningsresultatet. I moderbolaget används rapportformen för funktionsindelning med bruttoresultat och rörelseresultat.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Redovisning för juridiska personer. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs härnäst.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och IAS 7 Rapport över kassaflöden som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Leasingavtal

Moderbolaget använder undantaget gällande tillämpning av IFRS 16, Leasingavtal, i enlighet med RFR 2 vilket innebär att all leasing redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag värderas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det innebär att det redovisade värdet för dotterbolag utgörs av anskaffningsvärde, inkluderande transaktionskostnader, minskat med eventuellt nedskrivningsbehov. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde överstiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som moderbolag erhåller från dotterföretag eller lämnar till dotterföretag redovisas som bokslutsdisposition i Resultaträkningen. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Utdelningar

Utdelningar redovisas som en skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Not 3 — Intäkter

Hyresintäkter

Colonys intäkter omfattas av IFRS 16 Leasing och består av sedvanlig, i förskott, utdebiterad hyra inklusive index och fastighetsskatt. Intäkterna periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i avtalen som klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkten att fastigheten kvarstår i Colonys ägo. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Utdebitering av vissa intäkter omfattas av IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder vilket innebär att koncernens intäkter delas upp i hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkterna består av intäkter enligt beskrivningen ovan medan serviceintäkter omfattar all annan tilläggsdebitering såsom exempelvis värme, kyla, vatten och sopor. Serviceintäkterna redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen.

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter avser intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt, som redovisas som intäkt vid den tidpunkt då ersättning erhålls.

Hyresintäkter

Koncernen	2025	2024
Kontorsintäkter	14 459	12 058
Parkeringsintäkter	1 342	1 226
Summa	15 801	13 284

Serviceintäkter

Koncernen	2025	2024
Fastighetsförvaltning	1 013	863
El	555	547
Värme	210	211
Vatten och avlopp	68	50
Fastighetsförsäkring	55	47
Fastighetsskatt	1 047	941
Summa	2 948	2 659

Övriga rörelseintäkter

Koncernen	2025	2024
Övriga hyresintäkter	24	134
Övriga rörelseintäkter	-	316
Summa	24	449

Förfallostruktur, hyresvärde	2025	2024
Inom 1 år	15 895	11 001
Senare än 1 men inom 2 år	15 335	10 258
Senare än 2 men inom 3 år	15 184	9 645
Senare än 3 men inom 4 år	14 709	9 378
Senare än 4 men inom 5 år	11 158	9 042
Senare än 5 år	9 776	8 348
Summa	82 055	57 671

Tabellen ovan visar minimihyresinbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheterna hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

Not 4 — Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna belastar resultatet i den period till vilka de hänför sig. Fastighetskostnader utgörs bland annat av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsbeståndet.

Fastighetskostnader, inkluderande direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt samt indirekta kostnader för fastighetsadministration, uppgick 2025 till 3 764 (3 083) teur. I flertalet av Colonys hyresavtal står hyresgästen för vissa fastighetskostnader. Colony har även tecknat så kallade triple net-avtal vilket innebär att hyresgästen står för alla drifts- och underhållskostnader.

Drifts- och underhållskostnader

I drifts- och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, försäkringar och underhåll. I de fall Colony tecknar avtal för drifts- och underhållskostnader vidaredebiteras i de flesta fall de hyresgästen. Driftskostnaderna uppgick till 2 961 (2 392) teur och underhållskostnaderna uppgick till 803 (691) teur under 2025.

Fastighetsskatt

I Finland är fastighetsskatterna kommunala och skattesatserna varierar från kommun till kommun. För Colonys fastigheter är fastighetsskatten mellan 0,93–1,28 % på fastställda taxeringsvärden. Fastighetsskatten uppgick totalt till 1 666 (1 507) teur under 2025.

Övriga fastighetskostnader

I övriga fastighetskostnader ingår bland annat uthyrningskostnader och förvaltningskostnader. Kostnaderna uppgick under 2025 till 165 (131) teur.

Not 5 — Centrala administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

Kostnader för administration i koncernen består av kostnader för bolagsadministration samt ägande av dotterföretag och tas i den period de uppstår.

Koncernen	2025	2024
Bolagsförvaltning	1 505	1 525
Konsultarvoden	217	171
Övrigt	367	516
One-off	–	191
Summa	2 089	2 403

Moderbolaget	2025	2024
Bolagsförvaltning	415	361
Konsultarvoden	163	150
Övrigt	2 041	2 082
One-off	–	191
Summa	2 619	2 784

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
BDO i Mälardalen AB				
Revisionsuppdrag	49	44	26	21
Övrig rådgivning	–	–	–	–
Summa	49	44	26	21

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 6 — Antalet anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Koncernen har inga anställda. Verkställande direktören är en extern verkställande direktör. Det är endast styrelsen i moderbolaget som erhåller arvode enligt tabellen nedan, inkl. sociala avgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Stefan Gattberg	–	–	–	–
Birgitta Leijon	7	7	7	7
Charlotta Hahn	7	7	7	7
Klaus Hansen Vikström	7	7	7	7
Pauliina Rantsi	7	7	7	7
Thomas Lindström	7	–	7	–
Summa	35	28	35	28

Not 7 — Finansiella intäkter

Koncernen	2025	2024
Ränteintäkter, externa	23	102
Valutakursvinster	4	17
Övrigt	2	389
Summa	29	509

Moderbolaget	2025	2024
Ränteintäkter, koncern	663	663
Ränteintäkter, externa	4	101
Valutakursvinster	0	1
Summa	667	765

Not 8 — Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer då Colony upptar räntebärande skulder men även kostnader knutna till tomträttsavgälder. De finansiella kostnaderna belastar resultatet i den period till vilka de hänförs. För 2024 och 2025 belastas resultatet av räntekostnader av engångskaraktär hänförliga till upptagandet av ett kortfristigt lån med 1 356 (674) teur.

Till finansiella kostnader hänförs även kostnader för räntederivat som används i syfte att ekonomiskt säkra de risker för ränteeponering som koncernen utsätts för. Räntebetalningar avseende räntederivaten redovisas som räntekostnad

i den period de avser. Orealiserade värdeförändringar rörande derivat redovisas på en egen rad i resultaträkningen och påverkar ej de redovisade finansiella kostnaderna.

Koncernen	2025	2024
Räntekostnader	4 409	2 626
Valutakursförluster	1	-
Uppläggningsavgift	622	189
Övriga finansiella kostnader	23	485
Summa	5 056	3 300

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt ränta avseende derivatavtal (exkl. orealiserad värdeförändring). Uppläggningsavgift avser periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

Not 9 — Orealiserade värdeförändringar, derivat

Koncernen	2025	2024
Vinst/förlust räntederivat	-2 518	-3 646

Bolagets finansiella strategi bygger på låg ränterisk vilket uppnås genom att bland annat nyttja räntederivat. Räntederivat ska enligt IFRS värderas till verkligt värde. Värdeförändringar i räntederivatportföljen uppkommer som en effekt av förändrade marknadsräntor samt till följd av återstående löptid. Orealiserade värdeförändringar påverkar koncernens resultat före skatt men inte förvaltningsresultat eller kassaflöde.

Not 10 — Inkomstskatt

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultatet utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år och beräknas utifrån redovisat resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Inkomstskatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilken innebär att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagen identifierade temporära skillnader mellan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och deras redovisade värden. Temporära skillnader förekommer främst för fastigheter och finansiella instrument. Temporära skillnader värderas till nominell skattesats och förändringen från föregående balansdag redovisas över resultaträkningen som uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Aktuell skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt på årets resultat	-	-2	-	-
Summa	-	-2	-	-
Uppskjuten skatt				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-826	-1 615	-	-
Temporär skillnad hänförlig till derivat	504	711	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till finansieringskostnader	60	38	-	-
Uppskjuten skatt övrigt	-160	-8	-	-
Summa	-423	-874	-	-
Total redovisad skattekostnad	-423	-876	-	-

Inkomstskatt och uppskjuten skatt beräknas med 20,6 % på årets skattemässiga resultat för de svenska bolagen och med 20,0 % för de finska dotterbolagen. I nästa tabell presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 19.

Ränteavdragsbegränsningsregler tillämpas innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 msek som alltid får dras av på koncernnivå i Sverige. I Finland gäller liknande regler avseende ränteavdragsbegränsningar men med vissa skillnader. Avdragsrätten är begränsad till 25 % av skattemässigt EBITDA och maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av uppgår till 500 teur per bolag.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Resultat före skatt	-1 189	4 364	-4 551	-92
Årets skattekostnad	-423	-876	-	-
Skatt enligt svensk skattesats	2 717	-886	938	19
Ej skattepliktiga intäkter	290	1 021	-	-6
Ej avdragsgilla kostnader	-3 115	-874	-721	-
Emissionskostnader	63	50	63	50
Skillnad i utländska skattesatser	-6	-1	-	-
Ej avdragsgilla räntor	19	-13	-	-
Fusionsförluster	-91	-237	-	-
Skatt tidigare år	-19	-	-	-
Ej aktiverat underskottsavdrag	-280	65	279	-63
Summa	-423	-876	-	-

Not 11 — Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av båda. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingsberäkningen beräknad uppskjuten skatt.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde i rapport över finansiell ställning i enlighet med IAS 40. Verkligt värde baseras på värderingar av utomstående oberoende värderingsman. Enligt IFRS 13 syftar en värdering till verkligt värde att ange det pris om skulle erhållas om en transaktion mellan oberoende av varandra kunniga parter och där parterna är intresserade av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring samt där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt och utan tvång vid värderingstillpunkten. Värdering av Colonys fastighetsbestånd sker enligt Nivå 3, icke observerbara indata och vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma bolaget till godo och därmed är värdehöjande. Alla övriga kostnader för reparationer och underhållsåtgärder redovisas i resultaträkningen i den period de uppstår.

Förvärv av förvaltningsfastigheter redovisas i samband med att kontrollen av bolaget och fastigheten övergår till Colony vilket sker vid tillträde av fastigheterna.

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag, uppräknad med förväntad inflation. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastigheternas skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2,00 % på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastigheternas läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Koncernen	2025	2024
Genomsnittlig årlig inflation, %	2,00	2,00
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,52	6,57
Direktavkastningskrav, %	6,69	6,68
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	7,75	7,74

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar

	Antagande	Snitt (teur)	
		2025	2024
Hyresintäkter	+/- 10,0%	24 700 / -25 000	21 500 / -21 500
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-5 700 / 6 000	-5 400 / 6 200
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,50%	7 200 / -7 000	6 600 / -6 600

Koncernen äger följande fastigheter vilka innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Itsehallintokuja 3	Espoo
Karvaamokuja 2D	Helsingfors
Novoparkki	Helsingfors
Tuulikuja 2	Espoo
Fabianinkatu 9	Helsingfors
Tietotie 9	Vantaan

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	273 400	224 200
Fastighetsförvärv	–	49 517
Investeringar i befintligt bestånd	3 574	2 023
Hyresgästpassningar	2 240	851
Orealiserade värdeförändringar	-5 714	-3 192
Utgående verkligt värde	273 500	273 400

Not 12 — Andelar i intresseföretag

Intresseföretag är de företag där Colony har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket vanligtvis är fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Det förutsätts även att ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse och att innehavet inte ska redovisas som ett samarbetsarrangemang.

Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretaget inledningsvis motsvaras av anskaffningsvärde i koncernens rapport över finansiell ställning. Det redovisade värdet av innehavet justeras sedan med Colonys andel av intresseföretagets resultat, vilket justeras via resultatet, samt eventuell erhållen utdelning.

En bedömning görs vid varje rapportperiods slut om det föreligger ett nedskrivningsbehov för investeringen i intressebolaget. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet. Nedskrivningen redovisas på raden "Resultat från andelar i intresseföretag" i resultat-

räkningen. Bolaget har gjort ett nedskrivningstest enligt IAS 36 för sitt innehav i Fleming Properties AB (Fleming) med anledning av att indikationer uppkommit att en värdenedgång kan föreligga till följd av nedgången i börskursen under den senaste tiden. Bolaget har beräknat ett nyttjandevärde för innehavet i Fleming och bedömt att baserat på denna beräkning inte föreligger ett nedskrivningsbehov för räkenskapsåret 2025.

Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	22 850	8 089
Investeringar	–	10 167
Residual badwill	–	6 396
Andelar i intresseföretagets resultat	816	-1 802
Utdelning	-735	–
Summa	22 931	22 850

Not 13 — Övriga kortfristiga fordringar

Fordringar avseende hyresgäster redovisas netto efter reservering för eventuell osäkra fordringar och beloppet motsvara det som bedöms inkasseras baserat på omständigheter kända på balansdagen. Inbetalning av hyresfordringar bedöms ligga i närtid och verkligt värde motsvarar upplupet anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. Övriga kortfristiga fordringar redovisas till bokfört värde då betalning bedöms ske i närtid.

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	–	14
Skattefordran	36	–
Övrigt	–	36
Summa	36	50

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Momsfordran	17	95
Skattekonto	–	14
Övrigt	–	58
Summa	17	167

Not 14 — Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna intäkter redovisas till bokfört värde då betalning bedöms ske i närtid.

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	214	194
Upplupna ränteintäkter	425	821
Övrigt	1 278	708
Summa	1 917	1 722

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	–	34
Övrigt	–	861
Summa	–	895

Not 15 — Likvida medel

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot vilka redovisas till nominellt belopp per balansdagen.

Not 16 — Eget kapital

Aktiekapital

Bolaget innehar två aktieslag, A- och B-aktier. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår totalt till 17 566 933 stycken till ett kvotvärde av 0,53 euro.

	2025-12-31	2024-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	18 781 824	17 566 933
Antal utestående aktier efter utspädning, st	18 781 824	17 566 933

Koncernens finansiella målsättning är att ha en god finansiell ställning, som bidrar till att bibehålla alla intressenters och marknadens förtroende samt utgöra en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten; samtidigt som den långsiktiga avkastning som genereras till aktieägarna ska vara tillfredsställande.

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfond är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna. Omräkningsreserv avser valutakurseffekt vid omräkning av dotterbolag.

Not 17 — Upplåning

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Ingående långfristig skuld till kreditinstitut	161 430	118 096
Upptagande av lån	–	39 500
Uppläggningsavgift	298	189
Värdeförändring derivat	2 518	3 646
Amortering banklån	-6 000	–
Summa	158 246	161 430

Not 18 — Leasing

Colony som leasegivare beskrivs ovan i not 3 Intäkter. Avtal där Colony utgör leasetagare utgörs av ett tomträttsavtal i Novoparkki Oy vilket redovisas som en leasingskuld till verkligt värde i balansräkningen med utgångspunkten att avtalet är evigt. En motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas på tillgångssidan. Ingen avskrivning sker därmed av tomrätten utan värdet på nyttjanderättstillgången och skulden kvarstår till nästa omförhandling av tomrättsavgälden. Avgäldsperioden sträcker sig till 2062-12-31.

Colony har valt att särredovisa nyttjanderättstillgångar i balansräkningen men i resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden som finansiell kostnad. Tomrättsavgäld avser den avgift som Colony årligen betalar till markägaren för nyttjandet av deras mark vilken för 2025 uppgick till 5 (4) teur.

Koncernen har under 2025 inte haft några andra avtal där koncernen utgör leasetagare.

Nyttjanderättstillgångar:

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Redovisas värde	2025-12-31	2024-12-31
Tomträttsavtal	129	128
Summa	129	128

Leasingskuld:

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Redovisas värde	2025-12-31	2024-12-31
Långfristig leasingskuld	129	128
Summa	129	128

Belopp redovisade i resultaträkningen:

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Redovisas värde	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnad leasing	5	4
Summa	5	4

Not 19 — Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Uppskjuten skattefordran	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till uppl. anskaffningsvärde lån	–	–	–	–
Summa	–	–	–	–

Uppskjuten skatteskuld	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till finansieringskostnader	-35	-94	–	–
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-2 507	-1 681	–	–
Temporär skillnad hänförlig till derivat	-254	-758	–	–
Temporär skillnad hänförlig till övrigt	-255	-96	–	–
Summa uppskjuten skatt	- 3 052	-2 629	–	–
Uppskjuten skatteskuld, netto	-3 052	-2 629	–	–

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Underskotten i koncernen uppgår till 13 975 (8 348) teur med hänsyn taget till resultatet för år 2025. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 8 774 (7 377) teur.

Not 20 — Övriga kortfristiga skulder

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Momsskuld	230	291
Hysesgarantier	105	–
Övrigt	89	35
Summa	424	326

Not 21 — Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Periodiserade räntekostnader	1 233	1 405
Periodiserade driftkostnader	749	1 232
Periodiserade admin. kostnader	42	735
Övrigt	21	–
Summa	2 045	3 372

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Periodiserade admin. kostnader	42	696
Övrigt	79	36
Summa	121	732

Not 22 — Andelar i dotterbolag

Dotterbolag	Kapital andel	Rösträttsandel	Bokfört värde	Eget kapital
Colony Real Estate Sweden Holding AB	100 %	100 %	8 502	9 234
Colony Holding OY	100 %	100 %	107 772	119 711

Dotterbolag	Org.nr	Säte
Colony Real Estate Sweden Holding AB	559335-0639	Stockholm
Colony Holding OY	3193820-2	Helsingfors

Under 2025 har en återföring av tidigare nedskrivning om 8 500 teur avseende andelarna i Colony Real Estate Sweden Holding AB redovisats. Vidare har en nedskrivning om 12 000 teur avseende andelarna i Colony Holding OY redovisats under året.

Not 23 — Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar är ställda som säkerhet för koncernens räntebärande skulder.

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	612 698	612 698
Summa	612 698	612 698
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 24 — Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget, har skett avseende debitering av transaktionskostnader om 1 862 (1 954) teur. Per 2025-12-31 uppgår moderbolagets skulder till koncernbolag till 2 603 (3 584) teur och moderbolagets fodringar på koncernbolag uppgår till 31 084 (31 149) teur. Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. För transaktioner med nyckelpersoner, se not 6.

Not 25 — Kassaflödesanalys

Erlagd ränta för koncernen för 2025 uppgår till 4 384 (2 626) teur.

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen	2025	2024
Kursvinster, netto	-26	-2
Periodiserade uppläggningsavgifter lån	298	272
Värdeförändring derivat	2 518	3 645
Värdeförändring fastigheter	5 714	3 192
Resultat andelar intresseföretag	-816	-4 593
Summa	7 688	2 514

Moderbolaget	2025	2024
Kursvinster, netto	-26	-4
Erhållen ränta	-663	-663
Nedskrivning av finansiella tillgångar	3 500	–
Koncernbidrag	–	255
Uppläggningskostnader lån	–	21
Betald skatt	-42	-706
Summa	-731	-1 098

Not 26 — Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker. Framförallt exponeras koncernen för likviditets- och kreditrisk, samt ränte- och refinansieringsrisker. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande.

Likviditets- och kreditrisk

Med likviditetsrisk avses risken att inte ha betalningsförmåga på kort och lång sikt för att kunna möta koncernens betalningsåtaganden. Om koncernen inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina betalningsåtaganden kan det

ha en negativ påverkan på koncernens verksamhet. Fastigheterna är uthyrda till 83 (83) % och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter inklusive serviceintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar och i samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på kort såväl som lång sikt samt stort fokus ligger på att få en diversifierad hyreskontraktstruktur utan exponering mot ett fåtal verksamhetstyper eller hyresgäster. Colony bedömer att bolagets hyresgäster har en god finansiell ställning och koncernens samt moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen	Moderbolaget
	2025-12-31	2025-12-31
Fordringar hyresgäst	241	–
Övriga fordringar	36	17
Likvida medel	7 617	2 169
Maximal exponering kreditrisk	7 894	2 186

	Koncernen	Moderbolaget
	2025-12-31	2025-12-31
Fordringar hyresgäst	164	–
Övriga fordringar	51	109
Likvida medel	6 345	2 723
Maximal exponering kreditrisk	6 560	2 832

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

Ränterisk

Ränterisk avser för Colony risken för högre räntekostnader och därmed ett försämrat resultat och kassaflöde på grund av högre marknadsräntor. Risken innefattar även valet av en hög andel fast räntebindning i ett läge med sjunkande räntor eller över tid låga rörliga räntor. Riksbankernas penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt, samt oväntade händelser påverkar marknadsräntorna och är svåra att påverka. Koncernen hanterar därför ränterisk genom säkring med hjälp av derivat vilket innebär att med nuvarande finansiering har koncernen

en mycket begränsad ränteexponering. Om räntan stiger 1 % skulle effekten på koncernens resultat före skatt uppgå till 1 600 teur exkl. marknadsvärdering för samtliga derivat.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses den långsiktiga risken att koncernens kapitalbehov inte kan säkerställas eller att refinansiering av utestående lån försvåras eller fördröjas. Colony finansierar sin verksamhet genom en kombination av eget kapital och räntebärande skulder där motparterna utgörs av kända europeiska affärsbanker. Samtliga lån är amorteringsfria och den största refinansieringen kommer att äga rum i juni 2026 då koncernens ursprungliga finansiering löper ut, motsvarande 76% av den totala externa skulden. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande erhåller hyresinbetalningar.

Kostnaden för räntebindningen är en konsekvens av derivatens storlek, löptider och valet av finansiellt derivat. Även förändringar av EURIBOR medför att den relativa kostnaden för räntebindningen förändras. På förfallodagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgänglig till förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det bland annat krav på belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 31 december 2025.

Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. Villkoren för koncernens externa finansiering innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan.

	Koncernen				
	2025-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	6 000	127 600	27 500	–	–
Räntor, netto	952	1 151	1 051	–	–
Leasingskulld	–	–	–	–	129
Leverantörsskulder	420	–	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	424	–	–	–	–
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	2 045	–	–	–	–
Summa	9 841	128 751	28 551	–	129

Koncernen				
2024-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	12 000	126 100	-
Räntor, netto	881	2 147	1 152	-
Leasingskulld	-	-	-	128
Leverantörsskulder	34	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	326	-	-	-
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	3 372	-	-	-
Summa	4 613	14 147	127 252	128

Moderbolaget				
2025-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	6 000	-	-	-
Räntor, netto	39	-	-	-
Leverantörsskulder	51	-	-	-
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	121	-	-	-
Summa	6 211	-	-	-

Moderbolaget				
2024-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	12 000	-	-
Räntor, netto	233	202	-	-
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	732	-	-	-
Summa	965	12 202	-	-

Förändring av finansiella skulder i kassaflödesanalysens finansieringsverksamhet

Koncernen	Upplåning	Derivat	Summa
IB 2025-01-01	165 129	3 699	168 828
Amortering lån	-6 000	-	-6 000
<i>Ej kassaflödes- påverkade poster:</i>			
- derivat	-	-2 519	-2 519
- uppläggningsavg.	298	-	298
UB 2025-12-31	159 427	1 180	160 607
Koncernen	Upplåning	Derivat	Summa
IB 2024-01-01	125 400	7 344	132 784
Upptagna lån	39 500	-	39 500
<i>Ej kassaflödes- påverkade poster:</i>			
- derivat	-	-3 645	-3 645
- uppläggningsavg.	189	-	189
UB 2024-12-31	165 129	3 699	168 828

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan hyresfordringar, övriga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt likvida medel. På skuldsidan återfinns räntebärande skulder, leasingskulder, leverantörsskulder, övriga skulder samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt upphör.

En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Hyresfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångars klassificering baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och egenskaperna hos tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Finansiella tillgångar som inte är derivat, redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Derivat redovisas initialt till verkligt värde utan tillägg eller avdrag för transaktionskostnader som redovisas i resultaträkningen.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar inom denna kategori avser hyresfordringar, övriga fordringar och likvida medel. De innehas enligt affärsmodellen att generera värde genom att erhålla avtalsenliga betalningar. Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället sker värdering till upplupet anskaffningsvärde. Koncernens reserver för kreditförluster utgår ifrån bolagets förväntningar på hyresgästernas betalningsförmåga. Colony har under rapportperioden inte haft några kreditförluster.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella skulder i denna kategori avser framför allt låneskulder, leverantörsskulder och övriga skulder. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive eventuella transaktionskostnader, med undantaget för derivat. Efter första redovisningstillfället värderas sedan dessa skulder till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader och valutakursvinster och -förluster redovisas i resultatet.

Finansiella tillgångar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Derivatinstrument redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Upplåning till rörlig ränta byts till fast räntesats genom ränteswapkontrakt i syfte att reducera ränterisken och uppnå önskad räntebindningstid. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning utan har valt att redovisa värdeförändringarna direkt mot resultaträkningen. I balansräkningen redovisas räntederivatet som en långfristig finansiell skuld eller fordran eftersom beloppet inte kommer att regleras i kontanter.

Initialt redovisas derivat i balansräkningen till anskaffningsvärdet på affärsdagen. Samtliga derivat värderas därefter till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas mot resultaträkningen. Det verkliga värdet på derivatet baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntor. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt observerbara data, det vill säga nivå 2 i värderingshierarkin enligt IFRS 13. Med orealiserad värdeförändring avses den värdeförändring som uppstått under verksamhetsåret på de derivatavtal koncernen hade vid årets utgång.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförluster på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är förfallen sen 90 dagar. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har hyresfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel

omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för hyresfordringarnas återstående löptid. Per den 31 december 2025 hade koncernen inga kreditförluster.

Klassificering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan. Verkligt värde utgör detsamma som redovisat värde.

Finansiella tillgångar 2025-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Värdering till verkligt värde	Redovisat värde
Övriga fordringar	241	–	241
Likvida medel	7 617	–	7 617
Finansiella derivat	–	1 181	1 181
Summa	7 858	1 181	9 039

Finansiella tillgångar 2024-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Värdering till verkligt värde	Redovisat värde
Övriga fordringar	164	–	164
Likvida medel	6 345	–	6 345
Finansiella derivat	–	3 698	3 698
Summa	6 509	3 698	10 207

Finansiella skulder 2025-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Värdering till verkligt värde	Redovisat värde
Skulder kreditinstitut	159 427	–	159 427
Leverantörsskulder	420	–	420
Övriga kortfristiga skulder	424	–	424
Summa	160 271	–	160 271

Finansiella skulder 2024-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Värdering till verkligt värde	Redovisat värde
Skulder kreditinstitut	165 129	–	165 129
Leverantörsskulder	34	–	34
Övriga kortfristiga skulder	326	–	326
Summa	165 489	–	165 489

Not 27— Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Colony har efter räkenskapsårets utgång återbetalat skulden i moderbolaget om 6 meur.

Not 28 — Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (euro)

Överkursfond	144 812 508
Balanserat resultat	-9 388 638
Årets resultat	-4 451 133
	<hr/>
	130 872 737

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	939 091
i ny räkning balanseras	129 933 646
	<hr/>
	130 872 737

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 0,05 euro per aktie, innebärande en utdelning om totalt 939 091 euro samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid ett tillfälle så snart möjligt efter årsstämman 2026.

Årsredovisningens undertecknade

Årsredovisningen godkändes av styrelsen och daterades i Stockholm den 21 april 2026.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

STOCKHOLM DAG SOM FRAMGÅR AV VÅR ELEKTRONISKA SIGNATUR

Stefan Gattberg

Styrelseordförande

Birgitta Leijon

Styrelseledamot

Charlotta Hahn

Styrelseledamot

Klaus Hansen Vikström

Styrelseledamot

Pauliina Rantsi

Styrelseledamot

Thomas Lindström

Styrelseledamot

Teemu Saxén

Verkställande direktör

VÅR REVISIONSBERÄTTELSE HAR AVGIVITS DEN DAG
SOM FRAMGÅR AV VÅR ELEKTRONISKA SIGNATUR

BDO Mälardalen AB

Thomas Näsfeldt

Auktoriserad revisor

Definitioner

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Förvaltningsresultat

Driftnetto minus central administration, minus räntekostnader, plus finansiella intäkter, plus förvaltningsresultat intressebolag

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Justerat NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av bokförd tillgång/skuld för räntederivat och uppskjuten skatt samt justerat för:

- transaktionskostnader med en avskrivningstakt på 5 år, viktat utifrån datum för genomförd emission
- årlig internränta om 8% på insatt kapital
- överskjutande del från (b) fördelad 20 % till aktieägare av A-aktier och resterande del fördelat jämt mellan aktieägare av B-aktier, dividerat med antal utestående aktier. Se illustrativt exempel nedan.

NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av bokförd tillgång/skuld för räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

Soliditet

Eget kapital, justerat för obeskattade reserver, dividerat med balansomslutningen.

Överskottgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

Eget kapital efter återläggning av derivat och uppskjuten skatt	150 000tkr
Totala transaktionskostnader	1 000tkr
Avskrivning av transaktionskostnader per år	200tkr
Emissionsdatum	2021-02-11
Emissionskurs	100kr
Del av år	88,49%
Årets avskrivning	177tkr
Kvarvarande transaktionskostnader efter år ett	823tkr
Viktad internränta för året enligt punkt b) ovan	7,0%
Antal utestående aktier, totalt	1 100 000st
Antal utestående aktier av serie-A	100 000st
Ersättning enligt punkt b) ovan	107 048tkr
– per aktie	107,0kr
Eget kapital justerat för kvarvarande transaktionskostnader	150 823tkr
– per aktie	137,1kr
Övervärde, att fördela enligt punkt c) ovan	30,1kr
Övervärde hänförlig till aktieägare av serie A	6,0kr
Justerat NRV per aktie	131,1kr

COLONY

Colony Real Estate AB

Org.nr: 559317-5903