

COLONY REAL ESTATE AB (PUBL)

# Delårsrapport januari–juni 2026

Gröna hybridkontor i Helsingforsregionen



# Delårsrapport januari–juni 2026

|                                                     |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>INLEDANDE ORD</b>                                | <b>4</b>  |
| Normalisering av räntenivåer                        | 4         |
| Positiv nettouthyrning                              | 5         |
| Uppdaterad femårsplan                               | 6         |
| Aktivt kapitalmarknadsarbete                        | 7         |
| Tydligt fokus framåt                                | 7         |
| <b>FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE</b>                       | <b>9</b>  |
| Hysesintäkter                                       | 10        |
| Förvaltningsresultat                                | 11        |
| Fastighetsvärden                                    | 12        |
| Finansiering                                        | 13        |
| Finansiell kalender, framtida utveckling och ägande | 14        |
| Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer            | 15        |
| Rapporteringsgrund i förvaltningsberättelsen        | 15        |
| Definitioner                                        | 16        |
| <b>FINANSIELLA RÄKENSKAPER</b>                      | <b>18</b> |
| Resultaträkning                                     | 18        |
| Balansräkning                                       | 19        |
| Kassaflödesanalys                                   | 20        |

# Hållbara hus. Kontor som används.

Strategiska lägen i Helsingforsregionen, för bolag som växer.

Beståndet omfattar cirka 70 207 kvadratmeter certifierade kontor med arbetsplatser för över 10 000 medarbetare. Under första halvåret genomförde Colony tre av Finlands tio största uthyrningar, och den ekonomiska uthyrningsgraden steg till 89 procent.

UTHYRINGSBAR AREA

**70 207**

kvadratmeter

ARBETSPLATSER

**10 000+**

medarbetare i beståndet

EU-TAXONOMI

**100 %**

av beståndet uppfyller kraven

NÖJDHET, ARBETSPLATS

**4,1 / 5,0**

hyresgästundersökningen 2026



**Colony Central**  
Helsingfors



**Colony Vallila**  
Helsingfors, via Fleming Properties



**Colony Pitäjänmäki**  
Helsingfors



**Colony Tapiola**  
Esbo



**Colony Leppävaara**  
Esbo



**Colony Airport**  
Vanda



# Inledande ord

Ytterligare steg från uppbyggnadsfas mot ett mer etablerat fastighetsbolag.

# Inledande ord

Under första halvåret 2026 tog Colony ytterligare steg från uppbyggnadsfas mot ett mer etablerat fastighetsbolag. Tre prioriterade områden har drivits parallellt sedan årsskiftet – en uppdaterad affärsplan, en tydligare aktieägaragenda och en ny långsiktig finansiering. Samtidigt utvecklades den löpande verksamheten stabilt, med långsiktiga hyresgästrelationer, positiv nettouthyrning och aktiv förvaltning av fastigheterna.

## Normalisering av räntenivåer

Refinansieringen av bolagets seniora bankfinansiering är genomförd. Den tidigare strukturen har konsoliderats till en facilitet om EUR 153,6 miljoner. Räntan är i allt väsentligt säkrad, vilket ger Colony god förutsägbarhet i finansieringskostnaden fram till 2031.

Finansieringskostnaden stiger från 2,4 procent till drygt 4,5 procent. Ökningen har varit en central del av bolagets finansiella planering under flera år, och den aktiva uthyrningen och de värdeskapande förvärven 2022–2024 har stärkt driftnettot och därmed bolagets förmåga att hantera den högre räntekostnaden.

Belåningsgraden uppgick vid stängning till cirka 56 procent, väl inom det finansiella målet om högst 60 procent, och refinansieringen genomfördes utan tillskott av eget kapital.

SENIOR FACILITET

**153,6**

EURm, konsoliderad

RÄNTESÄKRING

**2031**

i allt väsentligt

FINANSIERINGSKOSTNAD

**2,4 → 4,5 %**

drygt 4,5 procent

BELÅNINGSGRAD VID  
STÄNGNING**c. 56 %**

mål högst 60 %

## Positiv nettouthyrning

Uthyrningsarbetet utvecklades stabilt under halvåret med nya hyresavtal, varav flera förlängningar med befintliga hyresgäster. Den ekonomiska uthyrningsgraden ligger nu på cirka 89 procent, och arbetet fortsätter mot affärsplanens mål om över 90 procent.

Under våren genomförde vi vår årliga hyresgästundersökning, som i år var den mest omfattande hittills, med hundratala svar från medarbetare och beslutsfattare hos våra hyresgäster. Resultatet var positivt: nöjdheten med fastigheterna som arbetsplats uppgick till 4,1 av 5,0, nöjdheten med fastigheterna som affärsläge till 4,3 av 5,0. Flygplatsläget Airport hade högst betyg på samtliga mått. Undersökningen har även resulterat i en åtgärdslista som ligger till grund för förvaltningsplanerna framåt.

Helsingfors kontorsmarknad uppvisar för närvarande flera förutsättningar som är relevanta för Colonys strategi. På efterfrågesidan väntas Finlands BNP växa snabbare än euroområdet under 2026, och Helsingfors toppar CBRE:s prognos för tillväxt i kontorsbaserad sysselsättning bland 18 europeiska huvudstäder med 2,1 procent per år till 2030. Samtidigt är tillskottet av nya moderna kontor begränsat. Marknadens genomsnittliga vakans om cirka 18 procent är därför inte fullt representativ för Colonys delmarknader: för moderna, certifierade och spårbundet belägna hus är vakansen lägre (C&W och JLL, första kvartalet 2026). Hybridarbetet bidrar till en kvalitetsförflyttning: minskade ytbehov kan frigöra utrymme inom hyresgästernas befintliga budgetar för mer attraktiva och effektiva kontor. Samtidigt befinner sig uthyrningsmarknaden för kontor fortsatt i strukturell motvind.

Colony äger 37,5 procent av Fleming Properties och förvaltar bolagets kvarter i Vallila. Under andra kvartalet förlängde Fleming hyresavtalet med SOK, som står för merparten av hyresvärdet, till utgången av 2040. Förlängningen säkrar kontrakterade hyresintäkter om cirka EUR 100m (obeaktat break-options), förlänger den genomsnittliga återstående hyrestiden till 14,5 år och kombineras med ett gemensamt investeringsprogram för restaurang-, köks- och konferensytor. Fastighetsvärdet steg till EUR 110,4m, belåningsgraden sjönk till 47 procent och Fleming lämnade utdelning under perioden. Det förbättrar förutsättningarna inför refinansieringen av bolagets banklån i januari 2027, ett arbete som Colony leder. Avtalet är ett av de största kontorshyresavtal som tecknats i Europa under året och det största i Finland. Colony har under första halvåret genomfört tre av Finlands tio största uthyrningar – ett bevis på vårt framgångsrika uthyrningsarbete.

### FLEMING PROPERTIES — FÖRLÄNGNINGEN MED SOK

KONTRAKTERADE  
HYRESINTÄKTER

**c. 100**

EURm, obeaktat break-options

ÅTERSTÅENDE HYRESTID

**14,5 år**

avtalet löper till 2040

FASTIGHETSVÄRDE

**110,4**

EURm

BELÅNINGSGRAD

**47 %**

Obeaktat likvida medel

## Uppdaterad femårsplan

Styrelsen fastställde i maj Colonys uppdaterade affärsplan. Planen utgår från två huvudprinciper – att öka driftnettot genom att utveckla erbjudandet till hyresgästerna och att allokeras kapital disciplinerat – vilket görs via sju fokusområden: konkurrenskraftigt erbjudande, hyresgästvård, kostnadskontroll, investeringsdisciplin i fastighetsinvesteringar (capex), värdeskapande förvärv, optimerad finansiering och professionell bolagsstyrning. Dessa områden kommer att förbättras kontinuerligt och är kopplade till de fyra finansiella mål som gäller från 2026:

|                                                           |                                                                            |                                                        |                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>MÅL 01</b><br><br><b>+20 % per år</b><br>Hyresintäkter | <b>MÅL 02</b><br><br><b>+10 % per år</b><br>Förvaltningsresultat per aktie | <b>MÅL 03</b><br><br><b>&lt; 60 %</b><br>Belåningsgrad | <b>MÅL 04</b><br><br><b>50 %</b><br>Utdelning/aktieåterköp av förvaltningsresultatet |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|

Målen balanserar tillväxt, finansiell stabilitet och kapitalallokering, förutsätter förvärv och ska läsas som en målbild sett över en konjunkturcykel om cirka fem år.

Under första halvåret stärkte Colony även den organisation som ska genomföra affärsplanen. Styrelsen fick en ny sammansättning i samband med årsstämman och leds sedan dess av Klaus Hansen Vikström. Klaus har femton års erfarenhet från Faberge, varav de sista åren som vice VD och affärsutvecklingschef. Under denna period hade han ledande roller i flera av de största kontorsuthyrningarna på den svenska marknaden – bland annat huvudkontoren för Vattenfall, SEB och TietoEVRY – samt i utvecklingen av Arenastaden från byggrätter till etablerad kontorsdestination.

Den erfarenheten är relevant för Colonys nästa utvecklingsfas. Ambitionen att utveckla fastigheterna till tydliga mikrodestinationer, snarare än fristående kontorshus, ligger samtidigt nära den typ av destinationsutveckling som präglade Arenastaden.

Ledamöterna har betydande erfarenhet av uthyrning, uppbyggnad av fastighetsbolag, kapitalmarknadstransaktioner och finansiering. Kompetensprofilen stödjer bolagets parallella prioriteringar: uthyrning, utvärdering av förvärv och arbetet för en bredare ägarbas. Styrelsen har även en tydlig ägarförankring: vid årsstämman i juni 2026 representerade ledamöterna, direkt och genom de ägare de företräder, närmare 25 procent av rösterna.

Ledningen har renodlats i fyra tydliga ansvarsområden – strategi och investerarrelationer, uthyrning och drift, finans och kontroll samt investeringar och transaktioner. Varje område har ett tydligt utpekat ansvar i ledningsgruppen, och ansvarsfördelningen är dokumenterad i styrelsens arbetsordning och VD-instruktion. Tillsammans med kvartalsrytmen innebär det att beslut bereds och fattas enligt en konsekvent process – en förutsättning för att kunna växa med bibehållen kontroll.

### LEDNINGENS FYRA ANSVARSOMRÅDEN

Strategi och  
investerarrelationer

Uthyrning och drift

Finans och kontroll

Investeringar och transaktioner

## Aktivt kapitalmarknadsarbete

Aktieägaragendan har intensifierats under halvåret. I mars publicerade Nordanö Research en uppdaterad uppdragsanalys av Colony, och i maj presenterade bolaget verksamhetsåret 2025 och strategin framåt för en bred aktieägarkrets hos Carnegie. Arbetet med att utvärdera förbättrad likviditet i Colonyaktien har fortsatt under våren, med fördjupade dialoger med rådgivare och institutionella investerare, inklusive fastighetsbesök i portföljen. Justerat NRV om 86,9 kronor per aktie, mot senaste emissionskursen 65 kronor, utgör en relevant referenspunkt i arbetet med utvärdering av återköpsprogram och eventuell notering.

Per den 30 juni 2026 hade Colony omkring 380 aktieägare med en stabil ägarbild bestående av svenska stiftelser, familjeägda investmentbolag, försäkringsbolag och privatpersoner.

I linje med affärsplanens krav på värdeskapande per aktie har vi under våren systematiskt kartlagt de kontorsdelmarknader i Helsingforsregionen där Colony ser fortsatt potential. Kartläggningen omfattar ett femtiotal fastigheter och ger ett strukturerat underlag för dialog med säljare. Enskilda objekt utvärderas löpande och Colony avser att agera när de finansiella förutsättningarna bedöms attraktiva.

JUSTERAT NRV PER AKTIE

**86,90 kr**

SENASTE EMISSIONSKURS

**65,00 kr**

AKTIEÄGARE PER 30 JUNI 2026

**c. 380**

## Tydligt fokus framåt

Under det kommande året ligger fokus på genomförande. Vi lanserade under sommaren Colonys nya webb och app, som ger hyresgästerna tillgång till mötesrum och faciliteter i hela beståndet och utgör ett ytterligare steg mot en plattform för servicekontor (Managed Office). Uthyrningsarbetet fortsätter mot 90 procent, förvaltningsplanerna från hyresgästundersökningen genomförs, och kapitalmarknadsarbetet drivs vidare med målet att förbättra likviditeten i aktien och bredda ägarbasen. Med finansieringen säkrad till 2031 kan organisationen fokusera på de operativa värdedrivarna: nöjda hyresgäster, växande driftnetto och förvärv när förutsättningar tillåter.



# Förvaltnings- berättelse

Gröna hybridkontor på Helsingfors kontorsmarknad, med strategiskt fokus på särskilt utvalda stadsdelar.

# Förvaltningsberättelse

Colony är ett fastighetsbolag med en tydlig affärsidé: att tillhandahålla gröna hybridkontor på Helsingfors kontorsmarknad (Helsinki Metropolitan Area, eller HMA) med strategiskt fokus på särskilt utvalda stadsdelar. Colony skapar långsiktigt aktieägarvärde genom att förvärva, utveckla och äga kontorsfastigheter med förutsägbara kassaflöden och stabila hyresgäster.

Bolagets marknadsnära organisation arbetar kontinuerligt med att identifiera investeringsmöjligheter och värdepotential i befintligt bestånd.

En central del av strategin är att investera i fastigheter som redan har, eller har möjlighet att uppnå, hög miljöcertifiering. Colony strävar efter att optimera och modernisera befintliga kontorsbyggnader i stället för att fokusera på nyproduktion. Fastigheterna utvecklas ur ett hållbarhetsperspektiv, vilket minskar miljöpåverkan och stärker deras långsiktiga konkurrenskraft. Bolaget arbetar för att utveckla en portfölj som ligger i linje med EU-taxonomin, möter relevanta hållbarhetskrav och främjar energieffektivitet. Anpassningen till nya arbetsmönster och teknologisk utveckling är en viktig del av denna strategi. Fastighetsbeståndet är idag unikt i den bemärkelsen att det till 100 procent uppfyller Europeiska unionens krav enligt EU-taxonomin.

Colonys hybriderbjudande kombinerar traditionella kontor, flexibla lösningar och serviceinslag. Konceptet består av tre huvudelement:

| Traditionella kontor                                                                 | Flexibla kontorslösningar                                                                                    | Hybridkontor                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De flesta areor hyrs ut på längre kontrakt, vilket ger stabilitet för hyresgästerna. | Möblerade kontor med korta hyresavtal, vilket ger hyresgästerna möjlighet att anpassa sina ytor efter behov. | Fastigheterna erbjuder Colony lounge och gemensamma tjänster, inklusive möjligheten att använda andra Colony-kontor i nätverket för tillfälligt arbete eller möten i olika delar av staden. |

## VISION

Colonys vision är att skapa attraktiva, hållbara och moderna kontorsmiljöer som möter både företagens och medarbetarnas behov över tid.

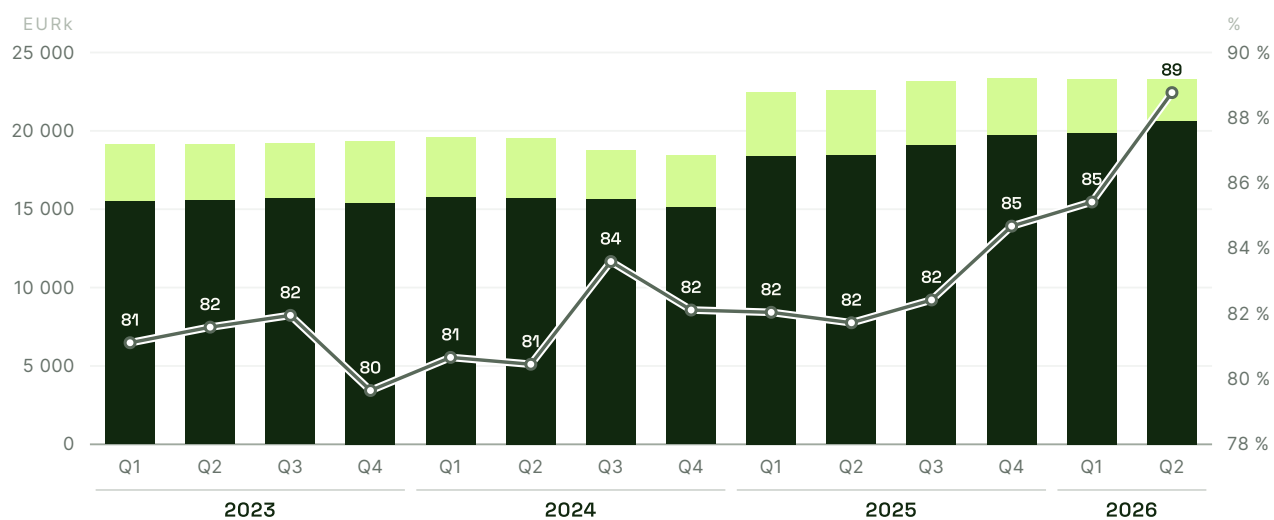
## Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden med 6,9 procent jämfört med föregående år. Uthyrningsarbetet har under perioden fokuserat på vakanta ytor.

| NYCKELTAL                                 | UTFALL |
|-------------------------------------------|--------|
| Hyresvärde, EURm                          | 23,3   |
| Vakansvärde, EURm                         | 2,6    |
| Kontrakterad hyra, EURm                   | 20,7   |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %               | 88,9   |
| Hyresvärdeviktad återstående hyrestid, år | 4,9    |

**KONTRAKTERAD HYRA, VAKANSVÄRDE OCH UTHYRNINGSGRAD**  
Kvartalsvis, 2023 Q1–2026 Q2. Belopp i EURk.

■ Kontrakterad hyra ■ Vakansvärde — Uthyrningsgrad, %



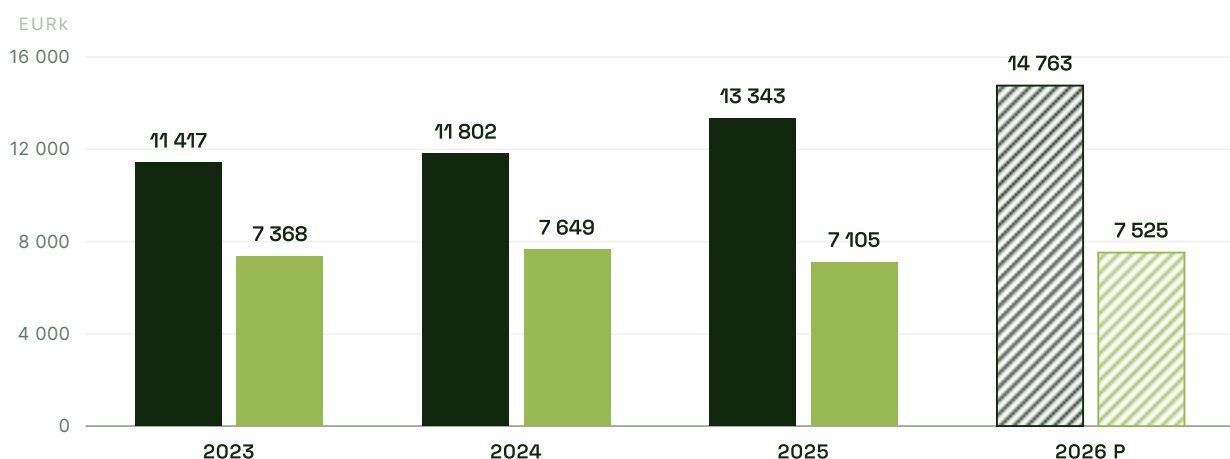
## Förvaltningsresultat

Driftnettot uppgick till 7,0 EURm, en ökning med 3 procent. Driftkostnaderna belastades under första kvartalet av en ovanligt kall vinter. Förvaltningsresultatet uppgick till 4,0 EURm, en ökning med 26 procent, främst hänförlig till engångseffekter inom finansiering under föregående år.

| NYCKELTAL                           | UTFALL |
|-------------------------------------|--------|
| Driftnetto, EURm                    | 7,0    |
| Driftnetto per aktie, EUR           | 0,72   |
| Förvaltningsresultat, EURm          | 4,0    |
| Förvaltningsresultat per aktie, EUR | 0,42   |

**DRIFTNETTO OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT**  
Helår 2023–2025 samt 2026 P. Belopp i EURk.

■ Driftnetto ■ Förvaltningsresultat ▨ Prognos



2026 P = H1-utfall plus prognos för troligt helår

## Fastighetsvärden

Fastighetsbeståndet är specialiserat med fokus på kontor i Helsingfors. Beståndet omfattar strategiska kontorslägen och arbetsplatser för över 10 000 medarbetare på en uthyrningsbar area om cirka 70 207 kvadratmeter.

Fastigheterna är helägda med undantag för kvarteret i Vallila som ägs indirekt via Fleming Properties där Colony är största aktieägare (37,5 %) och förvaltare av dess fastighetsbestånd.

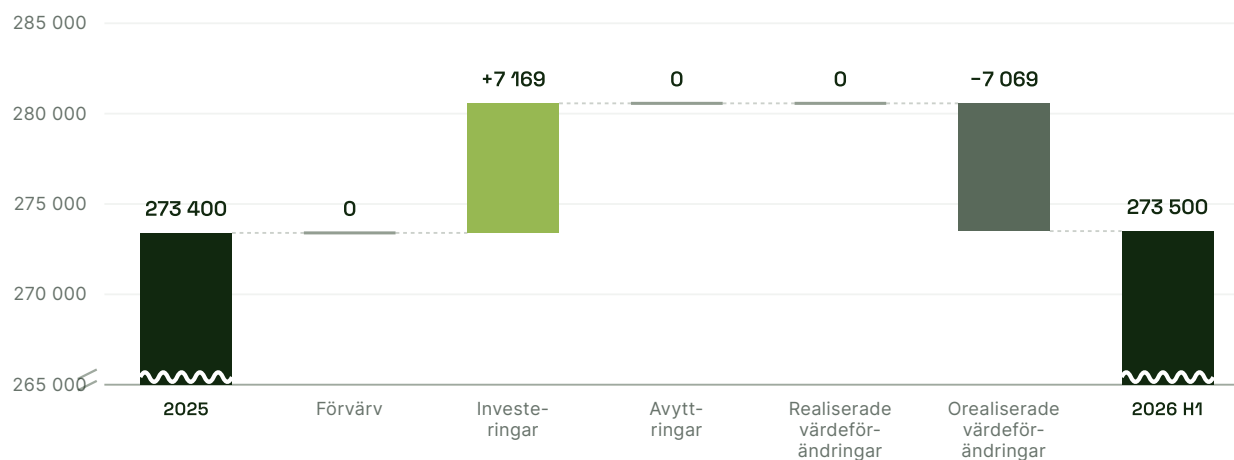
| NYCKELTAL                             | UTFALL |
|---------------------------------------|--------|
| Fastighetsvärde, EURm                 | 273,5  |
| Fastighetsvärde per kvadratmeter, EUR | 3 896  |
| Värderingsyield, %                    | 6,6    |

### FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSVÄRDET

Bryggdiagram, 2025–2026 H1. Belopp i EURk.

■ Nivå ■ Ökning ■ Minskning

EURk Bruten axel — start- och slutstapeln är avkortade



## Finansiering

Colony finansierar sina tillgångar med en kombination av eget kapital och banklån. Per den 30 juni 2026 uppgick det egna kapitalet till 141,4 (142,4) EURm, motsvarande en soliditet på 46,9 (46,4) procent.

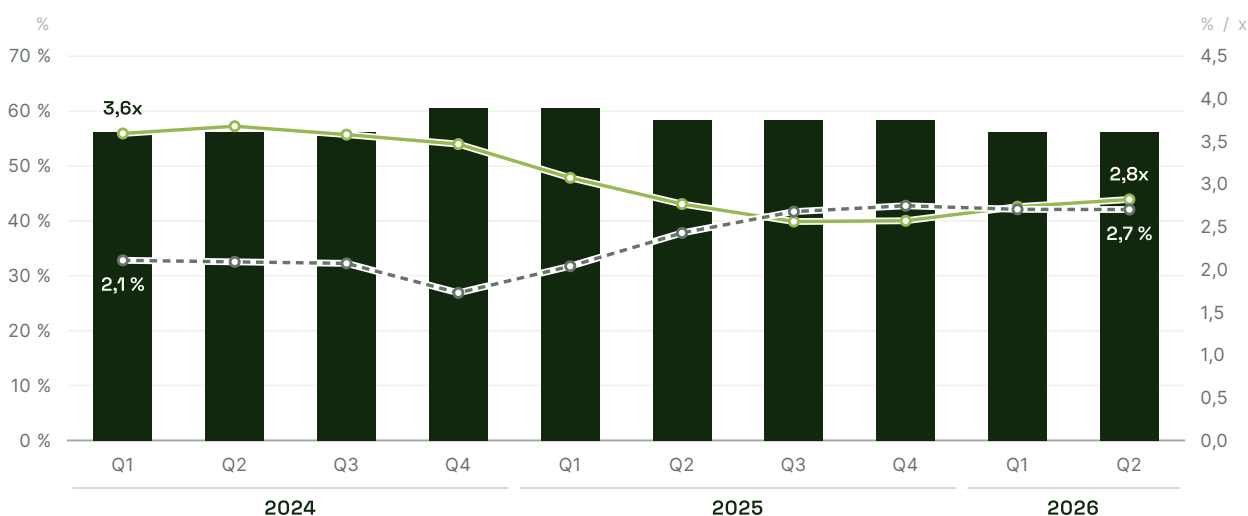
Koncernens räntebärande skulder vid periodens utgång uppgick till 153,6 (159,6) EURm, motsvarande en belåningsgrad om 56,2 (58,4) procent.

Koncernen har inga väsentliga låneförfall under den kommande tolv månadersperioden och räntan är i allt väsentligt säkrad för hela löptiden. Kvarstående refinansieringsbehov inom gruppen är hänförligt till Fleming Properties banklån om 52 EURm, som förfaller i januari 2027. Fleming redovisas som intressebolag och lånet ingår därmed inte i koncernens räntebärande skulder, men motsvarar värdeviktat 19,4 EURm. Fleming har en belåningsgrad (brutto) om 47 procent och därtill en likviditet om 9,2 EURm. Arbetet med refinansieringen leds av Colony inom ramen för dess ansvar som förvaltare.

| NYCKELTAL                             | UTFALL |
|---------------------------------------|--------|
| Totala räntebärande skulder, EURm     | 153,6  |
| Genomsnittlig kapitalbindningstid, år | 4,9    |
| Räntesäkringsgrad, %                  | 97,9   |
| Genomsnittlig skuldkostnad, %         | 2,7    |
| Räntetäckningsgrad, x                 | 2,8    |
| Belåningsgrad, %                      | 56,2   |
| Nettoskuld/EBITDA, x                  | 12,8   |

**BELÅNINGSGRAD, RÄNTEKOSTNAD OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD**  
Kvartalsvis, 2024 Q1–2026 Q2.

■ Belåningsgrad, %    - - - Räntekostnad, %    — Räntetäckningsgrad, x



## Finansiell kalender

| FINANSIELL KALENDER 2026–2027 |  | DATUM          |
|-------------------------------|--|----------------|
| Halvårsrapport                |  | September 2026 |
| Helårsrapport 2026            |  | Februari 2027  |
| Årsredovisning 2026           |  | April 2027     |
| Bolagsstämma                  |  | April 2027     |

## Förväntad framtida utveckling

Colony kommer att fortsätta sitt strukturerade arbete med att skapa långsiktigt aktieägarvärde och utvärdera de affärsmöjligheter som uppstår. Bolaget bedömer att förutsättningarna för den fortsatta utvecklingen är goda, med stabila kassaflöden och fastigheter i attraktiva lägen.

## Aktiekapital och ägande

Colony är ett onoterat publikt fastighetsbolag. Aktiekapitalet uppgick per den 30 juni 2026 till 9 933 841 euro fördelat på 18 781 824 aktier med ett kvotvärde per aktie om 0,53 euro. Ingen ägare innehar mer än 20 procent av det totala antalet aktier eller röster.

| AKTIEKAPITAL         | ANTAL AKTIER (KLASS A + B) | KVOTVÄRDE PER AKTIE |
|----------------------|----------------------------|---------------------|
| <b>9 933 841</b>     | <b>18 781 824</b>          | <b>0,53</b>         |
| EUR per 30 juni 2026 | varav 366 672 A-aktier     | EUR                 |

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Colonys verksamhet – att investera i, äga och förvalta fastigheter – medför exponering mot ett antal externa och interna risker som kan påverka bolagets tillväxt, lönsamhet, finansiella ställning och aktieägarvärde. Risknivån behöver löpande vägas mot möjligheten att utveckla portföljen och skapa långsiktigt värde. De mest betydande osäkerhetsfaktorerna är hänförliga till värdeförändringar i fastighetsportföljen, förändrade marknadsförhållanden samt hyresgästernas förmåga att fullgöra sina betalningsåtaganden enligt hyresavtalen.

### Värdeförändring fastigheter

Den största tillgångsposten i koncernens balansräkning utgörs av fastighetsportföljen. Även mindre förändringar i de antaganden som påverkar värdet på en enskild fastighet kan sammantaget få väsentlig påverkan på bolagets finansiella ställning. Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket baseras på marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut. Det innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Värdet på fastigheterna påverkas inte enbart av utbud och efterfrågan på marknaden utan även av flertalet andra faktorer, både fastighetsspecifika och marknadsspecifika. Det finns därför risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl försvagad konjunktur som stigande ränteläge eller till exempel vakanser och fastigheternas skick. En väsentlig negativ värdeförändring i fastighetsbeståndet kan medföra att kreditvillkor i låneavtalet bryts, vilket i sin tur kan leda till högre finansieringskostnader. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 30 juni 2026.

### Hyresintäkter och hyresgäster

Colonys intäkter består till största delen av hyresintäkter. Minskade hyresintäkter och/eller en lägre uthyrningsgrad kan därför få negativ påverkan på bolagets finansiella ställning och resultat. Bolaget är därmed beroende av hyresgästernas finansiella ställning och betalningsförmåga samt av den ekonomiska utvecklingen i stort och i de regioner där Colony är verksam. Den ekonomiska uthyrningsgraden per balansdagen uppgick till 89 procent (82 procent) i det helägda beståndet, beräknad enligt den definition som redovisas i avsnittet Definitioner. Den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalstiden uppgick till 4,9 (4,9) år. För att begränsa risken för hyresförluster strävar Colony efter en diversifierad hyreskontraktsstruktur med bred exponering mot ett flertal verksamhetstyper och hyresgäster samt att upprätthålla långsiktiga relationer med befintliga hyresgäster.

### Marknadsförhållanden

Bolagets strategi är att växa portföljen över tid genom en kombination av transaktioner och aktiv utveckling av befintliga fastigheter, bland annat genom uppgraderingar och nyuthyrningar. Förändrade marknadsförutsättningar, såsom högre finansieringskostnader, ökad risk för konkurser bland hyresgäster och högre ombyggnadskostnader, kan påverka Colonys förmåga att växa portföljen och därmed det utdelningsgrundande kassaflödet. Samtidigt kan sådana marknadsförhållanden skapa förvärvsmöjligheter när fler aktörer behöver avyttra fastigheter. Colonys erfarenhet av fastighetstransaktioner, etablerade marknadsrelationer och finansiella beredskap ger förutsättningar att agera när relevanta objekt blir tillgängliga.

# Definitioner

## Hyresvärde

Bedömd marknadshyra som vid rapportperiodens slut skulle kunna erhållas för fastighetsportföljens totala uthyrningsbara yta, inklusive såväl uthyrda som vakanta lokaler. Bedömningen baseras på nyligen genomförda uthyrningar i portföljen samt jämförbara transaktioner på relevant delmarknad.

## Kontrakterad hyra

Årsvärdet av portföljens kontrakterade hyror vid rapportperiodens slut. Omfattar dels annualiserade hyresintäkter från gällande hyresavtal, dels annualiserad kontrakterad hyra från signerade hyresavtal som ännu inte har tillträtts. Effekten av avtalade hyresfria perioder exkluderas.

## Värderingsyield

Det avkastningskrav som används vid fastighetsvärderingen och som avser avkastningskravet vid kalkylperiodens slut. Avkastningskravet baseras på förväntade avkastningsnivåer för jämförbara fastigheter med justering för fastighetsspecifika risker, såsom geografiskt läge, fastighetens skick och framtida vakansrisk.

## Räntesäkringsgrad

Andelen av totala räntebärande skulder där räntan är bunden genom fast ränta, ränteswappar eller motsvarande instrument, uttryckt i procent.

## Räntetäckningsgrad

Återkommande EBITDA i förhållande till finansnettot. Nyckeltalet mäter bolagets förmåga att täcka sina nettoräntekostnader med resultatet från den löpande verksamheten.

## Nettoskuld/EBITDA

Nettoskuld i förhållande till EBITDA för de senaste tolv månaderna. Nettoskuld utgörs av totala räntebärande skulder med avdrag för likvida medel.

## Vakansvärde

Hyresvärdet för vakanta uthyrningsbara ytor. I relation till totalt hyresvärde motsvarar vakansen skillnaden mellan totalt hyresvärde och kontrakterad hyra dividerat med totalt hyresvärde.

## Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad hyra i förhållande till det bedömda hyresvärdet för portföljens totala uthyrningsbara yta, uttryckt i procent.

## Genomsnittlig kapitalbindningstid

Genomsnittlig återstående löptid för räntebärande skulder, viktad utifrån respektive skulds utestående nominella belopp, uttryckt i år.

## Genomsnittlig skuldkostnad

Annualiserade räntekostnader i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder under perioden, uttryckt i procent.

## Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas verkliga värde.



# Finansiella räkenskaper

Nedanstående siffror redovisas i euro och har inte granskats av bolagets revisor.

# Resultaträkning

Observera att nedanstående siffror redovisas i euro och har inte granskats av bolagets revisor.

| RESULTATRÄKNING, EURK                              | JAN-JUN 2026 | JAN-JUN 2025  | JAN-DEC 2025  |
|----------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| <b>Summa intäkter</b>                              | <b>9 996</b> | <b>9 307</b>  | <b>18 773</b> |
| Driftkostnader, inkl. fastighetsskatt              | -3 024       | -2 540        | -5 430        |
| <b>Driftnetto</b>                                  | <b>6 972</b> | <b>6 766</b>  | <b>13 343</b> |
| Central administration                             | -1 143       | -1 336        | -2 089        |
| Resultat från andelar i intressebolag              | 418          | 163           | 816           |
| – varav förvaltningsresultat                       | 369          | 433           | 878           |
| – varav orealiserade värdeförändringar fastigheter | 76           | -128          | 16            |
| – varav skatt                                      | -27          | 37            | 100           |
| – varav övrigt                                     | –            | -179          | -178          |
| Ränteintäkter                                      | 5            | 18            | 29            |
| Räntekostnader och övriga finansiella kostnader    | -2 237       | -2 741        | -5 056        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>           | <b>4 014</b> | <b>2 871</b>  | <b>7 043</b>  |
| – varav förvaltningsresultat                       | 3 965        | 3 142         | 7 105         |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter         | -1 355       | -2 734        | -5 714        |
| Orealiserade värdeförändringar räntederivat        | -2 867       | -1 775        | -2 518        |
| <b>Resultat före skatt</b>                         | <b>-208</b>  | <b>-1 637</b> | <b>-1 189</b> |
| Skatt                                              | 538          | 354           | -423          |
| <b>Periodens resultat</b>                          | <b>330</b>   | <b>-1 283</b> | <b>-1 612</b> |

# Balansräkning

| BALANSRÄKNING, EURK                   | 2026-06-30     | 2025-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Förvaltningsfastigheter               | 273 500        | 273 500        |
| Andelar i intressebolag               | 22 613         | 22 931         |
| Derivat                               | –              | 1 181          |
| Övriga anläggningstillgångar          | 130            | 129            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>    | <b>296 243</b> | <b>297 741</b> |
| Likvida medel                         | 3 298          | 7 617          |
| Övriga omsättningstillgångar          | 2 219          | 2 194          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>    | <b>5 517</b>   | <b>9 811</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>301 760</b> | <b>307 552</b> |
| Eget kapital                          | 141 446        | 142 055        |
| <b>Summa eget kapital</b>             | <b>141 446</b> | <b>142 055</b> |
| Skulder till kreditinstitut           | 152 841        | 27 472         |
| Uppskjuten skatteskuld                | 2 513          | 3 052          |
| Övriga långfristiga skulder           | 1 817          | 129            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>     | <b>157 171</b> | <b>30 653</b>  |
| Övriga kortfristiga skulder           | 3 143          | 134 844        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>301 760</b> | <b>307 552</b> |

## Kassaflödesanalys

| KASSAFLÖDESANALYS, EURK                                                    | JAN-JUN 2026  | JAN-JUN 2025  | JAN-DEC 2025  |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 3 755         | 2 814         | 6 457         |
| Förändring av rörelsekapital                                               | 249           | -92           | -538          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                            | <b>4 004</b>  | <b>2 722</b>  | <b>5 919</b>  |
| Investeringar i befintliga fastigheter                                     | -1 355        | -2 734        | -5 814        |
| Erhållen utdelning från intressebolag                                      | 735           | 735           | 735           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                            | <b>-620</b>   | <b>-1 999</b> | <b>-5 079</b> |
| Nyemission                                                                 | -             | 6 406         | 6 406         |
| Finansieringskostnad                                                       | -768          | -             | -             |
| Amortering av lån                                                          | -6 000        | -6 000        | -6 000        |
| Utbetald utdelning                                                         | -939          | -             | -             |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                           | <b>-7 707</b> | <b>406</b>    | <b>406</b>    |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                | <b>-4 323</b> | <b>1 129</b>  | <b>1 247</b>  |

COLONY REAL ESTATE AB (PUBL)

[colonyoffices.com](https://colonyoffices.com)