

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 – 2024-12-31

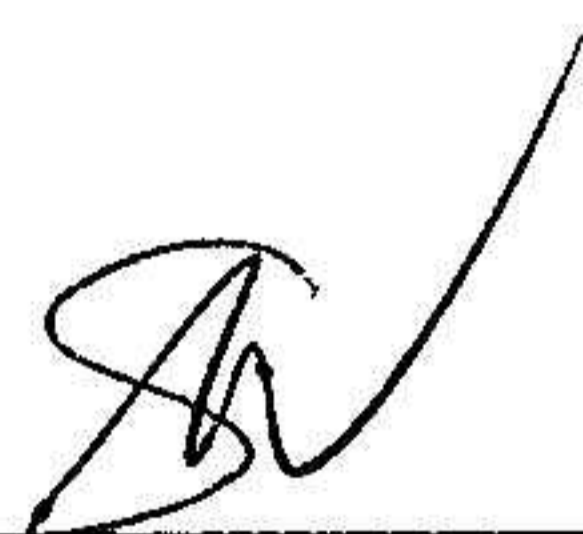
Colony Real Estate Sweden Holding AB

559335-0639

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Colony Real Estate Sweden Holding AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman den 27 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-05-27



Sara Williamson
Styrelseledamot

Årsredovisning
för
Colony Real Estate Sweden Holding AB
559335-0639
Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7



Styrelsen för Colony Real Estate Sweden Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i euro, EUR. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela euro. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget avser att direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget ägs till 100% av Colony Real Estate AB (publ), org.nr 559317-5903, med säte i Stockholm.

Moderbolag i den minsta koncernen som Colony Real Estate Sweden Holding AB är dotterbolag till och där koncernredovisning är upprättad i Colony Real Estate AB, org.nr 559317-5903, med säte i Stockholm. Det har inte skett några ägarförändringar under räkenskapsåret.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har Colony Real Estate Sweden Holding AB bytt redovisningsvaluta från SEK till EUR vilket medfört att jämförelsesiffror har omräknats till EUR, se vidare not 1.

Flerårsöversikt (Teuro)	2024	2023	2022	2021 (4 mån)
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	223	-4 616	-3 992	0
Soliditet (%)	0	0	0	100

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 253	4 616 631	-4 616 139	2 745
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-4 616 139	4 616 139	0
Årets resultat			-943	-943
Belopp vid årets utgång	2 253	492	-943	1 802

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 8 803 195 euro (8 803 195 euro)

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	492
årets förlust	-943
	-451
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-451
	-451

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		0	0
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 942	-4 206
Summa rörelsekostnader		-2 942	-4 206
Rörelseresultat		-2 942	-4 206
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		266 801	4 217
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-4 616 148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 015	0
Summa finansiella poster		258 786	-4 611 931
Resultat efter finansiella poster		255 844	-4 616 137
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-255 000	0
Summa bokslutsdispositioner		-255 000	0
Resultat före skatt		844	-4 616 137
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 787	-2
Årets resultat		-943	-4 616 139

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag 2

13 678 694

3 511 249

Summa finansiella anläggningstillgångar

13 678 694

3 511 249

Summa anläggningstillgångar

13 678 694

3 511 249

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

5

0

Summa kortfristiga fordringar

5

0

Kassa och bank

Kassa och bank

12 266

8 729

Summa kassa och bank

12 266

8 729

Summa omsättningstillgångar

12 271

8 729

SUMMA TILLGÅNGAR

13 690 965

3 519 978



Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

2 253

2 253

Summa bundet eget kapital

2 253

2 253

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

492

4 616 631

Årets resultat

-943

-4 616 139

Summa fritt eget kapital

-451

492

Summa eget kapital

1 802

2 745

Långfristiga skulder

3

Skulder till koncernföretag

13 684 307

3 330 780

Summa långfristiga skulder

13 684 307

3 330 780

Kortfristiga skulder

Skatteskulder

1 787

183 299

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 069

3 154

Summa kortfristiga skulder

4 856

186 453

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 690 965

3 519 978



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Colony Real Estate Holding AB har under räkenskapsåret bytt funktionellvaluta från svenska kronor (SEK) till euro (EUR). Bytet genomfördes per den 1 januari 2024 i enlighet med BFNAR 2016:10. Bakgrunden till byte är att koncernens verksamhet i allt väsentligt är belägen i Finland och att koncernens nettotillgångar, intäkter och kostnader därmed främst är denominerade i EUR.

Bytet av presentationsvaluta för bolaget har medfört att jämförelsesiffrorna för 2023 har räknats om till EUR. Den retroaktiva omräkningen bedöms inte ha någon väsentlig inverkan på information i rapporten vad gäller förståelsen för företagets finansiella ställning och resultat. Tillgångar, skulder samt totalt eget kapital har för jämförelseperioden räknats om från funktionell valuta till EUR baserat på aktuell växelkurs vid respektive balansdag.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 013 684	13 013 684
Inköp	10 167 445	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 181 129	13 013 684
Ingående nedskrivningar	-9 502 435	-4 887 989
Årets nedskrivningar	0	-4 614 446
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 502 435	-9 502 435
Utgående redovisat värde	13 678 694	3 511 249

Not 3 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	13 684 307	3 330 780
	13 684 307	3 330 780

Not 4 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.



2025060403926

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Stefan Gattberg
Ordförande

Edward Ekbon
Styrelseledamot

Sara Williamson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Thomas Näsfeldt
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557547560919

Dokument

Colony Real Estate Sweden Holding AB för 20240101-20241231

Huvuddokument

9 sidor

Startades 2025-05-23 10:32:26 CEST (+0200) av Sara Williamson (SW)

Färdigställt 2025-05-26 13:59:49 CEST (+0200)

Signerare

Sara Williamson (SW)

Colony Real Estate Sweden Holding AB

Personnummer 8007187548

sara.williamson@altaal.com

+46727018138



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sara Christina Williamsón"

Signerade 2025-05-23 10:32:57 CEST (+0200)

Stefan Gattberg (SG)

Colony Real Estate Sweden Holding AB

Personnummer 8112040236

stefan.gattberg@altaal.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stefan Kristofer Gattberg"

Signerade 2025-05-23 15:29:18 CEST (+0200)

Edward Ekbohm (EE)

Colony Real Estate Sweden Holding AB

Personnummer 920111-1797

edward.ekbom@altaal.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Edward Per Georg Ekbohm"

Signerade 2025-05-23 13:17:43 CEST (+0200)

Thomas Näsfeldt (TN)

BDO Mälardalen AB

Personnummer 600417-6217

thomas.nasfeldt@bdo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tomas Näsfeldt"

Signerade 2025-05-26 13:59:49 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547560919

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



2025060403927



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Colony Real Estate Sweden Holding AB, org.nr 559335-0639

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Colony Real Estate Sweden Holding AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Colony Real Estate Sweden Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Colony Real Estate Sweden Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild. Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Colony Real Estate Sweden Holding AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Colony Real Estate Sweden Holding AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Thomas Näsfeldt

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Thomas Näsfeldt
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-26 13:59:10 GMT+02:00
Transaktions-ID: 7c376dd3a2d6409dad115981652bf3f7