



## Delårsrapport januari-september 2024

### Juli – september 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 98 mkr (85)
- Driftnettot uppgick till 88 mkr (75)
- Finansnettot uppgick till -28 mkr (-51)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 46 mkr (12)
- Justerat förvaltningsresultat exklusive jämförelsestörande poster och valutakurseffekter uppgick till 46 mkr (29)
- Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 31 mkr (-5), motsvarande en värdeökning om 0,5%
- Periodens resultat uppgick till 23 mkr (-1), motsvarande 0,17 kr/aktie (-0,02) före och efter utspädning
- Förvärv av en markfastighet i Vänersborg till ett underliggande fastighetsvärde om 3 mkr, där hyresavtal har tecknats med Rusta
- Den 30 september tecknades avtal om att förvärva fastigheterna Gamlestaden 61:12 och 61:13 i Göteborg till ett underliggande fastighetsvärde om 365 mkr efter avdrag för latent skatt

### Januari – september 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 291 mkr (245)
- Driftnettot uppgick till 255 mkr (221)
- Finansnettot uppgick till -102 mkr (-99)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 82 mkr (83)
- Justerat förvaltningsresultat exklusive jämförelsestörande poster och valutakurseffekter uppgick till 109 mkr (93)
- Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till -32 mkr (-120), motsvarande en värdeminskning om -0,5%
- Periodens resultat uppgick till -45 mkr (-39), varav resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -46 mkr (-35), motsvarande -0,34 kr/aktie (-0,35) före och efter utspädning
- Förvärv av fem fastigheter i Sverige till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 327 mkr, varav en fastighet skedde via en apportemission där Bonnier Fastigheter Invest blev ny aktieägare i Prisma
- Prisma har i maj förvärvat återstående del av ett projekt i Umeå av minoriteten för 7,5 mkr
- Prismas aktie har per 18 juni noterats vid Nasdaq Stockholm Mid Cap. I samband med noteringen emitterades 45,5 miljoner nya aktier vilket tillförde bolaget 1 185 mkr efter avdrag för emissionskostnader

15

MEDARBETARE

6,6

FASTIGHETSVÄRDE  
MDKR

124

FASTIGHETER

5

TRANSAKTIONER

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

Den 12 oktober tecknades avtal om att förvärva fastigheten Noret 1:50 i Mora till ett underliggande fastighetsvärde om 34 mkr med tillträde 31 oktober. Den 31 oktober tecknades avtal om att förvärva fastigheten Karise 9fb i Karise By, Danmark till ett underliggande fastighetsvärde om 25 mkr.

Nyckeltal Mkr	jul-sep			jan-sep			R12 23/24	Helår 2023
	2024	2023	Δ%	2024	2023	Δ%		
Fastighetsvärde	6 594	5 936	11,1%	6 594	5 936	11,1%	6 594	5 964
Hyresintäkter	98	85	16,0%	291	245	18,4%	390	345
Driftnetto	88	75	16,6%	255	221	15,0%	347	314
Förvaltningsresultat	46	12	274,9%	82	83	-1,5%	97	98
Belåningsgrad netto, %	28	46	-39,2%	28	46	-39,2%	28	45
Räntetäckningsgrad justerad, faktor	2,0x	2,0x		2,0x	2,0x		2,0x	2,1x

Alternativa nyckeltal och definitioner som används i den här rapporten beskrivs på sid 27.

# VD har ordet

## Ett helt kvartal som noterat bolag

När vi stänger böckerna för tredje kvartalet, vårt första som noterat bolag, ser jag ett kvartal som har fört oss flera ytterligare steg framåt på vår tillväxtresa. Trots de lugna sommarmånaderna som utgör stor del av kvartalet har vi genom ett strategiskt förvärv etablerat oss i Göteborg. Vi har också tecknat ett flertal viktiga hyresavtal, både med befintliga hyresgäster och med nya lågprisaktörer. För att kunna öka vår tillväxttakt och bli Nordens ledande utvecklare och långsiktig ägare inom lågprishandel, har vi samtidigt fortsatt att bygga upp vår organisation för att vara redo att växla upp. Vi har många lovande projekt i vår pipeline, och vårt fokus framöver är att realisera alla de möjligheter vi ser.

## Stark finansiell utveckling

Resultatet för det tredje kvartalet ligger i linje med våra förväntningar och visar att vi tar oss framåt i stabil takt. Hyresintäkterna ökade med 16 procent under kvartalet, till 98 miljoner kronor (85), och driftnettot steg med 17 procent till 88 miljoner kronor (75). Det justerade förvaltningsresultatet, exklusive jämförelsestörande poster och valutakurseffekter, ökade till 46 miljoner kronor (29). Vår starka nettouthyrning, som uppgick till 12 miljoner kronor under kvartalet, bekräftar den stora efterfrågan vi ser från lågprisaktörerna.

## Möjligheter inom lågprissegmentet

Lågprisaktörerna visar starkt intresse för att etablera sig på både nya och befintliga marknader i Norden. Genom förvärvet av en handelsplats i Gamlestaden etablerade vi oss i Göteborg och vi fortsätter att växa inom alla våra segment i Sverige. Särskilt intressant att notera är att vi har tecknat vårt första avtal med Lidl och utveckling av en ny butik i Mellbystrand. Parallellt fortsätter vi vår expansion i Danmark, där vi har tecknat avtal med dagligvarukedjorna Løvbjerg och Netto, samt hyrt ut totalt 14 000 kvadratmeter till BigDollar på fyra olika orter.

## Uthyrningsgrad på 99 procent

Färdigställandet av ett flertal projekt och vårt aktiva arbete med omförhandling och förlängning av hyresavtal har gjort att vi för andra kvartalet i rad har upprätthållit en genomsnittlig återstående avtalslängd på 9,1 år. Uthyrningen av Dollarstore i Växjö var ett viktigt tillskott som bidrar till vår fortsatta höga uthyrningsgrad på 99 procent. Dessa förutsättningar skapar en stabil grund för bolaget, som medför att vi kan fokusera på tillväxt genom att tillsammans med våra hyresgäster identifiera nya potentiella projekt och förvärv.

## Egen förvaltningsorganisation

Vi har stärkt vår organisation med flera nya nyckelpersoner för att kunna uppnå våra tillväxtmål, där vår egen förvaltningsorganisation är redo att ta över förvaltningen av vårt svenska fastighetsbestånd den 1 januari 2025. Vårt nuvarande förvaltningsavtal med tredje part löper ut vid årsskiftet, vilket kommer innebära tillfälligt ökad förvaltningskostnad under övergångsperioden i kvartal tre och fyra. Med en egen förvaltningsorganisation kan vi uppnå fortsatt tillväxt i Sverige under de kommande åren, fast med bibehållen kostnadskostym. Det ger oss samtidigt ökad effektivitet och kontroll samt förbättrad service till våra hyresgäster och samarbetspartners.

## Hållbarhetsfokus

Under kvartalet har vår nya förvaltningsorganisation redan förbättrat energiklassificeringen på ett flertal fastigheter, och vi arbetar aktivt för att hela vårt bestånd ska uppnå energiklass A–C. Vi har en stark ambition att integrera hållbarhet i hela vår verksamhet. Vårt mål är att alla våra fastigheter ska vara utrustade med solceller och snabbladdningsstationer där förutsättningar finns. Detta gör det enklare för både hyresgäster och kunder att välja hållbara alternativ. Utöver att möta våra hållbarhetsmål bidrar dessa initiativ till att öka attraktionskraften och framtidssäkra värdet på våra fastigheter.

## Tillväxt

Utöver vårt fokus på att realisera vår projekt-pipeline och genomföra strategiska transaktioner, kan framtida strukturaffärer vara ett sätt att ytterligare stärka vår position och accelerera en lönsam tillväxt. Vi analyserar kontinuerligt nya marknader för fortsatt expansion och ser stora möjligheter att växa på både nya och befintliga geografiska områden. Vår affärsmodell bygger på att växa tillsammans med de ledande lågpriskedjorna, och det är avgörande för oss att förstå var dessa aktörer planerar att expandera de kommande åren. Genom att noggrant följa deras utveckling och behov, kan vi säkerställa att vi ligger steget före och kan erbjuda strategiskt belägna fastigheter för deras tillväxt.

Vi står väl rustade för framtiden och kommer under de kommande kvartalen att fortsätta utvärdera och genomföra lönsamma förvärv och projekt. Jag ser fram emot att tillsammans med mina medarbetare fortsätta skapa värde, både för våra hyresgäster och aktieägare.



Fredrik Mässing  
VD

# Styrkor och konkurrensfördelar med Prisma som investering

1

## Attraktiva hyresstrukturer ger ett stabilt och motståndskraftigt driftnetto

Prisma genererar ett stabilt driftnetto genom att förvalta fastigheter. Grunden till det långsiktigt stabila driftnettot ligger i strukturen på hyresavtalen.

1. Nya avtal tecknas i normalfallet på 10 år för handel och 20 år för snabbmats-restauranger.

2. I princip alla hyresavtal är så kallade double eller triple net-avtal. Enkelt uttryckt innebär det att hyresgästerna står för de flesta av sina kostnader, exempelvis för el, skatt, försäkringar och underhåll.

3. Den största delen av hyresavtalen räknas dessutom upp i takt med inflationen.

2

## Fokus på en icke-cyklisk underliggande marknad

Prisma fokuserar på marknaden för lågprishandel och dagligvaruhandel.

Lågprismarknaden är snabbväxande och motståndskraftig över konjunkturcykler. Ett tydligt exempel är lågprisbutikernas uppsving under senare år. I tider av hög inflation har konsumenterna blivit mer kostnadsmedvetna och väljer oftare lågprisbutiker och dagligvarubutiker med en lågprisprofil för sina inköp.

3

## Starka relationer med framgångsrika och stabila hyresgäster

Prismas främsta framgångsfaktor är de starka relationerna och den nära dialogen med hyresgästerna. Våra hyresgäster består av de ledande aktörerna på marknaden i sina kategorier, exempelvis Dollarstore, Jysk, Willys och Rusta, alla med tydliga tillväxtagendor. Vi jobbar nära våra hyresgäster för att identifiera nya lägen, orter och länder där de kan etablera sig.

4

## Fastigheter i attraktiva lägen

Prismas fastigheter kännetecknas av att de ligger i attraktiva och högt trafikerade lägen i anslutning till motorvägar och andra större vägar samt vid handelsplatser i snabbväxande förorter.

5

## Historik av framgångsrika utvecklingsprojekt

Prisma har bevisad erfarenhet av framgångsrika utvecklingsprojekt. Koncernledningen har sedan 2016 utvecklat mer än 70 procent av det nuvarande fastighetsbeståndet. Alltid i nära samarbete med hyresgästerna.

6

## Stark balansräkning

Prisma har säkerställt en stabil och långsiktig bankfinansiering och vår starka balansräkning möjliggör fortsatt hög tillväxt genom att tillvarata projekt- och förvärvsmöjligheter.

7

## Erfaren koncernledning med betydande ägande i bolaget

Koncernledningen har lång erfarenhet från fastighetsförvaltning och projektutveckling och har en upparbetad relation till många av sina hyresgäster. Koncernledningen stöds av en styrelse med djup expertis inom fastighetssektorn och erfarenhet från ledande befattningar.

# Kommentarer till resultatutveckling

## Perioden juli – september 2024

### Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 108 mkr (94), fördelade på hyresintäkter om 98 mkr (85) samt serviceintäkter om 10 mkr (10) som huvudsakligen består av vidarefakturerade fastighetskostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,9% (98,1). Intäkter från den förvärvade fastigheten Segmentet 1 uppgick till 2 mkr i kvartalet. Merparten av dessa intäkter är under avveckling då fastigheten skall tomställas till förmån för nya hyresgäster och omprofilering av fastigheten.

### Kostnader

Periodens fastighetskostnader uppgick till 16 mkr (14) varav 10 mkr (10) debiterades enligt avtal till hyresgästerna. Kostnader från den förvärvade fastigheten Segmentet 1 uppgick till 1 mkr i kvartalet. En del av dessa kostnader är under avveckling då fastigheten skall tomställas enligt ovan.

Överskottsgraden i kvartalet uppgick till 90% (89). Exklusive Segmentet 1 uppgick överskottsgraden till 91%.

Centrala administrationskostnader uppgick för perioden till 14 mkr (11) och utgörs främst av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Centrala administrationskostnader kommer under andra halvåret 2024 vara något förhöjda eftersom ny inkommande egen förvaltningsorganisation redovisas här fram till 31 december 2024, dvs så länge som den nya organisationen överlappar kostnaden för befintligt externt förvaltningsavtal. Inga kostnader var att betrakta som jämförelsestörande poster relaterat till börsnotering under kvartalet. Samma period föregående år uppgick jämförelsestörande poster till 4 mkr, främst relaterat till uppbyggnaden av koncernen samt förberedelser inför börsnoteringen.

### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -28 mkr (-51) och utgörs av periodens räntekostnader om -38 mkr (-41) samt upplupna ränteintäkter om 10 mkr (3). Snitträntan uppgick per balansdagen till 5,30% (5,10). Valutaeffekter under perioden uppgick till 0 mkr (-13). Från och med tredje kvartalet 2024 redovisas valutaeffekter avseende koncerninterna transaktioner i ”Övrigt totalresultat” i enlighet med IAS 21, se även not 2 Redovisningsprinciper. Tidigare perioder har inte räknats om.

### Värdoförändring

Orealiserade värdoförändringar för perioden uppgick till 31 mkr (-5), främst hänförligt till en nedgång i det genomsnittliga avkastningskravet för förvaltningsfastigheter. Avkastningskravet inklusive pågående projekt har jämfört med föregående kvartal minskat från 6,64% till 6,62%.

Koncernen innehar räntederivat och realiserade värdoförändringar på derivaten uppgick under perioden till -51 mkr (1) till följd av sjunkande marknadsräntor.

### Resultat före skatt, skatt och resultat

Resultat före skatt uppgick till 27 mkr (9). Skatt för perioden uppgick till -4 mkr (-10), varav aktuell skatt 2 mkr (3) och uppskjuten skatt -6 mkr (-13). Den redovisade uppskjutna skatten för perioden består av uppskjuten skattekostnad relaterad till realiserade positiva fastighetsvärden samt uppskjuten skatteintäkt hänförlig till realiserade negativa värdoförändringar på derivat. Periodens resultat uppgick till 23 mkr (-1).

## Perioden januari – september 2024

### Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 321 mkr (279), fördelade på hyresintäkter om 291 mkr (245) samt serviceintäkter om 30 mkr (34) som huvudsakligen består av vidarefakturerade fastighetskostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,9% (98,1). Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick till 394 mkr (360). Intäkter från den förvärvade fastigheten Segmentet 1 uppgick till 11 mkr i perioden. Merparten av dessa intäkter är under avveckling då fastigheten skall tomställas till förmån för nya hyresgäster och omprofilering av fastigheten.

## **Kostnader**

Periodens fastighetskostnader uppgick till 52 mkr (47) varav 30 mkr (34) debiterades enligt avtal till hyresgästerna. Kostnader från den förvärvade fastigheten Segmentet 1 uppgick till 4 mkr i perioden. En del av dessa kostnader är under avveckling då fastigheten skall tomställas enligt ovan.

Överskottsgraden i perioden uppgick till 88% (90). Överskottsgraden i perioden har påverkats negativt av Segmentet 1 i kvartal två och tre och kostnader i samband med enskilda hyresgästomställningar i kvartal ett.

Centrala administrationskostnader uppgick för perioden till 71 mkr (40) och utgörs främst av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. 36 mkr (18) var kostnader att betrakta som jämförelsestörande poster, främst relaterat till uppbyggnaden av koncernen samt förberedelser inför börsnoteringen.

## **Finansnetto**

Finansnettot uppgick till -102 mkr (-99) och utgörs främst av periodens räntekostnader. Snitträntan uppgick per balansdagen till 5,30% (5,10). Valutaeffekter under perioden uppgick till 9 mkr (9). Från och med tredje kvartalet 2024 redovisas valutaeffekter avseende koncerninterna transaktioner i ”Övrigt totalresultat” i enlighet med IAS 21, se även not 2 Redovisningsprinciper. Tidigare perioder har inte räknats om.

## **Värdetförändring**

Nettoförändringen på fastighetsportföljens värde uppgick till 630 mkr (326). Orealiserade värdetförändringar för perioden uppgick till -32 mkr (-120), främst hänförligt till en mindre uppgång i det genomsnittliga avkastningskravet för förvaltningsfastigheter, från 6,53% till 6,62%, samt värdeminskning av engångskaraktär i ett projekt i Uppsala om -50 mkr.

Koncernen innehar räntederivat och realiserade värdetförändringar på derivaten uppgick under perioden till -66 mkr (8) till följd av sjunkande marknadsräntor.

## **Resultat före skatt, skatt och resultat**

Resultat före skatt uppgick till -22 mkr (-29). Skatt för perioden uppgick till -24 mkr (-10), varav aktuell skatt -3 mkr (1) och uppskjuten skatt -21 mkr (-11). Den redovisade uppskjutna skatten för perioden påverkas av att uppskjuten skatt ej redovisas för negativa realiserade resultat hänförligt till fastigheter vars värde har sjunkit under förvärvsvärdet. Periodens resultat uppgick till -45 mkr (-39).

# Fastighetsbestånd

## Fastighetsbestånd

Prisma är en nordisk utvecklare och ägare av fastigheter inom kategorierna lågprishandel, livsmedel och snabbmat med hyresgäster såsom Dollarstore, Jysk och Willys. Per den 30 september 2024 äger Prisma totalt 124 fastigheter i Sverige, Danmark och Norge till ett värde om 6,6 mdkr. Fastigheterna är strategiskt belägna, typiskt sett nära avfarter till en större väg eller motorväg.

Fastighetsbestånd	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde, mkr	Fastighetsvärde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Sverige	238 411	5 360	22 482	345	1 447	99
Danmark	47 100	1 184	25 130	82	1 752	100
Norge	3 077	50	16 409	4	1 323	100
<b>S:a förvaltningsfastigheter</b>	<b>288 588</b>	<b>6 594</b>		<b>432</b>		<b>99%</b>
Fastighet	254 234	5 823	22 904	394	1 551	99
Projektfastigheter	34 354	771	22 441	37	1 088	100
<b>S:a förvaltningsfastigheter</b>	<b>288 588</b>	<b>6 594</b>		<b>432</b>		<b>99%</b>

## Investeringar och försäljningar

Under året har bolaget förvärvat och tillträtt fem fastigheter i Sverige, en handelsfastighet i Huddinge kommun, en utvecklingsfastighet i Uppsala samt tre markfastigheter; två i Ljusdal och en i Vänersborg, till ett underliggande fastighetsvärde om 327 mkr (109). Investeringar i fastigheter inom det egna beståndet uppgick under perioden till 318 mkr (313).

## Förändring av fastighetsbestånd

Mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
<b>Förvaltningsfastigheter</b>			
Verkligt värde, ingående värde	5 964	5 610	5 610
Förvärv	327	109	111
Investeringar i egna fastigheter	318	313	413
Orealiserade värdeförändringar	-32	-120	-162
Valutaomräkning	16	26	-8
<b>Verkligt värde, utgående värde</b>	<b>6 594</b>	<b>5 936</b>	<b>5 964</b>

## Fastighetsvärdering

Samtliga fastigheter värderas externt fyra gånger per år i samband med kvartalsboksluten med undantag för de fastigheter som har tillträtts under innevarande kvartal. I dessa fall används det överenskomna fastighetsvärdet. I undantagsfall värderas projektfastigheter i tidigt skede internt med bas från den externa värderingen. Alla externa värderingar har utförts av CBRE och sker enligt IFRS 13 nivå 3. Förvaltningsfastigheterna värderas utifrån en kassaflödesmodell där varje fastighet bedöms individuellt på framtida intjäningsförmåga samt marknadens avkastningskrav. Hyresnivåer vid kontraktsförfall antas motsvara bedömda långsiktiga marknadshyror, medan driftkostnader utgår från bolagets verkliga kostnader. Inflationstantagandet antas till 2% för 2024 och för resterande år i kalkylperioden. Även projektfastigheter värderas i enlighet med denna modell med avdrag för återstående investering.

Fastighetsvärdet fastställdes vid utgången av perioden till 6,6 mdkr (5,9). För förvaltningsfastigheterna exklusive projekt uppgick marknadsvärdet till 5,8 mdkr (5,7). Värderingsyielden uppgick vid periodens utgång till 6,62% (6,33) i genomsnitt för hela portföljen.

Mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
<b>Förvaltningsfastigheter</b>			
Förvaltningsfastigheter	5 823	5 659	5 643
Projektvärden	882	410	513
Återstående investeringar	-111	-132	-191
<b>Verkligt värde, utgående värde</b>	<b>6 594</b>	<b>5 936</b>	<b>5 964</b>



## Avkastningskrav

Avkastningskrav (%)	Intervall	Genomsnitt
Sverige	5,71-8,11	6,66
Danmark	5,75-7,50	6,43
Norge	7,15-7,55	7,37
	5,71-8,11	6,62

## Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

Per 2024-10-01 uppgick kontrakterad årshyra till 390 mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad var vid samma tidpunkt 98,9%, medan genomsnittlig återstående kontrakterad löptid uppgick till 9,1 år.

## Kontraktförfallostruktur \*

Kommersiellt, löptid	Antal kontrakt	Uthyrd area, kvm	Årligt	
			kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
2024	3	259	1	0
2025	8	4 378	5	1
2026	2	649	1	0
2027	7	8 220	17	4
2028	11	7 354	13	3
2029	9	16 850	18	5
2030	13	34 646	63	16
2031	17	25 762	38	10
2032	31	65 235	78	20
2033+	125	88 271	156	40
<b>Summa</b>	<b>226</b>	<b>251 623</b>	<b>390</b>	<b>100</b>

\* Genomsnittlig WAULT uppgår till 9,1 år.

## 10 största hyresgästerna

Hyresgäst	Kategori	Årshyra, mkr*	Årshyra, %**
Dollarstore	Lågpris	81	21%
Jysk	Lågpris	33	9%
Willys	Livsmedel	33	9%
Burger King	Snabbmat	24	6%
Rasta	Snabbmat	21	5%
CityGross	Livsmedel	13	3%
Jula	Lågpris	12	3%
Pizza Hut	Snabbmat	11	3%
Jem & Fix	Lågpris	11	3%
EKO	Lågpris	10	2%
<b>Summa</b>		<b>249</b>	<b>64%</b>

\* Kontrakterad hyra + index, exkl. tillägg

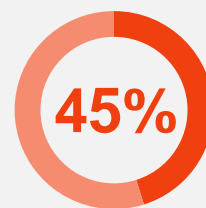
\*\* Andel av kontrakterad bashyra + index, exkl. tillägg

## Nettouthyrning

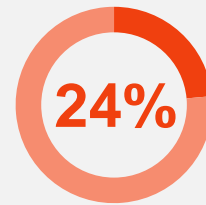
Nettouthyrningen, det vill säga ny kontrakterad årshyra med avdrag för uppsagda årshyror, uppgick under perioden januari-september till 39,6 mkr, vilket främst hänförs till projektfastigheter.

Nyuthyrning har skett till ett hyresvärde om 50,8 mkr, varav 33,8 mkr är hänförligt till projektfastigheter, medan uppsägning från kund uppgår till 11,2 mkr. Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och dess resultateffekt bedöms till 6-18 månader för förvaltningsfastigheter respektive 9-24 månader för projektfastigheter.

## Hyresintäkter



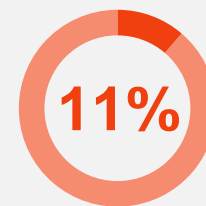
Lågpris



Snabbmat



Livsmedel



Övrigt



# Projekt

## Pågående projekt

Prisma har pågående projekt där totala investeringar bedöms uppgå till cirka 261 mkr, varav 111 mkr återstår att investera. Som pågående projekt räknas projekt där entreprenadavtal är upphandlat. Genomsnittlig yield on cost för pågående projekt bedöms till 7,5%.

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad för projektportföljen är 100%. Under året har det färdigställts fem nybyggnationer i Sverige, varav två inom livsmedel, en inom snabbmat och två inom lågpris. I Danmark har det under året färdigställts två fastigheter varav en inom lågpris och en inom snabbmat. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda och har ett sammantaget årligt hyresvärde om 18 mkr med en hyrestid på i genomsnitt 15 år.

Pågående projekt	Kommun	Kategori	Hyres-		Åter- stående löptid, år *	Inve- stering, mkr	Varav åter- stående, mkr	Bokfört värde, mkr	Färdig- ställande, år
			Yta, kvm	värde, mkr					
<i>Pågående projekt. SE</i>									
Valsta 3:193	Sigtuna	Snabbmat	490	2,1	20	36	8	24	2024
Bykvarn 1:9	Eksjö	Lågpris	2 065	2,3	10	27	24	4	2025
Kläppa 27:16, 27:17	Ljusdal	Lågpris	3 300	3,9	10	46	31	17	2025
<b>Summa, SE</b>			<b>5 855</b>	<b>8,3</b>	<b>13</b>	<b>109</b>	<b>63</b>	<b>45</b>	
<i>Pågående projekt. DK</i>									
4b, 4o, 4n Munkdrup By, Kristrup mfl	Randers	Lågpris	6 460	9,4	13	113	12	129	2024
10ge, 10gf Støvring By, Buderup	Rebild	Lågpris	2 500	2,9	11	39	36	4	2025
<b>Summa, DK</b>			<b>8 960</b>	<b>12,3</b>	<b>12</b>	<b>151</b>	<b>48</b>	<b>134</b>	
<b>Summa</b>			<b>14 815</b>	<b>20,6</b>	<b>12</b>	<b>261</b>	<b>111</b>	<b>179</b>	

\* Genomsnittlig återstående löptid

## Möjliga projekt

Prisma har stor potential i sin projektportfölj och bedömer i dagsläget att projekt motsvarande cirka 174 000 kvm kan startas under de närmaste tre åren till en investeringsvolym om cirka 3,8 mdkr. Cirka 75 000 kvm av detta bedöms utgöras av livsmedel. Fördelning geografiskt samt investeringsvolymens fördelning framgår av efterföljande tabell.

Möjliga projekt *	Land	Kategori	Kvm, LOA	Bedömd investering, mkr	Bokfört värde, mkr
Byggrätter	Sverige	Lågpris	7 800	183	39
Byggrätter	Sverige	Livsmedel	35 997	926	385
Byggrätter	Sverige	Snabbmat	3 447	213	45
Byggrätter	Sverige	Övrigt	8 031	123	101
Byggrätter	Danmark	Lågpris	2 250	38	22
Övriga	Sverige	Lågpris	41 212	572	0
Övriga	Sverige	Livsmedel	20 270	351	0
Övriga	Sverige	Snabbmat	1 530	68	0
Övriga	Sverige	Övrigt	1 000	11	0
Övriga	Danmark	Lågpris	25 910	579	0
Övriga	Danmark	Livsmedel	18 726	523	0
Övriga	Danmark	Snabbmat	1 998	68	0
Övriga	Danmark	Övrigt	5 500	129	0
<b>Summa</b>			<b>173 671</b>	<b>3 783</b>	<b>592</b>

\* Möjliga projekt skall ha ett markavtal tecknat. (Lagfart behöver inte innehas och hyresavtal behöver inte vara tecknat). Möjliga projekt med ett markanvisningsavtal eller ett optionsavtal tecknat inkluderas också i tabellen då kontroll över marken innehas.

Information om projektportföljen är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av projekten. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om projektportföljen omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras.

# Finansiell översikt

## Räntebärande skulder

Prisma finansierar sin fastighetsportfölj uteslutande genom banklån från nordiska banker. Vid periodens utgång uppgick summan räntebärande skuld exklusive periodiserade uppläggningsavgifter till 2 947 mkr (2 900). Kapitalbindningstiden är i genomsnitt 2,1 år och samtliga skulder är säkerställda med pantbrev och/eller aktier i dotterbolag. Räntetäckningsgraden för de senaste fyra kvartalen uppgick till 2,0 ggr (2,0) och bruttobelåningsgraden uppgick till 45% (49).

## Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Prisma använder räntederivat i form av ränteswappar och räntetak för att hantera exponeringen mot ränterisk samt erhålla önskad ränteförfallstruktur. Per den 30 september 2024 var 85% av låneportföljen säkrad med räntederivat. Ränteswappar uppgick till en nominell volym om 2 241 mkr (1 091) varav cirka 2 014 mkr i SEK och motsvarande 227 mkr i DKK. Räntetak uppgick till en nominell volym om 255 mkr (886) med en strikenivå på 3,00% och återstående löptid om 4 år.

I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 redovisas derivat till marknadsvärde. För räntederivat innebär det att ett över- eller undervärde uppstår om den kontrakterade räntan i derivatet avviker från aktuell marknadsränta, där värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Värdeförändring i derivat uppgick under perioden till -66 mkr (8).

Den genomsnittliga räntebindningstiden för låneportföljen är 3,1 år och andelen ränteförfall inom ett år är 19%. Portföljens snittränta är vid periodens utgång 5,30% (5,10). Vid ett antagande om att samtliga rörliga räntor och erhållna swap-räntor skulle ges fastställsedag 30 september skulle snitträntan uppgå till 5,01%.

## Känslighetsanalys

Baserat på befintliga lån och derivat per 2024-09-30 blir effekten av en förändring av marknadsräntan med +/-1 procentenhet cirka +/- 0,21 procentenheter på snitträntan, motsvarande +/- 6 mkr i räntekostnad per år.

## Kapitalstruktur

Förfalltid	Räntebindning		Kapitalbindning *		Ränteswappar, förfallstruktur	
	mkr	andel, %	mkr	andel, %	mkr	snittränta, % swapportföljen
Inom 1 år	559	19	762	26	119	2,43%
1-2 år	425	14	1 037	35	425	2,91%
2-3 år	570	19	505	17	570	2,77%
3-4 år	510	17	419	14	500	2,70%
4-5 år	455	15	225	8	200	2,75%
5-6 år	200	7	-	-	200	2,73%
6-7 år	-	-	-	-	-	-
7-8 år	-	-	-	-	-	-
>8 år	227	8	-	-	227	2,27%
<b>Summa/snitt</b>	<b>2 947</b>	<b>100</b>	<b>2 947</b>	<b>100</b>	<b>2 241</b>	<b>2,71%</b>

\* Totala räntebärande skulder i balansräkningen inkluderar periodiserade uppläggningsavgifter, vilket förklarar avvikelserna mellan tabell och balansräkning.

# 45%

BELÅNINGSGRAD,  
BRUTTO

# 28%

BELÅNINGSGRAD,  
NETTO

# 56%

SOLIDITET

# 2,0x

RÄNTETÄCKNINGS-  
GRAD

# Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen illustreras Prismas aktuella intjäningsförmåga exklusive projekt på tolv månadersbasis per 1 oktober 2024 med beaktande av hela fastighetsbeståndet per balansdagen. Fastigheter som har förvärvat och tillträtts samt projekt som färdigställts under perioden har uppräknats till årstakt. Syftet är att belysa koncernens underliggande intjäningsförmåga. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna eftersom intjäningsförmågan inte innehåller exempelvis bedömning av hyres-, vakans-, valuta- eller ränteförändring.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade intäkter per balansdagen med avdrag för lämnade hyresrabatter. Fastighetskostnader netto, utgår från de senaste tolv månadernas bedömda kvarvarande drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt efter vidarefakturerering. Fastighetsadministration baseras på bedömda kostnader på tolv månadersbasis utifrån fastighetsportföljens storlek per balansdagen. Central administration baseras på den organisation som finns uppbyggd per balansdagen exklusive jämförelsestörande kostnader. Finansnettot har beräknats utifrån utestående räntebärande skulder och Prismas snittränta inklusive räntesäkring per balansdagen, inklusive periodiserade uppläggningsavgifter och reducerat med räntekostnader som skall belöpa på projekt. Likvida medel per den 30 september 2024 uppgick till 1 113 mkr och inlåningsränta per balansdagen beräknas till cirka 3,3%. Likvida medel har antagits konstant i nedanstående intjäningsförmåga.

Mkr	2024-10-01
Kontrakterad årshyra	390
Periodiserade hyresrabatter	-8
<b>Hyresintäkter</b>	<b>382</b>
Driftskostnader, netto	-20
<b>Driftnetto före fastighetsadministration</b>	<b>362</b>
<i>Direktavkastning justerad, % *</i>	6,4%
Fastighetsadministration	-20
<b>Driftnetto</b>	<b>342</b>
<i>Överskottsgrad, %</i>	90%
<i>Direktavkastning intjäningsförmåga, %</i>	5,9%
Central administration	-40
Finansnetto	-115
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>187</b>
<i>Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner</i>	164,5
<i>Förvaltningsresultat per aktie, kr</i>	1,13

\* Direktavkastning justerad beräknas före fastighetsadministration och periodiserade hyresrabatter.

## Hållbarhet

Under 2023 lades grunden för Prismas möjlighet att arbeta strukturerat med hållbarhet, där information om bolagets samtliga fastigheter uppdaterades avseende energiprestanda. Vidare arbetades en plan för Prismas hållbarhetsarbete fram, med tillhörande handlingsplan. Ett klimatbokslut för bolagets verksamhet 2023 togs fram under våren 2024, vilket möjliggör att sätta mål enligt Science Based Targets (SBTi) för bolaget. Prisma har även inlett ett förberedelsearbete för rapportering i enlighet med EU-taxonomin under våren 2024. Kopplat till detta arbete har en klimatriskanalys för Prisma Properties genomförts under vintern 2023 och våren 2024. Vidare genomförde Prisma under första halvåret 2024 en dubbel väsentlighetsanalys i syfte att förbereda för hållbarhetsrapportering i linje med CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) för 2025.

# Aktien

Prismas aktie är sedan 18 juni 2024 noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid utgången av perioden cirka 3 200 aktieägare. Priset per aktie vid noteringen var 27,50 kronor och stängningskurs per 30 september 2024 var 26,75 kronor. Prisma har ett aktieslag och varje aktie berättigar till en röst. Antalet aktier uppgår till 164 521 538 (100 100 000), medan genomsnittligt antal aktier under perioden uppgick till 134 442 214.

Aktiedata	2024 jan-sep	2023 jan-sep
Aktiekurs, SEK		
- Lägsta	23,32	n.a.
- Högsta	28,17	n.a.
- Stängningskurs	26,75	n.a.
Börsvärde, mdkr	4,4	n.a.
Aktiekurs/Långsiktigt substansvärde	93%	n.a.
P/E	neg.	n.a.
Aktiens direktavkastning	n.a.	n.a.

De 10 största enskilda ägarna per 30 september 2024 framgår av tabellen nedan.

Större aktieägare per 2024-09-30	Antal aktier	Ägarandel
Alma Property Partners II AB	57 711 693	35,1%
Alma Property Partners I AB	33 369 325	20,3%
Capital Group	9 781 818	5,9%
Bonnier Fastigheter Invest AB	8 807 382	5,4%
Swedbank Robur Fonder	6 500 000	4,0%
Länsförsäkringar Fonder	6 463 636	3,9%
Tredje AP-fonden	5 000 000	3,0%
Swedbank Försäkring	4 914 095	3,0%
ODIN Fonder	3 375 000	2,1%
Case Kapitalförvaltning	3 203 229	1,9%
Övriga ägare	25 395 360	15,4%
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>164 521 538</b>	<b>100,0%</b>
Varav utländskt ägande	19 484 250	11,8%

Källa: Data från bland andra Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen, sammanställd och bearbetad av Modular Finance AB.

## Utdelningspolicy

Prismas målsättning är att generera den högsta möjliga långsiktiga totalavkastningen för sina aktieägare. Vid fastställandet av utdelningens storlek tas hänsyn till bolagets framtida investeringsbehov, allmänna ställning och bolagets utveckling. Prisma ska fortsätta att växa och enligt styrelsens bedömning genereras den högsta möjliga långsiktiga totalavkastningen genom att återinvestera vinster i verksamheten för att möjliggöra ytterligare tillväxt genom nyutveckling och förvärv. Till följd av detta uppstår ett likviditetsbehov som medför att framtida utdelning kommer att vara låg eller utebliven de närmaste åren.

## Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet uppgick per 30 september 2024 till 4 708 mkr (2 937) och beräknas i enlighet med EPRA:s riktlinjer. Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick till 28,6 kr (29,4).

## Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Förändring antal aktier	Total antal aktier	Förändring aktiekapital	Aktie- kapital	Kvotvärde (kr)
2022	Bildande	25 000	25 000	25 000	25 000	1,000000
2022	Aktiesplit	99 975 000	100 000 000	-	25 000	0,000250
2022	Nyemission	100 000	100 100 000	25	25 025	0,000250
2023	Aktiesplit	1 100 000	101 200 000	-	25 025	0,000247
2023	Nyemission	10 214 156	111 414 156	2 526	27 551	0,000247
2024	Nyemission	8 807 382	120 221 538	2 178	29 729	0,000247
2024	Fondemission	-	120 221 538	475 362	505 090	0,004201
2024	Nyemission (börsnotering)	45 500 000	165 721 538	191 161	696 251	0,004201
2024	Indragning av förlagsaktier	-1 200 000	164 521 538	-5 042	691 209	0,004201
2024	Fondemission	-	164 521 538	5 042	696 251	0,004232

# Övrig information

## Medarbetare

Antalet medarbetare i koncernen uppgick vid periodens slut till totalt 15 (7). Medeltalet medarbetare under perioden uppgick till 12 personer (6).

## Optionsprogram

Moderbolaget har vid periodens utgång totalt 2 850 600 köpoptioner utfärdade som berättigar Prismas personal till förvärv av lika många aktier. Optionsprogrammet löper under tre år. Den underliggande aktien har ett lösenpris som överstiger kursen per 30 september 2024, därav har ingen utspädning till följd av befintligt optionsprogram beaktats vid beräkning av resultat per aktie.

## Innehav utan bestämmande inflytande

Prisma har i maj 2024 förvärvat återstående del av ett projekt i Umeå av minoriteten för 7,5 mkr, något innehav utan bestämmande inflytande kvarstår därmed ej. Resultatet tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare från och med andra kvartalet 2024.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Prisma exponeras för en mängd olika risker och osäkerhetsfaktorer. Bolaget har rutiner för att minimera dessa risker.

## Fastigheter

### Värdoförändringar fastigheter

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut och för rapportperioden har CBRE anlåtats. Samtliga fastigheter värderas av externa värderare varje kvartal. Eventuell avvikelse ifrån de externa värderarnas värdering är uteslutande mer konservativ och görs av bolagsledningen i samråd med Prismas styrelse. Någon förändring i värderingstekniken har inte skett sedan senast avgiven årsredovisning.

Prisma fokuserar på att erbjuda en aktiv och hyresgästnära förvaltning för att skapa goda och långsiktiga relationer med hyresgästen vilket ger förutsättningar för att kunna upprätthålla en stabil värdeutveckling i fastighetsbeståndet. Fastighetsutvecklingskompetensen inom bolaget möjliggör vidare för att proaktivt kunna hantera risker avseende fastigheternas värde genom att säkerställa beståndets kvalitet.

### Hyresintäkter

Prismas resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var 98,9% och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var 9,1 år. Majoriteten av bolagets intäkter är hänförliga till fastigheter uthyrda till hyresgäster verksamma inom lågprishandeln. Risker för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens benägenhet att fortsatt hyra fastigheten och hyresgästens ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer.

### Drift- och underhållskostnader

Koncernen löper en risk med kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyresavtalet, risken är emellertid begränsad då över 90 % av alla hyresavtal är så kallade "double" eller "triple net"- eller nettohyresavtal vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, betalar de flesta kostnader som belöper på fastigheten. Även oförutsedda reparationsbehov utgör en risk för verksamheten. Ett aktivt och ständigt pågående arbete för att bibehålla och förbättra fastigheternas skick minskar risken för reparationsbehov.

## Finansiering

Koncernen är exponerad för risker hänförliga till finansieringsverksamheten i form av valutarisk, ränterisk och refinansieringsrisk. Koncernen ägde vid periodens utgång fastigheter i Norge och Danmark vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Valutarisken hanteras delvis genom att tillgångar finansieras med upplåning i samma valuta. Ränterisk föreligger då koncernens resultat och kassaflöde påverkas av ränteförändringar. För att minska risken för räntehöjningar har koncernen räntederivat i form av räntetak och -swappar. Refinansieringsrisk är att bolaget inte kommer att kunna refinansiera sina lån när dessa förfaller. För att minska refinansieringsrisken har Prisma samarbete med flera nordiska banker och institut samt har en förfallostruktur på lånen så att de inte förfaller samtidigt.

## Transaktioner med närstående

Koncernen hade vid årets början en ingående skuld till huvudägaren Alma Property Partners II AB om 30 mkr som under januari har återbetalats i sin helhet.

Under första kvartalet upptogs en skuld till Alma Uppsala Holding AB, ett dotterbolag till huvudägaren Alma Property Partners II AB, om 92 Mkr. Samtliga skulder har återbetalats i juni. Koncernen har per balansdagen inga utestående skulder till närstående.

Som ett led i att eliminera en potentiell framtida närståendekonflikt har Prisma Properties under första kvartalet förhandlat bort ett avtal om framtida tilläggsköpeskilling till ett JV mellan Alma Property Partners II AB och Mässing Properties (VD, Fredrik Mässing). Prisma Properties betalade en förtida lösen av tilläggsköpeskillingen till ett lägre fast belopp och skrev i samband med detta även ner fastigheten Kungsängen 34:3 med 49,5 mkr per 31 mars 2024.

## Händelser efter balansdagen

Den 12 oktober tecknades avtal om att förvärva fastigheten Noret 1:50 i Mora till ett underliggande fastighetsvärde om 34 mkr med tillträde 31 oktober. Den 31 oktober tecknades avtal om att förvärva fastigheten Karise 9fb i Karise By, Danmark till ett underliggande fastighetsvärde om 25 mkr.

# Koncernen

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	Not	jul-sep		jan-sep		R12	Helår
		2024	2023	2024	2023	23/24	2023
Hysesintäkter	5	98	85	291	245	390	345
Serviceintäkter	5	10	10	30	34	42	45
Driftskostnader		-16	-14	-52	-47	-66	-61
Fastighetsadministration		-4	-5	-14	-11	-19	-16
<b>Driftnetto</b>		<b>88</b>	<b>75</b>	<b>255</b>	<b>221</b>	<b>347</b>	<b>314</b>
Central administration		-14	-11	-71	-40	-89	-58
Finansnetto	6	-28	-51	-102	-99	-161	-158
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>46</b>	<b>12</b>	<b>82</b>	<b>83</b>	<b>97</b>	<b>98</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade		31	-5	-32	-120	-73	-162
Värdeförändring räntederivat, orealiserad		-51	1	-66	8	-119	-45
Värdeförändring räntederivat, realiserad		-	0	-	0	0	0
Nedskrivning immateriella anläggningstillgångar	7	-	-	-7	-	-17	-10
<b>Resultat före skatt</b>		<b>27</b>	<b>9</b>	<b>-22</b>	<b>-29</b>	<b>-113</b>	<b>-120</b>
Aktuell skatt		2	3	-3	1	-5	0
Uppskjuten skatt		-6	-13	-21	-11	-26	-17
<b>Periodens resultat</b>		<b>23</b>	<b>-1</b>	<b>-45</b>	<b>-39</b>	<b>-144</b>	<b>-138</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till</b>							
Moderbolagets aktieägare		23	-2	-46	-35	-144	-133
Innehav utan bestämmande inflytande		-	1	1	-4	0	-4
<b>Periodens resultat</b>		<b>23</b>	<b>-1</b>	<b>-45</b>	<b>-39</b>	<b>-144</b>	<b>-138</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>							
<b>Periodens resultat</b>		<b>23</b>	<b>-1</b>	<b>-45</b>	<b>-39</b>	<b>-144</b>	<b>-138</b>
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>							
Periodens omräkningsdifferens		-5	-6	-0	6	-9	-2
<b>Periodens övrigt totalresultat</b>		<b>-5</b>	<b>-6</b>	<b>-0</b>	<b>6</b>	<b>-9</b>	<b>-2</b>
<b>Summa totalresultat</b>		<b>17</b>	<b>-7</b>	<b>-46</b>	<b>-33</b>	<b>-153</b>	<b>-140</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>							
Moderbolagets aktieägare		17	-7	-46	-29	-152	-135
Innehav utan bestämmande inflytande		-	1	1	-4	0	-4
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>17</b>	<b>-7</b>	<b>-46</b>	<b>-33</b>	<b>-153</b>	<b>-140</b>
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare före och efter utspädning, kr		0,17	-0,02	-0,34	-0,35	-1,14	-1,33
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner		134,4	100,1	134,4	100,1	126,2	100,5



## Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	Not	30 sep		31 dec
		2024	2023	2023
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>				
Goodwill	7	174	191	181
Övriga immateriella anläggningstillgångar		3	1	1
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter	8	6 594	5 936	5 964
Inventarier, verktyg och installationer		2	-	2
Nyttjanderättstillgångar		10	-	12
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Derivat		-	72	18
Övriga långfristiga fordringar		2	1	1
Uppskjuten skattefordran		1	-	2
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 786</b>	<b>6 202</b>	<b>6 180</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Hysesfordringar		3	1	5
Övriga fordringar		10	6	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86	65	64
Bundna likvida medel	9	-	-	154
Likvida medel		1 113	184	41
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 213</b>	<b>255</b>	<b>297</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 999</b>	<b>6 457</b>	<b>6 477</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
Aktiekapital		1	0	0
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		4 467	2 852	3 046
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	6	6
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 467</b>	<b>2 858</b>	<b>3 051</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Långfristiga räntebärande skulder	10	2 064	2 532	2 467
Derivat		43	-	-
Långfristig finansiell leasingsskuld		6	-	8
Uppskjuten skatteskuld		373	349	352
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 486</b>	<b>2 880</b>	<b>2 827</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Kortfristiga räntebärande skulder	10	872	365	401
Leverantörsskulder		10	49	31
Skatteskulder		16	25	26
Övriga kortfristiga skulder		12	183	39
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader		135	96	103
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 045</b>	<b>718</b>	<b>600</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 999</b>	<b>6 457</b>	<b>6 477</b>

## Rapport över förändring av koncernens eget kapital

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till		Totalt eget kapital
					moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	0	2 697	17	141	2 855	10	2 865
Periodens resultat jan-sep				-35	-35	-4	-39
Övrigt totalresultat jan-sep			6		6		6
<b>Periodens totalresultat</b>	-	-	6	-35	-29	-4	-33
<i>Transaktioner med ägare</i>							
Erhållna aktieägartillskott		26			26		26
<b>Summa</b>	-	26	-	-	26	-	26
<b>Utgående eget kapital 2023-09-30</b>	0	2 723	23	106	2 852	6	2 858
Periodens resultat okt-dec				-98	-98	-1	-99
Övrigt totalresultat okt-dec			-8		-8		-8
<b>Periodens totalresultat</b>	-	-	-8	-98	-106	-1	-107
<i>Transaktioner med ägare</i>							
Nyemission	0	300			300		300
<b>Summa</b>	0	300	-	-	300	-	300
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	0	3 023	15	8	3 046	6	3 051
<i>Summa eget kapital hänförligt till</i>							
					moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	0	3 023	15	8	3 046	6	3 051
Periodens resultat				-46	-46	1	-45
Övrigt totalresultat			-0		-0		-0
<b>Periodens totalresultat</b>	-	-	-0	-46	-46	1	-46
<i>Transaktioner med ägare</i>							
Apportemission	0	276			276		276
Emissionskostnader		-2			-2		-2
Fondemission	0			-0	-		-
Nyemission	0	1 251			1 251		1 251
Emissionskostnader		-67			-67		-67
Långsiktigt incitamentsprogram				11	11		11
Förvärv av minoritetsandelar, bestämmande inflytande kvarstår				-1	-1	-6	-8
<b>Summa</b>	1	1 458	-	9	1 468	-6	1 462
<b>Utgående eget kapital 2024-09-30</b>	1	4 481	15	-29	4 467	-	4 467

## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Not	jul-sep		jan-sep		R12	Helår
		2024	2023	2024	2023	23/24	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>							
Resultat före skatt		27	9	-22	-29	-113	-120
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		14	16	91	104	206	219
<i>Finansiella poster</i>		-6	13	-16	-9	-8	-
<i>Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter</i>		-31	5	32	120	73	162
<i>Realiserade värdeförändringar derivat</i>		-	-	-	0	-0	0
<i>Orealiserade värdeförändringar derivat</i>		51	-1	66	-8	119	45
<i>Av- och nedskrivningar</i>		1	-	10	-	21	11
Betald inkomstskatt		-1	-1	-13	-6	-14	-7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>40</b>	<b>24</b>	<b>56</b>	<b>69</b>	<b>79</b>	<b>92</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>							
Förändring av rörelsefordringar		12	-12	-11	1	-4	8
Förändring av rörelseskulder		-34	-1	-8	-22	-150	-165
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>		<b>19</b>	<b>12</b>	<b>36</b>	<b>48</b>	<b>-75</b>	<b>-64</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>							
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-0	-1	-3	-1	-3	-1
Investeringar i egna fastigheter		-75	-81	-318	-313	-418	-413
Förvärv av fastigheter		-3	-44	-49	-109	-51	-111
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-	-	-0	-	-2	-2
Försäljning av derivat		-	-	-	4	-	4
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-	-1	-5	-1	-159	-155
Återbetalning av deponerade bankmedel	9	-	-	154	-	154	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-79</b>	<b>-126</b>	<b>-221</b>	<b>-419</b>	<b>-479</b>	<b>-678</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>							
Upptagna lån		-	27	167	390	167	390
Amortering av låneskulder		-31	-20	-106	-29	-179	-103
Erhållna aktieägartillskott		-	-	-	26	-	26
Nyemission		-	-	1 185	-	1 485	300
Långsiktigt incitamentsprogram		-	-	11	-	11	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-31</b>	<b>7</b>	<b>1 257</b>	<b>387</b>	<b>1 483</b>	<b>614</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>-91</b>	<b>-107</b>	<b>1 072</b>	<b>16</b>	<b>929</b>	<b>-127</b>
Likvida medel vid periodens början		1 204	290	41	168	184	168
Kursdifferens i likvida medel		-0	1	0	0	1	1
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>1 113</b>	<b>184</b>	<b>1 113</b>	<b>184</b>	<b>1 113</b>	<b>41</b>
<b>Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen</b>							
Erhållen ränta		0	0	0	0	3	3
Erlagd ränta		-36	-40	-112	-108	-153	-149

### Perioden juli – september 2024

Periodens kassaflöde uppgick till -91 mkr (-107). Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 19 mkr (12), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -79 mkr (-126) och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -31 mkr (7).

Kassaflödet från investeringsverksamheten utgör främst investeringar i egna fastigheter avseende projektverksamhet samt förvärvad fastighet.

Förändringen i kassaflöde från finansieringsverksamheten avser amortering av långfristiga lån.

### Perioden januari – september 2024

Periodens kassaflöde uppgick till 1 072 mkr (16). Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 36 mkr (48), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -221 mkr (-419) och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 1 257 mkr (387).

Kassaflödet från investeringsverksamheten utgör främst investeringar i egna fastigheter avseende projektverksamhet samt deponerade bankmedel som har återförts under perioden.

Förändringen i kassaflöde från finansieringsverksamheten avser främst nyemission i samband med börsnotering av bolagets aktie i juni samt nyupptagna lån i Sverige och Danmark.

# Koncernens noter

## Not 1 Allmän information

Prisma Properties AB (publ) ("Prisma"), med organisationsnummer 559378-1700, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets aktie är sedan den 18 juni 2024 noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Adressen till huvudkontoret är Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm. Bolaget och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta dagligvaruhandelsfastigheter.

## Not 2 Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Upplýsingar enligt IAS 34 16A framkommer i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter. Moderbolaget tillämpar RFR 2 Redovisning i juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Omräkningsdifferenser hänförliga till koncerninterna lån redovisas från och med tredje kvartalet 2024 i Övrigt totalresultat i enlighet med IAS 21, då utlåningen anses vara del av Prismas nettoinvestering i utlandsverksamheten och utlåningen inte är planerad att ske inom överskådlig framtid. Jämförelseperioder har ej räknats om. Se även not 6 Finansnetto nedan. Övriga tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2023. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som värderas till verkligt värde.

Upprättandet av delårsrapporten kräver att bolagsledningen gör ett antal antaganden och bedömningar som påverkar resultatet och finansiell ställning. Samma bedömningar samt redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i årsredovisningen för Prisma Properties AB 2023. Bolaget publicerar fem rapporter årligen: tre delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning.

För vissa belopp har avrundningar gjorts, vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

## Not 3 Finansiella instrument

Finansiella instrument värderade till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning utgörs av räntederivat. Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt

kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen. Ränteswapparna hänförs sig till nivå 2 i värderingshierarkin.

Redovisat värde för finansiella tillgångar och skulder anses vara en rimlig approximation av verkligt värde. Det har enligt bolagets bedömning inte skett någon förändring av marknadsräntor eller kreditmarginaler sedan de räntebärande lånen togs upp som skulle få en väsentlig påverkan på skuldernas verkliga värde. Verkligt värde på hyresfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder skiljer sig inte väsentligt från redovisat värde, då dessa har kort löptid.

## Not 4 Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den Högste Verkställande Beslutsfattaren (HVB). HVB är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. Prismas verkställande direktör är identifierad som HVB. Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Prisma följer upp verksamheten som en enhet vars resultat i sin helhet rapporteras till och utvärderas av den högste verkställande beslutsfattaren. Koncernen rapporterar därför endast ett segment.

## Not 5 Intäkternas fördelning

	2024	2023	2023
Intäkternas fördelning	jan-sep	jan-sep	jan-dec
<b>Intäkter per väsentligt område</b>			
Hyresintäkter från förvaltningsverksamheten	291	245	345
Serviceintäkter från hyresgäster	30	34	45
<b>Summa intäkter</b>	<b>321</b>	<b>279</b>	<b>390</b>
<b>Intäkter per geografi</b>			
Sverige	268	236	322
Norge	3	3	4
Danmark	49	40	65
<b>Summa intäkter</b>	<b>321</b>	<b>279</b>	<b>390</b>

## Not 6 Finansnetto

I finansnettot ingår valutakursdifferenser som uppgick till 0 mkr (-13) för kvartalet. För perioden januari-september uppgick valutakursdifferenserna till 9 mkr (9).

Exklusive valutakursdifferenser uppgick finansnettot för kvartalet till -28 (-39) och för januari-september till -111 (-107).

Från och med tredje kvartalet 2024 har valutaeffekter avseende koncerninterna transaktioner redovisats i Övrigt totalresultat i enlighet med IAS 21, se även not 2. Redovisningsprinciper ovan. Tidigare perioder har inte räknats om.

## Not 7 Goodwill

Goodwill avser uppskjuten skatt från koncernens bildande 2022. Vid periodens slut uppgick goodwill till 174 mkr (181). Nedskrivning av goodwill är kopplat till orealiserade värdenedgångar i underliggande förvaltningsfastigheter baserat på diskonterade kassaflöden. För perioden har nedskrivning av goodwill skett med 7 mkr (10).

## Not 8 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick vid periodens slut till 6 594 mkr (5 964). Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40.

Mkr	24-09-30	23-09-30	23-12-31
<b>Förvaltningsfastigheter</b>			
<b>Verkligt värde, ingående värde</b>	<b>5 964</b>	<b>5 610</b>	<b>5 610</b>
Förvärv	327	109	111
Investeringar i egna fastigheter	318	313	413
Orealiserade värdeförändringar	-32	-120	-162
Valutaomräkning	16	26	-8
<b>Verkligt värde, utgående värde</b>	<b>6 594</b>	<b>5 936</b>	<b>5 964</b>

## Not 9 Bundna likvida medel

Bundna likvida medel vid årets ingång avser deponerade medel om 154 mkr som har återbetalats i sin helhet under perioden.

## Not 10 Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 2 936 mkr (2 868). I posten ingår periodiserade uppläggningsavgifter om 11 mkr (14). Belåningsgrad netto uppgick till 28% (45) och genomsnittlig ränta 5,30% (5,31).

# Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner och organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Rörelseintäkterna uppgick till 18 mkr (15) och rörelseresultatet uppgick till -58 mkr (-29). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 4 mkr (41). I finansnettot ingår ränteintäkter från koncernintern utlåning om 107 mkr (102).

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	jul-sep		jan-sep		R12	Helår
	2024	2023	2024	2023	23/24	2023
Rörelseintäkter	7	8	18	15	23	19
Rörelsekostnader	-17	-17	-76	-43	-95	-62
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-10</b>	<b>-9</b>	<b>-58</b>	<b>-29</b>	<b>-72</b>	<b>-43</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-13	-13
Ränteintäkter och liknande resultatposter	37	30	107	102	138	133
Räntekostnader och liknande resultatposter	-15	-13	-45	-33	-56	-44
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>41</b>	<b>-2</b>	<b>34</b>
Erhållna och avgivna koncernbidrag	-	-	-	-	68	68
<b>Resultat före skatt</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>41</b>	<b>66</b>	<b>102</b>
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>41</b>	<b>66</b>	<b>102</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	Not	30 sep		31 dec
		2024	2023	2023
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>				
Övriga immateriella anläggningstillgångar		3	1	1
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Inventarier, verktyg och installationer		2	-	2
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2</b>	<b>-</b>	<b>2</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Andelar i koncernföretag		1 870	1 860	1 846
Fordringar hos koncernföretag		1 729	1 321	1 419
Övriga långfristiga fordringar		1	1	1
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 600</b>	<b>3 181</b>	<b>3 267</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 605</b>	<b>3 182</b>	<b>3 269</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Övriga kortfristiga fordringar		0	1	1
Fordringar hos koncernföretag		451	109	319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5	9	3
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>455</b>	<b>119</b>	<b>324</b>
<b>Kassa och bank</b>				
Kassa och bank		947	10	1
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>947</b>	<b>10</b>	<b>1</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 403</b>	<b>129</b>	<b>324</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 008</b>	<b>3 310</b>	<b>3 593</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital		1	0	0
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserat resultat		4 861	2 992	3 292
Periodens resultat		4	41	102
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 867</b>	<b>3 032</b>	<b>3 393</b>
<b>Skulder</b>				
Skulder till koncernföretag		113	214	154
Övriga skulder		28	64	46
<b>Summa skulder</b>		<b>141</b>	<b>278</b>	<b>200</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 008</b>	<b>3 310</b>	<b>3 593</b>



# Moderbolagets noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin delårsrapport enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 ”Redovisning för juridisk person”.

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

### Dotterbolag

Andelar i dotter- och intressebolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden vilket innebär att de tas upp till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningar. Transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterbolag.

### Finansiella tillgångar och skulder

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person, utan moderbolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Nedskrivning av förväntade kreditförluster sker i enlighet med IFRS 9. Övriga finansiella tillgångar baseras på nedskrivning av marknadsvärden avseende tillgångar som är skuldinstrument.

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i enlighet med alternativregeln. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

### Leasing

Moderbolaget har valt att utnyttja de lätttnadsregler som finns i RFR2 avseende leasing i juridisk person. Detta innebär att samtliga leasingavgifter redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

# Rapportens undertecknande

Verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm, 6 november 2024

**Fredrik Mässing**

VD

# Revisors granskningsrapport

**Prisma Properties AB (publ) org.nr 559378-1700**

## **Inledning**

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Prisma Properties (publ) per 30 september 2024 och den tremånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## **Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning**

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsädel i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## **Slutsats**

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm per dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

**Gabriel Novella**

Auktoriserad revisor

# Nyckeltal

	2024	2023	2023
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>			
Antal fastigheter	124	117	118
Uthyrbar area, kvm	288 588	253 125	262 135
Förvaltningsfastigheter, mkr	6 594	5 936	5 964
Förvaltningsfastigheter exklusive projekt, mkr	5 823	5 659	5 643
Förvaltningsfastigheter, kr/kvm	22 849	23 452	22 752
Hysesvärde, mkr (exkl. projektfastigheter)	394	360	384
Hysesvärde, kr/kvm (exkl. projektfastigheter)	1 551	1 538	1 606
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	9,1	9,5	9,4
Nettouthyrning, mkr	40	20	38
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	98,1	98,2
Ytmässig uthyrningsgrad, %	99,0	98,8	99,0
Direktavkastning fastigheter, %	5,8	5,2	5,6
Överskottsgrad, %	87,7	90,3	91,0
<b>Data per aktie</b>			
Antal utestående aktier vid periodens slut, miljoner	164,5	100,1	111,4
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	134,4	100,1	100,5
Periodens resultat, kr	-0,34	-0,35	-1,33
Eget kapital, kr	27,2	28,5	27,3
Långsiktigt substansvärde, kr	28,6	29,4	29,0
<b>Finansiella nyckeltal</b>			
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 708	2 937	3 196
Soliditet, %	55,8	44,3	47,1
Avkastning på eget kapital, %	-1,2	-1,4	-4,7
Räntebärande nettoskuld, mkr	1 834	2 716	2 687
Belåningsgrad netto, %	27,8	45,8	45,0
Genomsnittlig ränta, %	5,3	5,1	5,3
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,1	2,5	2,2
Genomsnittlig räntebindning, år	3,1	2,2	2,2
Räntetäckningsgrad justerad, ggr	2,0	2,0	2,1

# Alternativa nyckeltal & definitioner

Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering (IFRS och Årsredovisningslagen).

## Fastighetsrelaterade

Förvaltningsfastigheter exklusive projekt, mkr	Förvaltningsfastigheternas verkliga värde exklusive värden hänförliga till projektfastigheter vid periodens utgång.
Förvaltningsfastigheter, kr per kvm	Förvaltningsfastigheter verkliga värde vid periodens utgång i förhållande till uthyrbar area.
Hyresvärde, mkr (exkl projektfastigheter)	Kontrakterad hyra vid periodens utgång samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.
Hyresvärde, kr per kvm (exkl projektfastigheter)	Kontrakterad hyra vid periodens utgång samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler i förhållande till uthyrbar area.
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	Återstående totalt kontraktsvärde i förhållande till total årshyra.
Nettouthyrning, mkr	Under perioden ingångna hyresavtal inklusive befintliga avtal vilka omförhandlats med avdrag för uppsagda årshyror.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde.
Ytmässig uthyrningsgrad, %	Uthyrd area i förhållande till uthyrbar area.
Direktavkastning fastigheter, %	Beräknat driftnetto på årsbasis (periodens driftnetto uppräknat till helår) i förhållande till fastigheternas verkliga värde exklusive projektfastigheter vid periodens utgång.
Överskottsgrad, %	Driftnetto i förhållande till hyresintäkter för perioden.

## Aktierelaterade

Genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning, miljoner	Antal aktier vid periodens början, justerat med antal aktier som emitterats under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar under perioden.
Förvaltningsresultat per aktie, kr	Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
Periodens resultat per aktie, kr	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
Eget kapital per aktie, kr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	Långsiktigt substansvärde i förhållande till antalet aktier exklusive förlagsaktier vid periodens utgång. Förlagsaktier har dragits in under andra kvartalet 2024.

## Finansiella

Långsiktigt substansvärde, mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat, uppskjuten skatt samt goodwill. Definitionen är i linje med de definitioner som EPRA anger.
Soliditet, %	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens utgång.
Genomsnittligt eget kapital	Genomsnittet av eget kapital vid periodens ingång och eget kapital vid periodens utgång.
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital för perioden. Vid delårsbokslut har resultatet omräknats till helårsbasis, med undantag för värdeförändringar, utan hänsyn till säsongsvariationer.
Räntebärande nettoskuld, mkr	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel.
Belåningsgrad netto, %	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas totala verkliga värde vid periodens slut.
Belåningsgrad brutto, %	Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas totala verkliga värde vid periodens slut.
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Vägd ränta på räntebärande skulder med beaktande av räntederivat på balansdagen.
Räntetäckningsgrad justerad, ggr	Förvaltningsresultat justerat för engångsposter med återläggning av finansnetto i förhållande till räntenetto för perioden (rullande tolv månader).
Driftnetto	Hysesintäkter med avdrag för drift- och underhållskostnader.
Finansnetto, justerat	Finansnetto justerat för valutakurseffekter och övriga finansiella kostnader.
Jämförelsestörande poster	Materiella poster av engångskaraktär ej kopplat till den löpande verksamheten, exempelvis avseende uppbyggnaden av koncernen samt förberedelse inför planerad börsnotering.

Härledning av fastighetsrelaterade nyckeltal	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Förvaltningsfastigheter, mkr	6 594	5 936	5 964
Projektfastigheter, mkr	-	-278	-321
<b>Förvaltningsfastigheter exklusive projekt, mkr</b>	<b>= 5 823</b>	<b>5 659</b>	<b>5 643</b>
Förvaltningsfastigheter, mkr	6 594	5 936	5 964
Uthyrbar area, tkvm	/ 289	253	262
<b>Förvaltningsfastigheter, kr/kvm</b>	<b>= 22 849</b>	<b>23 452</b>	<b>22 752</b>
Kontrakterad hyra, mkr	390	353	377
Bedömd marknadshyra vakanta ytor, mkr	+ 4	7	7
<b>Hyresvärde, mkr (exkl. projektfastigheter)</b>	<b>= 394</b>	<b>360</b>	<b>384</b>
Hyresvärde, mkr	394	360	384
Uthyrbar area, exklusive projektfastigheter, tkvm	/ 254	234	239
<b>Hyresvärde, kr per kvm (exkl. projektfastigheter)</b>	<b>= 1 551</b>	<b>1 538</b>	<b>1 606</b>
Återstående totalt kontraktsvärde, mkr	3 548	3 369	3 534
Total årshyra, mkr	/ 390	353	377
<b>Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år</b>	<b>= 9,1</b>	<b>9,5</b>	<b>9,4</b>
Periodens ingångna hyresavtal (inkl. omförhandlade), mkr	51	35	57
Periodens uppsagda hyresavtal, mkr	- 11	15	19
<b>Nettouthyrning, mkr</b>	<b>= 40</b>	<b>20</b>	<b>38</b>
Kontrakterad hyra vid periodens utgång, mkr	390	353	377
Hyresvärde, mkr	/ 394	360	384
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>	<b>= 98,9%</b>	<b>98,1%</b>	<b>98,2%</b>
Uthyrd area, tkvm	252	231	237
Uthyrbar area, exklusive projektfastigheter, tkvm	/ 254	234	239
<b>Ytmässig uthyrningsgrad, %</b>	<b>= 99,0%</b>	<b>98,8%</b>	<b>99,0%</b>
Hyresintäkter, mkr	321	279	390
Fastighetskostnader, mkr	- 66	-58	-76
<b>Driftnetto, mkr</b>	<b>= 255</b>	<b>221</b>	<b>314</b>
Driftnetto årsbasis, mkr	340	295	314
Förvaltningsfastigheter exklusive projektfastigheter, mkr	/ 5 823	5 659	5 643
<b>Direktavkastning fastigheter, %</b>	<b>= 5,8%</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,6%</b>
Driftnetto, mkr	255	221	314
Hyresintäkter, mkr	/ 291	245	345
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>= 87,7%</b>	<b>90,3%</b>	<b>91,0%</b>



Härledning av finansiella nyckeltal	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	-46	-35	-133
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	/ 134	100	100
<b>Periodens resultat per aktie, kr</b>	<b>= -0,34</b>	<b>-0,35</b>	<b>-1,33</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	4 467	2 852	3 046
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	/ 165	100	111
<b>Eget kapital per aktie, kr</b>	<b>= 27,2</b>	<b>28,5</b>	<b>27,3</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	4 467	2 852	3 046
Räntederivat, mkr	-/+ 43	-72	-18
Goodwill, mkr	- 174	-191	-181
Uppskjuten skatt, mkr	+ 371	349	350
<b>Långsiktigt substansvärde, mkr</b>	<b>= 4 708</b>	<b>2 937</b>	<b>3 196</b>
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 708	2 937	3 196
Antal aktier exklusive förlagsaktier vid periodens utgång, miljoner	/ 165	100	110
<b>Långsiktigt substansvärde per aktie, kr</b>	<b>= 28,6</b>	<b>29,4</b>	<b>29,0</b>
Eget kapital, mkr	4 467	2 858	3 051
Balansomslutning, mkr	/ 7 999	6 457	6 477
<b>Soliditet, %</b>	<b>= 55,8%</b>	<b>44,3%</b>	<b>47,1%</b>
Resultat efter skatt, mkr	-45	-39	-138
Genomsnittligt eget kapital, mkr	/ 3 759	2 861	2 958
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>= -1,2%</b>	<b>-1,4%</b>	<b>-4,7%</b>
Räntebärande skulder, mkr	2 947	2 900	2 882
Likvida medel, mkr	- 1 113	184	195
<b>Räntebärande nettoskuld, mkr</b>	<b>= 1 834</b>	<b>2 716</b>	<b>2 687</b>
Räntebärande nettoskuld, mkr	1 834	2 716	2 687
Förvaltningsfastigheter, mkr	/ 6 594	5 936	5 964
<b>Belåningsgrad netto, %</b>	<b>= 27,8%</b>	<b>45,8%</b>	<b>45,0%</b>
Förvaltningsresultat R12, mkr	97	87	98
Jämförelsestörande poster, mkr	+ 36	36	21
Finansnetto, mkr	+ 161	133	158
Finansnetto, justerat, mkr	/ 144	131	134
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>= 2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,1</b>



## Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2024	19 februari 2025
Års- och hållbarhetsredovisning 2024	april 2025
Delårsrapport Q1 2025	24 april 2025
Delårsrapport Q2 2025	18 juli 2025

## Kontaktuppgifter

Martin Lindqvist, CFO  
Martin.lindqvist@prismaproperties.se  
070-785 97 02

Prisma Properties AB (publ)  
Mäster Samuelsgatan 42  
111 57 Stockholm  
Sweden