

# ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 – 2022-12-31

## Colony Real Estate AB (publ)

559317-5903

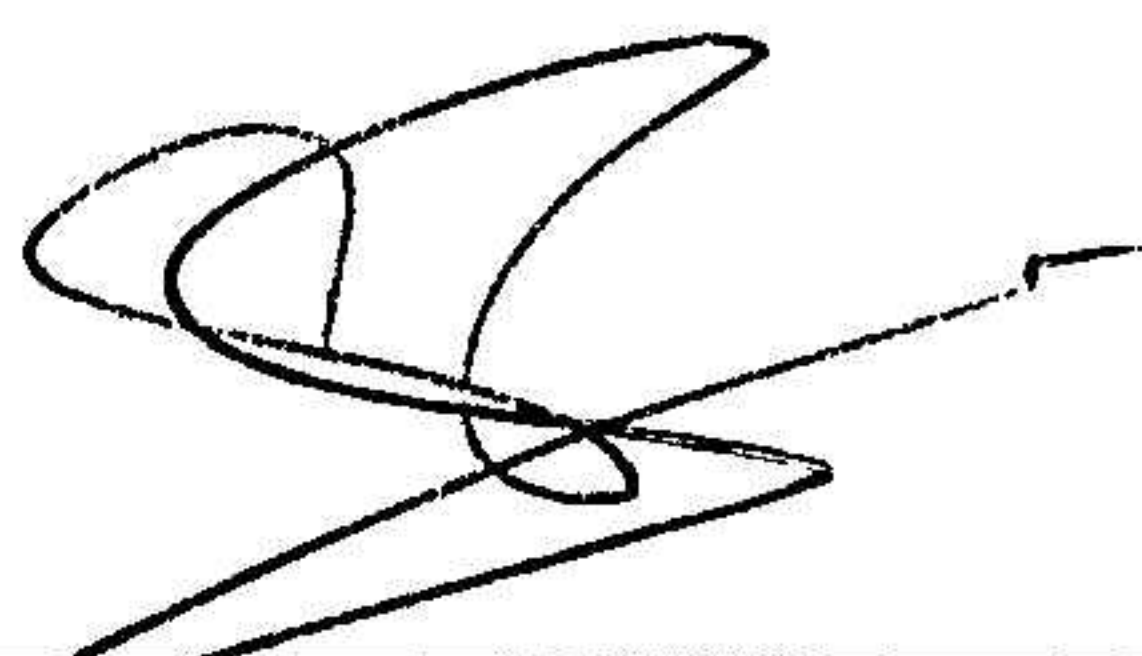
### INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	2
Styrelsens förslag till vinstdelning	3
Rapport över totalresultat	4
Koncernens rapport över finansiell ställning	5
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	6
Koncernens rapport över kassaflöden	7
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	8
Moderbolagets balansräkning	9
Moderbolagets förändring av eget kapital	10
Kassaflödesanalys, moderbolaget	11
Noter till de finansiella rapporterna	13

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Colony Real Estate AB (publ) intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 3 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget.

Stockholm 2023-05-04



---

Stefan Gattberg  
Styrelseordförande

# ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 – 2022-12-31

## Colony Real Estate AB (publ)

559317-5903

### INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	2
Styrelsens förslag till vinstdelning	3
Rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets balansräkning	10
Moderbolagets förändring av eget kapital	11
Kassaflödesanalys, moderbolaget	12
Noter till de finansiella rapporterna	13



## ÅRSREDOVSNING COLONY REAL ESTATE AB (publ)

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och den verkställande direktören för Colony Real Estate AB (publ) ("Colony"), med org. nr. 559317-5903, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

#### Verksamheten

Colony är ett privat fastighetsbolag bildat 2021, vars affärsidé är att tillhandahålla gröna, hybrida kontor på Helsingfors kontorsmarknad (Helsinki Metropolitan Area, eller HMA) med särskilt strategiskt fokus på åtta kontorskluster i stadsdelarna CBD, Leppävaara, Keilaniemi (Tapiola), Ruoholahti, Pasila, Vallila, Pitäjänmäki och Kalasatama. Aktieägarvärde skapas genom att Bolaget förvärvar, förädlar och långsiktigt äger kontorsfastigheterna. Bolaget ska kontinuerligt identifiera värden, bedöma utvecklingspotential och ta vara på affärsmöjligheter som leder till en portfölj med miljöcertifierade fastigheter.

Med en opportunistisk och marknadsnära organisation med lång erfarenhet av att bedöma och värdera risker samt genomföra transaktioner har Colony goda förutsättningar att identifiera och genomföra investeringar med starka kassaflöden och stabila hyresgäster. En viktig faktor vid identifieringen av potentiella förvärv är att fastigheten har, eller har möjlighet att nå, en hög miljöcertifiering.

Colony har som syfte att bättre utnyttja de kontorsbyggnader som redan finns och göra dem mer hållbara. Detta uppnås genom att erbjuda moderna, attraktiva och framtidssäkrade kontor som tillgodoser hyresgästernas framtida behov på ett hållbart sätt genom en "brown-to-green"-process där hållbarhetsförbättringar genomförs inom befintlig kontorsstock istället för att spendera resurser på nybyggnation.

Bolagets verksamhet syftar till att skapa en ny kontorsupplevelse fylld med service i ett grönt hybriderbudande. Visionen är att erbjuda flexibla, attraktiva och hållbara kontorsmiljöer för framtiden, som hyresgäster och deras anställda vill komma tillbaka till. Konceptet bygger på en kärna av traditionella kontor som erbjuds i lejonparten av byggnaderna, möblerade flex-kontor som erbjuds på kortare hyreskontrakt som möjliggör för hyresgästerna att flexibelt utöka eller minska sina kontorsytor, och ett bottenplan med hybridkontor och ett brett serviceutbud vilket även erbjuder hyresgäster att "check-in-anywhere" för kortare stunder i något av Colonys andra kontorshus, till exempel på vägen till eller från ett möte i en annan del av staden.

#### Moderbolaget

Moderbolag är Colony Real Estate AB (publ) vars verksamhet är att äga aktier och hantera koncerngemensamma funktioner som transaktion och ekonomi. För perioden 1 januari till 31 december 2022 uppvisade moderbolaget ett resultat uppgående till 14 514 (166) tkr.

#### Aktiekapital och ägande

Colony är ett onoterat fastighetsbolag. Aktiekapitalet uppgick per den 31 december till 99 423 923 kronor fördelat på 16 901 933 aktier med ett kvotvärde per aktie om 5,88 kronor. Ingen ägare innehar mer än 20 % av det totala antalet aktier eller röster.

#### Finansiering

Colony finansierar sina tillgångar med eget kapital och banklån. Per den 31 december 2022 uppgick det egna kapitalet till 1 763 681 (1 569 875) tkr, vilket motsvarar en soliditet på 53,8 (62,5) %. Koncernens räntebärande skulder uppgick per samma tidpunkt till 1 409 497 (890 511) tkr, motsvarande en belåningsgrad om 51,1 (51,9) %. Banklånen löper utan amortering och den utestående kapitalbindningstiden uppgår till 3,4 (4,4) år. Lånen är räntesäkrade genom derivatinstrument med samma löptid som de räntebärande skulderna.

#### Väsentliga händelser under året

Under februari 2022 avgick tidigare verkställande direktör Joonas Suomela och styrelsen valde att utse Teemu Saxén till ny verkställande direktör.

Under kvartal ett förvärvade Colony aktier i det noterade fastighetsbolaget Fleming Properties AB som per utgången av 2022 utgör ett intresseföretag till koncernen.

Vid årsstämman 2022 valdes Klaus Hansen Vikström in som ordinarie styrelseledamot för Colony. Vid samma stämma beslutades det även om ett namnbyte av Bolaget från Green Yield Nordic RE AB till Colony Real Estate AB. Vidare togs beslut om att byta moderbolagets funktionella valuta till euro vilket verkställdes 1 januari 2023.

Under hösten utökade Colony fastighetsbeståndet till fem helägda fastigheter genom att förvärva en fastighet i Vantaa vid Helsingfors flygplats.

Colony har under året även genomfört nyemissioner om totalt 972 473 stycken aktier.

## Nyckeltal

I tusentals kronor (tkr) om inget annat anges	2022	2021 <sup>1</sup>
<b>Fastighetsrelaterade</b>		
Driftnetto	107 710	26 593
Uthyrningsbar area, kvm	62 572	43 826
Antal fastigheter, st	5	4
Marknadsvärde fastigheterna	2 759 818	1 715 051
Fastigheternas direktavkastning, %	3,9	1,6
Överskottsgrad, %	109,4	99,0
<b>Finansiella</b>		
Hyresintäkter (inkl serviceintäkter)	121 539	31 363
Resultat före skatt	73 642	56 833
Balansomslutning	3 278 287	2 510 821
Avkastning på eget kapital, %	2,1	2,8
Soliditet, %	53,8	62,5
Belåningsgrad, %	51,1	51,9
Ränteteckningsgrad, ggr	7,5	4,9
<b>Aktierelaterade</b>		
Förvaltningsresultat per aktie, kr	5,5	2,0
Resultat efter skatt per aktie, kr	2,2	6,0
NRV per aktie, kr	99,6	99,5
Justerat NRV per aktie, kr	106,2	108,2
Antal utestående aktier, st	16 901 933	15 929 460
Föreslagen utdelning per aktie, kr	2,5	1,4

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

Se sid 27 för definitioner av nyckeltal

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Alla företag är löpande exponerade för olika typer av risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Utmaningen ligger i att bestämma hur mycket risk som kan accepteras inom ramen för att fortsätta utveckla portföljen till att bli mer lönsam och värdefull för samtliga aktieägare. De främsta osäkerhetsfaktorerna för Colony är hänförliga till värdeförändringen i fastighetsportföljen men även till hyresgästernas förmåga att uppfylla betalningarna enligt hyresavtalen samt föränderliga marknadsförhållanden.

### Värdeförändring fastigheter

Den största tillgångsposten på balansräkningen är fastighetsportföljens värde. Små förändringar i komponenter som påverkar värdet på en individuell fastighet kan totalt sett ge 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, vilket för rapportperioden är JLL. 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 avflytt av hyresgäster samt 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 2022.

## 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 verksamt.

Fastigheterna var vid periodens utgång uthyrda till 80 (92) % och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var 6,6 år.

För att minimera risken för hyresförluster arbetar Colony med en diversifierad hyreskontraktstruktur utan exponering mot ett fåtal verksamhetstyper eller hyresgäster samt för att bibehålla och arbeta för än bättre relationer med befintliga hyresgäster.

## 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 nyuthyrningar. Nya marknadsförutsättningar med väsentligt dyrare finansiering, större risk för konkurser bland hyresgäster samt dyrare ombyggnationer påverkar Colonys förmåga att växa portföljen och därmed även det utdelningsgrundande kassaflödet. Men, nya marknadsförhållanden kan även skapa intressanta möjligheter till förvärv då fler kan komma att bli tvingade att sälja av bestånd.

Colony har en stark position på transaktionsmarknaden med erkänd kunskap från fastighetsaffärer vilket gör att säljare och köpare ofta kontaktar Colony. Med en god relation till befintlig finansiär och stabil kassa står Bolaget väl rustat för att snabbt kunna agera om intressanta objekt skulle komma ut på marknaden.

Koncernen är även exponerad för likviditets-, ränte-, finansierings- och valutarisk vilka beskrivs närmare i not 3.

## 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 årsstämmans förfogande finns följande medel i moderbolaget Colony Real Estate AB (publ), med belopp i kronor.

### Fritt eget kapital, kronor

Överkursfond	1 494 661 456
Årets resultat	-14 513 607
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 480 147 849</b>

### Till årsstämmans förfogande stående medel

Till aktieägarna utdelas	42 254 833
I ny räkning balanseras	1 437 893 016
<b>Summa</b>	<b>1 480 147 849</b>

## Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, 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 tusentalskronor (tkr), om inget annat anges, vilket gör att avrundningsdifferenser kan förekomma.

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

2023050811163

Belopp i tusentals svenska kronor (tkr)	Not	2022	2021 <sup>2</sup>
Hysesintäkter	4	98 434	26 864
Serviceintäkter	4	23 105	4 499
Övriga rörelseintäkter	4	16 673	2 097
Drift- och underhållskostnader	5	-20 873	-4 643
Fastighetsskatt		-9 629	-2 225
<b>Driftnetto</b>		<b>107 710</b>	<b>26 593</b>
Administrationskostnader	6, 7	-21 396	-8 458
Resultat från andelar i intresseföretag	13	-17 775	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	38 470	1 688
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-19 461	-5 836
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>87 548</b>	<b>13 988</b>
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	12	-112 831	42 143
Värdeförändring räntederivat, orealiserad	10	98 925	702
<b>Resultat före skatt</b>		<b>73 642</b>	<b>56 833</b>
Aktuell skatt	11	-10 044	341
Uppskjuten skatt	11	-28 692	-14 037
<b>Årets resultat</b>		<b>34 906</b>	<b>43 137</b>
<i>Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>			
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet		81 033	10 686
<b>Summa totalresultat<sup>3</sup></b>		<b>115 939</b>	<b>53 823</b>

<sup>2</sup>Avser perioden 17 maj till 31 december 2021

<sup>3</sup>Årets resultat och totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets ägare

Genomsnittligt antalet utestående aktier, st	17	16 031 845	7 159 392
Resultat per aktie före och efter utspädning, kronor		2,2	6,0
Föreslagen utdelning per aktie		2,5	1,4

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusentals svenska kronor (tkr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	12	2 759 818	1 715 051
Nyttjanderättstillgång tomträtt	19	1 230	2 674
Andelar i intresseföretag	13	126 360	-
Räntederivat	18	125 469	2 386
Uppskjuten skattefordran	20	602	437
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 013 479</b>	<b>1 720 548</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar		812	-
Övriga kortfristiga fordringar	14	31 598	13 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	11 963	5 185
Likvida medel	16	220 436	771 220
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>264 808</b>	<b>790 273</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 278 287</b>	<b>2 510 821</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>17</b>		
Aktiekapital		99 423	93 703
Övrigt tillskjutet kapital		1 494 496	1 422 349
Omräkningsreserv		91 762	10 686
Balanserat resultat inklusive årets resultat		78 000	43 137
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 763 681</b>	<b>1 569 875</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	18	1 409 497	890 511
Uppskjutna skatteskulder	20	46 046	14 589
Räntederivat	18	-	1 677
Långfristig leasingskuld	19	1 230	2 674
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 456 773</b>	<b>909 451</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		18 799	27 353
Skatteskuld		10 005	-
Övriga kortfristiga skulder	21	25 012	1 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	4 017	2 374
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>57 833</b>	<b>31 496</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 514 606</b>	<b>940 947</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 278 287</b>	<b>2 510 821</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

2023050811164

Belopp i tusentals svenska kronor (tkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående kapital per 17 maj 2021</b>	-	-	-	-	-
<b>Totalresultat</b>					
Årets resultat	-	-	-	43 137	43 137
Omräkningsdifferens	-	-	10 686	-	10 686
<b>Summa totalresultat</b>	-	-	<b>10 686</b>	<b>43 137</b>	<b>53 823</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Bolagsbildning	500	-	-	-	500
Aktieägartillskott	-	8 001	-	-	8 001
Nyemission	93 203	1 491 243	-	-	1 584 446
Kostnad emission	-	-76 895	-	-	-76 895
<b>Summa transaktion med aktieägare</b>	<b>93 703</b>	<b>1 422 349</b>	-	-	<b>1 516 052</b>
<b>Utgående eget kapital 31 december 2021</b>	<b>93 703</b>	<b>1 422 349</b>	<b>10 686</b>	<b>43 137</b>	<b>1 569 875</b>
<b>Ingående kapital per 1 januari 2022</b>	<b>93 703</b>	<b>1 422 349</b>	<b>10 686</b>	<b>43 137</b>	<b>1 569 875</b>
<b>Totalresultat</b>					
Årets resultat	-	-	-	34 906	34 906
Omräkningsdifferens	-	-	81 076	-43	81 033
<b>Summa totalresultat</b>	-	-	<b>81 076</b>	<b>34 863</b>	<b>115 939</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Utdelning	-	-22 301	-	-	-22 301
Nyemission	5 720	98 334	-	-	104 054
Kostnad emission	-	-3 886	-	-	-3 886
<b>Summa transaktion med aktieägare</b>	<b>5 720</b>	<b>72 147</b>	-	-	<b>77 867</b>
<b>Utgående eget kapital 31 december 2022</b>	<b>99 423</b>	<b>1 494 496</b>	<b>91 762</b>	<b>78 000</b>	<b>1 763 681</b>



## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tusentals svenska kronor (tkr)	Not	2022	2021 <sup>1</sup>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		73 642	56 833
Justering för ej kassapåverkande poster	26	-6 244	-47 520
Betald skatt		-69	341
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>67 329</b>	<b>9 654</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-15 303	-12 734
Förändring av leverantörsskulder		-4 307	27 216
Förändring av övriga kortfristiga skulder		14 372	-9 965
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>62 091</b>	<b>14 172</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i befintliga fastigheter		-27 465	-
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel		-377 589	-1 082 867
Investeringar i intresseföretag		-144 400	-
Utdelning från intresseföretag		7 385	-
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-20 160	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-562 229</b>	<b>-1 082 867</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	3		
Bildande av bolag		-	500
Nyemission		94 307	1 584 446
Emissionskostnader		-3 886	-76 895
Upptagande av lån		434 768	887 826
Amortering av lån		-582 772	-558 349
Utdelning		-22 301	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-79 884</b>	<b>1 837 528</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-580 022</b>	<b>768 833</b>
<sup>1</sup> Avser perioden 17 maj till 31 december 2021			
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>771 220</b>	<b>0</b>
Kursdifferens i likvida medel		29 238	2 387
<b>Likvida medel vid räkenskapsåret utgång</b>	16	<b>220 436</b>	<b>771 220</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄNING

Belopp i tusentals svenska kronor (tkr)	Not	2022	2021 <sup>5</sup>
Nettoomsättning	25	22 012	13 003
Övriga rörelseintäkter		41	2 024
Administrationskostnader	6, 7	-27 074	-19 788
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 021</b>	<b>-4 761</b>
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	23	-46 460	-
Ränteintäkter från koncernbolag	8	7 046	3 639
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	37 212	1 661
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-	373
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 224</b>	<b>166</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-7 224</b>	<b>166</b>
Skatt på årets resultat	11	-7 290	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-14 514</b>	<b>166</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Belopp i tusentals svenska kronor (tkr)	2022	2021 <sup>5</sup>
Årets resultat	-14 514	166
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-14 514</b>	<b>166</b>

<sup>5</sup>Avser perioden 17 maj till 31 december 2021

**MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING**

Belopp i tusentals svenska kronor (tkr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	23	1 163 862	640 031
Övriga långfristiga fordringar hos koncernföretag	25	281 587	157 912
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 445 449</b>	<b>797 943</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortsiktiga fordringar hos koncernföretag	25	20 433	13 003
Övriga kortfristiga fordringar	14	5 172	5 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	400	42
Likvida medel	16	148 950	740 436
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>174 955</b>	<b>758 950</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 620 404</b>	<b>1 556 893</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>17</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		99 423	93 703
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>99 423</b>	<b>93 703</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		1 494 662	1 422 349
Balanserat resultat inklusive årets resultat		-11 570	166
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 483 092</b>	<b>1 422 515</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 582 515</b>	<b>1 516 218</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till koncernföretag	25	28 962	26 632
Leverantörsskulder	3	590	13 014
Skatteskulder		7 290	-6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 047	1 029
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>37 889</b>	<b>40 675</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 620 404</b>	<b>1 555 893</b>

## MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

2023050811166

Belopp i tusentals svenska kronor (tkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående kapital per 17 maj 2021</b>	-	-	-	-	-
<b>Totalresultat</b>					
Årets resultat	-	-	-	166	166
<b>Summa totalresultat</b>	-	-	-	<b>166</b>	<b>166</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Bolagsbildning	500	-	-	-	500
Aktieägartillskott	-	8 001	-	-	8 001
Nyemission	93 203	1 491 243	-	-	1 584 446
Kostnad emission	-	-76 895	-	-	-76 895
<b>Summa transaktion med aktieägare</b>	<b>93 703</b>	<b>1 422 349</b>	-	-	<b>1 516 052</b>
<b>Utgående eget kapital 31 dec 2021</b>	<b>93 703</b>	<b>1 422 349</b>	-	<b>166</b>	<b>1 516 218</b>
<b>Ingående kapital per 1 januari 2022</b>	<b>93 703</b>	<b>1 422 349</b>	-	<b>166</b>	<b>1 516 218</b>
<b>Totalresultat</b>					
Årets resultat	-	-	-	-14 514	-14 679
Fusionsresultat	-	-	-	2 943	2 943
<b>Summa totalresultat</b>	-	-	-	<b>-11 571</b>	<b>-11 571</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Utdelning	-	-22 301	-	-	-22 301
Nyemission	5 720	98 334	-	-	104 054
Kostnad emission	-	-3 886	-	-	-3 886
<b>Summa transaktion med aktieägare</b>	<b>5 720</b>	<b>72 147</b>	-	-	<b>77 867</b>
<b>Utgående eget kapital 31 dec 2022</b>	<b>99 423</b>	<b>1 494 496</b>	-	<b>-11 405</b>	<b>1 582 515</b>

**KASSAFLÖDESLANALYS, MODERBOLAGET**

<b>Belopp i tusentals svenska kronor (tkr)</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021<sup>6</sup></b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-7 224	166
Justering för ej kassapåverkande poster	<b>26</b>	2 162	4 712
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-5 062</b>	<b>4 878</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-	-1 019
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-153 842	-173 812
Förändring av leverantörsskulder		-7 296	13 014
Förändring av övriga kortfristiga skulder		2 111	27 353
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-164 089</b>	<b>-129 587</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärvade dotterbolag		78	-104 095
Tillskott till dotterbolag		-520 937	-535 936
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-520 858</b>	<b>-640 031</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	<b>3</b>		
Nyemission		94 307	1 584 446
Emissionskostnader		-3 886	-76 895
Bildande av bolag		-	500
Utdelning		-22 301	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>68 120</b>	<b>1 508 051</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-616 827</b>	<b>738 434</b>
<sup>6</sup> Avser perioden 17 maj till 31 december 2021			
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>740 436</b>	<b>0</b>
Kursdifferens i likvida medel		25 341	2 002
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>	<b>16</b>	<b>148 950</b>	<b>740 436</b>

## NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

### NOT 1 ALLMÄN INFORMATION OM BOLAGET

Colony Real Estate AB (publ), org.nr. 559317-5903, är ett svenskt publikt aktieföretag med säte i Stockholm. Bolagets adress är c/o Altaal Advisory AB, Skeppsbron 16, 111 30 Stockholm.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 29 mars 2023. 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 3 maj 2023.

### NOT 2 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

#### Överensstämmelse med normgivning och lag

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. Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

#### Nya och ändrade standarder som trätt i kraft

Under räkenskapsåret 2022 har inga nya standarder eller tolkningar haft väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

IASB har under 2022 godkänt så kallade "Agenda Beslut" från IFRS IC. Bolagets bedömning är att dessa inte har någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

#### Nya standarder och tolkningar som träder i kraft 2023 och framåt

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som träder ikraft efter räkenskapsårets utgång bedöms för närvarande inte påverka Colonys resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

#### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat vilka värderas till verkligt värde. Fortlevnadsprincipen tillämpas.

#### Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Den funktionella valutan för moderbolaget och koncernen är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i

svenska kronor. De utländska dotterbolagens funktionella valuta är euro. Vid konsolidering till rapporteringsvalutan omräknas de utländska dotterbolagens balansräkning till den gällande balansdagskursen, förutom icke-monetära tillgångar och skulder som omräknas till historiska anskaffningsvärden.

Resultaträkningarna omräknas till rapportperiodens genomsnittskurs. Uppkomna kursdifferenser och ackumulerade omräkningsdifferenser avseende omräkning av dotterbolags balans- och resultaträkningar redovisas i övrigt totalresultat.

#### Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk 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. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den valutakurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde.

#### 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 framgår av not 12.

#### *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.

#### **Klassificering**

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen.

Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

#### **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 eventualförpliktelser. 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 eventualförpliktelser. 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.

#### **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 resultaträkningen.

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

#### **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.

#### **Intäkter**

##### *Hysesintäkter*

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 sekundära aktiviteter inom ordinarie verksamhet som t.ex. kursvinster på fordringar och skulder av rörelsekaraktär.

#### Fastighetskostnader

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

#### Administrationskostnader

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

#### Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda. Verkställande direktören är en extern verkställande direktör. Det är endast styrelsen i moderbolaget som erhåller arvode. Se ytterligare information i not 7.

#### Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer då Colony upptar räntebärande skulder men även kostnader knutna till tomträttsavgifter. De finansiella kostnaderna belastar resultatet i den period till vilka de hänförs. Räntekostnader på skulder beräknas genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Till finansiella kostnader hänförs även kostnader för räntederivat som används i syfte att ekonomiskt säkra de risker för ränteeponering som koncernen utsätts för. Räntebetalingar 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.

#### Skatter

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, finansiella instrument, ackumulerade överavskrivningar på inventarier och periodiseringsfonder. 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.

#### 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.

#### Leasing

Colony som leasegivare beskrivs ovan under avsnittet "Intäkter". Avtal där Colony utgör leasetagare utgörs av tomträttsavtal. Tomträttsavtalet 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 tomrätterna utan värdet på nyttjanderättstillgången och skulden kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomrättavgäld. 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.

Koncernen har inga andra avtal där koncernen utgör leasetagare. För mer information se not 19.

## 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, derivat, 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.

### 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. Koncernens finansiella instrument har klassificerats och redovisas enligt följande:

#### Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar inom denna kategori avser hyresfordringar, övriga fordringar och likvida medel. De innehåller 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 med tillämpning av effektivräntemetoden. Koncernens reserver för kreditförluster utgår ifrån bolagets förväntningar på hyresgästernas betalningsförmåga. Colony har under rapportperioden inte haft några kreditförluster.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

#### 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 med effektivräntemetoden. 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 90 dagar sen. 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 2022 hade koncernen inga kreditförluster.

## Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt tillgodohavanden hos banker vilka redovisas till nominellt belopp per balansdagen.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

## 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 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som beskrivs i eget stycke. 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. Nedan beskrivs hanteringen av kapitalrisk vidare.

### Likviditets-, finansierings-, ränte- och valutarisk

Med likviditetsrisk avses risken att inte ha betalningsförmåga på kort och lång sikt för att kunna möta koncernens betalningsåtaganden. Fastigheterna är till 80 % (92) fullt uthyrda 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 avtalstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. 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.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Colonys finansiering består av eget kapital och räntebärande skulder. Motpart för de räntebärande skulderna är känd europeisk affärsbank. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande erhåller hyresinbetalningar.

Under året upptogs ytterligare finansiering i och med förvärvet av fastigheten i Vantaa vilket resulterade i att koncernen per 31 december 2022 hade räntebärande skulder om totalt 1 409 497 (890 511) tkr med en räntemarginal om 1,5 % +3 mån EURIBOR. Räntan är räntesäkrad med derivatinstrument med samma löptid som de räntebärande skulderna. Med derivatinstrumenten blir den genomsnittliga volymviktade snitträntan 2,06 %. Lånet löper utan amortering och förfaller 10 juni 2026. I villkoren för bolagets externa finansiering finns det bland annat krav på belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 31 december 2022.

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 förfalldagen, 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.

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. Riksbankens 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 0 tkr exkl. marknadsvärdering för samtliga derivat.

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	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
<b>2022-12-31</b>				
Upplåning	-	-	1 419 971	-
Räntor	7 302	21 907	102 231	-
Leasingskuld	-	-	-	1 230
Lev. skulder	18 799	-	-	-
Övr.kortf. skulder	25 012	-	-	-
Uppl. kost. & förutbet. intäcker	4 017	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>55 130</b>	<b>21 907</b>	<b>1 522 202</b>	<b>1 230</b>

Koncernen	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
<b>2021-12-31</b>				
Upplåning	-	-	899 967	-
Räntor	3 375	10 125	47 248	-
Leasingskuld	-	-	-	2 674
Lev. skulder	27 353	-	-	-
Övr.kortf. skulder	1 769	-	-	-
Uppl. kost. & förutbet. intäcker	2 374	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>34 871</b>	<b>10 125</b>	<b>947 215</b>	<b>2 674</b>

Moderbolaget	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
<b>2022-12-31</b>				
Lev. skulder	590	-	-	-
Uppl. kost. & förutbet. intäcker	1 047	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 637</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Moderbolaget	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
<b>2021-12-31</b>				
Lev. skulder	13 014	-	-	-
Uppl. kost. & förutbet. intäcker	1 029	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>14 043</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

För att beräkna likvidflöden för krediter samt för de rörliga benen i ränteswapparna har Euriborräntan per bokslutsdagen använts. Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på kort såväl som lång sikt.

#### Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Koncernen	Upplåning	Derivat	Summa
IB 2022-01-01	890 588	709	891 297
Upptagande av lån	434 582	-	434 582
<i>Ej kassaflödespåverkade poster:</i>			
-derivat	-	124 760	124 760
-uppläggningsavg.	-176	-	-176
-korr fg år	-77	-	-77
-omräkningsdiff.	84 580	-	84 580
<b>UB 2022-12-31</b>	<b>1 409 497</b>	<b>125 469</b>	<b>1 534 966</b>

Koncernen	Upplåning	Derivat	Summa
IB 2021-05-17	-	-	-
Upptagande av lån	899 967	-	899 967
<i>Ej kassaflödespåverkade poster:</i>			
-derivat	-	709	709
-uppläggningsavg.	-9 379	-	-9 379
<b>UB 2021-12-31</b>	<b>890 588</b>	<b>709</b>	<b>891 297</b>

#### Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar och fordringar kopplade till fakturering av serviceintäkter. Fastigheterna är för närvarande uthyrda till 80 (92) % och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild

än hyresavtal med längre avtalstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar och i samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken. Colony bedömer att bolagets hyresgäster har en god finansiell ställning och hittills har bolaget inte drabbats av några hyresförluster till följd av varken Covid-19 eller Rysslands krig mot Ukraina. Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Fordringar hyresgäst	812	-
Övriga fordringar	31 598	5 172
Likvida medel	220 436	148 950
<b>Maximal exponering kreditrisk</b>	<b>252 846</b>	<b>154 122</b>

	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Fordringar hyresgäst	6 495	-
Övriga fordringar	13 868	5 470
Likvida medel	771 220	740 436
<b>Maximal exponering kreditrisk</b>	<b>791 583</b>	<b>745 906</b>

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.

### Kategorisering 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 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	31 598	31 598
Likvida medel	220 436	220 436
<b>Summa</b>	<b>252 034</b>	<b>252 034</b>

Finansiella tillgångar 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Fordringar hyresgäst	6 495	6 495
Övriga fordringar	13 868	13 868
Likvida medel	771 220	771 220
<b>Summa</b>	<b>791 583</b>	<b>791 583</b>

Finansiella skulder 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 409 497	1 409 497
Leverantörsskulder	18 799	18 799
Övriga kortfristiga skulder	25 012	25 012
<b>Summa</b>	<b>1 453 308</b>	<b>1 453 308</b>

Finansiella skulder 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	890 511	890 511
Leverantörsskulder	27 353	27 353
Övriga kortfristiga skulder	1 769	1 769
<b>Summa</b>	<b>919 633</b>	<b>919 633</b>

Finansiella tillgångar 2022-12-31	Värdering till verkligt värde ("Other")	Redovisat värde
Finansiella derivat	125 469	125 469
<b>Summa</b>		

Finansiella skulder 2022-12-31	Värdering till verkligt värde ("Other")	Redovisat värde
Finansiella derivat	-	-
<b>Summa</b>		

Finansiella tillgångar 2021-12-31	Värdering till verkligt värde ("Other")	Redovisat värde
Finansiella derivat	2 386	2 386
<b>Summa</b>	<b>2 386</b>	<b>2 386</b>

Finansiella skulder 2021-12-31	Värdering till verkligt värde ("Other")	Redovisat värde
Finansiella derivat	1 677	1 677
<b>Summa</b>	<b>1 677</b>	<b>1 677</b>

## Värdering till verkligt värde

Koncernen innehar finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen i enlighet med nivå 2 enligt värderingshierarkin. De finansiella instrumenten avser derivatinstrument. Koncernens förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 12. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång. Colonys bedömning är att verkligt värde motsvarar det nominella beloppet.

## Valutarisk

Colony äger 5 fastigheter i Finland och räntebärande skulder per 31 december uppgick till 1 409 497 (890 511) tkr vilka är denominerade i euro. Koncernens rapporteringsvaluta är svenska kronor och alla balansposter i euro är omräknade till svenska kronor vilket innebär att koncernens resultat och finansiella ställning i svenska kronor är exponerat mot valutakursrisker.

## Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter.

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se separat bilaga.

### Räntetäckningsgrad

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Driftnetto	107 710	26 593
- administrationskostnader	-21 396	-8 458
+ finansiella intäkter	38 470	1 688
Räntekostnader	16 584	4 021
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>7,5</b>	<b>4,9</b>

### Belåningsgrad

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 409 497	890 511
Fastigheternas marknadsvärde	2 759 818	1 715 051
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>51,1</b>	<b>51,9</b>

### Soliditet

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	1 763 681	1 569 875
Balansomslutning	3 278 287	2 510 821
<b>Soliditet, %</b>	<b>53,8</b>	<b>62,5</b>

## Not 4 Intäkter

### Serviceintäkter

Koncernen	2022	2021
Fastighetsförvaltning	10 979	1 291
El	2 505	494
Värme	1 672	445
Vatten och avlopp	389	192
Fastighetsförsäkring	378	147
Fastighetsskatt	6 254	1 628
Övrigt	928	302
<b>Summa serviceintäkter</b>	<b>23 105</b>	<b>4 499</b>

### Övriga rörelseintäkter

Koncernen	2022	2021
Övriga hyresintäkter	14 469	-
Övriga rörelseintäkter	2 204	2 097
<b>Summa</b>	<b>16 673</b>	<b>2 097</b>

### Förfallostruktur, hyresvärde

	2022	2021
Inom 1 år	843	93 894
Senare än 1 men inom 2 år	12 418	88 909
Senare än 2 men inom 3 år	-	81 350
Senare än 3 men inom 4 år	44 910	32 927
Senare än 4 men inom 5 år	25 181	32 927
Senare än 5 år	687 634	64 482
<b>Summa</b>	<b>770 986</b>	<b>394 489</b>

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

## Not 5 Drift- och underhållskostnader

Koncernen	2022	2021
Fastighetsskötsel	1 136	1 756
Löpande underhåll	7 117	184
Försäkringspremier	610	179
El	6 770	850
Värme	3 357	1 098
Städning	944	120
Vatten och avlopp	586	315
Övrigt	353	141
<b>Summa</b>	<b>20 873</b>	<b>4 643</b>

## Not 6 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

Koncernen	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	14 025	5 231
Konsultarvoden	4 848	1 687
Övrigt	2 523	1 540
<b>Summa</b>	<b>21 396</b>	<b>8 458</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ekonomisk förvaltning	5 371	5 012
Konsultarvoden	20 652	14 195
Övrigt	1 051	581
<b>Summa</b>	<b>27 074</b>	<b>19 788</b>

## Upplysning om revisorns arvode

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ernst &amp; Young</b>				
Revisionsuppdrag	1 213	364	577	100
Övrig rådgivning	117	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 330</b>	<b>364</b>	<b>577</b>	<b>100</b>

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 7 Antalet anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Koncernen har inga anställda. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan inkl. sociala avgifter.

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Stefan Gattberg	-	-	-	-
Charlotta Hahn	97	46	97	46
Klaus Hansen	62	-	62	-
Vikström				
Pauliina Rantsi	97	46	97	46
<b>Summa</b>	<b>256</b>	<b>92</b>	<b>256</b>	<b>92</b>

## Not 8 Finansiella intäkter

<b>Koncernen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ränteintäkter, externa	871	-
Valutakursvinster	37 426	1 661
Övrigt	173	27
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>38 470</b>	<b>1 688</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ränteintäkter, koncern	7 046	3 639
Ränteintäkter, externa	99	-
Valutakursvinster	37 112	1 661
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>44 257</b>	<b>5 300</b>

## Not 9 Finansiella kostnader

<b>Koncernen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader	16 584	4 021
Valutakursförluster	32	307
Uppläggningsavgift	2 349	501
Övriga finansiella kostnader	496	372
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>19 461</b>	<b>5 836</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader	-	-
Valutakursförluster	-	307
Uppläggningsavgift	-	-
Övriga finansiella kostnader	-	66
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-</b>	<b>373</b>

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 10 Orealiserade värdeförändringar, derivat

<b>Koncernen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Vinst/förlust räntederivat	98 925	702

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 bland annat 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 11 Inkomstskatt

Aktuell skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt på årets resultat	-10 044	341	-7 290	-
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>-10 044</b>	<b>341</b>	<b>-7 290</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Uppskjuten skatt upplupet	470	100	-	-
anskaffningsvärde				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-4 728	-12 021	-	-
Temporär skillnad hänförlig till derivat	-23 817	-140	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till finansieringskostnader	-505	-1 976	-	-
Uppskjuten skatt övrigt	-112	-	-	-
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>-28 692</b>	<b>-14 037</b>	<b>-7 290</b>	<b>-</b>
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-38 736</b>	<b>-13 696</b>	<b>-7 290</b>	<b>-</b>

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

Ränteavdragsbegränsningsregler tillämpas innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr 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	
	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	73 642	56 833	-7 224	166
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-10 044</b>	<b>-13 696</b>	<b>-7 290</b>	<b>-</b>
Skatt enligt svensk skattesats	-15 170	-11 708	1 488	-34
Ej skattepliktiga intäkter	15 116	131	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-37 057	-17 056	-9 578	-
Emissionskostnader	800	15 840	800	15 840
Temporära skillnader byggnad	-	14 188	-	-
Underskott vid bolagsförvärv	3 199	-	-	-
Skillnad i utländska skattesatser	312	-	-	-
Ej avdragsgilla räntor	-3 197	-	-	-
Fusionsförluster	-2 738	-	-	-
Skatt tidigare år	-1	-150	-	-
Ej aktiverat underskottsavdrag	-	-15 811	-	-15 806
<b>Summa</b>	<b>-38 736</b>	<b>-13 696</b>	<b>-7 290</b>	<b>-</b>

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter vilka innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
49-12-17-3	Espoo
91-46-25-15	Helsingfors
49-51-266-2	Espoo
49-51-266-3	Espoo
92-423-38-3	Vantaan

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheterna värderas per balansdagen av en extern oberoende värderare. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2022 baseras på marknadsvärdering utförd av JLL.

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	1 715 051	-
Fastighetsförvärv	982 991	1 672 908
Investeringar i befintligt bestånd	2 585	-
Orealiserade värdeförändringar	-112 831	42 143
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>2 759 818</b>	<b>1 715 051</b>

## 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.

Årlig inflation, %	2,00
Genomsnittlig kalkylränta, %	5,57
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	7,41
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,27

#### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

#### Värderingsparametrar

	Variation (antagande snitt)	Värdepåverkan (tkr)
Hyresintäkter	+/- 10,00 %	257 183/-258 246
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-116 901/126 466
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-55 262/54 200

#### Not 13 Andelar i intresseföretag

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	-	-
Investeringar	144 898	-
Erhållen utdelning	- 9 562	-
Andelar i intresseföretagets resultat	-8 717	-
Nedskrivning	-9 557	-
Omräkningseffekt	9 297	-
<b>Summa</b>	<b>126 360</b>	<b>-</b>

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 föreligger ett nedskrivningsbehov med 9 557 tkr. Nedskrivningen har minskat redovisat värde på intressebolagsandelen.

#### Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	691	976
Momsfordran	26 038	5 765
Fordran intresseföretag	2 490	-
Fordran hyresgäst	-	6 495
Övrigt	2 379	632
<b>Summa</b>	<b>31 598</b>	<b>13 868</b>

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	-	493
Momsfordran	2 815	4 976
Fordran hyresgäst	-	-
Övrigt	2 357	-
<b>Summa</b>	<b>5 172</b>	<b>5 469</b>

#### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	7 466	4 547
Upplupna ränteintäkter	4 078	-
Övrigt	419	638
<b>Summa</b>	<b>11 963</b>	<b>5 185</b>

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Övrigt	400	42
<b>Summa</b>	<b>400</b>	<b>42</b>

#### Not 16 Likvida medel

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

#### Not 17 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 16 901 933 stycken till ett kvotvärde av 5,88 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	16 901 933	15 929 460
Antal utestående aktier efter utspädning, st	16 901 933	15 929 460

Altaal Advisory AB har under året bistått koncernen med rådgivning i samband med fastighetsförvärv. I enlighet med serviceavtalet tecknar Altaal Advisory AB alternativt toppmoderbolaget Altaal AB nya aktier i Colony Real Estate AB motsvarande värdet på utförda tjänster genom kvittningsemission. Prissättningen av de nyemitterade aktierna och arvudet enligt serviceavtalet bedöms vara i enlighet med marknadsmässiga villkor.

## 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.

## Not 18 Upplåning

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Ingående långfristig skuld till kreditinstitut	899 967	-
Upptagande av lån	434 582	899 967
Finansiella derivat	-125 469	-709 <sup>7</sup>
Uppläggningsavgift	-9 633	-9 456
Omräkningsdifferens	84 581	-
<b>Summa</b>	<b>1 284 028</b>	<b>889 802</b>

<sup>7</sup>Föregående år uppdaterad till att inkludera även fodringssidan.

## Not 19 Leasing

Koncernen har ett tomträttsavtal i Novoparkki Oy. Avgäldsperioden sträcker sig till 2062-12-31. Den årliga avgälden uppgår till 7 (39) tkr.

Nyttjanderättstillgångar:

### Koncernen

Redovisas värde	2022-12-31	2021-12-31
Tomträttsavtal	1 230	2 674
<b>Summa</b>	<b>1 230</b>	<b>2 674</b>

Inga övriga avtal har tillkommit eller löpt ut under räkenskapsåret. Ingen avskrivning sker av tomträttsavtalet då det betraktas som ett evigt hyresavtal.

Leasingskuld:

### Koncernen

Redovisas värde	2022-12-31	2021-12-31
Långfristig leasingskuld	1 230	2 674
<b>Summa</b>	<b>1 230</b>	<b>2 674</b>

Belopp redovisade i resultaträkningen:

### Koncernen

Redovisas värde	2022	2021
Räntekostnad leasing	41	6
<b>Summa</b>	<b>41</b>	<b>6</b>

## Not 20 Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

### Uppskjuten skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till derivat	-	337	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till uppl. anskaffningsvärde lån	602	100	-	-
<b>Summa</b>	<b>602</b>	<b>437</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatt hänförlig till finansieringskostnader	-2 697	-1 992	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-18 138	-12 120	-	-
Temporär skillnad hänförlig till derivat	-25 094	-477	-	-
Temporär skillnad hänförlig till övrigt	-117	-	-	-
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>-46 046</b>	<b>-14 589</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld, netto</b>	<b>-45 444</b>	<b>-14 152</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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 79 053 tkr med hänsyn taget till resultatet för år 2021. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 79 031 tkr.

## Not 21 Övriga kortfristiga skulder

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Momsskuld	24 826	1 769
Övrigt	186	-
<b>Summa</b>	<b>25 012</b>	<b>1 769</b>

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Momsskuld	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	-	231
Periodiserade drift kostnader	2 335	658
Periodiserade admin. kostnader	1 534	293
Övrigt	148	1 192
<b>Summa</b>	<b>4 017</b>	<b>2 374</b>

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	-	-
Periodiserade drift kostnader	-	658
Periodiserade admin. kostnader	1 047	293
Övrigt	-	78
<b>Summa</b>	<b>1 047</b>	<b>1 029</b>

## Not 23 Andelar i dotterbolag

Dotterbolag	Kapital andel	Röst-rätts-andel	Bokfört värde	Eget kapital
Colony Real Estate Sweden Holding AB	100 %	100 %	25	25
Colony Holding OY	100 %	100 %	1 163 862	1 146 269

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

Dotterbolaget Green Yield Sockenbacka AB har under året fusionerats med Colony Real Estate AB (publ). En nedskrivning om 46 460 tkr avseende andelarna i Colony Real Estate Sweden Holding AB har skett under 2022.

## Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i dotterbolag	-	1 120 533
Fastighetsinteckningar	6 420 448	4 933 817
<b>Summa</b>	<b>6 420 448</b>	<b>6 054 350</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i dotterbolag	-	-
Fastighetsinteckningar	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Not 25 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget, har skett avseende debitering av transaktionskostnader om 12 427 (15 946) tkr. Per 2022-12-31 uppgår moderbolagets skulder till koncernbolag till 28 962 (26 632) tkr och moderbolagets fodringar på koncernbolag uppgår till 281 587 (157 912) tkr. 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 7.

## Not 26 Kassaflödesanalys

Erlagd ränta för koncernen för 2022 uppgår till 17 057 (4 021) tkr.

*Justering för poster som inte ingår i kassaflödet*

Koncernen	2022	2021
Kursvinster, netto	-37 804	-3 290
Periodiserade uppläggnings avgifter lån	2 348	501
Värdeförändring derivat	-98 925	-702
Värdeförändring fastigheter	112 831	-42 143
Tomträtt	-	-6
Resultat andelar intresseföretag	17 775	-
Ej kassaflödespåverkande tillskott	-	8 001
Vändning anskaffningsutgifter lån	-2 525	-9 881
Övrigt	56	-
<b>Summa</b>	<b>-6 244</b>	<b>-47 520</b>

Moderbolaget	2022	2021
Kursvinster, netto	-37 153	-3 289
Nedskrivning finansiella tillgångar	46 460	-
Erhållen ränta	-7 145	-
Ej kassaflödespåverkande tillskott	-	8 001
<b>Summa</b>	<b>2 162</b>	<b>4 712</b>

## Not 27 Händelser efter balansdagen

Enligt beslut på 2022 års årsstämma har Colonys funktionella valuta ändrats till EUR från svenska kronor efter räkenskapsårets utgång.

## Not 28 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	1 494 661 456
Årets resultat	-14 513 607
<b>Summa</b>	<b>1 480 147 849</b>

## Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	42 254 833
i ny räkning balanseras	1 437 893 016
<b>Summa</b>	<b>1 480 147 849</b>

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 2,50 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 42 254 832,50 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid ett tillfälle före nästa årsstämma.

## ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den dag som framgår av vår elektroniska signatur 2023.

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

**Charlotta Hahn**  
Styrelseledamot

**Klaus Hansen Vikström**  
Styrelseledamot

**Pauliina Rantsi**  
Styrelseledamot

**Teemu Saxén**  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska signatur

**Ernst & Young AB**

**Gabriel Novella**  
Auktoriserad revisor

## Definitioner

### Avkastning på eget kapital

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

### Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

### Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

### 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.

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

### NRV per aktie

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

### Resultat efter skatt per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt 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.

# Verifikat

Transaktion 09222115557489947593

## Dokument

Årsredovisning 2022 Colony Real Estate AB  
Huvuddokument  
27 sidor  
Startades 2023-03-29 15:54:55 CEST (+0200) av Sara  
Williamson (SW)  
Färdigställt 2023-03-31 10:57:01 CEST (+0200)

## Initierare

Sara Williamson (SW)  
Altaal Advisory AB  
sara.williamson@altaal.com  
+46727018138

## Signerande parter

Stefan Gattberg (SG)  
Identifierad med svenskt BankID som "Stefan Kristofer  
Gattberg"  
Colony Real Estate AB  
Personnummer 19811204-0236  
stefan.gattberg@altaal.com  
Signerade 2023-03-29 16:03:25 CEST (+0200)

Charlotta Bergman Hahn (CBH)  
Identifierad med svenskt BankID som "Anna Charlotta  
Bergman Hahn"  
Colony Real Estate AB  
Personnummer 851024-4901  
charlottahahn@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anna Charlotta Bergman Hahn"  
Signerade 2023-03-29 22:07:34 CEST (+0200)

Klaus Hansen Vikström (KHV)  
Identifierad med svenskt BankID som "John Klaus  
Hansen Vikström"  
Colony Real Estate AB  
Personnummer 19530728-8695  
khv.fast@gmail.com  
Signerade 2023-03-29 19:56:20 CEST (+0200)

Teemu Saxen (TS)  
Colony Real Estate AB  
teemu.Saxen@avantcap.fi  
+358408654540  
Signerade 2023-03-30 17:10:04 CEST (+0200)

Pauliina Rantsi (PR)  
Colony Real Estate AB  
pauliina.rantsi@gmail.com  
+358408230910

Gabriel Novella (GN)  
Identifierad med svenskt BankID som "GABRIEL  
NOVELLA"  
Ernst & Young AB



# Verifikat

Transaktion 09222115557489947593

2025050811175

*Signerade 2023-03-30 21:05:44 CEST (+0200).*

*Personnummer 19820904-0057  
gabriel.novella@se.ey.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GABRIEL NOVELLA"  
Signerade 2023-03-31 10:57:01 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Building a better  
working world

2023050811176

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Colony Real Estate AB (publ) AB, org.nr 559317-5903

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Colony Real Estate AB (publ) för 2022-01-01 - 2022-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1-26 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 revisionsd 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför gransknings-

åtgärder 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Colony Real Estate AB (publ) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

2023050811177

**GABRIEL NOVELLA**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19820904xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-03-31 10:42:08 UTC



Dokumentnr: TYNMKS-111117-CE1GE-1401 R\_0015X-N11111

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>