

Års- och hållbarhetsredovisning **2025**



Innehåll

Om Prisma

Om Prisma Properties.....	3
Här finns vi.....	4
Investerare	5

Affärsöversikt

Om aktien.....	6
Året i korthet.....	7
Vd har ordet.....	8
Affärsmodell och strategi.....	10
Mål för lönsam & hållbar tillväxt.....	11
Marknadsöversikt.....	12

Verksamhet

Vårt bestånd.....	14
Finansiering.....	21

Hållbarhet

Hållbarhetsåret i korthet.....	23
Vårt hållbarhetsarbete	24
Revisors yttrande	28

Bolagsstyrning

Styrelse.....	30
Koncernledning	31
Bolagsstyrningsrapport	32
Revisors yttrande	35

Förvaltningsberättelse..... 36

Om den här rapporten

Prisma Properties legala årsredovisning för 2025 omfattar sidorna 36-37 samt 46-83. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 23-28.

Risker..... 38

Finansiell rapportering

Koncernen

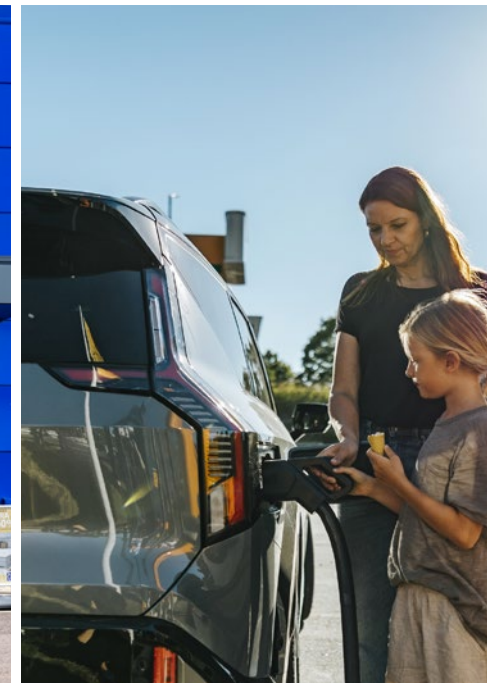
Resultaträkning och rapport över totalresultat.....	46
Balansräkning	47
Rapport över förändringar i eget kapital.....	48
Kassaflödesanalys.....	49
Noter.....	50

Moderbolaget

Resultaträkning och rapport över totalresultat.....	72
Balansräkning	73
Rapport över förändringar i eget kapital.....	74
Kassaflödesanalys.....	75
Noter.....	76
Undertecknande	83
Revisionsberättelse	84

Övrigt

Hållbarhetsdata i enlighet med VSME.....	87
Nyckeltal & definitioner.....	92
Fastighetsförteckning	98
Finansiell kalender.....	104





Om Prisma Properties

Prisma Properties är en långsiktig fastighetsägare och utvecklare av moderna handelsfastigheter för livsmedels- och dagligvarubutiker, lågprishandel och snabbservice-restauranger (QSR*).

PRISMA ÄR VERKSAMMA i Norden, med fastigheter i Sverige, Danmark, Finland och Norge, där vi äger och utvecklar attraktiva handelsplatser i anslutning till motorvägar, riksvägar och andra trafiknära lägen. Våra hyresgäster representerar de mest välkända varumärkena inom livsmedel och lågpris-segmentet såsom Willys, Kesko, Lidl, Dollarstore, Rusta och McDonald's.

I anslutning till våra fastigheter erbjuder vi snabbladningsstationer för elbilar och bidrar på detta sätt till en utbyggnad av Nordens laddinfrastruktur.

Prisma Properties aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap under ticker-koden PRISMA och bolaget har sitt huvudkontor i Stockholm.

Affärsidé

Prisma ska skapa värde genom att vara ett aktivt fastighetsbolag som långsiktigt äger och hållbart utvecklar fastigheter inom livsmedel och dagligvaror, lågpris och QSR.

Vision

Prisma ska vara Nordens ledande ägare och utvecklare av fastigheter inom livsmedel och dagligvaror, lågpris och QSR.



Fastigheten Ekeröd 6:11 – handelsplats i Höör utvecklad för livsmedel, lågpris och snabbladning.

9,6 MDKR
FASTIGHETSVÄRDE

7,9 år
WAULT
(genomsnittlig återstående kontraktstid)

99%
UTHYRNINGSGRAD

47%
BELÄNINGSGRAD NETTO

* Snabbservice-restauranger, eller Quick Service Restaurants.



Här finns vi

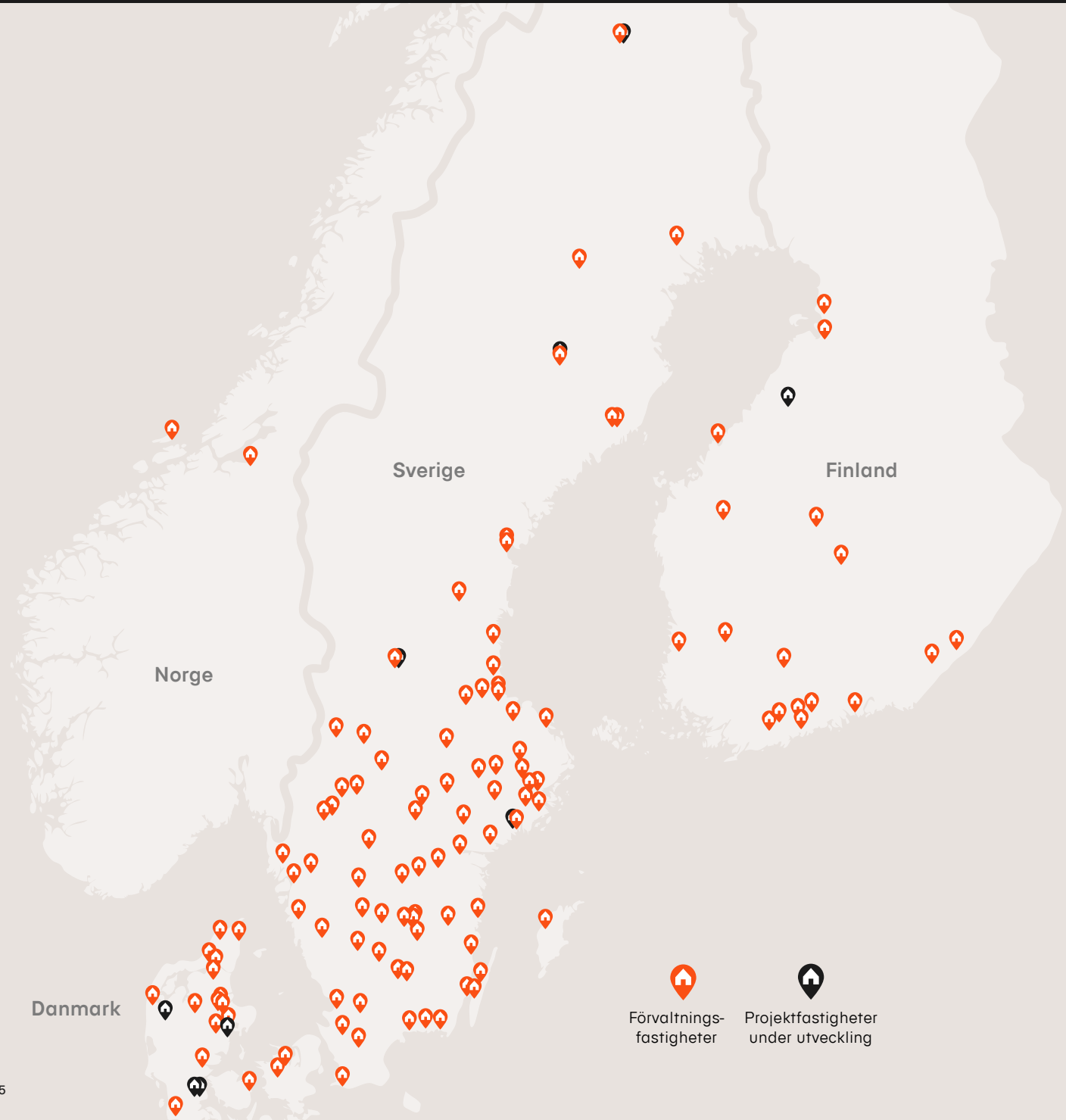
Prisma äger och utvecklar fastigheter i Sverige, Danmark, Finland och Norge, med ambitionen att fortsätta växa i hela Norden.

VI ÄGER cirka 1 60 fastigheter till ett värde av 9,6 miljarder kronor. Under 2025 tillträdde vi 33 fastigheter, varav 18 fastigheter i Finland. Vi färdigställde åtta utvecklingsprojekt och påbörjade ytterligare nio nyproduktionsprojekt.

VÅRA FASTIGHETER har attraktiva lägen för den verksamhet som ska bedrivas. Det innebär välbesökta platser i anslutning till motorvägar och andra trafiknära lägen eller i anslutning till redan etablerade handelsplatser.

Inte sällan skapar vi kluster av butiker och snabbserverestauranger (QSR) där vi också etablerar snabbbladdning av elbilar. Vid årsskiftet 2025/2026 hade vi 355 snabbbladdare i drift och ytterligare drygt 480 kontrakterade.

De olika verksamheterna stärker handelsplatsernas attraktivitet och bidrar till fler besökare, vilket gynnar samtliga hyresgäster.



Prisma – en investering i framtiden



STABILA KASSAFLÖDEN OCH EN ATTRAKTIV HYRESSTRUKTUR

Prismas fastighetsförvaltning genererar ett stabilt driftnetto tack vare en attraktiv hyresstruktur.

- Långa hyresavtal – för handelsfastigheter i regel 10-15 år och för snabbserverestauranger upp till 20 år.
- I princip alla hyresavtal är så kallade double- eller triplenet-avtal. Enkelt uttryckt innebär det att hyresgästerna står för alla kostnader som innefattar el, skatt, försäkringar och underhåll.
- En majoritet av hyresavtalen är indexerade och räknas upp i takt med inflationen.
- Lång genomsnittlig återstående kontraktstid (WAULT) – 7,9 år.



STARKA GENOM KONJUNKTURCYKLER

En underliggande marknad som står stark genom konjunkturcykler. Lågprismarknaden, som är Prismas fokusområde, växer snabbt i Norden och har visat sig vara motståndskraftig över tid.

- Under 2025 har lågprishandel utvecklats starkt i hela Norden till följd av ökad prispress och förändrade konsumtionsmönster, där hushåll i allt större utsträckning prioriterar prisvärda alternativ.
- Lågpris har blivit mainstream – kunder som lockas till lågprishandeln under sämre ekonomiska tider tenderar att stanna kvar även när ekonomin förbättras.



STARK BALANSRÄKNING OCH STABIL FINANSIERING

Prisma har en solid finansiell grund och samarbetar med flera banker och kreditinstitut för att säkerställa långsiktig stabilitet.

- Samarbete med flera banker och kreditgivare för att minska refinansieringsrisken och säkerställa en balanserad lånestructur.
- Belåningsgraden (netto) är i linje med Prismas finansiella mål att den inte ska överstiga 55 procent. Utfallet 2025 var 47 procent.



STARKA RELATIONER MED ETABLERADE HYRESGÄSTER

Prisma växer tillsammans med sina hyresgäster och bygger långsiktiga samarbeten för gemensam framgång.

- Hyresgästerna utgörs av marknadsledande aktörer som Willys, Kesko, Lidl, Dollarstore, Rusta och McDonald's.
- Vi bygger inte på spekulation utan utvecklar fastigheter när hyresavtal är tecknade, vilket säkerställer ekonomisk stabilitet.
- Hög uthyrningsgrad – 99 procent per december 2025.



ATTRAKTIVA FASTIGHETER I STRATEGISKA LÄGEN

Prismas fastigheter är strategiskt placerade i områden med hög tillgänglighet och stora trafikflöden.

- Våra fastigheter ligger vid motorvägar, riksvägar och handelsplatser i snabbväxande regioner.
- Majoriteten av beståndet är nyutvecklat, modernt och energieffektivt.
- Utveckling av laddinfrastruktur och solceller ökar fastigheternas attraktivitet.



EN ERFAREN LEDNING SOM HAR INVESTERAT I BOLAGET

Prismas ledning har lång erfarenhet av fastighetsförvaltning och projektutveckling, med starka relationer till hyresgäster och branschaktörer.

- Ledningen har ett stort ägande i bolaget, vilket säkerställer ett starkt engagemang och långsiktighet.
- Koncernledningen stöds av en styrelse med djup expertis inom fastighetssektorn och erfarenhet från ledande roller.



Om aktien

Prisma Properties aktier är noterade på NASDAQ Stockholm Mid Cap sedan 18 juni 2024.

4 200 mkr
BÖRSVÄRDE

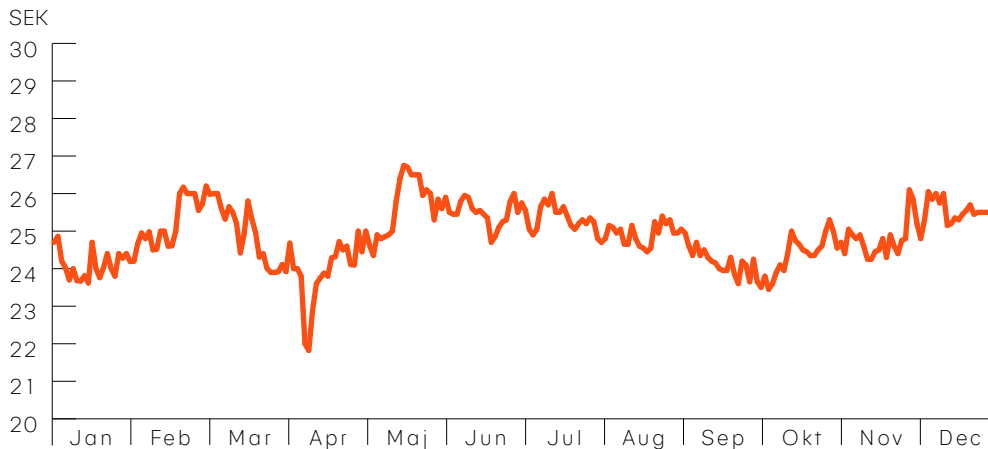
164,5
ANTAL AKTIER (MILJONER)

ca 2 500
ANTAL AKTIEÄGARE

25,50 kr
KURS PÅ BALANSDAGEN

31,7 kr
NAV PER AKTIE

Aktiekurs



Det långsiktiga substansvärdet uppgick per 31 december 2025 till 5 210 mkr (4 801) och beräknas i enlighet med EPRA:s riktlinjer. Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick till 31,7 kr (29,2).

Tio största aktieägare per den 31 december 2025

	Namn	Antal aktier	Ägarandel, %
1	Alma Property Partners II	57 711 693	35,1
2	Alma Property Partners I	33 369 325	20,3
3	Capital Group	9 781 818	5,9
4	Bonnier Fastigheter Invest AB	8 807 382	5,4
5	Swedbank Robur Fonder	6 140 159	3,7
6	Case Kapitalförvaltning	6 117 793	3,7
7	Länsförsäkringar Fonder	5 588 998	3,4
8	Tredje AP-fonden	5 000 000	3,0
9	Swedbank Försäkring	4 921 015	3,0
10	ODIN Fonder	3 331 514	2,0
	Övriga ägare	23 751 841	14,4
	Totalt utestående aktier	164 521 538	100
	Varav utländskt ägande	15 279 094	9,3

Prisma Properties nyckelmedarbetare äger 2,2% av aktierna

Utdelningspolicy

Prismas målsättning är att generera den högsta möjliga långsiktiga totalavkastningen för våra 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.

Analytiker som bevakar Prisma:

- ABG Sundal Collier: Oskar Lindquist
- Nordea: Tobias Kaj, Philip Hallberg
- Pareto: Emil Ekholm
- SB1 Markets: Albin Sandberg, Staffan Bülow

Året i korthet

Inträde på den **finska marknaden** och närvarande på **18** orter i Finland.

Förvärv av fastigheter för totalt **1 820 mkr**, merparten relaterat till förvaltningsfastigheter i Finland och Sverige.

8 färdigställda utvecklingsprojekt samt **9** påbörjade nyproduktionsprojekt.

Ökad intjäning per aktie med **41 procent** under helåret. Sedan noteringen har intjäningen ökat med **63 procent**.

Förstärkt organisation i Sverige och Danmark genom **8 nya medarbetare** samt ökad närvaro i Finland genom partnerskap och kompetensförstärkning.

Framgångsrik emission av gröna obligationer till ett initialt belopp om **500 mkr** under ett ramverk om **750 mkr**.

Väsentliga händelser

Q1

- Tillträde av fastigheten Fröklängen 1 i Lycksele med ett underliggande fastighetsvärde om 19 miljoner kronor.
- Tillträde av fem fastigheter längs motorvägarna E4, E18 och E20 med ett underliggande fastighetsvärde om 88 miljoner kronor.
- Refinansiering av banklån om 2,3 miljarder kronor motsvarande 70 procent av total lånevolym med en genomsnittlig löptid om 3,5 år och 15 miljoner kronor lägre årskostnad.

Q2

- Tillträde av fastigheten Malmen 8 i Norrköping med ett underliggande fastighetsvärde om 20 miljoner kronor.
- Frånträde av fastigheten Kungsängen 34 i Uppsala med ett underliggande fastighetsvärde om 163 miljoner kronor.

Q3

- Tillträde av tre fastigheter i Kiruna, Sundsvall och Gävle med ett totalt fastighetsvärde om 463 miljoner kronor.
- Tillträde av en fastighet i Ylivieska, Finland, genom forward funding med ett projektvärde om 227 miljoner kronor.
- Frånträde av en del av fastigheten i Randers i Danmark med ett underliggande fastighetsvärde om 21 miljoner kronor.

Q4

- Tillträde av 17 handelsfastigheter i Finland med ett totalt underliggande fastighetsvärde om 1 087 miljoner kronor.
- Förvärv av två handelsfastigheter i Finland genom forward purchase till ett totalt underliggande fastighetsvärde om 147 miljoner kronor. Tillträde sker under andra och tredje kvartalet 2026.
- Förvärv av två handelsfastigheter i Arvika och Mariestad genom forward funding till ett underliggande fastighetsvärde om 345 miljoner kronor. Tillträde sker under första kvartalet 2026 och första kvartalet 2027.
- Beslut om att justera bolagets långsiktiga mål för nettobelåningsgrad från 50 till 55 procent, med möjlighet att under kortare perioder uppgå till 60 procent.
- Emittering av seniora icke säkerställda gröna obligationer till ett initialt belopp om 500 miljoner kronor.
- Tom Hagen utsågs till vice vd med tillträde den 1 december 2025.



Ett år av acceleration och starkt genomförande

2025 var Prismas första helår som börsnoterat bolag, ett år då bolaget utvecklats från en tydlig projektutvecklare till en stark fastighetsägare med stabila kassaflöden, attraktiva hyresgäster och en tydlig strategisk nisch.

TOLV KVARTAL i rad har vi levererat en positiv nettouthyrning, med ökande kassaflöden och långsiktigt värdeskapande som resultat. Intjäningen per aktie ökade med 41 procent under 2025 och med hela 63 procent sedan noteringen i juni 2024. Vi pratar inte bara om tillväxt, vi levererar den. Med det går vi in i 2026 med en tydlig riktning och stark genomförandekraft.

Fortsatt expansion i Norden

Under året har vi fortsatt att växa genom projektutveckling och strategiska förvärv. Totalt förvärvade och tillträdde vi 33 moderna handelsfastigheter med ledande hyresgäster inom våra segment. Under sommaren etablerade vi oss i Finland, där vi under hösten byggde upp en plattform med ett fastighetsvärde om över en miljard kronor. Det enskilt största förvärvet omfattade tio fastigheter uthyrda till Kesko Oyj, en av Finlands största livsmedelsaktörer med välkända koncept som K Citymarket, K Supermarket och K Market. Kesko har snabbt blivit Prismas tredje största hyresgäst, och vi ser goda möjligheter att fortsätta växa tillsammans med dem på den finska marknaden. Utöver de redan tillträdde fastigheterna genomförde vi två förvärv i Finland via forward purchase, med tillträde under 2026.

I Sverige och i Danmark tillträdde vi elva respektive fyra fastigheter under 2025. Därutöver genomförde vi förvärv av två ICA Maxi-butiker genom forward funding, med planerade tillträden i mars 2026 respektive i början av 2027.

Dessa förvärv, tillsammans med utvecklingen av fler butiker för Willys, Lidl och Netto samt vårt stora Keskoförvärv, bidrar till att vi närmar oss målet om en andel livsmedel i fastighetsportföljen om minst 50 procent.

Under året har flera långa hyresavtal tecknats med starka aktörer inom livsmedel och dagligvaror, lågpris och QSR-segmentet. Vi har också drivit utvecklingen av nya handelsplatser framåt, färdigställt ett flertal utvecklingsprojekt samt startat nya projekt på flera orter i Sverige och i Danmark. Kombinationen av stark uthyrning, hög projektaktivitet och en fortsatt hög förvärvstakt gör att Prisma står bättre rustat än någonsin att driva lönsam tillväxt på våra nordiska marknader.

Finansiell styrka

Under hösten 2025 genomförde vi en framgångsrik emittering av gröna obligationer till ett initialt belopp om 500 miljoner kronor. En tilläggsemission om 250 miljoner kronor genomfördes efter periodens utgång.



FREDRIK MÅSSING

” Kombinationen av stark uthyrning, hög projektaktivitet och en fortsatt hög förvärvstakt gör att Prisma står bättre rustat än någonsin att driva lönsam tillväxt på våra nordiska marknader.

” Vi går in i 2026 med starkt momentum. Marknadsförutsättningarna har förbättrats och investerarintresset för våra segment är starkt. Samtidigt ser vi ökade möjligheter att både förvärva och utveckla fastigheter inom livsmedel.

Det starka intresset från obligations- och kapitalmarknaden är ett tydligt kvitto på förtroendet för Prismas strategi, inriktning och affärsmodell. Det nya kapitalet ger oss finansiell flexibilitet och utrymme att fortsätta växa med god balans mellan risk och avkastning.

Vi har även uppdaterat våra långsiktiga finansiella mål för att stödja vår tillväxtambition. Det stärker vårt investeringsutrymme och är en viktig möjliggörare för att nå målet om 16 miljarder kronor i fastighetsvärde före utgången av 2028, samtidigt som vi värnar lönsam tillväxt och finansiell stabilitet.

En organisation som växer med bolaget

2025 var året då Prisma tog nästa steg som organisation. Sedan börsnoteringen har vi fördubblat antalet medarbetare och byggt en effektiv organisation som möjliggör tillväxt på flera marknader parallellt. Vi har förstärkt organisationen inom förvaltning, affärsutveckling och projekt i Sverige och Danmark, och byggt upp lokal närvaro i Finland genom partnerskap och kompetensförstärkning. I december tillträdde Tom Hagen som vice vd, ett viktigt steg för att stärka ledningsfunktionen i takt med att verksamheten fortsätter att skala.

Strukturella trender som gynnar Prisma

Vi verkar i en tid av globala svängningar där lågprishandels roll blivit alltmer framträ-

dande. Flera av våra hyresgäster expanderar till nya marknader och lågprisaktörerna breddar sina sortiment, inte minst inom livsmedel. Det ökar efterfrågan på våra lägen och gör Prismas fastigheter ännu mer strategiska. Samtidigt ser vi att fler fastighetsägare söker sig mot segmentet. Det är ett styrkebesked för vår inriktning och strategi och på sikt något som gynnar Prisma, som ledande aktör som ligger i framkant i utvecklingen.

2026 – ett år med fortsatt tillväxt

Vi går in i 2026 med starkt momentum. Marknadsförutsättningarna har förbättrats och investerarintresset för våra segment är starkt. Samtidigt ser vi ökade möjligheter att både förvärva och utveckla fastigheter inom livsmedel. För att nå målet om 16 miljarder kronor i fastighetsvärde före utgången av 2028 kommer vårt fokus under 2026 att vara:

- fortsatta förvärv i Finland och Sverige samt analys av nya marknader i Europa
- fortsatt projektutveckling i Danmark
- flera nya projektstarter och färdigställanden, med målsättning om en projektvolym om 1 miljard kronor på rullande 12 månader
- finansiering - fortsatt utvärdering av vår kapitalstruktur med de medel som står till buds
- fortsatt ökning av andelen livsmedelsfastigheter i portföljen



Ett av Prismas fokusområden 2026 är att fortsätta öka andelen livsmedelsfastigheter i portföljen.

- aktivering av våra byggrätter om 430 miljoner kronor, som ska generera kassaflöde före utgången av 2028
- fortsatt etablering av snabbbladdning inom vår QSR-plattform.

Vi fortsätter därmed att prioritera lönsam tillväxt där vi ser möjligheter att använda vårt finansiella utrymme på ett sätt som långsiktigt gynnar både bolaget och Prismas aktieägare.

Tack

Jag vill rikta ett varmt tack till våra medarbetare, hyresgäster, investerare och samarbetspartners. Tillsammans har vi lagt grunden för Prismas nästa tillväxtfas. 2025 blev ett år av acceleration. Vi går bokstavligt talat mot ljusare tider och är fast beslutna att fortsätta leverera värde under 2026.

FREDRIK MÄSSING,
VD PRISMA PROPERTIES

Affärsmodell och strategi

Prismas affärsmodell bygger på fem strategiska principer.

TILLVÄXTSTRATEGIER



FÖRVÄRV

- Förvärv av fastigheter i strategiska lägen med utvecklingspotential.
- Alla fastigheter utvärderas för att säkerställa att de kompletterar och passar in i befintlig portfölj.



FASTIGHETSUTVECKLING

- Utveckling i nära samarbete med hyresgäster genom nybyggnation och anpassning av befintliga fastigheter.
- Riskminimering vid förvärv av mark eller byggrätter.



FÖRVALTNING

- Uppbyggnad av en egen förvaltningsorganisation som säkerställer kostnadseffektivitet och hög servicenivå gentemot hyresgästerna.
- Optimering av driftnetto genom till exempel omförhandling eller förlängning av hyresavtal, renoveringar och energieffektiverande åtgärder.

STÖDJANDE STRATEGIER



FINANSIERING

- Säkra en långsiktig, kostnadseffektiv finansiering genom att optimera förhållandet mellan skulder och eget kapital, i enlighet med finanspolicyn.
- Goda relationer med ledande nordiska banker och kreditfonder för att optimera skuldernas löptid och tillgången till kapital.



HÅLLBARHET

- Kontinuerligt arbete för att säkerställa hållbar utveckling och förvaltning av våra fastigheter.
- Hållbarhetsmål i linje med SBTi och Parisavtalet.

Prismas strategi som tillväxtorienterat fastighetsbolag grundar sig på lönsam och hållbar tillväxt med finansiell stabilitet.

Mål för lönsam och hållbar tillväxt

Prismas ambition är att växa med hållbar lönsamhet och finansiell stabilitet som grund. Tillväxten styrs av ett övergripande tillväxtmål samt tydliga finansiella och operativa mål. Prismas övergripande mål är att över tid uppnå en årlig substansvärdetillväxt om 15 procent. Investeringar i utvecklingsprojekt ska årligen uppgå till minst 10 procent av befintligt fastighetsvärde och bidra till att uppfylla Prismas långsiktiga hållbarhetsmål.

ÖVERGRIPANDE TILLVÄXTMÅL	FINANSIELLA MÅL	OPERATIVA MÅL	HÅLLBARHETSMÅL																														
2025 2024 2023	2025 2024 2023	2025 2024 2023																															
<p>Tillväxt NAV (EPRA NRV) per aktie $\geq 15\%$</p> <table border="1"> <tr> <td>31,7</td> <td>29,2</td> <td>29,0</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">+8,5%</td> </tr> </table>	31,7	29,2	29,0	+8,5%			<p>Räntetäckningsgrad $\geq 2,0$ ggr</p> <table border="1"> <tr> <td>2,4</td> <td>2,1</td> <td>2,1</td> </tr> </table> <p>Belåningsgrad, netto* $\leq 55\%$</p> <table border="1"> <tr> <td>47</td> <td>33</td> <td>48</td> </tr> </table> <p>Soliditet $\geq 30\%$</p> <table border="1"> <tr> <td>48</td> <td>55</td> <td>47</td> </tr> </table>	2,4	2,1	2,1	47	33	48	48	55	47	<p>10% av fastighetsvärdet ska över tid investeras i nyutvecklingsprojekt.</p> <table border="1"> <tr> <td>8,2</td> <td>7,0</td> <td>7,4</td> </tr> </table> <p>Långsiktig fördelning enligt nedan kategorier:</p> <ul style="list-style-type: none"> +50% livsmedel och dagligvaror 20–30% lågpris 20–25% QSR & charging 0–5% övrigt <table border="1"> <tr> <td>44</td> <td>43</td> <td>39</td> </tr> <tr> <td>27</td> <td>24</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>21</td> <td>23</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>10</td> <td>14</td> </tr> </table>	8,2	7,0	7,4	44	43	39	27	24	24	21	23	23	8	10	14	<ul style="list-style-type: none"> 90% av beståndet ska ha energiklass A-B. 2025 hade 45% av beståndet energiklass A-B. Minska växthusgasutsläpp inom Scope 1 och 2 med 42% till år 2030, med år 2023 som basår. Stödja elektrifieringen av transportsektorn genom att bidra till utbyggnaden av laddinfrastruktur. Vid utgången av 2025 var 36% av Prismas fastigheter utrustade med publika laddstolpar för elbilar. Effektivisera fastigheternas energiförbrukning och generera lokalt producerad förnybar energi. Under 2025 genererade Prismas installerade solceller 778 MWh (676).
31,7	29,2	29,0																															
+8,5%																																	
2,4	2,1	2,1																															
47	33	48																															
48	55	47																															
8,2	7,0	7,4																															
44	43	39																															
27	24	24																															
21	23	23																															
8	10	14																															
<p>Prisma Properties har som målsättning att värdet på fastighetsportföljen innan utgången av 2028 ska uppgå till minst 16 miljarder kronor, både genom nybyggnadsprojekt och selektiva förvärv.</p>	<p>* med möjlighet att under kortare perioder uppgå till 60 procent</p>																																
<p>Tillväxt NAV per aktie är ett långsiktigt mål som bygger på att Prisma uppnår skala i storlek och projektvolym.</p>																																	

Marknadsöversikt

Utvecklingen av transaktionsmarknaden för Prismas kategorier livsmedel och dagligvaror, lågpris samt QSR har varierat mellan de nordiska länderna under 2025. Livsmedel och dagligvaror har varit attraktivt i samtliga länder medan lågpris har varit mest attraktivt i Sverige. Transaktionsaktiviteten inom QSR har likt tidigare år varit begränsad.

Text i samarbete med Newsec

Denna marknadsöversikt beskriver utvecklingen och marknadstrender inom dagligvaror och livsmedel, lågpris och QSR i Sverige, Danmark, Finland och Norge – Prismas huvudsakliga marknader.

Makroekonomi

Ländernas ekonomier har under 2025 haft en dämpad men stabil utveckling efter flera år av hög inflation och kraftiga räntehöjningar. Räntorna har sänkts och inflationen fortsätter ned mot eller under målnivåer, samtidigt som tillväxten är försiktig och känslig för svaga globala utsikter.

I Sverige väntas en gradvis återhämtning efter en period av lågkonjunktur, där hushållens köpkraft stärks när inflationen faller och reala inkomster förbättras, även om arbetsmarknaden väntas förbli utmanande.

Danmark står relativt starkt i jämförelse, med fortsatt låg arbetslöshet, robusta hushållsbalanser och exportdriven tillväxt, särskilt inom läkemedel och teknik.

Finlands ekonomi uppvisade låg tillväxt under 2024 och 2025, präglad av bland annat svag export och en ökad arbetslöshet. Inför 2026 finns dock förväntningar om en återhämtning, med svagt positiv BNP-tillväxt understödd av bland annat gradvis

förbättrad export, stabil inflation och stärkt köpkraft hos hushållen till följd av reallöneökningar.

Norge avviker från övriga länder då styrrentan endast sänkts marginellt och ligger kvar på en hög nivå, vilket dämpar konsumtion och bostadsmarknaden. Högre bostadsräntor minskar normalt sett hushållens konsumtionsutrymme genom ökade ränteutgifter, vilket dämpar efterfrågan i handeln. Effekten slår främst mot sällanköpsvaror, eftersom dessa inköp ofta kan skjutas upp när hushållens ekonomiska utrymme minskar, till skillnad från den löpande konsumtionen av dagligvaror.

Sammantaget har Sverige, Danmark, Finland och Norge olika utgångslägen inför 2026 men en gemensam rörelse mot lägre inflation och gradvis återhämtning.

Fastighetsmarknaden

Sverige

Under 2025 genomfördes totalt 438 fastighetstransaktioner över 40 miljoner kronor, motsvarande en sammanlagd volym om cirka 164 miljarder kronor. Jämfört med 2024 innebär detta en ökning om 18 procent.

Intresset från utländska investerare har sam-

tidigt stärkts, och deras andel av den totala transaktionsvolymen uppgick till 32 procent, jämfört med 17 procent föregående år.

Transaktionsvolymen för handelsfastigheter ökade med 63 procent under 2025 jämfört med 2024. Volymen uppgick till 17,5 miljarder kronor vilket motsvarade tio procent av den totala transaktionsvolymen.

Inför 2026 bedöms transaktionsmarknaden fortsätta att återhämta sig, bland annat till följd av lättnader i makroekonomin och en ökad närvaro av utländska investerare. Den totala transaktionsvolymen bedöms uppgå till 180-200 miljarder kronor, vilket ligger i linje med det senaste tio årens genomsnitt om cirka 190 miljarder kronor.

Inom handelssegmentet stod kategorin livsmedel för den största transaktionsvolymen, i huvudsak drivet av Ica Fastigheters förvärv av Alectas andel i deras gemensamma joint venture, där Ica Fastigheter köpte ut Alecta för cirka fyra miljarder kronor. Detta understryker det starka investerarintresset för livsmedelsfastigheter, som står sig väl även under osäkra marknadsförhållanden. Även externhandeln har utvecklats starkt, delvis drivet av ett fortsatt intresse för lågprishandel vilket utgjorde det näst största delsegmentet inom handel. Intresset kan bland annat styrkas av Svenska Handelsfastigheters förvärv av en handelsportfölj från ABG Fastena om totalt 1,6 miljarder kronor, motsvarande en avkastning om cirka sex procent. Hyresintäkterna i portföljen fördelas ungefär lika mellan lågprishandel och livsmedel. Det starka investerarintresset och den höga transaktionsaktiviteten för delsegmenten bedöms bestå under 2026.

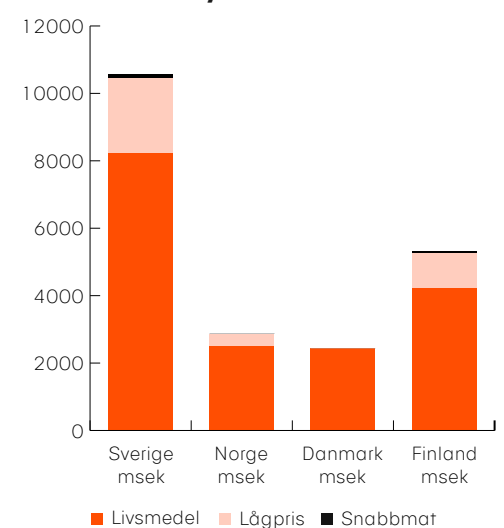
Danmark

Den totala transaktionsvolymen i Danmark uppgick till 55 miljarder DKK under 2025 – en uppgång om 18 procent jämfört med föregående år. Den danska transaktionsmarknaden för handelsfastigheter uppvisade en tydlig återhämtning jämfört med 2024 – segmentet ökade med 60 procent jämfört med föregående år och stod för tio procent av den totala volymen.

Finland

Den totala transaktionsvolymen på den finska fastighetsmarknaden uppgick till cirka 4,6 miljarder euro under 2025, en närmast fördubbling jämfört med föregående år och

Transaktionsvolym 2025*



Källa: Newsec

*Volymerna för respektive land har räknats om från lokal valuta till SEK baserat på genomsnittlig växelkurs för 2025.



den högsta noterade nivån sedan 2022. Handelssegmentet uppvisade ett starkt år sett till transaktionsvolym med den högsta nivån sedan 2022. Handelssegmentet stod för 18 procent av den totala volymen – en ökning i volym jämfört med 2024 om cirka 165 procent, vilket även för detta segment utgör en ökning från låga nivåer. Livsmedel var det delsegment som stod för den högsta volymen, medan transaktioner inom lågpris-handel och QSR förblev begränsade.

Norge

Den norska fastighetsmarknaden visade under 2025 tecken på förbättring, med ökad likviditet och en återgång till en mer normal fördelning mellan olika segment. Däremot minskade transaktionsvolymen med sex procent jämfört med föregående år och uppgick till cirka 81 miljarder NOK. Volymen för handelssegmentet ökade med 25 procent jämfört med 2024 och nådde en andel om 14 procent. Den norska transaktionsmarknaden för handel har fått ett förbättrat marknadsutsiktsläge under sista kvartalet 2025. Tillväxten drivs delvis av reallöneökningar och högre sysselsättning vilket stärker konsumenternas köpkraft. Det starkaste delsegmentet var livsmedel.

Lågprishandel

Delsegmentet lågprishandel har utvecklats starkt i hela Norden till följd av ökad prispress och förändrade konsumtionsmönster, där hushåll i allt större utsträckning prioriterar prisvärda alternativ. Transaktionsaktiviteten inom segmentet är dock generellt mer begränsad i Norge, Finland och Danmark i jämförelse med Sverige, delvis på grund av att segmentet är mer etablerat i Sverige.

Hyresutvecklingen för segmentet har varit fortsatt stark i samtliga länder förutom i

Finland, där den svaga finska inflationen i hög grad har bidragit till mer begränsade hyreshöjningar. Investerarintresset bedöms fortsatt vara högt, särskilt i Sverige. Trots tecken på en förbättrad konjunktur bedöms lågprisaktörer fortsatt vara relevanta. Preferensen för bulkinköp och prispressade standardprodukter bedöms bestå, medan ett starkt konjunkturläge snarare väntas leda till ökad konsumtion inom sällanköpshandeln.

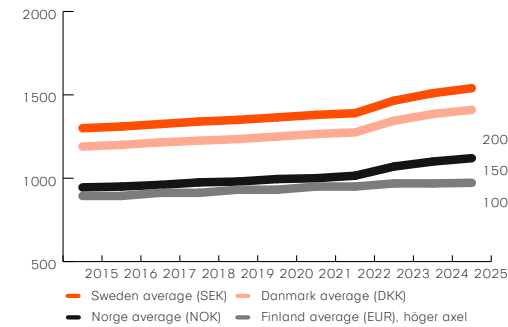
Livsmedel

Delsegmentet livsmedel fortsätter att vara ett av de mest stabila och defensiva tillgängsslagen i Norden, med jämn efterfrågan och förutsägbara kassaflöden oavsett konjunktur. Under året har segmentet uppvisat hög aktivitet och starka transaktionsvolymen, särskilt i Sverige men även i Finland, Danmark och Norge. Livsmedelsbutiker, framför allt i externhandelslägen, har visat god investerattraktivitet. Framåt bedöms potential finnas för ökad konsumtion, särskilt i Sverige, där en sänkt matmoms kan stärka hushållens köpkraft och därmed ytterligare gynna ett redan starkt segment.

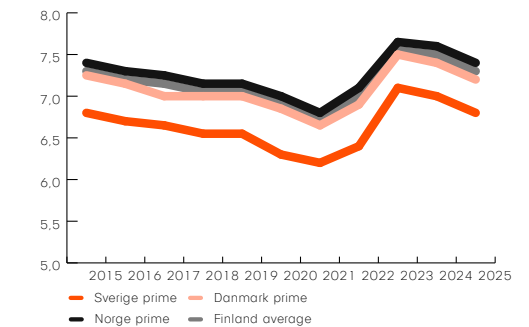
QSR och laddinfrastruktur

QSR har haft en mer utmanande utveckling jämfört med lågpris och livsmedel, bland annat höga etableringskostnader bedöms påverka både lönsamhet och investeringsvilja. Segmentet har upplevt en låg transaktionsvolym i samtliga länder. Detta kan dock delvis förklaras av att många etableringar av snabbmatsrestauranger sker via arrendering av mark eller liknande upplägg, vilket ofta skapar ett mer fördelaktigt scenario för hyresgästen. Det bedöms däremot finnas en underliggande långsiktig potential för delsegmentet, särskilt i kombination med laddinfrastruktur, som drivs av elektrifiering av fordonsflottan.

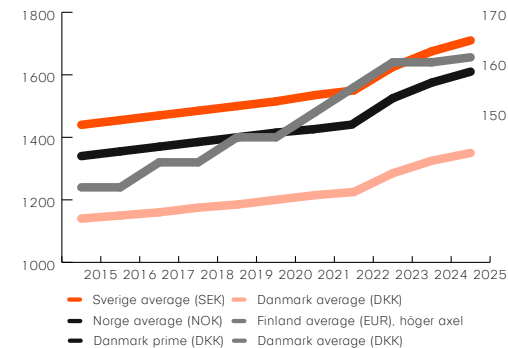
Lågpris hyresutveckling (valuta/kvm)



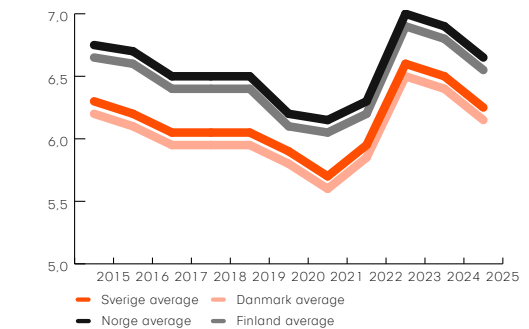
Lågpris yieldutveckling (%)



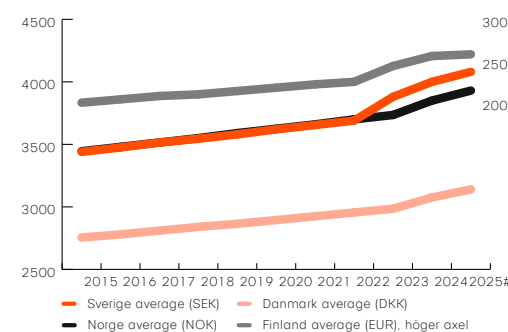
Livsmedel hyresutveckling (valuta/kvm)



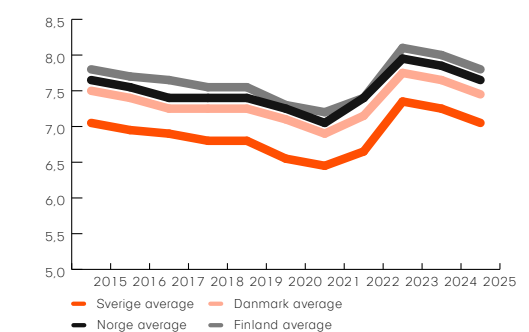
Livsmedel yieldutveckling (%)



QSR Hyresutveckling (valuta/kvm)



QSR yieldutveckling (%)



Källa: Newsec

Vårt bestånd

Prisma har ett väldiversifierat bestånd av fastigheter med fokus på livsmedel och dagligvaror, lågpris samt snabbserverestauranger. Närmare 85 procent av beståndet är nyutvecklat, energieffektivt och anpassat efter moderna krav.

VID UTGÅNGEN AV 2025 uppgick den totala uthyrningsbara arean till 436 000 kvadratmeter och det totala hyresvärdet till 696 miljoner kronor. Prisma äger fastigheter i 108 kommuner, varav 71 i Sverige, 17 i Danmark, 18 i Finland och två i Norge.

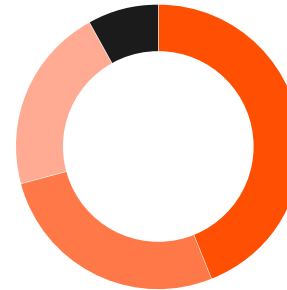
Bolagets tillväxt sker genom fastighetsutveckling och strategiska förvärv. Utvecklingen av nya fastigheter styrs alltid av efterfrågan från hyresgäster – vi bygger aldrig på spekulation utan enbart när det finns tecknade hyresavtal. Det gör att vi kan minimera risken i beståndet och hålla en mycket hög uthyrningsgrad, i genomsnitt cirka 99 procent under 2025.

Våra fastigheter är belägna i vältrafikerade områden med hög genomströmning och god tillgänglighet. Vi strävar efter att finnas längs Nordens viktigaste trafikleder, i expansiva regioner med stark efterfrågan på handel, service och mötesplatser.



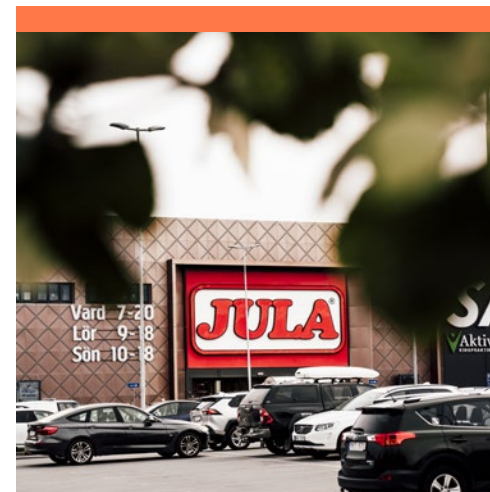
Livsmedel och dagligvaruhandel

Den lågprisdrivna livsmedels- och dagligvaruhandeln står för den största delen av Prismas hyresvärde. Segmentet växer, drivet av ett tuffare ekonomiskt läge och stigande matpriser. Hyresgäster som Willys, Lidl, Kesko och Netto är starka och etablerade aktörer som möter den ökande efterfrågan på prisvärda livsmedel. Även Dollarstore växer kraftigt med ett allt bredare sortiment inom dagligvarurelaterade produkter.



Fördelning av hyresvärde per fastighetskategori

- Livsmedel och Dagligvaror 44%
- Lågpris 27%
- QSR och laddning 21%
- Övrigt 8%



Lågprishandel

Den generella lågprishandeln utgör den näst största delen av Prismas hyresvärde. Bland hyresgästerna finns starka koncept som Jula, Rusta och Jysk, som lockar kunder genom att erbjuda varor till priser som ofta ligger långt under konkurrenternas – en kategori som fortsätter att växa kraftigt.



Snabbserverestauranger (QSR) och laddning

Fastigheter för snabbserverestauranger (QSR) är en växande kategori på fastighetsmarknaden. QSR omfattar snabbmatskedjor och andra vägnära restauranger som erbjuder snabb service och korta besök. Elektrifieringen driver tillväxten – med fler elbilar ökar behovet av vägstopp som kombinerar mat, service och laddinfrastruktur. Exempel på hyresgäster inom denna kategori är McDonald's, ChopChop, Dinners och KFC.

FASTIGHETSBESTÅNDET I SIFFROR

Fastighetsbestånd	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde, mkr	Fastighetsvärde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Sverige	309 780	6 879	22 206	480	1 551	98
Danmark	66 445	1 508	22 694	119	1 797	100
Finland	56 961	1 196	20 989	93	1 625	100
Norge	3 077	49	15 906	4	1 260	100
Summa förvaltningsfastigheter	436 262	9 631		696		99%
Fastighet	383 685	8 559	22 309	608	1 585	99
Projektfastigheter	52 577	1 072	20 386	88	1 678	100
Summa förvaltningsfastigheter	436 262	9 631		696		99%



Fastigheterna Torparen 1 och Torparen 2 i Klippan, Skåne.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga mkr	2026-01-01
Kontrakterad årshyra	599
Periodiserade hyresrabatter	-13
Hyresintäkter	586
Driftkostnader, netto	-29
Driftnetto före fastighetsadministration	557
Direktavkastning justerad*, %	6,70%
Fastighetsadministration	-28
Driftnetto	529
Överskottsgrad, %	90%
Direktavkastning intjäningsförmåga, %	6,20%
Central administration	-44
Finansnetto	-181
Förvaltningsresultat	304
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	164,5
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,85

* Direktavkastning justerad beräknas före fastighetsadministration och periodiserade hyresrabatter.

Aktuell intjäningsförmåga

Tabellen visar Prismas intjäningsförmåga exklusive projekt på tolv månadersbasis per 1 januari 2026 med beaktande av hela fastighetsbeståndet per balansdagen. Fastigheter som har förvärvats 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, beräknas utifrån de senaste tolv månadernas kvarvarande drifts- och underhållskost-

nader samt fastighetsskatt efter vidarefakturerings. Fastighetsadministration baseras på den organisation som finns uppbyggd per balansdagen och sker från och med januari 2025 i huvudsak i egen regi. 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 ska belöpa på projekt. Likvida medel per den 31 december 2025 uppgick till 1 62 miljoner kronor och inlåningsränta per balansdagen beräknas till 1,6 procent. Likvida medel har antagits konstant i nedanstående intjäningsförmåga.

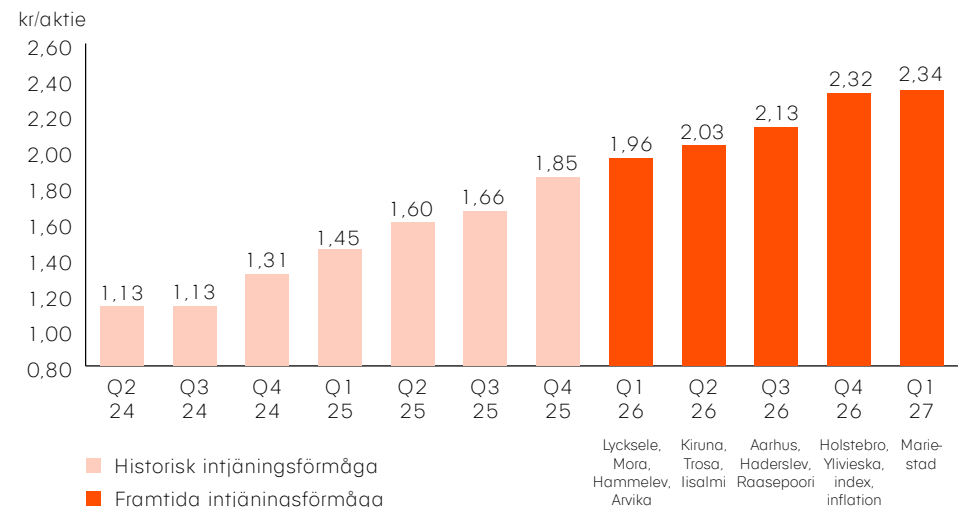
Framtida intjäningsförmåga

Diagrammet till höger visar intjäningsförmågans bedömda utveckling de fem kommande kvartalen. Bedömningen görs utifrån innevarande intjäningsförmåga uppräknad kvartalsvis med intjäningsförmågan från de pågående projekt och kommunicerade projektförvärv som bedöms avslutas respektive kvartal. Driftnetto från respektive projekt och förvärv reduceras med en finansieringskostnad motsvarande 100 procent belåning på kvarvarande investeringsbelopp. Räntekostnaden antas till koncernens nuvarande snittränta om 4,0 procent.

Index- och inflationsuppräknings om 2 procent görs på intäkter och kostnader per 1 januari.

Den framåtriktade intjäningsförmågan är en förenklad beräkning och baseras på hittills startade projekt och hittills avtalade förvärv. Ej startade projekt och ej signerade förvärv ingår inte i beräkningen.

Intjäningen räknas om till kronor per aktie baserat på antalet aktier i respektive period.



FASTIGHETSVÄRDERING

Samtliga fastigheter värderas externt fyra gånger per år i samband med kvartalsboksluten, med undantag för fastigheter som har tillträtts under innevarande kvartal.

Vid värderingarna används det överenskomna fastighetsvärdet. I undantagsfall värderas projektfastigheter i tidigt skede internt med bas från den externa värderingen. Alla externa värderingar under 2025 har utförts av CBRE 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. Inflationsantagandet antas till 1,5 procent för 2026 och 2 procent för resterande år i kalkylperioden.

Fastighetsvärdering

Mkr	2025	2024
Förvaltningsfastigheter		
Förvaltningsfastigheter	8 559	6 581
Projektvärden och byggrätter	1 556	796
Återstående investeringar	-484	-104
Verkligt värde, utgående värde	9 631	7 273

Avkastningskrav, %	Intervall	Genomsnitt
Sverige	5,72–8,36	6,55
Danmark	5,75–7,50	6,41
Finland	6,75–6,75	6,75
Norge	7,00–7,30	7,16
Summa	5,72–8,36	6,53

Investeringar och försäljningar

Under 2025 förvärvade och tillträdde Prisma totalt 33 fastigheter varav 18 fastigheter i Finland, 11 i Sverige och 4 i Danmark. Totalt förvärvades fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 1 820 miljoner kronor (852). Investeringar i fastigheter inom det egna beståndet uppgick under perioden till 598 miljoner kronor (420).

Nettouthyrning

Nettouthyrningen, det vill säga ny kontrakterad årshyra med avdrag för uppsagda årshyror, uppgick under perioden januari-december till 65,3 miljoner kronor, vilket främst hänförs till projektfastigheter. Nyuthyrning skedde till ett hyresvärde om 71 miljoner kronor, varav 54,7 miljoner kronor är hänförligt till projektfastigheter, medan uppsägning från hyresgäster uppgick till 5,6 miljoner kronor. Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och dess resultat-effekt bedöms till 6-18 månader för förvaltningsfastigheter och 9-24 månader för projektfastigheter.

Förändring av fastighetsbestånd

Mkr	2025	2024
Förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde, ingående värde	7 273	5 964
Förvärv	1 820	852
Försäljning	-184	0
Investeringar i egna fastigheter	598	420
Orealiserade värdeförändringar	232	1
Valutaomräkning	-108	36
Verkligt värde, utgående värde	9 631	7 273

SKALBAR PLATTFORM I FINLAND

Under 2025 etablerade sig Prisma i Finland genom flera strategiska förvärv. Det har lagt grunden för en skalbar nordisk plattform med ökad intjäning och stärkt kassaflöde.

PRISMAS INTRÄDE på den finska marknaden är ett viktigt steg i bolagets strategi att växa i Norden och dubblera fastighetsportföljen till 2028. Mot bakgrund av attraktiva marknadsförutsättningar var ambitionen att etablera en finsk portfölj om minst en miljard kronor under 2026. Redan vid utgången av 2025 uppgick portföljen till cirka 1,1 miljarder kronor. Det första förvärvet genomfördes i juli 2025 och följdes av ytterligare transaktioner av handelsfastigheter i etablerade lägen. I slutet av 2025 genomförde Prisma

sitt hittills största förvärv, bestående av tio livsmedelsfastigheter uthyrda till Kesko Oyj – en av Finlands ledande dagligvaruaktörer med starka butikskoncept såsom K-Citymarket, K-Supermarket och K-Market.

Prisma finns därmed på 18 orter i Finland med långa hyresavtal med ledande aktörer inom livsmedel, dagligvaror och lågpris. Etableringen har stärkt samarbetet med både nya och befintliga hyresgäster, ökat andelen livsmedel i portföljen och bidragit till förbättrad intjäningsförmåga. [Se film om förvärven](#)



Hyresgäster och avtalsstruktur

Prismas hyresgäster består av några av Nordens starkaste aktörer inom livsmedel- och dagligvaruhandel, lågpris och snabbserverestauranger (QSR).

VI HAR LÅNGA hyresavtal, med en genomsnittlig återstående löptid (WAULT) på 7,9 år, vilket skapar stabila och förutsägbara kassaflöden. Därtill är 98 procent av hyresavtalen indexreglerade, vilket innebär att hyresintäkterna justeras i takt med inflationen och ger en stabil intäktbas över tid.

Kategorierna livsmedel och dagligvaror står för den största delen av Prismas hyresvärde och lågpris för den näst största delen.

Vi växer tillsammans med våra hyresgäster och lägger stor vikt vid att vara en trygg och långsiktig hyresvärd och fastighetsägare. Genom nära samarbete med hyresgäster,

kommuner och andra samarbetspartners strävar vi efter att skapa värde för varje ort där vi är verksamma. Ett samarbete som stärks ytterligare i utvecklingen av vårt och våra hyresgästers framåtsträvande hållbarhetsarbete.

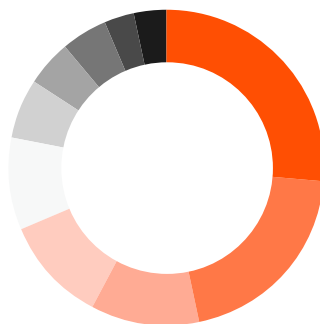
Vi har byggt upp en egen kompetent förvaltningsorganisation och sedan 2025 förvaltas Prismas svenska och danska fastighetsbestånd internt. Med en egen förvaltning stärker vi effektiviteten och kontrollen och förbättrar förutsättningarna för en hållbar utveckling och förvaltning av vårt fastighetsbestånd. Samtidigt erbjuder vi våra hyresgäster ännu högre servicenivå och ett bättre stöd.

Kontraktförfallostruktur

Kommersiell, löptid	Antal kontrakt	Uthyrd area, kvm	Årligt kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
2025	56	8 125	12	2
2026	19	16 049	28	5
2027	21	13 198	24	4
2028	18	23 690	29	5
2029	19	36 394	73	12
2030	27	39 637	63	10
2031	40	88 272	102	17
2032	23	35 939	47	8
2033	22	21 949	29	5
2034+	160	94 858	193	32
Summa	405	378 109	599	100

Genomsnittlig WAULT uppgår till 7,9 år.

Toppio hyresgäster per hyresvärde



- Tokmanni 17%
- Rasta 4%
- Axfood 13%
- Europris 3%
- Kesko 7%
- Jula 3%
- Jysk 7%
- Jem & Fix 2%
- Rusta 6%
- Pizza Hut 2%



PÅGÅENDE PROJEKT

Under 2025 färdigställde Prisma totalt åtta nybyggnationer, varav sex stycken i Sverige där tre byggdes för lågprishandel, två för livsmedel och dagligvaruhandel och en för QSR. I Danmark färdigställdes två nybyggnationer, båda för lågprishandel. Nio projekt påbörjades under året, varav fyra i Sverige, fyra i Danmark och ett i Finland.

Vid utgången av 2025 hade Prisma pågående projekt där de totala investeringarna bedömdes uppgå till cirka 1 052 miljoner kronor, varav 484 miljoner kronor återstod att investera. Pågående projekt avser projekt där entreprenadavtal är upphandlat. Genomsnittlig yield on cost för pågående projekt bedöms till 7,5 procent. Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad för projektportföljen är 100 procent.

Pågående projekt	Kommun	Kategori*	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Återstående löptid, år	Investering, mkr	Varav återstående, mkr	Bokfört värde, mkr	Färdigställande, år
Pågående projekt, SE									
Fröklängen 1	Lycksele	LD	2 850	3,8	12	63	6	59	2026 Q1
Noret 1:50	Mora	LD/LP	6 001	9,0	10	108	16	98	2026 Q1
Handlaren 1	Kiruna	LD/QSR	6 730	10,1	13	136	76	71	2026 Q2
Länesta 4:27	Trosa	LP	3 565	4,2	13	49	35	16	2026 Q2
Summa, SE			19 146	27,2	12	356	133	244	
Pågående projekt, DK									
Del av 25 och 8 Hammelev Ejer	Haderslev	LD/QSR	1 388	5,2	15	60	19	54	2026 Q1
Aarhus N, Skejby, Karl Krøyers	Aarhus	LP/QSR	6 384	14,2	16	207	100	126	2026 Q3
10p Måbjerg Holstebro Jorder	Holstebro	LP/QSR	7 073	11,1	15	126	71	71	2026 Q4
2834, 3375, 3377 Haderslev	Haderslev	LD	3 250	5,7	20	66	41	32	2026 Q3
Summa, DK			18 095	36,2	16	459	231	284	
Pågående projekt, FI									
Ylivieska	Ylivieska	LD/LP	10 135	17,0	12	237	120	116	2026 Q4
Summa FI			10 135	17,0	12	237	120	116	
Summa totalt			47 376	80,5	14	1 052	484	644	

* LP: Lågpris. LD: Livsmedel och Dagligvaror. QSR: QSR & Charging.



PRISMA UTVECKLAR HANDEL I KIRUNAS NYA STADSKÄRNA

Genom utvecklingen av handelsfastigheten Handlaren 1 i Kirunas nya stadskärna stärker Prisma Properties sin närvaro i regionen och bidrar till stadens pågående samhällsomvandling.

UNDER 2025 INLEDDE PRISMA byggnationen av cirka 6 700 kvadratmeter handel i ett trafiknära läge vid infarten till Kirunas nya stadskärna. Etableringen utformas med moderna handelslokaler, generösa parkeringsytor och god tillgänglighet. Projektet omfattar långa hyresavtal med

Dollarstore, Willys och McDonald's, med ett sammanlagt årligt hyresvärde om cirka 10,5 miljoner kronor. I linje med Prismas strategi att kombinera handel med servicelösningar har avtal även tecknats med en operatör för snabbaddning av elfordon.

Projektet i Kiruna är ett tydligt exempel

på Prismas fokus på dagligvaror, lågprishandel och snabbservice i starka mikrolägen, med välkända hyresgäster och långa kontrakt som grund för stabila och förutsägbara kassaflöden.

Öppning av butikerna sker etappvis från och med andra kvartalet 2026.



PLANERADE PROJEKT

Prisma har stor potential i sin projektportfölj och bedömer i dagsläget att projekt motsvarande cirka 1 69 000 kvadratmeter kan startas under de närmaste tre åren till en investeringsvolym om cirka fyra miljarder kronor. Cirka 68 000 kvadratmeter av detta bedöms utgöras av livsmedel och dagligvaruhandel.

Den geografiska fördelningen samt investeringsvolymens fördelning framgår av nedan tabell. 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.

Planerade projekt i portfölj*

Planerade projekt	Land	Kategori	Kvm, LOA	Bedömd investering, mkr	Bokfört värde, mkr
Byggrätter	Sverige	Lågpris	2 100	33	9
Byggrätter	Sverige	Livsmedel och Dagligvaror	24 747	506	354
Byggrätter	Sverige	QSR & Charging	3 465	252	41
Byggrätter	Danmark	Livsmedel och Dagligvaror	3 500	104	0
Övriga	Sverige	Lågpris	29 028	376	9
Övriga	Sverige	Livsmedel och Dagligvaror	19 673	337	0
Övriga	Sverige	QSR & Charging	465	20	0
Övriga	Danmark	Lågpris	57 120	1 109	0
Övriga	Danmark	Livsmedel och Dagligvaror	20 151	494	11
Övriga	Danmark	QSR & Charging	2 641	187	2
Övriga	Danmark	Övrigt	6 323	140	3
Summa			169 213	3 558	428

* Planerade projekt ska ha ett markavtal tecknat. Lagfart behöver dock inte innehas och hyresavtal behöver inte vara tecknat. Projekt med ett markanvisningsavtal eller ett optionsavtal tecknat inkluderas också i tabellen då kontroll över marken innehas.

Planerade byggstarter

Hyresgäst	Kommun	Yta kvm	Investering mkr																	
				Q1 26	Q2 26	Q3 26	Q4 26	Q1 27	Q2 27	Q3 27	Q4 27	Q1 28								
QSR & Laddning	Jönköping, SE	788	50																	
Batterilagring	Huddinge, SE	N/A	25																	
KFC	Värnamo, SE	345	29																	
Livsmedel och Dagligvaror, Lågpris	Tierp, SE	7 485	133																	
Summa		8 618	237																	
QSR & Laddning	Ikast-Brande, DK	280	24																	
QSR & Laddning	Sandviken, SE	388	20																	
Lidl	Uppsala, SE	2 200	81																	
QSR & Laddning	Karlskrona, SE	1 147	89																	
Summa		4 015	214																	
QSR & Laddning	Aalborg, DK	936	76																	
QSR & Laddning	Strängnäs, SE	388	21																	
QSR & Laddning	Umeå, SE	413	26																	
QSR & Laddning	Laholm, SE	388	22																	
Livsmedel och Dagligvaror	Umeå, SE	3 190	84																	
Summa		5 315	229																	
Livsmedel och Dagligvaror	Laholm, SE	3 270	57																	
Livsmedel och Dagligvaror, Lågpris	Osby, SE	5 888	85																	
Livsmedel och Dagligvaror	Simrishamn, SE	2 111	48																	
Summa		11 269	190																	
Totalt		29 217	870																	

■ Produktionsstart ■ Butiksöppning

Finansiering

Prismas finansiering utgörs i huvudsak av eget kapital och säkerställda banklån samt till en mindre andel obligationer emitterade på den svenska kapitalmarknaden. Bolaget eftersträvar att upprätthålla en effektiv och lönsam kapitalstruktur inom ramen för fastställda riskbegränsningar.

Eget kapital

Vid utgången av 2025 uppgick eget kapital till 4 867 mkr (4 575), vilket resulterade i en soliditet om 47,5 procent (54,6).

Räntebärande skulder

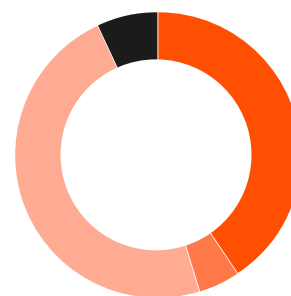
Vid 2025 års utgång uppgick summan räntebärande nominell skuld, exklusive uppläggningsavgifter, till 4 646 mkr (3 215), varav säkerställd bankskuld uteslutande från nordiska banker motsvarar 89 procent. Samtliga skulder är säkerställda med pantbrev och/eller aktier i dotterbolag.

Icke säkerställda obligationer motsvarade 11 procent av bolagets totala räntebärande skulder. Obligationerna är emitterade inom ett grönt finansiellt ramverk upprättat enligt internationella riktlinjer från ICMA Green Bond Principles (2025), EU:s Taxonomy och FN:s hållbarhetsmål (SDG). Ramverket

har erhållit en Second Party Opinion från Moodys och finns publicerad på Prismas webbsida.

Förändring räntebärande skulder

Under 2025 upptogs 4 111 mkr nya skulder varav 2 549 mkr i samband med refinansiering av befintliga banklån, 1 062 mkr i samband med förvärv av fastigheter eller färdigställandet av projektfastigheter samt 500 mkr som avsåg emitterade obligationer. En tilläggsmission om 250 miljoner kronor genomfördes efter periodens utgång. Amortering av banklån gjordes om 2 645 mkr, varav 96 mkr avsåg löpande amortering och 2 549 mkr avsåg refinansiering av banklån. Säkerställda skulder ökade netto med 1 431 mkr under perioden, varav valuta-effekter stod för -35 mkr.



- Säkerställd bankskuld 40%
- Gröna obligationer 5%
- Eget kapital 48%
- Övriga skulder 7%

Nyckeltal räntebärande skulder	2025	2024
Säkerställda skulder, mkr	4 646	3 215
Belåningsgrad fastigheter, procent	48	44
Nettobelåningsgrad fastigheter, procent	47	33
Räntetäckningsgrad, x	2,4	2,1
Genomsnittlig ränta, procent	4,04	5,11
Genomsnittlig räntebindning, år	2,5	2,9
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,7	1,9
Räntesäkrad andel av skulderna, procent	72	81,6
Marknadsvärde derivat, mkr	-1	-14

Förändring av lånestrukturen under perioden, mkr, enligt balansräkning	2025	2024
Räntebärande skulder vid periodens ingång	3 205	2 868
Uptagna externa banklån	4 111	462
Amortering externa banklån	-2 645	-137
Valutaeffekter	-35	9
Förändring uppläggningsavgifter	-16	4
Räntebärande skulder vid periodens utgång	4 619	3 205

47%

**BELÅNINGSGRAD,
NETTO**

48%

**BELÅNINGSGRAD,
BRUTTO**

48%

SOLIDITET

2,4x

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att låsa fast alltför stor del av upplåningen till hög fast ränta vid ett sjunkande ränteläge med risk för att räntekostnaden ökar till följd av en stigande rörlig ränta. Prisma använder räntederivat i form av ränteswappar och räntetak för att hantera exponeringen mot ränterisk samt erhålla önskad ränteförfallstruktur. Per den 31 december 2025 var 72 procent av låneportföljen säkrad med räntederivat. Ränteswappar uppgick till en nominell volym om 3 314 mkr (2 359) varav cirka 2 756 mkr i kronor, motsvarande 217 mkr i DKK och motsvarande 341 mkr i EUR. Koncernen hade inga räntetak per den 31 december 2025 (255).

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 13 mkr (-37).

Räntebindning och kapitalstruktur

Den genomsnittliga räntebindningstiden för låneportföljen var 2,5 år och andelen ränteförfall inom ett år var 38 procent. Portföljens snittränta var vid periodens utgång 4,04 procent (5,11). Räntan innehåller inte kostnad för periodiserad upplåningsavgift och tomträttsavgäld. Kapitalbindningstiden var i genomsnitt 2,7 år.

Finansiella riskbegränsningar

Prismas finanspolicy anger riktlinjer för att säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning, uppnå en långsiktig och stabil kapitalstruktur, samt säkerställa en begränsad exponering för finansiella risker. Uppfyllandet

av relevanta riskbegränsningar är presenterat i tabellen till höger på denna sida.

Majoriteten av koncernens kreditavtal innehåller låneconvanter avseende belåningsgrad, räntetäckningsgrad och/eller soliditet. I vissa avtal beräknas dessa convanter enbart på det låntagande bolaget och dess dotterföretag, medan andra avtal är kopplade till koncernens resultat och finansiella ställning. Efterlevnad av convanter ska rapporteras och intygas till kreditgivarna kvartalsvis, senast inom 45-60 dagar efter respektive räkenskapsdag. Under 2025 har Prisma uppfyllt samtliga convanter med god marginal.

Känslighetsanalys

Baserat på befintliga lån och derivat per 2025-12-31 blir effekten av en förändring av marknadsräntan med +/- 1 procentenhet cirka +/- 0,33 procentenheter på snitträntan, motsvarande +/- 15 mkr i räntekostnad per år.

Förfallotid	Räntebildning		Kapitalbildning	
	mkr	andel, %	mkr	andel, %
2026	1 748	38	-	-
2027	570	12	437	9
2028	715	15	2 274	49
2029	464	10	1 935	42
2030	200	4	-	-
2031	335	7	-	-
2032	397	9	-	-
2033	217	5	-	-
≥2034	-	-	-	-
Summa	4 646	100	4 646	100

Ränteswappar, förfall/ränta

Förfallotid	Nominell volym, mkr	Marknadsvärde, mkr	Genomsnittlig ränta, %
2025	425	-2	2,9
2026	570	-6	2,8
2027	706	-6	1,9
2028	464	-1	2,4
2029	200	-3	2,7
2030	335	1	1,5
2031	397	7	2,3
2032	217	8	2,3
≥2033	-	-	-
Summa/genomsnitt	3 314	-1	2,3



GRÖNT FINANSIELLT RAMVERK

Per den 31 december 2025 hade Prisma gröna tillgångar enligt bolagets gröna finansiella ramverk till ett sammanlagt värde om 3 470 mkr med etablerad grön finansiering om motsvarande 1 581 mkr i befintliga fastigheter. Outnyttjat belopp inom det gröna finansiella ramverket uppgick därmed till 1 889 mkr.



FINANSPOLICY

Finansiella mål	2025	2024
-----------------	------	------

Soliditet

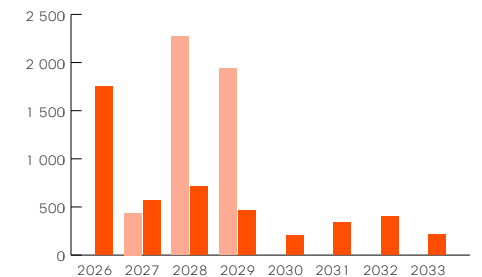
≥30%	48	55
------	----	----

Belåningsgrad, netto

≤55%	47	33
------	----	----

Räntetäckningsgrad

≥2,0 ggr	2,4	2,1
----------	-----	-----



■ Röntebindning ■ Kapitalbindning



Hållbarhetsåret i korthet

Under 2025 har Prisma genomfört en översyn och uppdatering av både hållbarhetsstrategin och hållbarhetsmålen. Rapporten är frivilligt upprättad enligt standarden VSME (Voluntary Sustainability Reporting Standard for Small and Medium-Sized Enterprises), hållbarhetsdata hittas på sidorna 86-91.

-42%

Under året har vi initierat mätning av växthusgasutsläpp inom Scope 1 och Scope 2, i syfte att följa utvecklingen mot antaget SBTi-mål om att minska utsläppen med 42%. Resultatet redovisas i VSME-rapporteringen.

355st

36% av fastigheterna är utrustade med publika laddstolpar för elbilar. Idag finns 355 (250) laddplatser i drift vid Prismas handelsplatser, en ökning med 42% jämfört med föregående år.

Grön obligation

Under fjärde kvartalet 2025 emitterade Prisma sin första gröna obligation om 500 mkr.



Gröna lån

34% av Prismas totala skuldvolym är kvalificerad för grön finansiering.



Rollen som hållbarhetsansvarig tillsattes. Denna samordnar hållbarhetsarbetet och sammankallar hållbarhetskommittén som även består av projektchef, CFO och finansansvarig.



Under 2025 genomgick alla medarbetare en hållbarhetsutbildning, i syfte att stärka kompetensen och förståelsen för hur hållbarhetsfrågor integreras i det dagliga arbetet.

84%

Av Prisma Properties fastighetsportföljs byggnadsarea har 84% energiklass A-C enligt energiklassning EPC. Under året inleddes flera energieffektiviseringsprojekt.

VSME

Beslut togs om att rapportera i enlighet med VSME. Gapanalys och dubbel väsentlighetsanalys låg till grund för hållbarhetsarbete och rapportering.

EDD

Environmental Due Dilligence (EDD) samt klimatriskanalyser har genomförts inför förvärv av förvaltningsfastigheter under året. EDD:erna har bland annat inkluderat energiprestanda, föroreningar, miljöpåverkan och närliggande ekologi.

Digitalisering

Ett fastighetsautomationsprojekt har inletts, i syfte att effektivisera fastigheternas drift och automatisera insamlingen av data.



Samtliga medarbetare signerar Prismas uppförandekod i samband med anställning.



Prisma Properties hållbarhetsmål har under året setts över, för att säkerställa att de speglar verksamheten och är i linje med områden som identifierats i den dubbla väsentlighetsanalysen.



Vårt hållbarhetsarbete

Prismas målsättning är att skapa långsiktigt värde genom att vara ett aktivt fastighetsbolag som på ett hållbart sätt utvecklar och förvaltar fastigheter inom kategorierna livsmedel och dagligvaror, lågpris och snabbserverestauranger (QSR). Våra fastigheter ska upplevas som trygga, tillgängliga och vara belägna i attraktiva lägen.

Prisma är verksam i Norden och utvecklar handelsplatser i strategiska, trafiknära lägen längs motor- och riksvägar. Bland våra hyresgäster finns välkända aktörer som Willys, Lidl, Kesko, Rusta, Dollarstore och McDonald's. I anslutning till flera av våra fastigheter erbjuder vi elbilsaddning, vilket bidrar till utbyggnaden av Nordens laddinfrastruktur. Vi arbetar även aktivt med att öka antalet solcellsanläggningar på våra tak i hela fastighetsbeståndet. Detta stärker tillgången på lokalproducerad förnybar el på den svenska energimarknaden och är samtidigt kostnadseffektivt för våra hyresgäster.

Prisma ställer sig bakom FN:s globala mål för hållbar utveckling (SDGs) och vårt arbete vilar på ett ESG-perspektiv (Environmental, Social och Governance) genom hela värdekedjan. Det yttersta ansvaret för Prismas hållbarhetsarbete ligger hos styrelsen och VD, som årligen ser över och godkänner hållbarhetspolicyn. Den operativa samordningen sker via vår hållbarhetsansvarige, som leder hållbarhetskommittén bestående av projektchef, CFO och finansansvarig. Kommittén säkerställer framdrift och implementering av hållbarhetsaspekter i alla delar av verksamheten.

Hållbarhetsrapportering

Under 2025 presenterade EU det så kallade omnibusförslaget, vilket gav Prisma möjlighet att välja rapporteringsstandard för sin hållbarhetsrapportering. För att säkerställa transparens och jämförbarhet har bolaget valt

att frivilligt rapportera i enlighet med VSME – en hållbarhetsrapporteringsstandard framtagen av EU för små och medelstora företag. Som en följd av detta har Prisma under året omarbetat sin hållbarhetsstrategi och antagit nya hållbarhetsmål.

Väsentliga hållbarhetsområden

Under 2024 genomförde Prisma en dubbel väsentlighetsanalys i enlighet med kraven i ESRS, vilket resulterade i en mer omfattande väsentlighetsanalys än vad som krävs enligt VSME. Den dubbla väsentlighetsanalysen utgår från två perspektiv:

- Hur bolaget påverkar människor och miljö
- Hur hållbarhetsfrågor påverkar bolaget ur ett finansiellt perspektiv

Analysen baseras på en intressentdialog med våra mest betydande intressenter: medarbetare, aktieägare, investerare, långgivare, underentreprenörer, hyresgäster och kommuner. Resultatet är en prioritering av bolagets mest väsentliga hållbarhetsområden. Prisma arbetar aktivt med alla av ESRS utpekade hållbarhetsområden, med särskilt fokus på klimatförändringar där vår påverkan är störst. Analysen sågs över och uppdaterades under 2025 för att säkerställa dess aktualitet.

Resan mot nettonoll

Byggbranschen står för mellan en femtedel och en tredjedel av Nordens totala växthusgasutsläpp. Prismas största utsläpp kommer från fastighetsutveckling, vilket omfattar energi- och resursanvändning vid nyproduktion samt vid renovering, ombyggnad och tillbyggnad (ROT). Därför lägger vi stort fokus på kostnadseffektiva åtgärder för att minska klimatutsläpp inom dessa områden.

För att reducera utsläppen utvecklar vi ett nytt ramverk för upphandling av byggprojekt, med ambitionen att skapa mer hållbara och klimatsmarta byggnader framöver.

Under 2024 antog Prisma validerade klimatmål via Science Based Targets initiative (SBTi) för Scope 1 och Scope 2. SBTi-valideringen säkerställer att målen är i linje med Parisavtalet och bidrar till att begränsa den globala

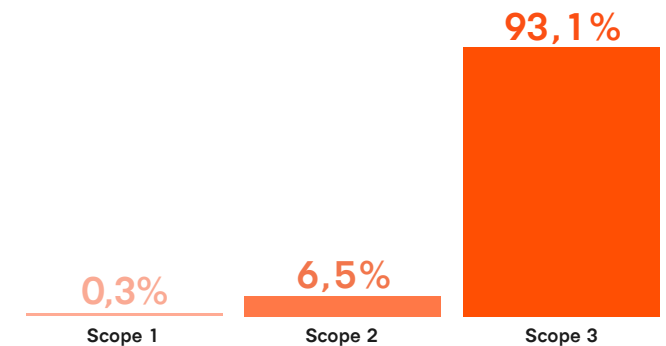
uppvärmningen till 1,5 °C. Målen innebär att vi ska minska våra utsläpp i den egna verksamheten med 42 procent till år 2030, jämfört med basåret 2023.

För att nå dessa mål är energianvändningen under fastigheternas drift avgörande. Därför arbetar vi aktivt med att minska energianvändningen och göra medvetna val av energislag. För att minska klimatpåverkan från energikonsumtionen har Prisma kontinuerliga dialoger med energiproducenter och hyresgäster för att identifiera förbättringspotential och lösningar.

Grön finansiering

För att ytterligare intensifiera vårt arbete med att säkerställa ett hållbart fastighetsbestånd valde Prisma att under 2025 emittera sin första gröna obligation. Gröna obligationer är avsedda att finansiera miljömässigt hållbara fastigheter som uppfyller kriterierna i vårt gröna ramverk. Det framtagna gröna ramverket linjerar med 2025 års upplaga av International Capital Markets Association (ICMA) Green Bond Principles och går att hitta på [Prismas webbsida](#).

Fördelning av utsläpp av växthusgaser 2023



Scope 1: direkta utsläpp från källor som Prisma Properties äger eller kontrollerar, såsom tjänstefordon och köldmedia.
Scope 2: indirekta utsläpp från inköpt energi som används i verksamheten såsom fastighetsel, fjärrvärme och fjärrkyla.
Scope 3: övriga indirekta utsläpp som uppstår i bolagets värdekedja vid till exempel nyproduktion och ROT.

Hållbara fastigheter

Förvärv

Inför förvärv av förvaltningsfastigheter genomförs en Environmental Due Diligence (EDD) för att säkerställa en heltäckande förståelse av byggnadens nuvarande status, dess påverkan på människor och miljö samt för att identifiera potentiella förbättringsområden. EDD omfattar bland annat:

- åtgärder som krävs för att förbättra fastighetens energiprestanda,
- bedömning av eventuella klimatrisker,
- analys av fastighetens miljöpåverkan genom utsläpp till luft, mark och vatten,
- granskning av byggnadens tekniska installationer.

Resultatet av EDD vägs in i beslutet om vilka fastigheter som ska förvärvas och vilka åtgärder som behöver genomföras för att fastigheten ska uppfylla Prismas hållbarhetskrav.

Ny- och ombyggnation

Nyproduktion av byggnader innebär att mark tas i anspråk, vilket påverkar det lokala ekosystemet och den biologiska mångfalden. Dessutom medför materialanvändningen vid nyproduktion och ombyggnation en betydande miljöpåverkan, eftersom naturresurser som kalksten, sand, grus, vatten, råolja, kol, järnmalm och legeringsmetaller utvinns.

Även avfall från ny- och ombyggnation har stor miljöpåverkan - cirka 38 procent av allt avfall som genereras i Europa kommer från bygg- och rivningsavfall. Prisma arbetar för att minimera påverkan i hela värdekedjan för att säkerställa en hållbar utveckling och långsiktig förvaltning av vårt fastighetsbestånd. Detta gör vi bland annat genom att:

- testa och utvärdera nya material och tekniker,
- effektivisera byggprocessen,
- optimera byggnadernas prestanda

Läs mer om ett exempel på sidan 26.

Förvaltning

Genom att prioritera energieffektivisering, förnybar energi och hållbar resurshantering strävar vi efter att minska vårt klimatavtryck och skapa långsiktigt värde för både miljön och våra intressenter.

Energideklarationer har tagits fram för samtliga fastigheter i drift. Dessa visar fastighetens energianvändning samt innehåller förbättringsförslag för att minska den. Energideklarationerna ligger även delvis till grund för hur stor andel av våra lån som kan tas med grön finansiering.

Under 2025 genomfördes en genomlysning av samtliga fastigheters energideklarationer, vilket gav en djupare förståelse för fastigheternas status. Åtgärdsplaner har tagits fram för att nå målet att 90 procent av Prismas fastigheter ska uppnå energiklass A-B till år 2027.

För att få ännu bättre kontroll över fastigheternas energianvändning implementerades även ett nytt energipåföljningssystem under året.

Digitalisering

För att öka digitaliseringen av våra fastigheter genomfördes ett omfattande fastighetsautomationsprojekt för en majoritet av våra byggnader. Inom projektet installerades avancerad styr- och övervakningsintelligens, vilken integrerades med uppvärmnings-, ventilations- och luftkonditioneringssystemen i byggnaderna. Dessutom kopplades intelligensen till energimätare för värme, el och ventilation. Syftet med satsningen var att möjliggöra:

- **Effektiv drift och kostnadsbesparingar.** Genom projektet möjliggjordes fjärråtkomst till fastigheternas styrsystem, vilket ledde till att felavhjälpning och optimering kunde genomföras på distans.
- **Energieffektiviseringar och ett hållbart inomhusklimat.** Automatiserad styrning ger bättre kontroll över energianvändningen och bidrar till ett mer stabilt och hälsosamt inomhusklimat.
- **Datainsamling och framtidssäkring.** Genom att äga och samla in detaljerad mätdata skapar vi förutsättningar för analys, uppföljning och rapportering i linje med kommande lagkrav och hållbarhetsmål.

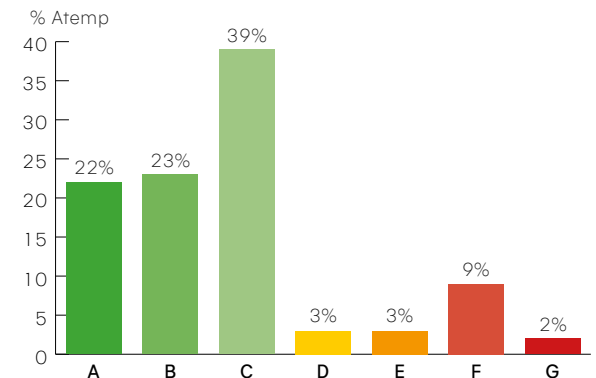
Denna digitaliseringsresa är ett viktigt steg mot att framtidssäkra våra fastigheter, öka transparensen i energianvändningen och stärka vår position som en modern och hållbar aktör inom fastighetsförvaltning.

Förnybar el och elektrifieringen av transportsektorn

All el som Prisma köper in i Sverige är ursprungsmärkt som flödande förnybar. Nyproducerade byggnader förbereds för installation av solpaneler, och för befintliga fastigheter tas en strategi fram för att identifiera lägen där solcellsinstallation är mest lämplig. Under året producerade Prismas befintliga solcellsanläggningar totalt 778 MWh (676).

För att bidra till elektrifieringen av transportsektorn fortsätter Prisma att installera laddplatser för elfordon vid våra fastigheter. Den 31 december 2025 uppgick antalet laddplatser i beståndet till 355 stycken (250). Ytterligare drygt 480 stycken är planerade framöver.

Våra fastigheters energiklass



45% av Prismas fastighetsportföljs byggnadsarea uppnår målet om energiklass A-B. Detta till följd av riktade insatser för att höja fastigheternas energiprestanda samt ett ungt fastighetsbestånd.

En ansvarsfull byggherre och fastighetsägare

Prismas verksamhet påverkar sociala förhållanden i hela värdekedjan. Vi påverkar bland annat arbetsmiljön i den egna organisationen samt hos entreprenörer och underleverantörer inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Dessutom har vi en samhällspåverkan genom utvecklingen av handelsplatser, där vi ansvarar för att byggnader och områden upplevs som säkra och trygga. Utvecklingen av handelsplatser bidrar också till nya arbetstillfällen inom den växande lågprishandeln, som blir en allt större arbetsgivare.

Prisma är ett ungt och växande bolag som driver verksamheten i linje med våra värdeord: Pålitlighet, Proaktivitet och Passion. I vårt arbete för social hållbarhet utgår vi från internationella riktlinjer, såsom FN Global Compacts principer, ILO:s kärnkonventioner och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Dessa integreras i verksamheten genom vår hållbarhetspolicy, uppförandekod och leverantörskod.

För att säkerställa att vi är en ansvarsfull byggherre arbetar vi aktivt för att minska risken för olyckor och skador på våra arbetsplatser samt för att skapa större insyn och

kontroll i leverantörskedjan. Under 2025 rapporterades inga allvarliga skador eller olyckor på våra byggarbetsplatser. Fler nyckeltal kopplat till social hållbarhet hittas i VSME-rapporten på sidan 90.

Uppförandekoder

Prismas uppförandekoder är centrala styrdokument som tydliggör våra värderingar och förväntningar på medarbetare och samarbetspartners. Syftet är att säkerställa en hög etisk standard och att verksamheten bedrivs i enlighet med lagar, regler, mänskliga rättigheter och våra kärnvärden. Uppförandekoderna inkluderar tydliga krav kopplade till bland annat hög affärsetik, nolltolerans mot korruption, lagefterlevnad, att ha kontroll över och att aktivt arbeta för att minska miljöpåverkan, likabehandling och jämställda villkor för anställda och samarbetspartners, föreningsfrihet och nolltolerans mot tvångsarbete och barnarbete.

För att säkerställa att alla våra medarbetare förstår och följer vår uppförandekod uppdaterade vi under första kvartalet 2025 samtliga anställdas underskrifter av upp-

förandekoden. Eventuella överträdelser ska rapporteras till närmaste chef eller via Prismas visselblåsarfunktion, som hanteras av en extern part för att garantera anonymitet. Under 2025 har inga ärenden rapporterats via visselblåsarfunktionen.

Hållbarhetspolicy

Under 2024 tog vi fram en hållbarhetspolicy som definierar målområdena för vårt hållbarhetsarbete ur ett värdekedjeperspektiv. Policyn är nära kopplad till bolagets uppförandekod, riskpolicy och medarbetarhandbok, och har fastställts av styrelsen.

Syftet med policyn är att göra hållbara lösningar till det naturliga valet i det dagliga arbetet samt att kontinuerligt utveckla vår affärsmodell för att möta de mest väsentliga utmaningarna inom miljö, sociala frågor och affärsetik. Policyn ses över årligen med hänsyn till förändringar i strategi, affärsmodell, lagstiftning och intressenters prioriteringar.



KLIMATINVESTERING STÄRKER VÄRDET I EKSJÖ

I Eksjö genomförde Prisma ett pilotprojekt som kombinerar kommersiell utveckling med konkreta klimatåtgärder. Genom grön asfalt minskades klimatpåverkan redan i byggskedet.

PÅ ETT STRATEGISKT LÄGE i Eksjö har Prisma utvecklat en ny handelsplats med flera etablerade aktörer. Under 2025 uppfördes här tillsammans med Food Folk Sverige en ny restaurang för McDonald's – ett projekt utformat i linje med Prismas hållbarhetsstrategi, där minskad klimatpåverkan och resurseffektivitet är centrala drivkrafter.

Restaurangen har uppförts med trästomme och på parkering och drive-through valdes grön asfalt, Asphalt Zero, som beläggning. Asphalt Zero är en asfalt med mycket låg klimatpåverkan, där delar av det fossila bindemedlet ersatts med tallolja – en restprodukt

från skogsindustrin – i kombination med en hög andel återvunnet material. Materialvalet innebar en betydande utsläppsminskning jämfört med konventionell asfalt och bidrog samtidigt till ökad cirkularitet. Projektets maskiner och transporter drevs med fossilfritt drivmedel, vilket sammantaget resulterade i en klimatbesparing om cirka 97 procent jämfört med konventionell asfalt.

Projektet i Eksjö fungerar nu som ett pilotprojekt för Prisma och ger värdefulla erfarenheter inför fortsatt utveckling av hållbara handelsplatser.

[Se film om projektet](#)

Risker, mål och möjligheter

Inom Prismas verksamhet – liksom i fastighetsbranschen i stort – finns ett antal vanligt förekommande risker. Nedan listas de risker som bedöms som mest relevanta för vår verksamhet, våra affärsförbindelser, produkter och tjänster. Därefter följer en beskrivning av hur vi hanterar dessa risker. För nyckeltal - se sidorna 88-90.

Affärsetik och antikorrupcion

- Korrupcion och mutor
- Hantering av relationer med leverantörer, inklusive betalningspraxis
- Diskriminering och trakasserier

Arbetsmiljö

- Arbetsförhållanden
- Likabehandling och möjligheter för alla

Leverantörskedjan

- Kränkning av mänskliga rättigheter
- Korrupcion

Miljö

- Klimatrisker
- Energiklassificering
- Hyresgästernas hållbarhetsmål

Sociala risker

Vi motverkar risken för bristande affärsetik genom en kombination av nolltoleranspolicy, tydliga riktlinjer för gåvor och representation, regelbundna utbildningar i affärsetik och antikorrupcion samt en transparent rapporteringsstruktur. Prisma strävar efter att upprätthålla hög etisk standard i alla affärsrelationer och säkerställa att verksamheten bedrivs med integritet och öppenhet.

För att hantera identifierade arbetsmiljörisker arbetar vi förebyggande utifrån vår medarbetarhandbok och genom att integrera arbetsmiljöarbetet i hela verksamheten. Framöver

kommer vi att initiera arbetet med en arbetsmiljöplan för att säkerställa hälsa och välmående hos våra medarbetare. Vi arbetar även aktivt för att skapa en jämställd, öppen och trygg arbetsplats där mångfald och inkludering är en naturlig del av vår organisationskultur. Arbetet bedrivs bland annat genom en tydlig nolltolerans mot diskriminering, trakasserier och kränkande särbehandling. Eventuella incidenter ska rapporteras till närmaste chef eller via bolagets visseblåsarfunktion. Inkludering och likabehandling är integrerade i medarbetarhandboken och behandlas i samband med introduktion av nyanställda. Därutöver strävar bolaget efter en jämställd och inkluderande rekryteringsprocess, där urval och anställningsbeslut baseras på kompetens, erfarenhet och personlig lämplighet

För att proaktivt hantera risker kopplade till våra leverantörer har vi tagit fram en särskild uppförandekod för leverantörer som går igenom och signeras vid kontraktskrivning. Vi erbjuder även en visseblåsarfunktion som hanteras av en extern part, vilket möjliggör anonym rapportering av misstänkta överträdelse. Framöver planerar vi att utveckla en kontinuerlig, strukturerad och transparent process för leverantörsgranskning.

Miljörisker

I framtiden väntas vädermönstren förändras, vilket ökar risken för exempelvis skyfall, översvämningar, extrem värme och bränder som kan påverka våra fastigheter allt oftare. Prisma har redan analyserat översvämningrisker för majoriteten av sina fastigheter och genomför klimatriskanalyser vid förvärv av förvaltningsfastigheter. Platser med högre risk övervakas kontinuerligt, och där det är relevant tar vi fram åtgärdsplaner för att minska eller eliminera riskerna.

Det finns både risker och möjligheter kopplade till energiklassificering och den snabbt föränderliga lagstiftningen inom hållbarhet. Om Prisma inte är förberett riskerar vi att låga energiklassificeringar gör delar av beståndet svårare att hyra ut eller att de blir mindre attraktiva för hyresgäster. För att motverka detta arbetar vi aktivt med våra fastigheter och hyresgäster för att säkerställa att både byggnader och verksamheter uppfyller gällande lagkrav och energiprestanda. Genom kontinuerlig dialog med hyresgästerna håller vi oss även uppdaterade om deras hållbarhetsmål och kan samarbeta för att nå dem, genom att exempelvis göra gemensamma satsningar på elbilsladdning och solpaneler.



Nyproducerade byggnader förbereds för solcellspaneler. Under 2025 producerade Prismas befintliga solcellsanslaggningar 778 MWh.



Hållbarhetsmål och möjligheter

För att säkerställa ett effektivt och robust hållbarhetsarbete ur ett ESG-perspektiv är Prismas ambition att tydligt prioritera och vidareutveckla sitt arbete inom utvalda fokusområden. Med utgångspunkt i det rådande marknadsläget, genomförd dubbel väsentlighetsanalys

samt riskanalys har Prisma under året sett över och uppdaterat sina hållbarhetsmål och hur dessa kan bidra till en långsiktigt lönsam affärsmodell. Flera av målen har omformulerats för att möjliggöra uppföljning av arbetet mot att nå dem. Måluppfyllelse kommer att redovisas i kommande årsredovisningar.

Målområde	Mål	Möjlighet
E - Environment	Minska koldioxidutsläppen inom Scope 1 och Scope 2 med minst 42% till år 2030, jämfört med år 2023.	Genom att uppfylla uppsatta SBTI-mål säkerställer vi att vår affärsmodell är i linje med internationella mål, samt förbereder bolaget för kommande lagstiftning och andra externa krav.
	90% av fastigheterna har energiklass A–B till år 2027.	Genom att säkerställa att 90% av våra fastigheter innehar energiklass A-B förbättrar vi energieffektiviteten och minskar driftkostnaderna. Ambitionen framöver är att 100% av fastigheterna ska ha energiklass A-C.
	Öka andelen egenproducerad förnybar energi årligen.	Att producera förnybar energi är en bra affär för oss och för våra kunder, samtidigt som det bidrar till att minska fossila energislag på elnätet och till en mer stabil energiförsörjning.
	Samtliga bebyggda fastigheter har laddare för eldrivna fordon.	Laddare för eldrivna fordon möjliggör ökad utbredning av elbilar på marknaden, samtidigt som det lockar kunder till hyresgästernas verksamheter.
	Due diligence avseende miljö samt klimatriskanalyser genomförs inför samtliga förvärv.	Genom att ha kontroll på eventuella risker redan innan ett förvärv genomförs, minskar vi risken för dyra investeringar i ett senare skede.
S - Social	Inga fall av diskriminering och trakasserier inom den egna organisationen.	En inkluderande arbetsplats med medarbetare som känner sig respekterade och som kan påverka sin arbetssituation gör att personalen trivs och att kompetens stannar inom bolaget.
	Leverantörer som verkar inom högriskbranscher genomgår leverantörsgranskning.	Genom att ha kontroll på de leverantörer vi anlitar och samarbetar med minskar vi risken för korruption och att mänskliga rättigheter kränks i vår värdekedja. Det gör det även möjligt att gynna bolag med hög affärsetik.
	Initiera minst ett samarbete med hyresgäster för att skapa arbetsmöjligheter för ungdomar.	Samarbete med hyresgästerna för att skapa arbetsplatser för ungdomar bidrar till lokalsamhället samtidigt som det stärker relationen med hyresgästen.
G - Governance	Samtliga av Prismas medarbetare och leverantörer ska ha signerat och gått igenom respektive uppförandekod.	Uppförandekoderna möjliggör att Prismas medarbetare och leverantörer får en förståelse för vilka frågor som är viktiga för verksamheten, och det tydliggör vad som förväntas av respektive part i affärsrelationen.
	Samtliga av Prismas medarbetare ska ha deltagit på en hållbarhetsutbildning.	Kontinuerlig utbildning utvecklar medarbetarnas kompetens och förståelse för hur hållbarhetsfrågor integreras i respektive medarbetares roll.
	Årligen följa upp, redovisa och förbättra bolagets hållbarhetsarbete.	Genom att följa upp och rapportera på hållbarhetsparametrar ökar förståelsen för utvecklingen av arbetet, och kostnadseffektiva insatser kan genomföras inom områden där de gör störst skillnad.
	Noll fall av korruption och mutor.	Detta mål är avgörande för att stärka Prismas trovärdighet, stärka företagets interna kontrollsystem och minska risken för ekonomiska och juridiska konsekvenser.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Prisma Properties AB, org.nr 559378-1700

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 på sidorna 23-28 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 25 mars 2026

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrning och finansiell rapportering



Styrelse

SIMON DE CHÂTEAU (1970)

Styrelseordförande sedan 2022.
Ledamot i ersättningsutskottet.

Utbildning och erfarenheter*

MSc i Finance, Handelshögskolan i Stockholm. Tidigare Partner och vd för Sveafastigheter, Partner och chef för Corporate Finance och Corporate Finance och analys på Leimdorfer samt styrelseledamot i Willhem AB (publ).

Övriga nuvarande uppdrag*

Styrelseordförande i och grundare av Alma Property Partners AB och styrelseordförande i Arcane Group AB. Styrelseledamot i NCC Aktiebolag, Atrium Ljungberg AB och Akka Egendom AB.

Aktieägande i Prisma**

1 703 500 aktier.

ANNA-GRETA SJÖBERG (1967)

Styrelseledamot sedan 2023.
Ordförande i revisionsutskottet.

Utbildning och erfarenheter*

MBA, Handelshögskolan i Stockholm. Tidigare Managing Director i Royal Bank of Scotland, Nordic bransch, CFO för Bluefish Pharmaceuticals AB (publ), styrelseordförande i Marginalen Bank Bankaktiebolag, styrelseledamot i Hufvudstaden AB, Magnolia Bostad AB, LKAB och Tryggstiftelsen.

Övriga nuvarande uppdrag*

CFO för Consivo Group AB (publ). Styrelseordförande i ST Eriks Vårdbolag AB.

Aktieägande i Prisma***

10 000 aktier.

KRISTINA ALVENDAL (1972)

Styrelseledamot sedan 2023.

Utbildning och erfarenheter*

Jur.kand., Stockholms universitet. Tidigare borgarråd i Stockholms stad med ansvar för bostäder, fastigheter och stadsutveckling samt vd för Airport City Stockholm.

Övriga nuvarande uppdrag*

Nationell Industrisamordnare och leder Accelerationskontoret. Driver eget bolag inom strategisk stads- och fastighetsutveckling. Styrelseordförande i AB Salktennis och styrelseledamot i Storsala AB (publ), Svefa Aktiebolag, Svefa Holding AB och Svefa Partners AB.

Aktieägande i Prisma***

3 800 aktier.

CAROLINE TIVÉUS (1979)

Styrelseledamot sedan 2023.
Ledamot i revisionsutskottet.

Utbildning och erfarenheter*

Studier i ekonomi vid Lunds universitet. Tidigare Investor Relations Manager på Com Hem, Investor Relations Manager samt Communications Manager på Avanza samt Nordic PR-Manager på Nordnet Bank AB.

Övriga nuvarande uppdrag*

Senior Vice President och Director of Sustainable Business för Pandox AB (publ). Styrelseledamot i Hagabacken Fastighets AB.

Aktieägande i Prisma***

6 000 aktier.

JACOB ANNEHED (1979)

Styrelseledamot sedan 2022.
Ordförande i ersättningsutskottet och ledamot i revisionsutskottet.

Utbildning och erfarenheter*

Civilekonomexamen, Lunds universitet. Tidigare Partner och CFO på NREP, Head of Finance på RSA Scandinavia och Manager of Financial Planning & Analysis på GE Capital.

Övriga nuvarande uppdrag*

Styrelseledamot och CFO i Alma Property Partners AB.

Aktieägande i Prisma**

50 000 aktier.

PONTUS ENQUIST (1976)

Styrelseledamot sedan 2025.
Ledamot i ersättningsutskottet.

Utbildning och erfarenheter*

Jur.kand., Stockholms universitet. BSc i ekonomi, Stockholms universitet. Tidigare advokat och delägare på Advokatfirman Vinge KB.

Övriga nuvarande uppdrag*

Advokat och delägare på Roschier Advokatbyrå AB. Ledamot i Aktiemarknadsnämnden.

Aktieägande i Prisma**

80 000 aktier.

* I urval

** Ägande per den 20 mars 2026. Oberoende i förhållande till bolaget och ledningen. Beroende i förhållande till större aktieägare

*** Ägande per den 20 mars 2026. Oberoende i förhållande till bolaget, ledningen och till större aktieägare



Från vänster övre raden: Pontus Enquist, Kristina Alvendal, Jakob Annehed.
Från vänster främre raden: Caroline Tivéus, Simon de Château, Anna-Greta Sjöberg.

Koncernledning

FREDRIK MÄSSING (1983)

Chief executive officer sedan 2022.

Utbildning och erfarenheter *

Studier i industriell ekonomi och organisation vid Tekniska högskolan, Jönköping. Utlandsstudier vid Nanyang Technological University, Singapore. Tidigare Asset Manager på Grosvenor, Head of Asset Management på DTZ Sweden och Asset Manager på European Fund Management.

Aktieägande i Prisma**

1 257 556 aktier.

2 343 198 teckningsoptioner.

PER NILSSON (1965)

Head of Property Management sedan 2024.

Utbildning och erfarenheter *

Fil.kand. förvaltningslinjen vid Lunds universitet. Tidigare Regionchef på Svenska Handelsfastigheter och Fastighets- och Utvecklingschef på Thon Property AB samt Head of Facilities/COO på European Fund Management.

Aktieägande i Prisma**

0 aktier.

116 950 teckningsoptioner.

MARTIN LINDQVIST (1970)

Chief financial officer sedan 2022.

Utbildning och erfarenheter *

Fil.mag. Företagsekonomi, Mittuniversitetet i Sundsvall. Tidigare CFO på Atrium Ljungberg AB (publ) och på Aleris och Munters AB (publ) samt haft ledande finanspositioner på Tetra Pak.

Aktieägande i Prisma**

0 aktier.

317 850 teckningsoptioner.

CARSTEN KREBS (1966)

Head of Development sedan 2022.

Utbildning och erfarenheter *

Gymnasieexamen, Danmark. Bakgrund inom detaljhandelsutveckling med erfarenhet av företagssamarbeten med exempelvis Jysk, Lidl, Netto och Europris.

Aktieägande i Prisma**

1 000 000 aktier.

414 473 teckningsoptioner.

TOM HAGEN (1990)

Deputy CEO and Head of transactions sedan 2024.

Utbildning och erfarenheter*

Bachelor of Science i Environmental Engineering från Technische Universität München, Master of Science i Real Estate and Construction Management från Kungliga tekniska högskolan i Stockholm. Tidigare del av investeringsteamet på Alma Property Partners samt arbetat på DWS Real Estate med ansvar för investeringstransaktioner i DACH-regionen och Frankrike.

Aktieägande i Prisma**

21 737 aktier.

430 402 teckningsoptioner.

JOHAN NIELSEN (1979)

Head of Projecs sedan 2023.

Utbildning och erfarenheter*

Civilingenjör Väg & Vatten, Lunds tekniska högskola. Tidigare vd, partner och projektchef på P&E Fastighetspartner AB och District Manager på Skanska AB (publ).

Aktieägande i Prisma**

399 764 aktier.

401 800 teckningsoptioner.

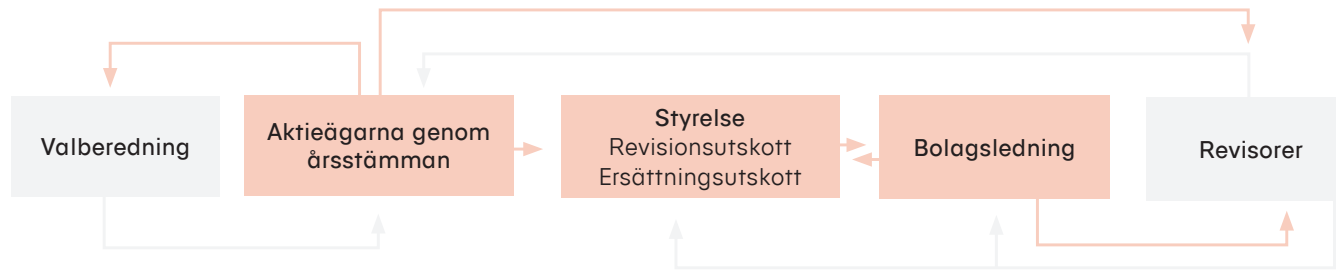


Från vänster övre raden: Tom Hagen, Johan Nielsen, Per Nilsson, Martin Lindqvist.
Från vänster främre raden: Carsten Krebs, Fredrik Mässing.

*I urval

**Ägande per den 20 mars 2026

Bolagsstyrningsrapport



Styrinstrument

Prisma Properties ABs styrning utgår från interna och externa styrinstrument. De viktigaste interna styrinstrumenten inkluderar styrelsens arbetsordning och vd-instruktion, bolagets affärsplan, policyer, attestordning och värdegrund. De mest centrala externa styrinstrumenten är regelverket för aktieemittenter på huvudmarknaden, Svensk kod för bolagsstyrning, aktiebolagslagen, IFRS (International Financial Reporting Standards) och årsredovisningslagen.

Ägare

Prisma Properties AB har en diversifierad ägarstruktur där de tio största aktieägarna tillsammans innehar 85,6 procent av kapitalet och rösterna. Huvudägaren är Alma Property Partners genom sina två fonder, Alma Property Partners II AB och Alma Property Partners I AB, som tillsammans innehar 55,4 procent av bolaget. Både Alma Property Partners II AB och Alma Property Partners I AB har en ägarandel som överstiger tio procent av kapitalet och rösterna, med andelar på 35,1 procent respektive 20,3 procent.

Totalt innehar de tio största ägarna 140 769 697 aktier av bolagets totalt 1 64 521 538 aktier. Övriga ägare står för resterande 14,4 procent av kapitalet och rösterna.

Bolagsstämma

Årsstämma den 23 april 2025

Stämman öppnades av Simon de Château som valdes till ordförande vid stämman. Aktieägare representerande 137 063 838 aktier och röster, motsvarande cirka 83,31 procent av samtliga utestående aktier och röster i bolaget, var företrädna vid stämman. Bolagets jurist Maria Boudrie förde protokollet.

Beslut vid stämman:

- Fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt koncernens motsvarande dokument.
- Godkännande av ersättningsrapport.
- Årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag, med överföring till ny räkning.
- Ansvarsfrihet beviljades till styrelse och vd.
- Val av styrelse och revisor:
 - Årsstämman beslutade att antalet stämموvalda styrelseledamöter ska uppgå till sex (6) och omvalde styrelseledamöterna Simon de Château, Kristina Alvendal, Jacob Annehed, Anna-Greta Sjöberg och Caroline Tivéus. Pontus Enquist valdes till ny styrelseledamot.
 - Simon de Château omvaldes som styrelseordförande.
 - Ernst & Young Aktiebolag omvaldes som revisor med Gabriel Novella som huvudansvarig.
- Beslut om arvoden:
 - Ersättning till styrelsens ordförande ska utgå med 520 000 kr.
 - Ersättning till envar av övriga styrelseledamöter ska utgå med 260 000 kr.
 - Ersättning till ledamöter i revisionsutskottet ska högst totalt utgå med 220 000 kr, varav 110 000 kr till revisionsutskottets ordförande och 55 000 kr till övriga utskottsledamöter.
 - För det fall styrelsen väljer att inrätta ett ersättningsutskott ska ersättning till ledamöter i ersättningsutskottet högst totalt utgå med 110 000 kr, varav 50 000 kr till ersättningsutskottets ordförande och 30 000 kr till övriga ledamöter.
 - Det noterades att styrelsens ordförande Simon de Château och styrelseledamot Jacob Annehed har avböjt arvoden för styrelse- och utskottsarbete.

- Revisorsarvode enligt löpande räkning.
- Godkännande av riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare.
- Uppdaterad instruktion för valberedningen antogs.
- Bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler.
- Beslut om teckningsoptionsprogram.

Valberedning

Valberedningen i Prisma Properties AB utses i enlighet med en instruktion som antogs av årsstämman den 23 april 2025. Valberedningen ska bestå av en representant från vardera av de fyra till röstetalet största aktieägarna, samt styrelseordföranden. Om någon av de fyra största aktieägarna avstår från att delta, erbjuds nästa aktieägare i storleksordning möjligheten att utse en ledamot. Valberedningen ska uppfylla de krav som anges i Svensk kod för bolagsstyrning.

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till årsstämman gällande:

- Val av ordförande för årsstämman.
- Val av styrelseledamöter och styrelseordförande.
- Val av revisor.
- Arvoden till styrelseledamöter och revisorer.
- Eventuella ändringar i valberedningens instruktion.

Valberedningens arbete inleds baserat på aktieägarstruktur registrerad vid sista bankdagen i augusti före årsstämman. Valberedningens ledamöter offentliggörs på bolagets hemsida senast sex månader före årsstämman. Minst en ledamot från valberedningen ska närvara vid årsstämman och presentera dess förslag.

Styrelse

Styrelsen i Prisma Properties AB ansvarar för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter i enlighet med gällande lagar och förordningar. Svensk kod för bolagsstyrning och Nasdaqs Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares. Arbetsordningen för styrelsen fastställs årligen och innehåller riktlinjer för arbetsfördelning, beslutsfattande och rapportering.



uppfyller oberoendekraven. För vidare presentation av styrelsen, se sidan 30.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år, eller på annat sätt om så krävs. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och fördelning av arbetet mellan styrelseledamöterna och utskott, vd samt inrättade utskott. På det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för vd innefattande instruktioner för finansiell rapportering samt arbetsordning för ersättnings- respektive revisionsutskottet.

Styrelsen ska sammanträda minst åtta gånger per år enligt ett fastställt schema. Under 2025 har styrelsen sammanträtt 11 gånger och ägnat stor uppmärksamhet åt bolagets tillväxtstrategi. Styrelsen har beslutat i samtliga nybyggnadsprojekt överstigande 30 mkr och samtliga förvärv. Vidare har styrelsen ägnat sig åt finansfrågor samt frågor kring bolagets kapitalstruktur. Vid styrelsemötena har löpande avrapportering skett från bolagsledningen kring bolagets ekonomiska och finansiella ställning, riskanalys, hållbarhetsredovisning och projekt. Under året har löpande rapportering skett av dels utfall mot budget, dels reviderade prognoser för året.

Styrelsen har inrättat ett Revisionsutskott vars huvudsakliga uppgifter är, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, att övervaka Bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll och riskhantering, hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revisions-tjänster och bistå vid utarbetandet av förslag till bolagsstäm-mans beslut om revisorsval. Ordförande för revisionsutskottet är Anna-Greta Sjöberg. Hon har den redovisningskompetens som är ett krav enligt aktiebolagslagen och är oberoende i för-

hållande till bolaget och dess största ägare. Övriga ledamöter i revisionsutskottet är Jacob Annehed och Caroline Tivéus. Under året har Revisionsutskottet sammanträtt 6 gånger. Samtliga möten i Revisionsutskottet har redovisats för styrelsen.

Styrelsen inrättade under senare delen av 2025 ett ersättningsutskott. Detta har som huvudsaklig uppgift att bereda styrel-sens beslut i frågor som rör ersättningsprinciper, ersättningar andra anställningsvillkor för bolagsledningen, övervaka och utvärdera pågående program för rörlig ersättning till bolagsled-ningen samt följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman beslutat om samt gällande ersättningsstrukturer och -nivåer i Bolaget. Ordförande för ersättningsutskottet är Jacob Annehed. Övriga ledamöter är Simon de Château och Pontus Enquist. Under året har Ersättningsutskottet sammanträtt två gånger.

Vd och bolagsledning

Bolagsledningen bestod under 2025 av följande roller: Vd, CFO (Chief Financial Officer), COO (Chief Operations Officer), Head of Development, vice vd och Head of Transactions, Head of Property Management. Fredrik Mässing tillträdde som vd för Bolaget den 1 juli 2022. Hans aktieinnehav i Bolaget uppgick per den 31/12 2025 till 1 257 556 aktier och 2 343 198 teck-ningsoptioner. Övriga ledningen presenteras på sidan 31.

Ersättningar till ledande befattningshavare

Bolaget strävar efter att erbjuda en total ersättning som är marknadsmässig och som därigenom förmår attrahera och behålla kvalificerade ledande befattningshavare. Ersättning ska baseras på befattningshavarens ställning, ansvarsområden och prestation. Den totala ersättningen, vilken varierar i förhål-lande till den enskildes och Koncernens prestationer, kan bestå av följande komponenter: Fast lön, rörlig kontantersättning, möjlighet att delta i långsiktiga aktiebaserade incitaments-program, tjänstepension och övriga sedvanliga förmåner samt lön och övriga gällande förmåner under uppsägningstiden.

Styrelsen ska bestå av lägst fem och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Majoriteten av de bolagsstämموvalda styrelse-ledamöterna ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Minst två av de styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen ska även vara oberoende i förhållande till Bolagets större aktie-ägare. Styrelsen har under året bestått av sex ledamöter och

Namn	Invald	Styrelsemöten	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
Simon de Chateau	2022	11		2
Kristina Alvendal*	2023	11	3	1
Jacob Annehed	2022	11	6	2
Anna-Greta Sjöberg	2023	11	6	1
Caroline Tivéus*	2023	11	3	1
Pontus Enquist**	2025	7		1

* Caroline Tivéus ersatte Kristina Alvendal i Revisionsutskottet fr.o.m. 23 april 2025.

** Pontus Enquist tillträdde i styrelsen på årsstämman 23 april 2025.



Frågor om lön och annan ersättning, inklusive utfall av rörlig ersättning till den verkställande direktören och andra ledande befattningshavare i Bolaget, ska beredas av ersättningsutskottet, förutom i de fall där det ankommer på bolagsstämman att fatta beslut. Ersättningsutskottet ska upprätta förslag till beslut om ersättningsprinciper för ledande befattningshavare, inklusive riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

För ytterligare information, se Ersättningsrapporten på hemsidan.

Revision

Vid årsstämman 2025 utsågs Ernst & Young AB som revisor med Gabriel Novella som huvudansvarig revisor. Revisorns uppdrag sträcker sig fram till årsstämman 2026.

Revisorerna granskar bolagets finansiella rapporter, genomför en översiktlig granskning av delårsbokslutet per 30 september och helårsrapporteringen per 31 december. Revisorerna genomför också en översiktlig granskning av hållbarhetsredovisningen och bolagets interna processer samt granskar om bolaget följer årsstämmans riktlinjer om ersättningar till ledande befattningshavare.

Intern kontroll

Kontrollmiljö

Styrelsen har det yttersta ansvaret för att det finns ett effektivt system för internkontroll och riskhantering. Viktiga redovisningsfrågor och frågor relaterade till den finansiella rapporteringen behandlas i styrelsen samt i styrelsens revisionsutskott.

För att säkerställa en väl fungerande kontrollmiljö har styrelsen fastställt ett antal policys av betydelse för bolagsstyrning och den finansiella rapporteringen. Däribland ingår styrelsens arbetsordning, vd-instruktionen och rapporteringsinstruktionen för finansiell rapportering. Bolaget har även en ekonomihandbok som innehåller principer, riktlinjer och processbeskrivningar för redovisning och finansiell rapportering. Vid ett konstituerande styrelsemöte efter årsstämman fastställs arbetsordningen för styrelsen samt vds arbetsinstruktion där ansvar och befogenheter är definierade.

Vidare har Bolaget fastställt företagsövergripande kontroller som fungerar som ett paraply över Bolagets interna kontroll och beskriver komponenterna i systemet för intern kontroll. Styrelsen har utvärderat behovet av en separat funktion för internrevision och gör bedömningen att en sådan funktion inte är motiverad, dels baserat på bolagets storlek, dels baserat på att de granskningar som bolagets externa revisorer genomfört av den interna kontrollen inte påvisat några brister.

Styrelsens revisionsutskott har till uppgift att bereda styrelsens arbete avseende kvalitet i den finansiella rapporteringen och processerna för hanteringen av Bolagets affärsrisker samt att övervaka Bolagets finansiella rapportering och assistera styrelsen i att säkra effektivitet i bolagets interna kontroll och riskhantering.

Bolagets finansdirektör (CFO) rapporterar kontinuerligt till revisionsutskottet och arbetar tillsammans med bolagets ekonomifunktion med att utveckla och förbättra den interna kontrollen avseende finansiell rapportering, dels proaktivt med fokus på den interna kontrollmiljön, dels med att granska hur väl den interna kontrollen fungerar.

Ansvaret för det dagliga arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön åvilar primärt bolagets vd, som regelbundet rapporterar till bolagets styrelse. Vd kan delegera befogenheter till sina direktrapporterande medarbetare.

Riskbedömning

Styrelsen har antagit en riskpolicy som inkluderar rutiner för att identifiera, bedöma, hantera och rapportera koncernövergripande risker i enlighet med Bolagets vision och mål. Inom ramen för denna riskbedömning, som involverar Bolagets ledande befattningshavare, inkluderas risker som påverkar Bolagets interna kontroll av den finansiella rapporteringen, andra verksamhetsrelevanta risker samt regelbrottsrisker.

Vidare utför Bolaget en riskbedömning kopplad till intern kontroll över finansiell rapportering (IKFR) inklusive IT-miljön som är kopplad till den finansiella rapporteringen. Bolaget ska identifiera väsentliga processer kopplad till intern kontroll

över finansiell rapportering. Genom processbeskrivningar och risk- och kontrollmatriser ska processerna inklusive identifierade risker och kontroller dokumenteras.

Kontrollaktiviteter

Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen och för att övervaka de ledande befattningshavarnas kontrollaktiviteter, som en del av de riktlinjer och rutiner som ska bidra till att de ledande befattningshavarnas instruktioner genomförs. Baserat på de i riskanalysen identifierade riskerna har styrelsen låtit upprätta interna styrdokument i form av policys och riktlinjer. Se lista över policys på nästa sida.

Dessa interna styrdokument utvärderas i den årliga riskbedömningen för att säkerställa att de på ett relevant och ändamålsenligt sätt hanterar de av styrelsen identifierade riskerna.

De kontrollaktiviteter som avser den finansiella rapporteringens tillförlitlighet samt de IT generella kontrollerna ska utföras av Bolagets medarbetare i det dagliga arbetet. Dessa kontrollaktiviteter hanteras också av revisionsutskottet som diskuterar och analyserar dessa kontrollaktiviteter. Revisionsutskottets protokoll läggs sedan fram på styrelsens nästkommande möte.

Information och kommunikation

Syftet med Bolagets informations- och kommunikationskanaler är att främja tillförlitligheten i den finansiella rapporteringen och att underlätta för medarbetare i verksamheten att rapportera och ge feedback till styrelsen och ledningen. Detta sker genom att tillhandahålla styrdokument i form av interna policys, riktlinjer och instruktioner för den finansiella rapporteringen och se till att berörda medarbetare är insatta

Följande processer och kontroller har utvärderats under året:

- | | |
|-----------------------------|---|
| ✓ Bokslut och konsolidering | ✓ Inköp |
| ✓ Intern rapportering | ✓ Löner |
| ✓ Extern rapportering | ✓ Projekt |
| ✓ Budget och prognos | ✓ Transaktion (förvärv/avyttring) |
| ✓ Fastighetsvärdering | ✓ ITGC |
| ✓ Finansiering | ✓ Företagsövergripande kontroller (ELC) |
| ✓ Fastighetsförvaltning | ✓ Närståendetransaktioner |
| ✓ Hyresprocessen | |

i dessa dokument. I Prisma Properties finns bland annat en ekonomihandbok som innehåller en förteckning över aktuella instruktioner avseende bolagsstyrning, redovisningspolicyer och behörigheter. Ekonomihandboken har tillgängliggjorts och kommunicerats internt inom Bolaget och är ett väsentligt styrdokument för samtliga delar av Bolagets verksamhet.

Bolagets styrelse har antagit en informations- och kommunikationspolicy samt en insiderpolicy som reglerar Bolagets informationsgivning, exempelvis kring extern finansiell information i form av delårsrapporter, årsbokslut, årsredovisning samt pressmeddelande i samband med viktiga, potentiella kurspåverkande händelser.

Information tillhandahålls i enlighet med bestämmelserna i Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter och EU:s marknadsmissbruksförordning. Styrelsen överlägger om samtliga externa finansiella uttalanden innan dessa publiceras. Informations- och kommunikationspolicyen anger också hur kommunikationen ska gå till och vilka personer som kan representera bolaget externt.

Policies fastställda av styrelsen:

- | | |
|--|----------------------------------|
| ✓ Arbetsordning för styrelsen | ✓ IT-policy |
| ✓ Arbetsordning för ersättningsutskottet | ✓ Informationssäkerhetspolicy |
| ✓ Arbetsordning för revisionsutskottet | ✓ Kontinuitetspolicy |
| ✓ Vd-instruktion | ✓ IT-katastrofberedskapspolicy |
| ✓ Instruktion för finansiell rapportering | ✓ Hållbarhetspolicy |
| ✓ Bolagsstyrningspolicy och policy för intern kontroll | ✓ Policy närståendetransaktioner |
| ✓ Finanspolicy | ✓ Visselblåspolicy |
| ✓ Riskpolicy | ✓ Attestinstruktion |
| ✓ Informations- och kommunikationspolicy | ✓ Code of conduct leverantör |
| ✓ Insiderpolicy | ✓ Code of conduct internt |

Uppföljning

Att övervaka den interna kontrollen och dess effektivitet är en integrerad del av den löpande verksamheten. Enligt Bolagets vd-instruktion ska vd säkerställa att styrelsen regelbundet får rapporter om verksamhetens utveckling, intäkts- och kostnadsutvecklingen, bolagets finansiella ställning och resultat, likviditets- och kreditituationen, viktigare affärshändelser, större budgetavvikelser, eventuella pågående tvister samt eventuella väsentliga hyresavtal som förfaller utan att nytt avtal tecknats. Det åligger styrelsen att besluta om lämpliga åtgärder till följd av väsentliga avvikelser i vd avrapportering.

Den koncernövergripande riskutvärderingen och hanteringen samt de företagsövergripande kontrollerna och de specifika kontrollaktiviteter som utförs i respektive väsentlig process inklusive IT generella kontroller ska utvärderas minst årligen. Utvärderingen ska därefter rapporteras till revisionsutskott och slutligen styrelsen för behandling och godkännande.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i Prisma Properties AB, org.nr 559378-1700

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2025 på sidorna 29–35 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 25 mars 2026

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Prisma Properties Aktieföretag (publ) ("Prisma") org.nr 559378-1700, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2025. Års- och koncernredovisning förelägs fastställas på årsstämman den 29 april 2026.

Verksamheten i korthet

Prisma är verksamma i Norden och utvecklar handelsplatser i strategiska, trafiknära lägen vid motorvägar och riksvägar. Bland våra hyresgäster finns välkända varumärken som exempelvis Willys, Kesko, Lidl, Dollarstore, Rusta och McDonald's. I anslutning till våra fastigheter erbjuder vi elbilsaddning och bidrar på detta sätt till en utbyggnad av Nordens laddinfrastruktur. Prisma Properties aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap under tickerkod PRISMA och bolaget har sitt huvudkontor i Stockholm.

Bolagets mål

Prismas övergripande mål är att över tid uppnå en årlig substansvärdetillväxt om 15 procent. Investeringar i utvecklingsprojekt ska årligen uppgå till minst 10 procent av befintligt fastighetsvärde. Fastighetsvärdet skall innan utgången av 2028 uppgå till minst 16 miljarder kronor.

Bolagets finansiella mål är att uppnå en långsiktig stabil tillväxt genom en balans mellan förvärv, organisk tillväxt och effektiv förvaltning. Prisma Properties strävar efter en nettobelåningsgrad under 55 procent, en räntetäckningsgrad över 2,0 gånger och en soliditet om minst 30 procent. Belåningsgraden kan kortsiktigt tillåtas uppgå till max 60 procent.

Marknad

På sidorna 12-13 presenteras en marknadsöversikt över fastighetsmarknaden i Sverige, Danmark, Finland och Norge under 2025. Tyngdpunkten ligger på att beskriva utvecklingen inom kategorierna livsmedel och dagligvaror, lågpris samt snabbserverestauranger och att redovisa data gällande hyresnivåer, yieldnivåer och transaktionsvolymerna inom externhandeln.

Koncernens resultat

Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 539 mkr (435), fördelade på hyresintäkter om 492 mkr (393), samt serviceintäkter om 47 mkr (42) som huvudsakligen består av vidarefakturerade fastighetskostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,6% (99,0). Totalt hyresvärde på årsbasis exklusive projektfastigheter uppgick till 608 mkr (452).

Kostnader

Periodens fastighetskostnader uppgick till 92 mkr (70) varav 47 mkr (42) debiterades enligt avtal till hyresgästerna. Överskottsgraden i perioden uppgick till 86% (88). Cirka 3 mkr har avsatts för kreditförluster i rekonstruktionen av NRG Pizza AB.

Centrala administrationskostnader uppgick för perioden till 48 mkr (84) och utgörs främst av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. 0 mkr (36) var kostnader att betrakta som jämförelsestörande poster, i jämförelseperioden främst relaterat till uppbyggnaden av koncernen samt förberedelser inför börsnoteringen.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -153 mkr (-131) och utgörs av årets räntekostnader om -150 mkr (-158), ränteintäkter om 8 mkr (17) samt övriga finansiella kostnader om -10 mkr (0). Valutaeffekter under perioden uppgick till -1 mkr (9). Snitträntan uppgick per balansdagen till 4,04% (5,11). Från och med tredje kvartalet 2024 redovisas valutaeffekter avseende koncerninterna lån i Övrigt totalresultat i enlighet med IAS 21, se även not 2 Redovisningsprinciper. Tidigare perioder har inte räknats om.

Värdeförändring

Värdeförändringar för perioden uppgick till 234 mkr (1), främst hänförligt till en nedgång i avkastningskravet för förvaltningsfastigheter, genomförda förvärv tidigare perioder och färdigställda projekt. Direktavkastningskravet inklusive pågående projekt uppgick vid periodens slut till 6,53% (6,58%) vilket ger en minskning på 0,05 procentenheter.

Koncernen innehar räntederivat och värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till 13 mkr (-37).

Resultat före skatt, skatt och resultat

Resultat före skatt uppgick till 467 mkr (86). Skatt för perioden uppgick till -117 mkr (-50), varav aktuell skatt -2 mkr (-2) och uppskjuten skatt -115 mkr (-48). Den redovisade uppskjutna skatten för perioden består av uppskjuten skattkostnad relaterad till realiserade positiva fastighetsvärden samt derivat. Periodens resultat uppgick till 350 mkr (36).

Nettouthyrning

Nettouthyrningen, det vill säga ny kontrakterad årshyra med avdrag för uppsagda årshyror, uppgick under perioden januari-december till 65,3 mkr, vilket främst hänförs till projektfastigheter. Nyuthyrning har skett till ett hyresvärde om 71 mkr, varav 54,7 mkr är hänförligt till projektfastigheter, medan uppsägning från befintliga hyresgäster uppgår till 5,6 mkr. Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och dess resultat-

effekt bedöms till 6-18 månader för förvaltningsfastigheter respektive 9-24 månader för projektfastigheter.

Investeringar

Under året har fastigheter förvärvats till ett underliggande fastighetsvärde om 1 820 mkr (852). Investeringar i fastigheter inom det egna beståndet uppgick under perioden till 598 mkr (420).

Utvecklingsprojekt

Prisma har pågående projekt där totala investeringar bedöms uppgå till cirka 1 052 mkr, varav 484 mkr återstår att investera. Som pågående projekt räknas projekt där entreprenadavtal är upphandlat. Genomsnittlig yield on cost för pågående projekt bedöms till 7,5 procent. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda och har ett sammantaget årligt hyresvärde om 80 mkr och en hyrestid på i genomsnitt 14 år. Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad för projektportföljen är 100 procent.

Prisma har vidare en stor potential i sin projektportfölj och bedömer i dagsläget att projekt motsvarande cirka 1 69 000 kvm kan startas under de närmaste tre åren till en investeringsvolym om cirka 3,6 mdkr. Cirka 68 000 kvm av detta bedöms utgöras av livsmedel och dagligvaruhandel.

Fastighetsvärden

Vid årets slut uppgick fastighetsvärdet till 9,6 mdkr (7,3). Fastighetsportföljen bestod av 159 fastigheter med en total uthyrbar yta om cirka 436 000 kvm.

Organisation

Prisma Properties har en effektiv och decentraliserad organisation med 24 anställda (16) vid årets slut. Under året etablerades en egen förvaltningsorganisation i Danmark och avtalet med extern part avslutades.

Risker och osäkerheter

De största riskerna bolaget står inför inkluderar förändringar i fastighetskonjunktur, risker i nybyggnadsprojekt samt refinansieringsrisk. Prisma Properties arbetar aktivt med att minska dessa risker genom diversifierad finansiering och långsiktiga hyresavtal. Läs mer utförligt om Prismas risker och riskhantering på sidorna 38-44.



Hållbarhetsrapport

Prisma ställer sig bakom FN:s globala mål för hållbar utveckling (SDGs) och vårt arbete vilar på ett ESG-perspektiv (Environmental, Social och Governance) genom hela värdekedjan. Under 2024 genomfördes en dubbel väsentlighetsanalys i enlighet med kraven i ESRS. Analysen uppdaterades under 2025 för att säkerställa dess aktualitet. Under 2025 utvecklade Prisma även sitt strukturerade och långsiktiga hållbarhetsarbete med fokus på integrering i bolagets förvaltning och tillväxtstrategi, ett arbete som grundar sig i den dubbla väsentlighetsanalysen. Prisma arbetar aktivt med alla av ESRS utpekade hållbarhetsområden, med särskilt fokus på åtgärder för att minska klimatutsläpp vid fastighetsutveckling, där vår påverkan är störst. Prisma arbetar även aktivt med att minska energiförbrukningen och göra medvetna val av energislag. För att ytterligare intensifiera vårt arbete med ett hållbart fastighetsbestånd valde Prisma att under 2025 emittera sin första gröna obligation om 500 mkr. Gröna obligationer är avsedda att finansiera miljömässigt hållbara fastigheter som uppfyller kriterierna i vårt gröna ramverk. En hållbarhetsrapport i enlighet med Årsredovisningslagen har upprättats och finns på sidorna 23-28.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 21 januari 2026 emitterades ytterligare icke säkerställda gröna obligationer till ett belopp om 250 mkr inom befintligt ramverk om 750 mkr. De ytterligare gröna obligationerna emitterades till ett pris om 100,25 procent av nominellt belopp, vilket motsvarar en rörlig ränta om 3m Stibor + 242 baspunkter.

Utsikter för 2026

Bolaget ser fortsatt tillväxtpotential genom utvecklingsprojekt, strategiska förvärv och en stabil hyresmarknad. Prisma Properties kommer att fortsätta investera i energieffektivisering och digitalisering av fastighetsförvaltning.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står följande vinstmedel:

Balanserat resultat inkl aktieägartillskott	5 028 558 715 kr
Årets resultat	91 681 986 kr
	5 120 240 701 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

till aktieägare utdelas	0 kr
i ny räkning överföres	5 120 240 701 kr

Risker

Prismas riskbedömning involverar bolagets ledande befattningshavare och inkluderar de risker som påverkar bolagets interna kontroll av den finansiella rapporteringen, andra verksamhetsrelevanta risker samt regelefterlevnadsrisker.

Här följer en sammanställning över de huvudsakliga risker som identifierats av Prisma samt en kort förklaring av hur risken hanteras. Riskerna klassificeras och färgkodas utifrån sannolikheten att de inträffar och vilken påverkansgrad risken har och sammanställs sedan i en riskmatris, se sidan 44. På sidan 27 sammanfattas bolagets hållbarhetsrisker samt hur de ska hanteras.

Klassificering
 ● Väsentlig
 ● Medelhög
 ● Låg

REF	RISKBESKRIVNING	RISKHANTERING	ANSVARIG
M1	Risker relaterade till förändringar i fastighetsmarknaden Prisma Properties är exponerat för risker relaterade till förändringar i fastighetsmarknaden. De viktigaste faktorerna som påverkar våra fastighetsvärderingar är utbud och efterfrågan på kommersiella fastigheter samt investerarens avkastningskrav. Marknaden påverkas av vakansgraden, som i sin tur påverkas av mikro- och makrofaktorer, som exempelvis förändrade beteenden på grund av ökad handel och pandemier. Dessutom påverkas utbudet av kommersiella fastigheter av bygg- och renoveringsaktiviteter.	Sannolikhet ● Påverkan ●	VD
M2	Risker relaterade till att Prisma Properties verkar på en konkurrensutsatt marknad En viktig del av vår verksamhet för att nå våra ekonomiska mål är att identifiera och genomföra förmånliga fastighetsförvärv enligt vår strategi. Fastighetsmarknaden är konkurrensutsatt, och vår konkurrenskraft beror på vår förmåga att förvärva fastigheter till bra villkor, behålla befintliga hyresgäster och följa trender i branschen. Om fler fastighetsbolag kommer in på våra marknader ökar konkurrensen. Vid expansion utanför vårt huvudsakliga område kan konkurrenterna dra nytta av sin lokalkännedom. Om vi inte kan konkurrera effektivt och misslyckas med att göra tillräckligt många förvärv kan detta negativt påverka vår verksamhet och våra framtida intäkter och resultat i förhållande till våra ekonomiska mål.	Sannolikhet ● Påverkan ●	VD
M3	Osäkerhet i fastighetsvärderingar Riskfaktorer som påverkar fastighetsvärderingar inkluderar osäkra antaganden om framtiden. Dessa inkluderar hyresnivåer, uthyrningsgrad, driftkostnader, fastighetsskick, makroekonomi, ekonomiska trender, regional utveckling, sysselsättning, utbud, infrastruktur, inflation och räntor. Felaktiga antaganden kan leda till felaktiga värderingar och påverka portföljvärdet och ekonomisk ställning negativt.	Sannolikhet ● Påverkan ●	CFO
M4	Risker relaterade till avkastning från fastigheterna Koncernen är beroende av sina fastigheters avkastning, som påverkas av hyresintäkter, underhållskostnader, renoveringar, reparationer och fastighetsinvesteringar. Hyresnivåer och intäkter påverkas av utbud och efterfrågan på handelsytor, uthyrningsgrad, hyresutveckling och kunders betalningsförmåga. Dessa faktorer påverkas av ekonomiska trender som sysselsättning, infrastruktur, befolkningsförändringar, inflation, räntor och finansieringstillgångar. Om uthyrningsgraden eller hyresnivåerna minskar, eller om hyresgästernas betalningsförmåga försämras, kan detta påverka Prisma Properties ekonomiska ställning och resultat negativt.	Sannolikhet ● Påverkan ●	COO



REF	RISKBESKRIVNING	RISKHANTERING	ANSVARIG
M5	Risker relaterade till genomförda eller framtida förvärv Fastighetsaffärer är centrala för Prisma Properties. Vi utvärderar regelbundet potentiella fastighetsförvärv enligt vår strategi och mål. Dessa affärer innebär osäkerheter och risker. Vid förvärv kan osäkerheter uppstå gällande hantering av hyresgäster, miljösanering, personal, ombyggnader, tekniska problem, myndighetsbeslut och tvister. Oförutsedda kostnader kan uppstå vid nuvarande eller framtida förvärv, vilket kan påverka resultat och kassaflöde negativt. Framtida förvärv kan kräva extra betalningar, som saneringskostnader för förorenade områden. Felaktiga bedömningar vid granskning av fastigheter eller bristande identifiering av risker kan leda till nedskrivningar, ökade kostnader och utebliven avkastning, vilket skulle negativt påverka våra intäkter.	Sannolikhet ● Påverkan ● Prisma Properties engagerar regelmässigt välnummerade och kompetenta rådgivare för att stödja förvävsprocesser och genomföra alltid en due diligence-granskning av det tilltänkta förvärvsobjektet. Vi bedömer att vi, tillsammans med rådgivare, normalt lyckas skapa oss en god bild av aktuella förvärvsobjekt.	HEAD OF TRANSACTIONS
M6	Risker relaterade till nybyggnation och anpassningsprojekt Prisma Properties är inriktat på att bygga nya fastigheter och anpassa befintliga för hyresgäster genom om- och tillbyggnader. Dessa projekt är kostsamma och kan drabbas av högre kostnader än förväntat på grund av förseningar, fel, konflikter och olyckor. Även ändrade regler och planer kan påverka kostnaderna negativt, och detta kan vara svårt att kompensera med höjda hyror eller sänkta kostnader. Vi är beroende av strategiska leverantörer för material och speciallösningar för byggnation samt entreprenörer för utförande av arbeten. Om dessa inte uppfyller avtalen, kan det leda till förseningar i våra projekt. Förseningar kan påverka uthyrningen av lokaler negativt. Om dessa risker förverkligas kan det medföra ökade kostnader och inkomstbortfall, vilket kan påverka vår ekonomi negativt.	Sannolikhet ● Påverkan ● För att reducera riskerna i samband med nybyggnation och ombyggnation hanteras dessa av välnummerade underleverantörer och entreprenörer som anlitas på marknadsmässiga branschvillkor och med vilka vi har ett långsiktigt samarbete.	COO
M7	Risker relaterade till oförutsedda händelser som påverkar fastigheterna Prisma Properties kan drabbas av betydande kostnader på grund av oväntade händelser som skadegörelse, inbrott, brand, vattenläckor, naturkatastrofer, skadedjur och andra olyckor. Det finns också risk att vi måste betala för reparationer och underhåll om hyresgästerna inte kan täcka kostnaderna med höjda hyror. Om någon av dessa risker inträffar, kan det påverka vår ekonomi negativt.	Sannolikhet ● Påverkan ● Prisma Properties arbetar löpande med förebyggande åtgärder som till exempel installation av brandlarm, övergripande styrsystem, sprinklersystem, väktare som bevakar fastigheterna samt andra åtgärder som förebygger till exempel brand, inbrott och skadegörelse. Vi har även tecknat försäkringsavtal i syfte att erhålla skydd mot skador som kan uppkomma.	COO
M8	Risker relaterade till ökade driftkostnader Prisma Properties driftkostnader består av fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, taxebundna kostnader, försäkringspremier och löpande underhåll. Det kan inte garanteras att varje ökning av driftkostnaderna, direkt eller indirekt, kan bäras av hyresgästen i enlighet med villkoren i hyresavtalen. Om sådana risker materialiseras kan det påverka driftnettot negativt.	Sannolikhet ● Påverkan ● Prisma Properties använder nettohyresavtal med våra hyresgäster, vilket innebär att de utöver hyran också betalar de flesta fastighetskostnader. Denna typ av avtal ger oss god kontroll och förutsägbarhet när det gäller kostnader för underhåll, renovering och reparation.	COO
M9	Leverantörsrisk Med leverantörsrisk avses risken att våra leverantörer inte kan fullfölja sina åtaganden, använder sig av oetiska affärsmetoder eller inte uppfyller uppsatta miljökrav eller arbetsvillkor.	Sannolikhet ● Påverkan ● I projekten används etablerade leverantörer som vi har goda relationer med för att reducera risken för att leverantörerna inte ska kunna fullfölja sina åtaganden. Genom att inköpen samordnas uppnås högre kvalitet och minskade kostnader. Vidare säkerställer vi att leverantörerna följer våra krav inom hållbarhet och etik. Prisma har en egen förvaltningsorganisation i Sverige och Danmark som ansvarar för alla fastigheter och kommer att lära känna beståndet väl.	COO



REF	RISKBSKRIVNING	RISKHANTERING	ANSVARIG
M10	<p>Risker relaterade till förmågan att rekrytera och behålla kvalificerad personal och ledningspersoner</p> <p>Prisma Properties är starkt beroende av ett fåtal erfarna och kompetenta personer, inklusive ledare och specialister. Deras roll är avgörande för vår tillväxtstrategi och framtida framgång. Eftersom vi har få anställda och mycket av vår administration är outsourcad, är varje medarbetare viktig och påverkar vårt företags utveckling. Om någon av våra nyckelpersoner lämnar oss och vi inte kan hitta likvärdig ersättning i tid kan det störa vår verksamhet och negativt påverka vår tillväxt och resultat. Det är också viktigt att vi kan fortsätta att rekrytera kompetent personal för att utveckla vår verksamhet. Att förlora nyckelpersoner eller inte kunna rekrytera rätt medarbetare kan hindra oss från att dra nytta av affärsmöjligheter och påverka vår framtida verksamhet och lönsamhet negativt.</p>	<p>Sannolikhet ● Påverkan ●</p> <p>Genom att sträva efter att vara en bra arbetsplats som ger både intressanta uppgifter och goda utvecklingsmöjligheter till vår personal, hoppas vi kunna attrahera kvalificerade medarbetare att vilja arbeta hos oss.</p> <p>Bolaget har implementerat ett optionsprogram för nyckelpersoner i samband med börsintroduktionen och stärkt upp sin organisation inom affärsutveckling, förvaltning och transaktion.</p>	VD
M11	<p>Hälsa och säkerhet</p> <p>I Prisma Properties verksamhet och bransch förekommer hälso- och säkerhetsrisker. I driften av fastigheterna och i byggverksamheten är fysiska skador de vanligaste olyckorna. I kontorsmiljön är riskerna främst relaterade till stress som påverkar den psykiska hälsan.</p>	<p>Sannolikhet ● Påverkan ●</p> <p>Prisma Properties har en nollvision avseende stressrelaterade sjukdomar och arbetsplatsolyckor. Våra underentreprenörer genomför arbetsmiljöutbildningar och gällande kontorsmiljön genomförs regelbundna medarbetarsamtal för att motverka stress och andra relaterade sjukdomar.</p>	VD
M12	<p>Risker kopplade till miljö och miljötekniska risker</p> <p>Enligt miljölagar måste den som orsakar en förorening betala för saneringen. Det innebär att den som orsakar föroreningen är ansvarig för att städa upp. Om vi inte kan hitta förorenaren eller om de inte kan hållas ansvariga, kan ägaren av fastigheten bli ansvarig för sanering och kostnader. Därför finns det en risk att våra företag, som äger fastigheter, måste betala för dyra saneringsarbeten. Om vi ändrar användningen av fastigheterna till en mer miljökänslig verksamhet ökar risken för miljörelaterade problem.</p>	<p>Sannolikhet ● Påverkan ●</p> <p>Inför fastighetsförvärv och nya projekt genomförs analyser för att identifiera eventuella miljörisiker. Under genomförande av projekt finns rutiner för att minska risken för läckage och utsläpp. Dessutom görs förebyggande arbeten i samband med miljöcertifiering för att minska negativ miljöpåverkan.</p>	HEAD OF TRANSACTIONS
M13	<p>Externa cyberhot</p> <p>Cyberhot eller cybersäkerhetsshot är en skadlig handling som syftar till att skada data, stjäla data eller störa det digitala livet i allmänhet. Cyberhot inkluderar till exempel virus, överbelastningsattacker, utpressningsprogram och andra typer av cyberattacker. Under de senaste åren har antalet cyberattacker och hot mot företags informationssystem ökat kraftigt.</p>	<p>Sannolikhet ● Påverkan ●</p> <p>Prisma Properties hanterar risker genom att förebygga, övervaka, uppdatera system, utbildna användare och se till att leverantörer följer säkerhetsavtal. Vi kontrollerar också loggar, externa anslutningar och hot regelbundet.</p>	CFO
M14	<p>Risker relaterade till smittsamma sjukdomar, epidemier och pandemier</p> <p>Effekterna av eventuella framtida pandemier kan fördröja våra leverantörer och entreprenörer, vilket kan påverka våra byggprojekt negativt. Om pandemierna fortsätter påverka ekonomin kan hyresgästernas betalningsförmåga försämrats, vilket kan leda till högre vakans och minskat fastighetsvärde. Det kan också göra det svårare att få nödvändig finansiering för vår verksamhet.</p>	<p>Sannolikhet ● Påverkan ●</p> <p>Prisma Properties har identifierat följande områden som kan påverkas av en pandemi: fastighetsvärden, hyresintäkter, uthyrningsgrad, investeringar, kreditrisk, ränta och finansiering. Vi hanterar risken för påverkan inom respektive riskområde. För information om riskhantering se respektive riskområde.</p>	VD
M15	<p>Miljökatastrof</p> <p>Miljöförändringarna gör att sannolikheten för allvarliga klimatrelaterade händelser ökar. Översvämningar, stormar, bränder, etc blir vanligare.</p>	<p>Sannolikhet ● Påverkan ●</p> <p>Prisma Properties har genomfört en klimatriskanalys. De påvisade riskerna analyseras och hanteras av organisationen.</p>	COO



REF	RISKBSKRIVNING	RISKHANTERING	ANSVARIG
M16	E-handels utveckling E-handeln har utvecklats snabbt under senare år och tar allt större marknadsandel från fysisk handel.	Sannolikhet ● Påverkan ● De hyresgäster som Prisma Properties ser som strategiska har produktutbud som inte lämpar sig för e-handel. Det ingår i lågpris-logiken att kunden själv kommer till butiken.	HEAD OF DEVELOPMENT
E1	Brott mot dataskyddslagar Prisma Properties verksamhet är föremål för omfattande dataskyddslagar såsom till exempel Dataskyddsförordningen (GDPR) och Dataskyddslagen. Lagkrav, gällande behandling och skydd av personuppgifter, ställer stora krav på processer och säkerhet för att behandla, lagra och gallra personuppgifter samt att registrerade informeras på rätt sätt om hur bolaget behandlar personuppgifter. Brott mot GDPR kan ge en straffavgift och skadat förtroende.	Sannolikhet ● Påverkan ● Prisma Properties har en datasäkerhetspolicy som beskriver ansvarsområden och regler för hur våra medarbetare ska använda IT och data. Vi jobbar ständigt med att förbättra våra processer, rutiner och kontroller, inklusive utbildning och investeringar i system. Vi samarbetar också med våra leverantörer för att säkerställa att de följer reglerna.	CFO
E2	Politisk risk Stater, kommuner och myndigheter spelar en aktiv roll i att skapa och genomföra lagar och regler som handlar om skatter, markanvändning, zonindelning, detaljplaner, miljöskydd och säkerhet. Ändringar och tillämpning av dessa lagar och regler kan potentiellt påverka vår ekonomi negativt. Om det kommer nya lagar eller tillämpningar som handlar om miljö, markanvändning eller detaljplanering, kan de öka våra kostnader och minska våra inkomster, vilket kan sänka fastigheternas värde. Det finns också en risk att staten kan ta våra fastigheter om de uppfyller expropriationskraven. Vi har rätt till ersättning i sådana fall, men det kan påverka vår ekonomi negativt även om vi får kompensation.	Sannolikhet ● Påverkan ● Bolaget håller sig ajour med regulatoriska förändringar i dess omvärld och agerar proaktivt för att hantera de situationer som uppstår.	VD
E3	Risker relaterade till förändringar i skattelagstiftningen Prisma Properties verksamhet påverkas främst av skatter i form av inkomstskatt, fastighetsskatt och moms. Inom skatteområdet kan förändringar ske i skattelagstiftning och skattesatser som påverkar verksamheten. Detta kan påverka vår framtida skattekostnad och därigenom resultatet.	Sannolikhet ● Påverkan ● Prisma Properties hanterar skatt i enlighet med gällande lagar och regler. Skatten ska kontrolleras, redovisas och betalas korrekt. Vi följer noggrant rättsutvecklingen på skatteområdet för att i god tid kunna vidta de förändringar av skatten som kan bli nödvändiga.	CFO
E4	Risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden Det finns risk för framtida tvister med hyresgäster, säljare, köpare, leverantörer och andra parter. Sådana tvister kan leda till skadestånd, hyresminskningar, eller att vi måste sluta med vissa aktiviteter. Dessutom kan vi eller våra anställda bli föremål för utredningar eller rättsliga processer. Dessa tvister kan ta mycket tid i anspråk, störa vår dagliga verksamhet, kosta mycket pengar och det kan vara svårt att förutse utfallet. Därför kan sådana tvister ha en negativ påverkan på vår verksamhet och våra resultat. Makrofaktorer, som exempelvis förändrade beteenden på grund av ökad handel och pandemier. Dessutom påverkas utbudet av kommersiella fastigheter av bygg- och renoveringsaktiviteter.	Sannolikhet ● Påverkan ● Prisma Properties uppförandekod bygger på våra grundläggande värderingar och har till syfte att vägleda våra medarbetare i hur de och Prisma Properties ska förhålla sig till lagar och förordningar.	COO
E5	Korruption och bedrägeri Prisma Properties verksamhet innebär att avtal om förvärv av fastigheter respektive nybyggnation kan uppgå till betydande belopp. Avtal tecknas och affärsmässiga beslut tas på olika nivåer i organisationen. Det finns en risk att medarbetare agerar oetiskt i relationer med kunder och leverantörer genom att till exempel ta emot eller ge mutor. Det finns också en risk att medarbetare agerar bedrägligt. Korruption och bedrägeri kan ge rättsliga påföljder. Prisma Properties kan lida såväl ekonomisk skada som varumärkesskada.	Sannolikhet ● Påverkan ● Prisma Properties motarbetar korruption och mutor samt bedrägeri genom rutiner och intern kontroll och har till exempel en välfungerande attestträtt med systemstöd. En tydlig attestordning underlättar och minskar risken med decentraliserat ansvar för anbud, kundavtal och leverantörskontrakt. I grunden finns en uppförandekod för anställda och en uppförandekod för leverantörer. Prisma Properties har också en visselblåsarfunktion.	CFO



REF	RISKBESKRIVNING	RISKHANTERING	ANSVARIG
E6	Hållbarhetsrisker Hållbarhetskraven utvecklas löpande i den värdekedja som Prisma Properties verkar inom. Att inte leva upp till formella eller informella krav och/eller förväntningar inom detta område kan innebära en affärsrisk.	Sannolikhet ● Påverkan ● Prisma Properties arbetar löpande för att anpassa arbetssätt och styrprinciper till nya regelverk och förväntningar, både inom den egna organisationen och i bolagets värdekedja.	VD
F1	Likviditetsrisk Tillgången till kapital, både lånade och egna medel, är kritisk för vår framtida tillväxt på Prisma Properties. Vi använder byggkrediter för att bygga fastigheter och förvärvskrediter för att köpa fastigheter. Vi har för närvarande ingen officiell kreditvärdighet, men vi har nyligen omförhandlat befintliga lån med pålitliga banker över tre, fyra och fem år. Framtiden på lånamarknaden är osäker, och det finns många faktorer som kan påverka vår förmåga att få lån och omförhandla våra skulder på fördelaktiga villkor, eller ens få lån alls. Om vi inte kan få lån när vi behöver dem eller om vi inte kan omförhandla våra skulder på bra villkor kan det ha en allvarlig negativ inverkan på vår verksamhet, ekonomi och resultat.	Sannolikhet ● Påverkan ● CFO hanterar koncernens likviditets- och finansieringsrisk centralt. Vår finanspolicy sätter ramar och riktlinjer för riskhantering och begränsningar i vår finansiella verksamhet. Vi arbetar också aktivt med att förbättra vår likviditet genom att fokusera på företagets rörelsekapital och anpassa oss när marknadsförutsättningarna ändras. Detta minskar risken att vi inte kan uppfylla våra finansieringsåtaganden. I och med börsnoteringen har Prisma blivit mer attraktivt på kapitalmarknaden.	CFO
F2	Risk att befintliga låneavtal sägs upp Vissa av de befintliga låneavtalen innehåller åtaganden som, om de bryts, kan leda till att sådan finansiering sägs upp och förfaller till omedelbar betalning. Det finns klausuler i befintliga låneavtal som bland annat ger motparten rätt att säga upp avtalet om något skuldsättningsarrangemang i Prisma Properties förfaller eller på annat sätt förfaller till betalning före dess löptid. En förpliktelse att betala en skuld i förtid kan således påverka verksamhet, finansiell ställning och resultat negativt.	Sannolikhet ● Påverkan ● Prisma Properties finanspolicy sätter ramarna vad gäller riskmandat och limiter i finansverksamheten. Vi jobbar även aktivt med likviditet genom fokus på rörelsekapitalet. Fokus på kassaflödet och anpassningar vid ändrade marknadsförutsättningar minskar risken att inte kunna fullfölja skyldigheterna enligt finansieringsavtalen.	CFO
F3	Ränterisk Prisma Properties har ränterisk på grund av våra lång- och kortfristiga lån. Ränterisk innebär att förändringar i marknadsräntan kan påverka vårt resultat, kassaflöde och ekonomiska ställning. En viktig faktor för denna risk är hur länge våra lån är bundna till en viss ränta. Längre bindningstider ger mer förutsägbarhet i kassaflödet, men kan också innebära högre räntor. Räntekostnaderna påverkas också av aktuella marknadsräntor, långivarnas påslag och hur vi väljer att binda våra räntor. Räntemarknaden i Sverige påverkas mest av inflationsförväntningar och Riksbankens styrränta. Om räntorna ökar kan våra kostnader öka och våra vinster minska, vilket kan ha en betydande negativ effekt på vår ekonomi. Räntehöjningar kan också påverka vår möjlighet att finansiera framtida fastighetsköp.	Sannolikhet ● Påverkan ● För att reducera ränterisken säkrar vi minst 50 procent av lånebeloppet genom ränteswappar och räntetak. Huvuddelen av lånen ska enligt finanspolicyn vara med bundna räntor.	CFO
F4	Kreditrisk Prisma Properties kreditrisker och kreditförluster är till övervägande del hänförliga till kundfordringar och överskottlikviditet. Kreditrisken för kundfordringar är att de utestående fordringarna inte kommer att betalas. Kreditrisken för överskottlikviditet är att banken inte kan fullgöra sina åtaganden.	Sannolikhet ● Påverkan ● Majoriteten av Prisma Properties kundfordringar löper på kunder vilka bedöms ha god kreditvärdighet. Vi utvärderar löpande nya och befintliga hyresgästers förmåga att betala avtalad hyra. Risken för kreditförluster bedöms som låg. Överskottlikviditet placeras med låg risk på inlåningskonton och avtal ingås endast hos bank med hög kreditrating.	CFO



REF	RISKBSKRIVNING	RISKHANTERING	ANSVARIG
F5	<p>Valutarisk</p> <p>Prisma Properties verkar i Sverige, Danmark, Finland och Norge och exponeras därigenom för risker i form av omräkning från danska kronor, euro och, till en mindre del, norska kronor till svenska kronor. Vidare uppstår valutarisk genom affärs-transaktioner, redovisade tillgångar och skulder, samt nettoinvesteringar i utlandsverksamheter, makrofaktorer, som exempelvis förändrade beteenden på grund av ökad handel och pandemier. Dessutom påverkas utbudet av kommersiella fastigheter av bygg- och renoveringsaktiviteter.</p>	<p>Sannolikhet ● Påverkan ●</p> <p>Eftersom intäkter, kostnader och eventuella lån i respektive koncern-bolag är i lokal valuta så begränsas valutarisken till nettot i respektive bolag vars lokala valuta inte är svenska kronor. Den kvarstående risken bedöms i dagsläget som hanterbar.</p>	CFO
F6	<p>Risker relaterade till stigande inflation</p> <p>Hög inflation kan påverka värdet av våra fastigheter negativt och minska intresset och efterfrågan från våra hyresgäster. Det här påverkar hur mycket vi kan förvänta oss att tjäna på våra fastighetsinvesteringar och hur mycket våra fastigheter är värda. Dessutom kan hög inflation göra det svårare för våra hyresgäster att betala sina hyror och uppfylla sina avtalsåtaganden med oss.</p> <p>Om fastigheternas värde minskar betydligt kan det också göra det svårt för oss att omförhandla lån när de förfaller och ta nya lån för att växa vår verksamhet. Om dessa risker blir verklighet och våra fastighetsvärderingar förändras eller visar sig vara felaktiga, kan det ha en allvarlig negativ påverkan på vårt resultat och vår ekonomi. En försämrad ekonomi kan också påverka vår förmåga till framtida tillväxt.</p>	<p>Sannolikhet ● Påverkan ●</p> <p>Prisma Properties hyreskontrakt är till den absoluta majoriteten inflationskyddade i form av klausuler med uppräknings enligt KPI. Vidare är i princip samtliga hyreskontrakt nettoavtal, vilket gör att kostnadsinflation påverkar endast i begränsad omfattning.</p>	HEAD OF DEVELOPMENT

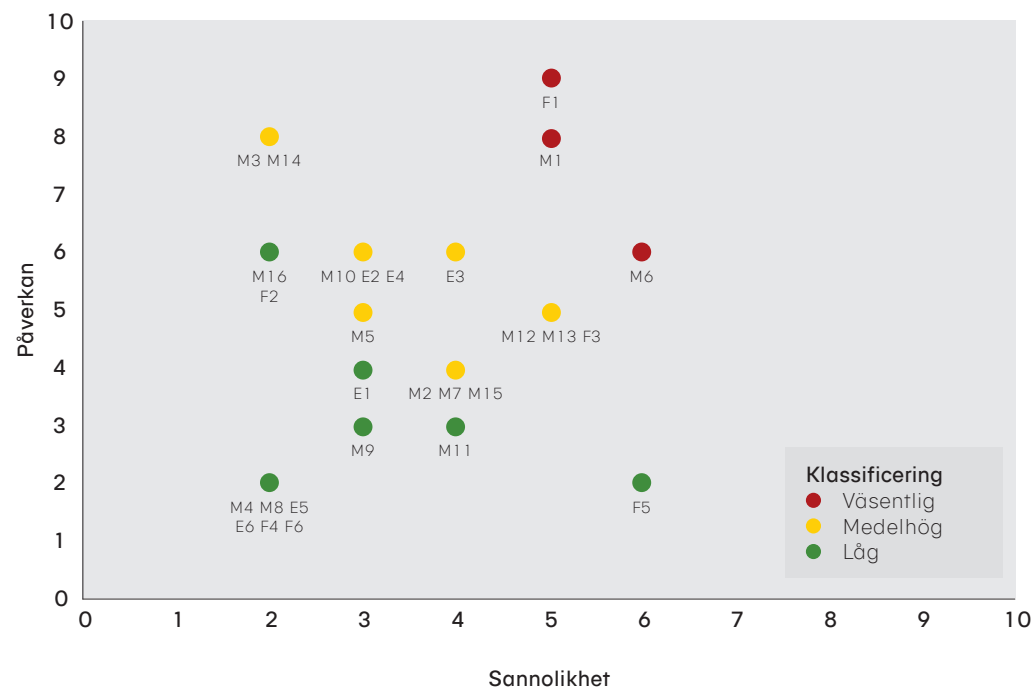
Riskmatris

		Sannolikhet	Påverkan	Totalt värde
M1	Risker relaterade till förändringar i fastighetsmarknaden	5	8	40
M2	Risker relaterade till att Prisma Properties verkar på en konkurrensutsatt marknad	4	4	16
M3	Osäkerhet i fastighetsvärderingar	2	8	16
M4	Risker relaterade till avkastning från fastigheterna	2	2	4
M5	Risker relaterade till genomförda eller framtida förvärv	3	5	15
M6	Risker relaterade till nybyggnation och anpassningsprojekt	6	6	36
M7	Risker relaterade till oförutsedda händelser som påverkar fastigheterna	4	4	16
M8	Risker relaterade till ökade driftkostnader	2	2	4
M9	Leverantörsrisk	3	3	9
M10	Risker relaterade till förmågan att rekrytera och behålla kvalificerad personal och ledningspersoner	3	6	18
M11	Hälsa och säkerhet	4	3	12
M12	Risker kopplade till miljö och miljötekniska risker	5	5	25
M13	Externa cyberhot	5	5	25
M14	Risker relaterade till smittsamma sjukdomar, epidemier och pandemier	2	8	16
M15	Miljökatastrof	4	4	16
M16	E-handels utveckling	2	6	12
E1	Brott mot dataskyddslagar	3	4	12
E2	Politisk risk	3	6	18
E3	Risker relaterade till förändringar i skattelagstiftningen	4	6	24
E4	Risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden	3	6	18
E5	Korruption och bedrägeri	2	2	4
E6	Hållbarhetsrisker	2	2	4
F1	Likviditetsrisk	5	9	45
F2	Risk att befintliga låneavtal sägs upp	2	6	12
F3	Ränterisk	5	5	25
F4	Kreditrisk	2	2	4
F5	Valutarisk	6	2	12
F6	Risker relaterade till stigande inflation	2	2	4

Metod för utformning av riskmatrisen

Vid framtagandet av riskmatrisen för år 2025 har samtliga personer i bolagsledningen och alla dess operativa funktioner medverkat. I varje operativa funktion identifieras vilka risker respektive funktion är exponerat för. En skala på 1-10 har använts för att gradera respektive risk, både avseende sannolikhet och påverkan. Varje parameter har bedömts enskilt. Produkten av de båda parametrarna utgör det totala riskvärdet för respektive risk. Efter att en risk har identifierats och bedömts, ska bolaget vidta lämpliga åtgärder för att minimera eller eliminera risken. Detta kan innefatta att acceptera risken, minska risken genom att vidta åtgärder eller överföra risken till en annan part.

Prisma ska omedelbart hantera risker med ett värde på 60 eller högre (maximalt värde är 100). Risker med ett totalvärde på minst 30 ska bevakas under året.





Finansiell- och hållbarhetsrapportering

Finansiell rapportering

Koncernen

Resultaträkning och rapport över totalresultat.....	46
Balansräkning	47
Rapport över förändringar i eget kapital	48
Kassaflödesanalys.....	49
Noter	50
Not 1 Allmän information.....	50
Not 2 Redovisningsprinciper.....	50
Not 3 Väsentliga uppskattning och bedömningar	54
Not 4 Intäkternas fördelning	54
Not 5 Fastighetskostnader.....	55
Not 6 Arvode till revisorer	55
Not 7 Central administration.....	55
Not 8 Leasingavtal	56
Not 9 Anställda och personalkostnader	57
Not 10 Finansiella intäkter.....	59
Not 11 Finansiella kostnader.....	59
Not 12 Skatt på årets resultat.....	59
Not 13 Goodwill	60
Not 14 Programvaror.....	60
Not 15 Förvaltningsfastigheter.....	61
Not 16 Inventarier, verktyg och installationer	62
Not 17 Finansiella instrument.....	63
Not 18 Övriga fordringar	66
Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66
Not 20 Likvida medel	66
Not 21 Eget kapital.....	66
Not 22 Resultat per aktie.....	67
Not 23 Koncernföretag.....	67
Not 24 Övriga skulder	70
Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.....	70
Not 26 Transaktioner med närstående.....	71
Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser.....	71
Not 28 Kassaflödesanalys.....	71
Not 29 Händelser efter balansdagen.....	71

Moderbolaget

Resultaträkning och rapport över totalresultat.....	72
Balansräkning	73
Rapport över förändringar i eget kapital	74
Kassaflödesanalys.....	75
Noter	76
Not 1 Redovisningsprinciper.....	76
Not 2 Intäkter.....	76
Not 3 Arvode till revisorer	76
Not 4 Övriga externa kostnader	76
Not 5 Anställda och personalkostnader	76
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter.....	77
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter.....	77
Not 8 Erhållna och lämnade koncernbidrag.....	77
Not 9 Skatt på årets resultat.....	77
Not 10 Programvaror.....	77
Not 11 Maskiner och inventarier	77
Not 12 Pågående projekt, materiella anläggningskostnader	77
Not 13 Andelar i koncernföretag.....	78
Not 14 Fordringar i koncernföretag	81
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81
Not 16 Kassa och bank	81
Not 17 Eget kapital.....	81
Not 18 Långfristiga räntebärande skulder.....	81
Not 19 Kortfristiga skulder till koncernföretag.....	81
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81
Not 21 Kassaflödesanalys.....	81
Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	81
Not 23 Händelser efter balansdagen.....	81
Not 24 Transaktioner med närstående	82
Not 25 Vinstdisposition.....	82
Undertecknande	83
Revisionsberättelse	84

Hållbarhetsdata i enlighet med VSME

B1 §24 Grund för utarbetande.....	87
B1 §25 Grund för utarbetande.....	87
B2 §26 Praxis, policyer och framtida initiativ för omställningen till en mer hållbar ekonomi.....	87
B2 §27 Praxis, policyer och framtida initiativ för omställningen till en mer hållbar ekonomi.....	87
B3 §29 Energi och växthusgasutsläpp	88
B3 §30 Energi och växthusgasutsläpp	88
B3 §31 Energi och växthusgasutsläpp	88
B4 §32 Förening av luft, vatten och mark.....	88
B5 §33 Biologisk mångfald.....	89
B6 §35 Vatten	89
B7 §37 Resursanvändning, cirkulär ekonomi och avfallshantering.....	89
B7 §38 Resursanvändning, cirkulär ekonomi och avfallshantering.....	89
B8 §39 Arbetskraft – Allmänna egenskaper	90
B9 §41 Arbetskraft – Hälsa och säkerhet.....	90
B10 §42 Arbetskraft – Ersättning, kollektiva förhandlingar och utbildning	90
B11 §43 Fällande domar och böter för korruption och mutor.....	90

Övrigt

Nyckeltal & definitioner	92
Fastighetsförteckning	98
Finansiell kalender.....	104



Koncernen

Resultaträkning, mkr

	Not	2025	2024
Intäkter	4	539	435
Fastighetskostnader	5	-92	-70
Fastighetsadministration	5	-26	-20
Driftnetto		421	344
Central administration	6,7,8,9	-48	-84
Finansiella intäkter	10	8	27
Finansiella kostnader	11	-161	-159
Förvaltningsresultat		220	129
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	15	234	1
Värdeförändringar derivat, orealiserade	17	13	-37
Nedskrivning goodwill	13	-	-7
Resultat före skatt		467	86
Skatt	12	-117	-50
Årets resultat		350	36
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		350	36
Innehav utan bestämmande inflytande		0	1
Årets resultat		350	36

Koncernens rapport över totalresultat

	Not	2025	2024
Årets resultat		350	36
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>			
Årets omräkningsdifferens		-69	12
Summa årets övriga totalresultat		-69	12
Årets totalresultat		281	48
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		281	47
Innehav utan bestämmande inflytande		-	1
		281	48
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	22	2,13	0,25



Koncernen

Balansräkning, mkr

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31	Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar				Eget kapital			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>				Aktiekapital	21	1	1
Goodwill	13	174	174	Övrigt tillskjutet kapital	21	4517	4 511
Programvaror	14	4	4	Omräkningsreserv	21	-42	27
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		386	36
Förvaltningsfastigheter	15	9 631	7 273	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		4 862	4 575
Inventarier, verktyg och installationer	16	10	2	Innehav utan bestämmande inflytande		6	-
Nyttjanderättstillgångar	8	7	9	Summa eget kapital		4 867	4 575
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				Långfristiga skulder			
Derivat	17	18	3	Långfristiga räntebärande skulder	17	4 524	2 264
Uppskjuten skatt	12	1	2	Derivat	17	20	17
Andra långfristiga fordringar		2	2	Leasingskulder	8,17	4	5
Summa anläggningstillgångar		9 848	7 469	Uppskjuten skatteskuld	12	522	388
Omsättningstillgångar				Övriga skulder	24	1	0
Hysesfordringar	17	6	16	Summa långfristiga skulder		5 071	2 674
Övriga fordringar	18	167	39	Kortfristiga skulder			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	85	81	Kortfristiga räntebärande skulder	17	95	941
Likvida medel	20	162	780	Leverantörsskulder	17	31	29
Summa omsättningstillgångar		420	916	Leasingskulder	8,17	3	4
Summa tillgångar		10 268	8 384	Skatteskulder	12	9	15
				Övriga kortfristiga skulder	24	31	22
				Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	160	126
				Summa kortfristiga skulder		329	1 136
				Summa eget kapital och skulder		10 267	8 384



Rapport över förändringar i eget kapital, mkr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital*	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets totalsultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 2024-01-01	0	3 023	15	8	3 046	6	3 051
Årets resultat	–	–	–	36	36	1	36
Övrigt totalresultat	–	–	12	–	12	–	12
Årets totalresultat	0	0	12	36	48	1	48
<i>Transaktioner med ägare:</i>							
Apportemission	–	276	–	–	276	–	276
Emissionskostnader	–	–2	–	–	–2	–	–2
Fondemission	0	–	–	–0	–	–	–
Nyemission	0	1 251	–	–	1 251	–	1 251
Emissionskostnader	–	–67	–	–	–67	–	–67
Skatteeffekt emissionskostnader	–	14	–	–	14	–	14
LTIP (incitamentsprogram)	–	11	–	–	11	–	11
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	–	6	–	–7	–1	–6	–7
Summa transaktioner med ägare	1	1 488	0	–8	1 482	–6	1 476
Utgående balans 2024-12-31	1	4 511	27	36	4 575	–	4 575
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital*	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets totalsultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 2025-01-01	1	4 511	27	36	4 575	–	4 575
Årets resultat	–	–	–	350	350	–	350
Övrigt totalresultat	–	–	–69	–	–69	–	–69
Årets totalresultat	0	0	–69	350	281	–	281
<i>Transaktioner med ägare:</i>							
LTIP (incitamentsprogram)	0	6	–	–	6	–	6
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	6	6
Summa transaktioner med ägare	0	6	0	0	6	6	12
Utgående balans 2025-12-31	1	4 517	–42	386	4 862	6	4 867

* Se not 24 för ytterligare information.



Koncernen

Kassaflödesanalys, mkr

	Not	2025	2024		Not	2025	2024
Den löpande verksamheten				<i>Finansieringsverksamheten</i>	28		
Resultat före skatt		467	86	Upptagna lån		4 111	462
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28	-241	41	Amortering av lån		-2 645	-137
Betald inkomstskatt		-22	-12	Erhållna aktieägartillskott		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		204	115	Nyemission		-	1 185
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>				Långsiktigt incitamentsprogram/Erhållna medel		6	11
Förändring av rörelsefordringar		-81	-42	Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 472	1 521
Förändring av rörelseskulder		-586	-1	Periodens kassaflöde		-612	738
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-463	72	Likvida medel vid periodens början		780	41
<i>Investeringsverksamheten</i>				Kursdifferens i likvida medel		-6	1
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-	-4	Likvida medel vid periodens slut		162	780
Investeringar i egna fastigheter	1	-598	-420	Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen			
Förvärv av fastigheter		-1 118	-579	Erhållen ränta		8	17
Försäljning av dotterbolag		106	-	Erlagd ränta		-150	-158
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-10	0				
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-	-5				
Återbetalning av deponerade bankmedel		0	154				
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 620	-854				



Noter Koncernen

Not 1 Allmän information

Årsredovisningen och koncernredovisningen för Prisma Properties AB (publ), organisationsnummer 559378-1700, för det räkenskapsår som slutar 31 december 2025 har den 25 mars 2026 godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering och kommer att föreläggas årsstämman 29 april 2026 för fastställande. Moderbolaget är ett publikt svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Bolagets adress är Prisma Properties AB Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm.

Dessa historiska finansiella rapporter omfattar det svenska moderbolaget Prisma Properties AB ("Prisma"), organisationsnummer 559378-1700 och dess dotterföretag. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att, direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

Moderbolaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm.

Not 2 Redovisningsprinciper

Grunder vid upprättandet av finansiella rapporter

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS® Redovisningsstandarder (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de antagits av Europeiska unionen (EU) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee. Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" utfärdad av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering.

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder värderas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet med undantag för förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument som är värderade till verkligt värde.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS standarder kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen, anges i Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller om andra förutsättningar föreligger.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens historiska finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens bolag.

Nya IFRS standarder

Koncernen har under perioden tillämpat de uppdaterade bestämmelserna i IAS 21 Brist på växlingsbarhet, vilka är obligatoriska för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2025 eller senare. Tillämpningen av ändringarna har inte medfört någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapportering.

Nya IFRS standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Flertalet nya IFRS-standarder och ändringar har utfärdats men ännu inte trätt i kraft. Nedan presenteras relevanta standarder som kan förväntas påverka koncernens finansiella ställning, resultat, presentation eller upplysningar men som ännu inte har börjat tillämpas.

IFRS 7 och IFRS 9

Innebär ändringar avseende klassificering och värdering av finansiella instrument och förtydliganden om avveckling av skulder, ESG-relaterade kassaflöden och nya upplysningskrav. Ikraftträder 1 januari 2026.

IFRS 18

Ny standard som inför nya kategorier i resultaträkningen, ändrar klassificeringen av hysesintäkter, värdeförändringar och valutakursdifferenser, samt kräver nya upplysningar av resultatmätt som används av ledningen i företagets externa finansiella kommunikation, så kallade "management-defined-performance measures" (MPM). Standarden som även medför ändringar av klassificeringen i kassaflödesanalysen ikraftträder 1 januari och ska tillämpas retroaktivt. Koncernen har genomfört en första preliminär analys av den nya standarden och arbetar nu med att ta fram en implementeringsplan. Avsikten är att säkerställa att koncernen är väl förberedd och kan tillämpa standarden omedelbart vid ikraftträdandet.

Konsolidering

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under Prisma Properties AB:s bestämmande inflytande. Koncernen har bestämmande inflytande över ett företag när den exponeras för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i företaget och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Detta uppfylls i normalfallet då moderbolaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 % av rösterna. Bestämmande inflytande kan även utövas på annat sätt än genom aktieäggande.

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett förvärv klassificeras som ett rörelse-

förvärv om förvärvet innehåller resurser, "input", och en betydande väsentlig process som tillsammans bidrar väsentligt till förmågan att skapa avkastning, "output". Vid vissa förvärv tillämpar Prisma det så kallade koncentrationstestet, vilket innebär att koncernen gör en förenklad bedömning huruvida det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar. I det fallet testet påvisar att i allt väsentligt hela det verkliga värdet av de bruttotillgångar som förvärvats hänför sig till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar bedömer Prisma att förvärvet ska klassificeras som ett tillgångsförvärv.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Resultat för period under nuvarande räkenskapsår då förvärvat dotterföretag ej var under bestämmande inflytande medtages ej i koncernens resultaträkning utan redovisas som del av förvärvat eget kapital.

Vid tillgångsförvärv fördelas förvärvspriset inklusive förvärvskostnader på de enskilda förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet.

Förvärv från och avyttring till innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en transaktion inom eget kapital.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, som även utgör rapporteringsvaluta för moderbolaget och koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontals svenska kronor (mkr). Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen.



Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Kursvinster och kursförluster på koncerninterna mellanhanden i form av finansiering av utlandsverksamheter redovisas i årets resultat under finansiella poster. Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto i resultaträkningen men brutto i not 10 och 11.

Omräkning av utlandsverksamheter

Koncernen tillämpar säkringsredovisning på effektiv del av valutakursförändringar i koncerninterna lån hänförliga till säkring och nettoinvestering i utländska verksamheter. Även säkringsredovisningen innefattas i omräkningsreserven. Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter, inklusive eventuell goodwill och andra koncernmässiga över- och undervärden, omräknas från utlandsverksamhetens funktionella valuta till koncernens rapporteringsvaluta, svenska kronor, till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs enligt Riksbanken som utgör en approximation av de valutakurser som förelegat vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, benämnd omräkningsreserv. Vid avyttring av en utlandsverksamhet realiseras de till verksamheten hänförliga ackumulerade omräkningsdifferenserna, varvid de omklassificeras från övrigt totalresultat till årets resultat.

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.

Klassificeringar

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas regleras mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas regleras inom tolv månader från balansdagen.

Intäkter

Koncernen redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar

kommer att tillfalla koncernen och särskilda kriterier har uppfyllts för var och en av koncernens verksamheter. Intäkter innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sålda tjänster i koncernens löpande verksamhet. Intäkter redovisas exklusive mervärdesskatt och rabatter samt efter eliminering av koncernintern försäljning. Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyres- och serviceintäkter.

Hyres- och serviceintäkter

Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I hyresintäkter ingår sedvanlig debiterad hyra. Koncernen redovisar hyresintäkter enligt IFRS 16. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hyresavtalen). Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal, då Prisma baserat på avtalets ekonomiska substans bedömer att koncernen behåller de ekonomiska fördelar och ekonomiska risker som är förknippade med ägandet av förvaltningsfastigheterna. Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t.ex. försenad hyresgästpassning) vilket redovisas över den period begränsningen föreligger. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen och för avyttrade fastigheter till och med frånträdesdagen.

I serviceintäkter ingår all annan tilläggsdebitering såsom till exempel värme, vatten, kyla och sopor och annan service. Koncernen redovisar serviceintäkter enligt IFRS 15. De redovisas i den perioden som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Samtliga koncernens intäkter aviseras i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i rapporten över finansiell ställning.

Ersättningar till anställda

Pensionsplaner

Koncernen har bara avgiftsbestämda pensionsplaner.

Ersättning vid uppsägning

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om företaget är förpliktigt, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och eventuella realisationsresultat på finansiella tillgångar.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader består huvudsakligen av räntekostnader på lån och leasingskulder samt valutakursförluster. Finansiella

kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig. Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas.

För uppskjuten skatt tillämpas skattesatsen 20,6% för Sverige, för Danmark 22%, för Norge 22% och för Finland 20%.

Goodwill

Goodwill som uppkommer vid rörelseförvärv utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på förvärvade dotterföretags identifierbara nettotillgångar på förvärvsdagen. Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde. Därefter värderas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Goodwill anses ha en obestämbar nyttjandeperiod och provas därmed minst årligen för nedskrivningsbehov.

Vid prövning av eventuellt nedskrivningsbehov fördelas goodwill på de kassagenererande enheter som förväntas dra nytta av synergierna som uppkommer vid förvärvet. De kassagenererande intäkterna utgörs av de fastigheter som koncernen per bokslutsdagen fortfarande äger. Om återvinningsvärdet för en kassagenererande enhet fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet minskas det redovisade värdet för goodwill hänförlig till den kassagenererande enheten. En nedskrivning av goodwill kan inte återföras i en senare period.

För mer information se not 13.

Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde.

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehåses i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader och exkluderad eventuell skatterabatt (förvärvat uppskjuten skatt). Förvaltningsfastigheternas redovisningstidpunkt är tillträdesdagen om inte innebörd av ingångna avtal rörande det ekonomiska tillträdet medger annat. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baseras sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs extern marknadsvärdering av samtliga fastigheter, med undantag för de fastigheter som tillträtts under innevarande kvartal. I dessa fall används det överenskomna fastighetsvärdet. I undantagsfall värderas projektfastigheter i ett tidigt skede internt med bas från den externa värderingen.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar i aktuellt fastighetsbestånd. Pågående investeringar inkluderas i marknadsvärderingen och bedömning av påverkan på marknadsvärdet görs av värderaren från fall till fall. Koncernen har en intern värderingsprocess som säkerställer att externa värderingarna är utförda på korrekt data och med utifrån koncernens kunskap rimliga antaganden.

Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som Realiserad värdeförändring på fastighet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgiften kommer att komma koncernen till del och därmed anses värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår.

Leasingavtal

Vid ingåendet av ett avtal fastställer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Koncernen som leasegivare

Koncernen är leasegivare avseende hyresavtal för fastigheter, för vilka avtalen redovisas som operationell leasing. Principer för redovisning av erhållna leasingbetalningar beskrivs under avsnittet Intäkter - hyresintäkter.

Koncernen som leasetagare

Vid ett leasingavtals inledningsdatum redovisar bolaget en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld. Ett av avtalen utgörs av tomträtt. Tomträter bedöms ha eviga kontrakt och redovisas till verkliga värden. Tomträter skrivs inte av utan värdet kvarstår tills omförhandling av avgälden sker. Då tomträter bedöms ha eviga kontrakt sker ingen amortering och avgälden redovisas som en räntekostnad i resultaträkningen. Övriga leasingavtal som utgörs av lokalhyreskontrakt och förmånsbilar, redovisas som en skuld där de fasta betalningarna diskonteras med avtalets implicita ränta eller med bolagets marginella låneränta om den implicita räntan inte är tillgänglig. En lika stor nyttjanderättstillgång redovisas. Avskrivningar på nyttjanderättstillgången sker linjärt och redovisas i fastighetsadministration samt centraladministration medan räntorna redovisas i finansiella kostnader. Leasingkostnader med en leasingperiod under 12 månader eller kortare eller leasingavtal med en underliggande tillgång av lågt värde redovisas ej som nyttjanderättstillgång.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

En finansiell tillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller koncernen förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt upphör. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på likviddagen som är den dag då koncernen förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Effekter av vinster och förluster på finansiella instrument redovisas i resultatet. Vid varje rapporttillfälle utvärderar koncernen behov av nedskrivning avseende förväntade kreditförluster för en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar, samt eventuell övrig förekommande kreditexponering.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument som finns i koncernen om inte annat anges nedan. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället. Indelning framgår av not 19. Koncernen innehar finansiella instrument i följande kategorier och indelade efter klassificeringskategori:

Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde

Hyresfordringar

Skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering av befarade kreditförluster. Reservering för befarade kreditförluster sker när risk finns för att reglering av fordran, helt eller delvis, ej kommer att ske. Fordringarna redovisas netto efter korrigering av befarade kreditförluster. Nedskrivningar av fordringar redovisas i resultaträkningen.

Andra långfristiga fordringar och övriga fordringar

Skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering av förväntade kreditförluster. Om förväntad regleringstidpunkt överstiger ett år klassificeras fordringarna som Andra långfristiga fordringar, i annat fall som Övriga fordringar.

Likvida medel

Redovisas till nominellt belopp per bokslutsdagen. I posten ingår kassa och bank samt andra omedelbart tillgängliga banktillgodohavanden. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder redovisas till nominellt belopp när faktura mottagits.

Skulder till kreditinstitut

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde inklusive transaktionskostnader. Långfristiga skulder har en förväntad löptid överstigande ett år samt kortfristiga skulder har en förväntad löptid understigande ett år. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänförs. Upplupen ränta redovisas som en del av kortfristig upplåning från kreditinstitut, i det fall räntan förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen.

Övriga kortfristiga skulder

Skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultatet

Derivat

Utgörs främst av ränteswappar för att hantera koncernens ränterisk. Redovisas initialt till anskaffningsvärde och efter första redovisningstillfället till verkligt värde baserat på diskonterade framtida kassaflöden enligt derivatavtalet. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen då de ej anses utgöra säkringsinstrument. Orealiserad värdeförändring avser värdeförändring av verkligt värde under avsedd period och realiserad värdeförändring avser skillnad mellan inlösenpris och redovisat värde enligt senast fastställda årsredovisning. Redovisning av derivat som kort eller långfristig avgörs av avtalets löptid.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. Enligt IFRS 9 ska finansiella tillgångar omfattas av en nedskrivning av förväntade kreditförluster. Nedskrivning är framåtblickande och så snart en kreditrisk föreligger görs en förlustreservering. Reservering görs normalt med beaktning av de kommande 12 månadernas nuvärdesberäknade underskott för erhållna kassaflöden alternativt för den förväntade återstående löptiden. Koncernen tillämpar den förenklade modellen på koncernens kundfordringar (ej likvida medel) vilket innebär att en förlustreserv redovisas för fordrans förväntade återstående löptid. Bedömning görs utifrån historiska kundförluster samt bedömning av framtida möjlighet att erhålla ersättning. Till de kriterier som koncernen använder för att fastställa om det föreligger objektiva bevis för nedskrivningsbehov hör betydande finansiella svårigheter hos emittenten eller gäldenären, ett avtalsbrott, såsom uteblivna eller försenade betalningar av räntor eller kapitalbelopp eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs eller annan finansiell rekonstruktion.

Nedskrivning av finansiella tillgångar redovisas i koncernens resultat. Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades återförs den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens resultat.

Utdelningar

Utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns.

Eget kapital

Samtliga av företagets aktier är stamaktier. Aktiekapitalet utgörs av stamaktier. Varje stamaktie berättigar innehavaren till 1 röst på

bolagsstämmor. Aktiekapitalet redovisas till stamaktiernas kvotvärde och överskjutande del redovisas som övrigt tillskjutet kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Låneutgifter

Prisma aktiverar låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av en kvalificerad tillgång som en del av den tillgångens anskaffningsvärde. Detta avser låneutgifter, det vill säga ränta och andra utgifter som koncernen ådrar sig i samband med att medel lånas, för uppförande av förvaltningsfastigheter. Övriga låneutgifter kostnadsförs.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden.

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande och bedöms inte innebära någon betydande risk för väsentliga justeringar i de redovisade värdena för tillgångar och skulder under kommande perioder. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Nedan beskrivs de bedömningar som har den mest betydande effekten på de redovisade beloppen vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter.

Redovisningen är speciellt känslig för de antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas externa och interna marknadsvärderingar. Väsentliga antagande har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Antagande av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5–10%. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 15.

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv om transaktionen ska redovisas som ett rörelse- eller tillgångsförvärv samt när den ska redovisas.

Vid fastighetstransaktioner bedöms i normala fall att risker och förmåner övergår vid tillträde. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas. Med beaktande av redovisnings-

reglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats för Sverige 20,6%, Danmark 22%, Finland 20% och Norge 22%. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt och dels på tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Not 4 Intäkternas fördelning

	2025	2024
<i>Intäkter per väsentligt område</i>		
Hyresintäkter från förvaltningsverksamheten	492	393
Serviceintäkter från hyresgäster	47	42
Summa	539	435
<i>Intäkter per geografi</i>		
Sverige	445	363
Danmark	81	68
Norge	4	4
Finland	9	–
Summa	539	435

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Hyror för kontrakten betalas i förskott månadsvis och kvartalsvis. Del av hyreskontrakten har indexklausuler kopplade till bashyran som jämförs mot konsumentprisindex och justeras den första varje räkenskapsår. 24 (16) hyreskontrakt har en rörlig komponent i form av omsättningshyra. För dessa uppgick årshyran före tillägg och avdrag för eventuella rabatter till 65 (51) mkr. Kontraktfallostrukturen avseende koncernens bestånd framgår av nedanstående tabell. Bolaget tecknar vanligen nya kontrakt med en löptid om 10–15 år med en uppsägningstid om 6–12 månader.

Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt.

Förfallostruktur kontrakterad hyra	Årshyra, mkr	Andel, %
2026	12	2
2027	28	5
2028	24	4
2029	29	5
2030 och senare	506	84
Summa	599	100

Avtalade framtida hyresintäkter	2025	2024
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	596	446
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	614	439
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	537	431
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	516	414
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	448	395
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 996	1 762
Summa	4 707	3 886

Förvaltningsfastigheter per land där koncernen har verksamhet	2025	2024
Sverige	6 879	5 966
Danmark	1 508	1 256
Norge	49	51
Finland	1 195	–
Summa	9 631	7 273

Intäkterna är baserade på var kunderna är lokaliserade och de redovisade värdena på anläggningstillgångarna är baserade på var förvaltningsfastigheterna är lokaliserade.

Not 4 Intäkternas fördelning, forts

Prisma har två större hyresgäster som individuellt står för mer än 10% av årshyran. Den sammanlagda årshyran från kund A uppgår till 102 mkr och från kund B till 81 mkr. För jämförelseperioden var det en enskild kund, kund B, som stod för mer än 10% av de totala hyresintäkterna, den sammanlagda årshyran för denna uppgick till 88 mkr.

Not 5 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader	-51	-35
Fastighetsel	-11	-9
Underhållskostnader (material och köpta tjänster)	-8	-7
Fastighetsskatt	-19	-18
Övriga fastighetskostnader	-3	-2
Fastighetsadministration	-26	-20
Summa	-118	-90

Not 6 Arvode till revisorer

	2025	2024
Ernst & Young		
Revisionsuppdraget	-4	-4
Annan revisionsverksamhet	-0	-4
Skatterådgivning	-0	-0
Summa	-4	-8

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

Not 7 Central administration

	2025	2024
Förvaltningstjänster	-	-3
Konsultarvoden	-4	-24
Konsultarvoden, ekonomi och skatt	-3	-7
Juristkostnader	-2	-2
Personalkostnader, administration	-32	-32
Övriga rörelsekostnader	-7	-16
Summa	-48	-84

Not 8 Leasingavtal

Koncernens leasingportfölj består i sin helhet av en tomträttsavgäld samt lokalhyresavtal och förmånsbilar. Koncernens totala tomträttsavgäld och leasingkostnad var 4 (3) mkr. Kostnaden redovisas i resultaträkningen som finansiell kostnad.

2025			
Tillgångar	Tomträtter	Hyreskontrakt och övriga tillgångar	Summa
Ingående balans	3	6	9
Nyupptagna avtal och förnyade avtal	–	2	2
Indexuppräknningar	–	–	0
Avskrivningar	–	–3	–3
Övriga poster	–	–	0
Redovisat värde vid årets slut	3	5	7

2025			
Skulder	Tomträtter	Hyreskontrakt och övriga tillgångar	Summa
Långfristig skuld	3	1	4
Kortfristig skuld	–	3	3
Redovisat värde vid årets slut	3	3	6

2024			
Tillgångar	Tomträtter	Hyreskontrakt och övriga tillgångar	Summa
Ingående balans	3	8	12
Nyupptagna avtal och förnyade avtal	–	1	1
Indexuppräknningar	–	–	–
Avskrivningar	–	–3	–3
Övriga poster	–	–	–
Redovisat värde vid årets slut	3	6	9

2024			
Skulder	Tomträtter	Hyreskontrakt och övriga tillgångar	Summa
Långfristig skuld	3	2	5
Kortfristig skuld	–	4	4
Redovisat värde vid årets slut	3	6	9

	2025	2024
Förfallostruktur		
Förfall inom 1 år	3	4
Förfall inom 2–5 år	1	2
Förfall senare än 5 år	3	3
Summa	6	9

	2025	2024
Resultatpåverkande poster hänförliga till leasing		
Avskrivning på leasingavtal, nyttjanderätt	–3	–3
Räntekostnader på leasingkulder	–0	–1
Kostnader hänförliga till leasingavtal av lågt värde	–0	–
Totala kostnader hänförliga till leasing	–3	–4

Not 9 Anställda och personalkostnader

2025			
Medelantalet anställda	Medelantal anställda	Varav kvinnor, %	Varav män, %
<i>Moderbolaget</i>			
Sverige	19	37	63
Totalt i moderbolaget	19	37	63
<i>Dotterbolag</i>			
Sverige	–	–	–
Danmark	1	41	59
Totalt i dotterbolag	1	41	59
Totalt i koncernen	20	37	63
2024			
Medelantalet anställda	Medelantal anställda	Varav kvinnor, %	Varav män, %
<i>Moderbolaget</i>			
Sverige	13	22	79
Totalt i moderbolaget	13	22	79
<i>Dotterbolag</i>			
Sverige	–	–	–
Danmark	–	–	–
Totalt i dotterbolag	–	–	–
Totalt i koncernen	13	22	79

Personalkostnader	2025	2024
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	–16	–12
Sociala avgifter	–5	–3
Pensionskostnader	–3	–3
Övriga personalkostnader	–0	–0
Summa	–24	–18
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	–10	–9
Sociala avgifter	–5	–3
Pensionskostnader	–3	–2
Övriga personalkostnader	–1	–0
Summa	–19	–14
Totalt i koncernen	–43	–32

Ersättningar till ledande befattningshavare

Bolaget strävar efter att erbjuda en total ersättning som är marknadsmässig och som därigenom förmår attrahera och behålla kvalificerade ledande befattningshavare. Ersättning ska baseras på befattningshavarens ställning, ansvarsområden och prestation. Den totala ersättningen, vilken varierar i förhållande till den enskildes och Koncernens prestationer, kan bestå av följande komponenter: Fast lön, rörlig kontantersättning, möjlighet att delta i långsiktiga aktiebaserade incitamentsprogram, tjänstepension och övriga sedvanliga förmåner samt lön och övriga gällande förmåner under uppsägningstiden.

2025			
Könsfördelning bland styrelse, VD och ledande befattningshavare	Antal på balansdagen	Varav kvinnor, %	Varav män, %
Styrelsen	6	50	50
Övriga ledande befattningshavare	6	0	100
Totalt i koncernen	12	25	75
2024			
Könsfördelning bland styrelse, VD och ledande befattningshavare	Antal på balansdagen	Varav kvinnor, %	Varav män, %
Styrelsen	5	60	40
Övriga ledande befattningshavare	6	0	100
Totalt i koncernen	11	27	73

Uppgifterna gällande könsfördelning gäller moderbolaget.

100 % av koncernens anställda är anställda i moderbolaget.

Not 9 Anställda och personalkostnader, forts.

2025							
	Styrelsearvode	Utskottsarvode	Fast lön	Rörlig ersättning	Pensionskostnader	Övriga förmåner	Summa
<i>Styrelseledamöter</i>							
Simon de Château	–	–	–	–	–	–	–
Jacob Annehed	–	–	–	–	–	–	–
Kristina Alvendal	0,3	–	–	–	–	–	0,3
Pontus Enquist*	0,3	0,0	–	–	–	–	0,3
Anna-Greta Sjöberg	0,3	0,1	–	–	–	–	0,4
Caroline Tivéus	0,3	0,1	–	–	–	–	0,3
<i>Ledande befattningshavare</i>							
Fredrik Mässing, CEO	–	–	2,6	0,7	0,7	0,1	4,1
Övriga ledande befattningshavare (5 st)	–	–	8,6	2,2	1,8	0,5	13,1
Totalt i koncernen	1,0	0,2	11,2	2,9	2,5	0,6	18,4
2024							
	Styrelsearvode	Utskottsarvode	Fast lön	Rörlig ersättning	Pensionskostnader	Övriga förmåner	Summa
<i>Styrelseledamöter</i>							
Simon de Château	–	–	–	–	–	–	–
Jacob Annehed	–	–	–	–	–	–	–
Kristina Alvendal	0,3	0,1	–	–	–	–	0,4
Anna-Greta Sjöberg	0,3	0,1	–	–	–	–	0,4
Caroline Tivéus	0,3	–	–	–	–	–	0,3
<i>Ledande befattningshavare</i>							
Fredrik Mässing, CEO	–	–	2,0	0,6	0,4	0,2	3,2
Övriga ledande befattningshavare (5 st)	–	–	7,6	2,1	1,6	0,6	11,9
Totalt i koncernen	0,9	0,2	9,6	2,7	2,0	0,8	16,2

* Pontus Enquist valdes in som styrelseledamot den 2025-04-23, beloppen avser ersättning från den tidpunkten.

Not 10 Finansiella intäkter

	2025	2024
Ränteintäkter beräknade enligt effektivräntemetoden	8	17
Valutakursvinst	0	10
Summa	8	27

Samtliga ränteintäkter i koncernen är hänförliga till poster som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Not 11 Finansiella kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader beräknade enligt effektivräntemetoden	-142	-158
Aktiverade räntekostnader	-18	12
Räntekostnader leasing	-0	-1
Kursdifferenser på skulder	-1	0
Övriga finansiella kostnader	-	-11
Summa	-161	-159

Kapitaliseringsräntan som har använts vid aktivering av räntekostnader, belopp 7mkr (12) uppgick till 5% (5).

Not 12 Skatt på årets resultat

	2025-12-31	2024-12-31
Aktuell skatt	-2	-2
Uppskjuten skatt avseende realiserad värdeförändring	-114	-48
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-1	0
Redovisad skatt i resultaträkningen	-117	-50

Avstämning av effektiv skattesats	2025-12-31	2024-12-31
Resultat före skatt	467	86
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6 %)	-96	-18
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterbolag	0	0
Justering skatt föregående år	1	-2
Justering redovisad skatt försäljning del av fastighet	-11	
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Ej avdragsgilla kostnader	-11	-1
Ej avdragsgillt räntenetto	-7	-5
Skatteeffekt av nyttjat ej uppbokat underskottsavdrag	-1	1
Skatteeffekt av ej uppbokat uppskjuten skattefordran	0	-14
Skatteeffekt från kostnader redovisade i övrigt totalresultat	11	0
Övriga skattemässiga justeringar	-2	1
Redovisad skatt	-117	-37
Effektiv skattesats (%)	25,12	42,98

För jämförelseperioden skiljer sig redovisad skatt mot redovisad skatt i resultaträkningen på grund av emissionskostnader som redovisas i eget kapital men som inkluderas i skatteberäkningen.

Upplysningar om uppskjuten skatteskuld

I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skatt	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	386	350
Redovisad i koncernens rapport över resultat	136	48
Omräkningsdifferenser för året	-1	2
Ändrad uppskjuten skatt från föregående år	-	-
Skatt mot Eget Kapital	-	-14
Övriga poster	0	0
Utgående redovisat värde vid årets slut	521	386

Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar har kvittats under perioderna.

Uppskjuten skattefordran/ Uppskjuten skatteskuld	2025-12-31	2024-12-31
Underskottsavdrag	3	2
Derivat	4	2
Förvaltningsfastigheter	-488	-373
Redovisat mot eget kapital	-14	-14
Obeskattade reserver	-26	-3
Utgående redovisat värde vid årets slut	-521	-386

Not 12 Skatt på årets resultat, forts.

Bruttoförändringar	Förvaltnings- fastigheter	Obeskattade reserver	Underskotts- avdrag	Derivat	Eget Kapital	Summa
Ingående redovisat värde 2025-01-01	-373	-3	2	2	-14	-386
Redovisat:						
Årets förändring i resultatet enligt gällande skattesats	-116	-23	1	2	-	-136
Valutadifferenser	1	-	-	-	-	1
Utgående redovisat värde 2025-12-31	-488	-26	3	4	-14	-521

Bruttoförändringar	Förvaltnings- fastigheter	Obeskattade reserver	Underskotts- avdrag	Derivat	Eget Kapital	Summa
Ingående redovisat värde 2024-01-01	-338	-10	2	-4	0	-350
Redovisat:						
Årets förändring i resultatet enligt gällande skattesats	-34	8	0	5	-14	-34
Valutadifferenser	-2	-	-	-	-	-2
Utgående redovisat värde 2024-12-31	-373	-3	2	2	-14	-386

Not 13 Goodwill

	2025	2024
Ingående balans	198	198
Förvärv av dotterföretag	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198	198
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-24	-17
Årets nedskrivningar	-	-7
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-24	-24
Redovisat värde vid årets slut	174	174

Nedskrivningsprövning av goodwill baseras på diskontering av framtida kassaflöden i underliggande förvaltningsfastigheter. En årlig tillväxttakt om 2% har antagits motsvarande ebdömd inflationsnivå samt en diskontringsränta om 7%.

Not 14 Programvaror

	2025	2024
Ingående balans	4	1
Årets anskaffningar	0	4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5	4
Ingående ackumulerade avskrivningar	-0	-0
Årets avskrivningar	-0	-0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1	-0
Redovisat värde vid årets slut	4	4

Not 15 Förvaltningsfastigheter

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter	2025	2024
Ingående balans	7 273	5 964
Förvärv av fastigheter	1 820	852
Försäljning av fastigheter	-184	-
Investeringar i befintliga fastigheter	598	420
Orealiserad värdeförändring	234	1
Omräkningsdifferenser för året	-110	36
Redovisat värde vid årets slut	9 631	7 273

Under året har koncernen förvärvat och tillträtt 11 (11) fastigheter i Sverige, 4 (0) i Danmark och 18 (0) i Finland. Det underliggande fastighetsvärdet är på 1 820 mkr. Av förvärven är 15 (6) direkta förvärv och resterande indirekta tillgångsförvärv.

Verkligt värde

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde definieras som det belopp som tillgången vid balansdagen skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs.

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy av externa, oberoende fastighetsvärderare för att kvalitetssäkra verkligt värde-värderingen. 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.

Underlag fastighetsvärderingen

Värdet på fastigheterna beräknas med hjälp av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl där marknadsförväntningar på värderingsobjektet bedöms genom simulering av beräknade framtida intäkter och kostnader. Fastighetsvärderingen grundar sig på observerbara och icke observerbara indata. Indata som har störst inverkan på värdet är främst aktuella hyror, faktiska drifts- och underhållskostnader, planerade investeringar och nuvarande vakansgrader. Bland de indata som kan ses som ej observerbara är avkastningskrav samt förväntningar och hyres- och vakans-

Indata för värdering till verkligt värde (genomsnitt)

2025	Direktavkastningskrav vid kalkylslut (%)	Hyresintäkter (mkr)	Driftnetto (mkr)	Kalkylränta (%)	Långsiktig vakansgrad (%)
Hela fastighetportföljen	6,53	705	561	8,60	2,71
Sverige	6,55	568	424	8,64	3,53
Intervall	5,72–8,36			7,79–10,50	2,00–6,64
Danmark	6,41	117	117	8,41	0,00
Intervall	5,75–7,50			7,75–9,50	0,00–0,00
Finland	6,75	17	17	8,75	2,50
Intervall	6,75–6,75			8,75–8,75	2,50–2,50
Norge	7,16	4	4	9,3	0,00
Intervall	7,00–7,30			9,14–9,45	0,00–0,00

2024	Direktavkastningskrav vid kalkylslut (%)	Hyresintäkter (mkr)	Driftnetto (mkr)	Kalkylränta (%)	Långsiktig vakansgrad (%)
Hela fastighetportföljen	6,58	479	423	8,63	2,82
Sverige	6,61	390	339	8,68	3,50
Intervall	5,70–8,11			7,74–10,22	0,00–6,47
Danmark	6,43	85	81	8,43	0,00
Intervall	5,75–7,50			7,65–9,50	0,00–0,00
Norge	7,37	4	4	8,96	0,00
Intervall	7,15–7,55			8,75–9,15	0,00–0,00

nivåer. Varje fastighet värderas individuellt utan hänsyn till portföljeffekt. Fastighetsvärdet fastställs genom såväl ortsprismetod som avkastningsbaserad metod. I avsaknad av transaktioner för en specifik ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation från liknande orter eller liknande typ fastigheter. Kassaflödesanalysen tar hänsyn till gällande kontraktsvillkor, marknadsförhållanden, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Restvärdet bedöms genom en

evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som fastställs med hjälp av den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner beaktas. Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden.

Not 15 Förvaltningsfastigheter, forts.

Kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnaderna baseras på marknadsmässiga och normaliserade utgifter för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Projektfastigheter värderas i enlighet med denna modell med avdrag för återstående investering. I totala värdet för fastigheterna ingår även ett värde för byggrätter som värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde, kronor per kvm BTA för fastställda byggrätter.

Verkligt värde har således bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde-hierarkin i IFRS 13.

Högre inflation och därmed högre hyresintäkter och/eller högre driftsnetto ger en positiv påverkan på verkligt värde. Ett högre direktavkastningskrav ger en negativ påverkan på verkligt värde.

Känslighetsanalysen avseende Prismas fastighetsportfölj visar påverkan av indata utifrån marknadens utveckling. De faktorer som särskilt påverkar fastighetsvärdena är hyresnivåernas utveckling samt förväntat driftsnetto som båda påverkas av inflationen, diskonteringsränta, direktavkastningskrav och långsiktig vakansgrad. Effekten av möjliga fluktuationer i dessa parametrar visas separat för varje parameter per geografisk marknad.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

	Förändring	Påverkan på verkligt värde, mkr			
		Sverige	Danmark	Finland	Norge*
Hyresintäkter	+/- 5 %	408 / -408	90 / -93	+5,73 / -5,73	2,89 / -2,89
Förväntat driftnetto	+/- 5 %	352 / -352	89 / -91	+5,73 / -5,73	2,44 / -2,44
Direktavkastning vid kalkylslut, %	+/- 0,5 %	-498 / 582	-131 / 151	-13,41 / 16,01	-3,11 / 3,58
Kalkylränta, %	+/- 0,5 %	-309 / 329	-131 / 329	-8,01 / 8,44	-1,57 / 1,64
Långsiktig vakansgrad, %	+/- 1,0 %	-120 / 120	-19 / N/A	-1,30 / 1,30	N/A

* Enligt norsk praxis är känsligheten för förändring i långsiktig vakansgrad inte applicerbar på de norska fastigheterna, då de är fullt uthyrda till en hyresgäst.

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2025	2024
Ingående balans	3	0
Årets anskaffningar	11	2
Omklassificeringar	-1	1
Omräkningsdifferens	0	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13	3
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1	0
Årets avskrivningar	-0	-0
Tillkommande avskrivningar vid förvärv	-2	-1
Omklassificeringar	1	-
Omräkningsdifferens	0	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2	-1
Redovisat värde vid årets slut	10	2

Not 17 Finansiella instrument

För beskrivning av redovisningsprinciperna gällande finansiella instrument se not 1.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per räkenskapsårets slut

I nedanstående tabeller presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Värdering till verkligt värde

IFRS 13 Värdering till verkligt värde innehåller en värderingshierarki avseende indata till värderingarna. Denna värderingshierarki indelas i tre nivåer, vilka utgörs av:

Nivå 1 – Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 – Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 – Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

Beräkning av verkligt värde

Räntebärande fordringar och skulder

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande fordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Dessa poster hänförs till nivå 2 i värderingshierarkin. För finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet då fordringarna och skulderna antingen löper över en kortare tid eller i det fall det sträcker sig längre, löper med en kort räntebindning

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 till nivå 2 i värderingshierarkin. Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser som ingår i nivå 1, som är observerbar för tillgången eller skulden antingen direkt eller indirekt.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder, med en löptid på mindre än sex månader anses det redovisade värdet vara en god approximation av verkligt värde. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

För att begränsa motpartsrisken har Prisma standardiserade nettningsavtal, ISDA-avtal, med samtliga derivatmotparter, vilket innebär att Prisma i händelse av motpartens obestånd eller annan händelse kan kvitta utestående derivat med positiva respektive negativa värden, så kallad nettning. På balansdagen förekom nettning om 8 mkr (9).

Kategorisering av finansiella instrument per den 31 december 2025

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Hyresfordringar		6	6	6
Derivat	18		18	18
Andra långfristiga fordringar		2	2	2
Övriga fordringar		167	167	167
Upplupna intäkter		10	10	10
Likvida medel		162	162	162
Summa finansiella tillgångar	18	347	365	365
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut		4 619	4 619	4 619
Övriga långfristiga skulder		1	1	1
Derivat	20		20	20
Leverantörsskulder		31	31	31
Leasingskuld		7	7	7
Övriga kortfristiga skulder		31	31	31
Upplupna kostnader		160	160	160
Summa finansiella skulder	20	4 849	4 869	4 869

* Enligt Bolagets bedömning har det inte skett någon förändring i marknadsräntor eller kreditmarginaler sedan de räntebärande lånen togs upp, vilket skulle ha en betydande inverkan på skuldernas verkliga värde.



Not 17 Finansiella instrument, forts.

Kategorisering av finansiella instrument per den 31 december 2024

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Hyresfordringar		16	16	16
Derivat	3		3	3
Andra långfristiga fordringar		4	4	4
Övriga fordringar		39	39	39
Upplupna intäkter		13	13	13
Likvida medel		780	780	780
Summa finansiella tillgångar	3	852	855	855
Finansiella skulder				
	Finansiella skulder värderade till verkligt värde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Skulder till kreditinstitut		3 205	3 205	3 205
Övriga långfristiga skulder		393	393	393
Derivat	17		17	17
Leverantörsskulder		29	29	29
Leasingskuld		9	9	9
Övriga kortfristiga skulder		22	22	22
Upplupna kostnader		31	31	31
Summa finansiella skulder	17	3 688	3 705	3 705

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 31 december 2025

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Räntederivat		18		18

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 31 december 2024

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Räntederivat		3		3

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2025

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Räntederivat		20		20

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2024

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Räntederivat		18		18

Förändring för derivaten i nivå 2 presenteras nedan.

	2025	2024
Ingående balans	-14	18
Nyanskaffningar	-	7
Avyttringar	-	-3
Värdeförändring i resultatet	13	-37
Omräkningsdifferenser för året	-0	0
Redovisat värde vid årets slut	-2	-14

Inga överföringar mellan nivå 1 och nivå 2 har skett under någon av perioderna.

Åldersanalysen för hyresfordringar på balansdagen anges nedan.

	2025	2024
Ej förfallna hyresfordringar	4	6
Förfallna hyresfordringar 1–30 dagar	0	7
Förfallna hyresfordringar 31–90 dagar	2	3
Förfallna hyresfordringar >90 dagar	8	5
Varav reserverade hyresfordringar	-8	-4
Redovisat värde vid årets slut	6	16

Specifikation reserverade hyresfordringar

	2025	2024
Ingående reservering	-4	-3
Återföring av tidigare gjorda reserveringar	4	0
Årets reserveringar	-8	-2
Utgående reservering	-8	-4

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

Not 17 Finansiella instrument, forts.

Förfallostruktur finansiella skulder 2025-12-31

	0–6 månader	6–12 månader	1–3 år	3–5 år	>5 år	Summa
Räntebärande skulder *	–	–	2 711	1 935	–	4 646
Ränta krediter	82	82	249	20	–	432
Ränta derivat	11	8	23	9	5	56
Leverantörsskulder	31					31
Leasingskuld	1	2	4	–	–	7
Övriga kortfristiga skulder	31					31
Summa	203	140	2 988	1 963	5	5 204

* I posten ingår odiskonterade framtida räntebetalningar, vilket förklarar avvikelserna mellan not och balansräkning.

Förfallostruktur finansiella skulder 2024-12-31

	0–6 månader	6–12 månader	1–3 år	3–5 år	>5 år	Summa
Räntebärande skulder *	828	11	2 139	238	0	3 215
Ränta krediter	78	59	143	16	0	296
Ränta derivat	0	0	–3	–4	–4	–12
Leverantörsskulder	29					29
Leasingskuld	1	1	4		3	9
Övriga kortfristiga skulder	22					22
Summa	958	71	2 283	249	–1	3 560

* I posten ingår periodiserade uppläggningsavgifter samt odiskonterade framtida räntebetalningar, vilket förklarar avvikelserna mellan not och balansräkning.

Koncernens kontraktsevenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen ovan. Belopp i utländsk valuta har omräknats till svenska kronor med balansdagens kurs. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Räntebindningstid

	Lånebelopp, mkr	Andel, %
2026	1 748	38
2027	570	12
2028	715	15
2029	464	10
2030	200	4
2031 och senare	949	20
Summa	4 646	100

Viktad genomsnittsränta 4,04% (5,11)

Känslighetsanalys räntebärande skulder

Baserat på befintliga lån och derivat per 2025–12–31 blir effekten av en förändring av marknadsräntan med +/- 1 procentenhet cirka +/- 0,33 procentenheter på snitträntan, motsvarande +/- 15 mkr i räntekostnader per år.

Förfallostruktur ränteswappar

	Nominell volym, mkr	Marknads värde, mkr	Genomsnittlig ränta, %
2026	425	–2	2,91
2027	570	–6	2,77
2028	706	–6	1,91
2029	464	–1	2,44
2030 och senare	1 150	14	2,15
Summa/genomsnitt	3 314	–1	2,34

Kapitalhantering

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att upprätthålla en över tid optimal tillgångs- och kapitalstruktur som är väl anpassad till koncernens verksamhet. Prismas finanspolicy anger att koncernens målsättning är att ha en räntetäckningsgrad om minst 2,0 gånger, en belåningsgrad som max uppgår till 55% och en soliditet om minst 30%. I koncernens låneavtal finns covenant som beräknas kvartalsvis, varav lånevolym om 4 159 (2 432) mkr har en covenant som anger att koncernens räntetäckningsgrad ska överstiga 1,5-1,75 (1,75) gånger, lånevolym om 1 502 (190) mkr har en covenant som anger att koncernens belåningsgrad ska vara max 65% och lånevolym om 3 659 (2 653) mkr har en covenant som anger att soliditeten i koncernen ska överstiga 25–30%. Vid utgången av året var räntetäckningsgraden 2,4 gånger, bruttobelåningsgraden 48% och soliditeten 47%.

Not 18 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Momsfordringar	61	0
Skattefordringar	6	13
Fodran försäljning bolag	27	–
Förskottsbetalning förvärv	62	–
Fordringar närstående	–	15
Övriga fordringar	11	11
Summa	167	39

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyra	18	13
Periodiserade hyresrabatter	39	41
Övriga förutbetalda kostnader	28	27
Summa	85	81

Not 20 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel	162	780
Summa	162	780

Not 21 Eget kapital

Aktiekapital

Per den 31 december 2025 omfattade det registrerade aktiekapitalet 164 521 538 st (164 521 538) aktier enligt fördelningen på aktieslag nedan. Aktierna har ett kvotvärde om 0,004232 kr (0,0043232) per aktie.

Aktieslag

Samtliga av företagets aktier är stamaktier.

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av bolagets ägare, tex. överkurs vid aktieteckning samt aktieägartillskott.

Omräkningsreserv avseende utländsk verksamhet	2025	2024
Ingående redovisat värde	27	15
Årets förändring	–69	12
Summa	–42	27

Aktiekapitalets utveckling	Antal aktier	Aktiekapital
Per den 1 januari 2024	111 414 156	27 551
Nyemission	53 107 382	668 701
Per den 31 december 2024	164 521 538	696 252
Nyemission	–	–
Per den 31 december 2025	164 521 538	696 252

Aktiekapitalets utveckling, aktieslag	Antal aktier serie A	Antal aktier serie B	Antal aktier serie C	Antal aktier serie D	Antal aktier Förlagsaktier	Antal aktier Stamaktier	Totalt antal aktier
Per den 1 januari 2024	16 674 156	4 781 242	24 541 878	64 216 880	1 200 000	0	111 414 156
Omklassificering	–25 481 538	–4 781 242	–24 541 878	–64 216 880	–	119 021 538	–
Nyemission	8 807 382	–	–	–	–	45 500 000	54 307 382
Indragning av förlagsaktier	–	–	–	–	–1 200 000	–	–1 200 000
Per den 31 december 2024	0	0	0	0	0	164 521 538	164 521 538
Omklassificering	–	–	–	–	–	–	–
Nyemission	–	–	–	–	–	–	–
Indragning av förlagsaktier	–	–	–	–	–	–	–
Per den 31 december 2025	0	0	0	0	0	164 521 538	164 521 538



Not 22 Resultat per aktie

Resultat per aktie, före och efter utspädning	2025-12-31	2024-12-31
Årets resultat hänförlig till moderföretagets aktieägare	350,0	36,6
Genomsnittligt antal utestående antal aktier före och efter utspädningseffekt	164 521 538	142 003 137
Resultat per aktie före och efter utspädning	2,13	0,25

Primas aktie är sedan 18 juni 2024 noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap, priset per aktie vid noteringen var 27,50 kronor. Aktien har vid utgången av perioden cirka 2 900 aktieägare (2 500). Stängningskurs per 30 december 2025 var 25,50 kronor (23,80). Prisma har ett aktieslag och varje aktie berättigar till en röst. Antalet aktier uppgår till 164 521 538 (164 521 538), medan genomsnittligt antal aktier under perioden uppgick till 164 521 538 (111 414 156). Moderbolaget har vid periodens utgång totalt 4 836 028 (2 850 600) teckningsoptioner utfärdade som berättigar Primas personal till teckning av lika många nya aktier. Teckningsoptionerna förvärvades av optionsinnehavarna till marknadsvärde beräknat via Black Scholes-modellen. Optionsprogrammet löper under tre år. Den underliggande aktien har ett lösenpris som överstiger kursen per 30 december 2025, därav har ingen utspädning till följd av befintligt optionsprogram beaktats vid beräkning av resultat per aktie.

Not 23 Koncernföretag

Moderbolagets, Prisma Properties AB:s innehav i direkta och indirekta dotterbolag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell. De svenska bolagens registrerade adress är Mäster Samuelsgatan 42 Stockholm, de danska bolagens adress är Skovvejen 11 Aarhus, de finska bolagens adress är Firdonkatu 2T 173 Helsingfors och de norska bolagens adress är Philip Pedersens Vei 20 Lysaker. Bolagen verkar under NACE-kod M 68.20.

Företag	Org-nummer	Säte	Huvudsaklig aktivitet	Kapitalandel/Rösträttsandel	
				2025-12-31	2024-12-31
Prisma Properties AB				Moderföretag	Moderföretag
Propulus Holding AB	559378-1718	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Propulus III Holding AB	559381-1846	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Prisma Construction AB	559499-0441	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Prisma Erik AB	559529-3613	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Alma Växjö I AB	559073-6897	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Alma Stämpeln I AB	559115-3704	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Alma Stämpeln II AB	559115-3654	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Handelsbolaget Stämpeln 1	916602-2179	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Propulus Real Estate AB	559152-5273	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Propulus Fast Food Real Estate AB	559152-5281	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Propulus Fast Food Real Estate Sweden AB	559152-5489	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
BK Oskarshamn AB	559069-7453	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Propulus Discount AB	559152-5265	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
DS Torsby AB	559035-1440	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
DJ Fagersta AB	559126-4063	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
DJ Hagfors AB	559126-3164	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Handelsbygg Säffle 3 AB	556850-8203	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Propulus Market AB	559152-8954	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Handelsplats Laholm AB	559126-8106	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
BK Ronneby AB	559069-5663	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
DJ Markaryd AB	559262-9728	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Propulus Real Estate II AB	559175-6738	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Propulus Discount II AB	559175-6712	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Propulus Fast Food II AB	559175-6720	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%



Not 23 Koncernföretag, forts.

Företag	Org-nummer	Säte	Huvudsaklig aktivitet	Kapitalandel/Rösträttsandel	
				2025-12-31	2024-12-31
Propulus market II AB	559219-7221	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
EC i Ämål AB	559161-9498	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Propulus II Holding AB	559239-0289	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Brändåsen Fastighetsbolag AB	559197-0230	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Grums Karlberg 2:11 KB	969665-8294	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Kalmar Vägghus KB	969665-8377	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Ulricehamn Fläred 1:16 KB	969665-8310	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
KB Hagsta 3:39	969665-8443	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Nyköpings Vägghus KB	969683-2766	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Propulus Discount II Glasdörren 9 AB	559199-5047	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Svimraros AB	556945-0132	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Propulus Diner 1 AB	559255-3928	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Propulus Exit 1 AB	559199-5054	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Ljungskile MSM AB	556963-1871	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Ekeröd 6:11 AB	559303-3813	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Prisma Klockarbäcken Utveckling AB	559148-4489	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Prisma Klockarbäcken 26 AB	559220-2674	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Klippan Utveckling AB	559293-2668	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Propulus Söderhamn AB	559325-2181	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Prisma Uppsala I AB	559373-2851	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Propulus Conc AB	556676-8908	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
R6 Kungsängen 34:3 Fastighets AB	559375-7874	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	0%	100%
Propulus Fast Food III AB	559385-6726	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Propulus Real Estate III AB	559395-7953	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Propulus Kassen 2 AB	559373-0723	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Fastigheten AJKA AB	559383-0986	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Propulus III Valsta 3:50 AB	559193-1554	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Propulus Handelsbygg Säffle AB	559413-6680	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Fastighets Motorn 3 i Karlskrona AB	559415-2158	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Skälmyren i Mora AB	559368-1330	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Prisma 716 Holding I AB	559471-6754	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Prisma Klippan AB	559471-6762	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%



Not 23 Koncernföretag, forts.

Företag	Org-nummer	Säte	Huvudsaklig aktivitet	Kapitalandel/Rösträttsandel	
				2025-12-31	2024-12-31
Prisma 703 Holding I AB	559471-6747	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Prisma Kiruna AB	559473-4005	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Torsvik Flahult 21:39 AB	559396-7580	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Prisma Klockarbäcken 27 AB	559471-6739	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
AB Huddinge Segmentet 1	559460-8530	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Prisma Uppsala II AB	559373-2844	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Uppsala II Kungsängen AB	559375-7866	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Jptg Markexploatering AB	559284-4970	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Prisma 703 Holding II AB	559497-5046	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Prisma Real Estate 3 AB	559497-5053	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Prisma Real Estate 2 AB	559497-5061	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Prisma Real Estate AB	559497-5079	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Prisma Göteborg AB	559497-5087	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Prisma Börstil 1 AB	559381-5631	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Noret 1:50 AB	559473-7818	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Prisma Högalund 3 AB	559182-1946	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Alekärrsgatans Fastighets AB	556827-8575	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	0%	100%
IC Gamlestaden AB	556800-9806	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	0%	100%
Fastighetsbolaget Holma i Höör AB	556711-4953	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Prisma Malmen 8 AB	559446-9180	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	0%
Prisma Gävle AB	556388-1597	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	0%
Prisma Arboga AB	556623-0610	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	0%
Prisma Ödeshög AB	556561-1042	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	0%
Prisma Mariestad AB	559221-8050	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	0%
Prisma Enköping AB	559492-2568	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	0%
Birsta Centrum AB	556446-0243	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	0%
Prisma Kiruna Välten 8 AB	559079-6099	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	0%
Prisma Hemsta 12:6 AB	556704-5678	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	0%
Prisma Lycksele Fröklängen AB	559488-7795	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100%	0%
Prisma DK ApS	39 43 87 20	Danmark	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Prisma DK Holding ApS	45 24 93 01	Danmark	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Prisma Fast Food II ApS	40 27 81 09	Danmark	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%



Not 23 Koncernföretag, forts.

Företag	Org-nummer	Säte	Huvudsaklig aktivitet	Kapitalandel/Rösträttsandel	
				2025-12-31	2024-12-31
Prisma Discount II ApS	41 80 44 59	Danmark	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Prisma Market II ApS	42 44 73 90	Danmark	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Prisma Randers ApS	39 43 76 35	Danmark	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Prisma Market Dianalund ApS	36 45 58 29	Danmark	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Prisma Market Viborg ApS	39 94 76 76	Danmark	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Prisma Real Estate I ApS	45 25 10 39	Danmark	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Prisma Real Estate II ApS	45 25 10 47	Danmark	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Propulus Discount NO AS	928 880 753	Norge	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Propulus Discount NO Frøya AS	927 421 682	Norge	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Propulus Discount NO Hommelvik AS	927 731 843	Norge	Äga och förvalta fast egendom	100%	100%
Prisma Properties Finland Oy	3524116-2	Finland	Äga och förvalta fast egendom	100%	0%
Prisma Properties Finland HoldCo Oy	3524119-7	Finland	Äga och förvalta fast egendom	100%	0%
Prisma Properties Ylivieska Oy	3524122-6	Finland	Äga och förvalta fast egendom	100%	0%
Prisma Properties Finland HoldCo 2 Oy	3536600-2	Finland	Äga och förvalta fast egendom	100%	0%
KOy Pietarsaaren Vaunusepantie 14	3246457-1	Finland	Äga och förvalta fast egendom	100%	0%
KOy Seinäjoen Tehtaantie 6	3006296-6	Finland	Äga och förvalta fast egendom	100%	0%
KOy Konalan teollisuustalo	0610628-7	Finland	Äga och förvalta fast egendom	100%	0%
Prisma Properties Sastamala Oy	3427479-8	Finland	Äga och förvalta fast egendom	100%	0%
Prisma Properties Jyväskylä Oy	3427481-9	Finland	Äga och förvalta fast egendom	100%	0%
Prisma Properties Vihti Oy	3427482-7	Finland	Äga och förvalta fast egendom	100%	0%
Prisma Properties Oulu Oy	3427483-5	Finland	Äga och förvalta fast egendom	100%	0%
Prisma Properties Saarijärvi Oy	3427467-5	Finland	Äga och förvalta fast egendom	100%	0%
Prisma Properties Liminka Oy	3513929-9	Finland	Äga och förvalta fast egendom	100%	0%
Prisma Properties Imatra Oy	3513930-1	Finland	Äga och förvalta fast egendom	100%	0%
Prisma Properties Loviisa Oy	3513932-8	Finland	Äga och förvalta fast egendom	100%	0%
Prisma Properties Eurajoki Oy	3513933-6	Finland	Äga och förvalta fast egendom	100%	0%
KOy Hämeenlinnan Jalokivi	3129813-7	Finland	Äga och förvalta fast egendom	100%	0%
KOy Lohjan Korjaamokuja 3-5	3151317-5	Finland	Äga och förvalta fast egendom	100%	0%
KOy Järvenpään Helmi 2	3215658-7	Finland	Äga och förvalta fast egendom	100%	0%
KOy Klaukkalan Kruunu	3215657-9	Finland	Äga och förvalta fast egendom	100%	0%
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Oksasenkatu 4	0161924-3	Finland	Äga och förvalta fast egendom	100%	0%
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Rakuunaparkki	2658529-7	Finland	Äga och förvalta fast egendom	57%	0%

Not 24 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Momsskuld	17	–
Övriga skatter och sociala avgifter	2	–
Skulder till förvärvade bolag	8	–
Skulder tidigare hyresgäst	–	13
Skulder tvist	–	7
Övriga kortfristiga skulder	4	2
Summa	31	22

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	27	31
Förutbetalda hyresintäkter	84	65
Upplupna kostnader förvärv	12	–
Upplupna projekt- och investeringskostnader	19	–
Övriga upplupna kostnader	18	30
Summa	160	126

Not 26 Transaktioner med närstående

Den 12 december 2024 meddelades dom i Svea Hovrätt avseende en tvist där Prisma Properties dotterbolag HB Stämpeln 1 var svarande. Domen innebar att HB Stämpeln 1 ålades att betala en nettoskuld om 10 mkr inklusive ränta till kåranden som var en tidigare hyresgäst. Prisma hade en skadeslöshetsförbindelse från Alma Stämpeln Holding AB avseende tvisten och därmed uppstod en fordran på närstående per 2024-12-31 om 15 mkr inklusive upparbetade rättegångskostnader. Fordran och skulden reglerades i sin helhet under april 2025.

En förteckning av koncernens dotterföretag, vilka även är de företag som är närstående till moderföretaget, anges i not 24. För information om ersättningar till ledande befattningshavare se not 9 Anställda och personalkostnader.

Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	4 878	3 680
Andelar i koncernbolag	2 064	1 891
Summa	6 942	5 571

Not 28 Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2025-12-31	2024-12-31
Finansiella poster	1	-5
Värdeförändringar fastigheter, orealiserad	-232	-1
Värdeförändringar fastigheter, realiserad	-1	0
Värdeförändringar derivat, orealiserad	-13	37
Av- och nedskrivningar	4	11
Summa	-241	41

Noten visar en sammanställning över de lång- och kortfristiga skulder som påverkat koncernens kassaflöde avseende finansieringsverksamheten.

Kassaflöden från finansiella skulder	2025-01-01-2025-12-31	2024-01-01-2024-12-31
Ingående balans	3 206	2 868
Upptagna lån	4 111	462
Amortering av lån	-2 645	-137
Kassaflödespåverkande poster	1 466	325
Valutaeffekter	-28	9
Övrigt ej kassaflödespåverkande	-24	4
Ej kassaflödespåverkande poster	-52	13
Redovisat värde vid periodens utgång	4 619	3 206

Not 29 Händelser efter balansdagen

Den 21 januari 2026 emitterades ytterligare seniora icke säkerställda gröna obligationer till ett belopp om 250 mkr inom befintligt ramverk om 750 mkr. De ytterligare gröna obligationerna emitterades till ett pris om 100,25 procent av nominellt belopp, vilket motsvarar en rörlig ränta om 3m Stibor + 242 baspunkter.



Moderbolaget

Resultaträkning, mkr

	Not	2025	2024
Intäkter	2	63	29
Intäkter		63	29
Övriga externa kostnader	3,4	-44	-68
Personalkostnader	5	-45	-29
Resultat före finansiella poster		-26	-68
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	158	159
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-65	-59
Summa finansiella poster		93	100
Resultat efter finansiella poster		67	31
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna och lämnade koncernbidrag	8	25	129
Resultat före skatt		92	161
Uppskjuten skatt	9	0	-13
Årets resultat		92	147

Rapport över totalresultatet, mkr

	Not	2025	2024
Årets resultat		92	147
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>			
Övrigt totalresultat		-	-
Summa årets övriga totalresultat		0	0
Årets totalresultat		92	147



Moderbolaget

Balansräkning, mkr

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31	Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar				Eget kapital	17		
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>				<i>Bundet eget kapital</i>			
Programvaror	10	4	4	Aktiekapital		1	1
Summa immateriella anläggningstillgångar		4	4	Summa bundet eget kapital		1	1
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				<i>Fritt eget kapital</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	11	1	2	Överkursfond		4 787	4 787
Pågående projekt	12	–	0	Balanserat resultat inkl årets resultat		333	235
Summa materiella anläggningstillgångar		1	2	Summa fritt eget kapital		5 120	5 023
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				Summa eget kapital		5 121	5 023
Andelar i koncernföretag	13	1 878	1 871	<i>Skulder</i>			
Fordringar hos koncernföretag	14	1 905	1 836	Långfristiga räntebärande skulder	18	500	–
Lämnade depositioner		1	1	Leverantörsskulder		0	1
Uppskjuten skattefordran	9	1	0	Kortfristiga skulder till koncernföretag	19	72	8
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 785	3 708	Övriga kortfristiga skulder		0	0
Summa anläggningstillgångar		3 790	3 714	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	18	9
<i>Omsättningstillgångar</i>				Summa skulder		590	18
<i>Kortfristiga fordringar</i>				Summa eget kapital och skulder		5 711	5 042
Övriga kortfristiga fordringar		2	1				
Fordringar hos koncernföretag	14	1 202	753				
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	18	5				
Summa kortfristiga fordringar		1 221	759				
Kassa och bank	16	700	569				
Summa omsättningstillgångar		1 920	1 327				
Summa tillgångar		5 711	5 042				



Moderbolaget

Rapport över förändringar i eget kapital, mkr

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2024-01-01	0	3 315	-24	102	3 393
Årets resultat	0	0	0,0	147	147
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Disposition av resultat enligt årsstämma	–	–	102	–102	–
Apportemission	0	276	–	–	276
Emissionskostnader	–	–2	–	–	–2
Fondemission	0	–	–0	–	0
Nyemission	0	1 251	–0	–	1 251
Emissionskostnader	–	–67	–	–	–67
Skatteeffekt emissionskostnader	–	14	–	–	14
LTIP (incitamentsprogram)	–	–	11	–	11
Summa transaktioner med ägare	1	1 472	113	–102	1 482
Utgående eget kapital 2024-12-31	1	4 787	89	147	5 023
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2025-01-01	1	4 787	89	147	5 023
Årets resultat	0	0	0	92	92
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Disposition av resultat enligt årsstämma	–	–	147	–147	–
LTIP (incitamentsprogram)	–	–	6	–	6
Summa transaktioner med ägare	0	0	153	–147	6
Utgående eget kapital 2025-12-31	1	4 787	242	92	5 121



Moderbolaget

Kassaflödesanalys, mkr

	Not	2025-01-01– 2025-12-31	2024-01-01– 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		92	161
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	-107	-214
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-15	-53
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		8	-49
Förändring av rörelseskulder		-10	-189
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-17	-292
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i koncernföretag		-8	-0
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-0	-4
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-0	-0
Investeringar i finansiella tillgångar		-	0
Återbetalning koncernintern fordran		781	98
Utlåning koncernintern fordran		-1 131	-430
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-358	-336
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Nyemission		-	1 185
Upptagna lån		500	-
Långsiktigt incitamentprogram		6	11
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		506	1 196
Årets kassaflöde		131	568
Likvida medel vid årets början		569	1
Likvida medel vid årets slut		700	569
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen			
Erhållen ränta		158	159
Erlagd ränta		-65	-59

Noter Moderbolaget

Not 1 Redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och 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 omsättnings-tillgångar 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. Se vidare i not 19 för koncernen.

Leasingavtal

IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget utan istället tillämpas RFR 2 (IFRS 16 Leasingavtal p. 2–12). Detta innebär att samtliga leasingavgifter där moderbolaget är leasetagare redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Nyttjanderättstillgången och leasingkulden redovisas således inte i balansräkningen.

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.

Obeskattade reserver

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver utan uppdelning i eget kapital och uppskjuten skatt.

Anteciperad utdelning

Moderbolaget redovisar i tillämpliga fall anteciperad utdelning från dotterbolag då moderbolaget har rätt att ensamt besluta om utdelning samt beslut om utdelningen formellt tagits.

Not 2 Intäkter

	2025	2024
Koncernterna intäkter, Management fee	33	16
Koncerninterna intäkter, Project fee	12	4
Koncerninterna intäkter, Förvaltnings fee	11	2
Koncerninterna intäkter, Övrigt	7	7
Summa	63	29

Not 3 Arvode till revisorer

	2025	2024
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdraget	-3	-3
Annan revisionsverksamhet	0	-4
Summa	-3	-7

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningstjänster	-9	-10
Revisionsarvode inkl arvode för Annan revisionsverksamhet	-3	-8
Redovisningstjänster	-2	-2
Konsultarvoden	-7	-20
Juristkostnader	-2	-5
Reklam och PR	-4	-4
Konsultarvoden, ekonomi och skatt	-3	-7
Övriga kostnader	-14	-13
Summa	-44	-68

Per bokslutsdagen fanns inga leasingavtal där moderbolaget är leasingtagare.

Not 5 Anställda och personalkostnader

Se not 9 för koncernen för bolagets anställda, personalkostnader och könsfördelning.

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter beräknade enligt effektivräntemetoden	139	159
Övrig afinansiella intäkter	19	
Summa	158	159

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader beräknade enligt effektivräntemetoden	-53	-59
Kursdifferenser	-0	-0
Övriga finansiella kostnader	-12	-0
Summa	-65	-59

Not 8 Erhållna och lämnade koncernbidrag

	2025	2024
Erhållna koncernbidrag	107	137
Lämnade koncernbidrag	-82	-8
Summa	25	129

Not 9 Skatt på årets resultat

	2025	2024
Redovisad skatt	0	0
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	94	145
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6%	-19	-30
Skatteeffekt på av ej uppbokad uppskjuten skattefordran	19	17
Summa	0	-13
Effektiv skattesats (%)	0,0	0,0

Föregående år hade bolaget emissionskostnader som redovisades i eget kapital och som drogs av i skatteberäkningen, varför redovisad skatt skiljer sig med det beloppet i skatteberäkningen jämfört med redovisad skatt i resultaträkningen.

Not 10 Programvaror

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	4	1
Årets anskaffningar	0	4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5	4
Ingående avskrivningar	-0	-0
Årets avskrivningar	-0	-0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1	-0
Redovisat värde vid årets slut	4	4

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	2	0
Årets anskaffningar	0	2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2	2
Ingående ackumulerade avskrivningar	-0	0
Årets avskrivningar	-0	-0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-0	-0
Redovisat värde vid årets slut	1	2

Not 12 Pågående projekt, materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	-	1
Årets anskaffningar	4	0
Avslutade projekt	-	-1
Redovisat värde vid årets slut	4	-

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	1 884	1 860
Årets anskaffningar	7	24
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 891	1 884
Ingående nedskrivningar	-13	-13
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-13	-13
Redovisat värde vid årets slut	1 878	1 871

Företag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Andel i%	Redovisat värde 2025-12-31	Redovisat värde 2024-12-31
Moderbolagets direktägda bolag						
Propulus Holding AB	559378-1718	Stockholm	1 000	100	1 724	1 724
Propulus III Holding AB	559381-1846	Stockholm	1 000	100	67	61
Prisma Construction AB	559499-0441	Stockholm	50 000	100	0	0
Prisma Erik AB	559529-3613	Stockholm	50 000	100	2	0
Propulus Discount NO AS	928 880 753	Norge	1 000	100	19	19
Prisma DK ApS	39 43 87 20	Danmark	1 000	100	66	66
Prisma DK Holding ApS	45 24 93 01	Danmark	40 000	100	0	0
Summa aktier och andelar i koncernbolag					1 878	1 871

Moderbolagets indirekt ägda bolag	Org. nr	Säte	Andel i%	Eget kapital	Årets resultat
Alma Växjö I AB	559073-6897	Stockholm	100%	0	-11
Alma Stämpeln I AB	559115-3704	Stockholm	100%	0	-39
Alma Stämpeln II AB	559115-3654	Stockholm	100%	1	0
Handelsbolaget Stämpeln 1	916602-2179	Stockholm	100%	-163	-7
Propulus Real Estate AB	559152-5273	Stockholm	100%	174	0
Propulus Fast Food Real Estate AB	559152-5281	Stockholm	100%	22	0
Propulus Fast Food Real Estate Sweden AB	559152-5489	Stockholm	100%	17	-2
BK Oskarshamn AB	559069-7453	Stockholm	100%	1	-1
Propulus Discount AB	559152-5265	Stockholm	100%	77	-2
DS Torsby AB	559035-1440	Stockholm	100%	1	-1
DJ Fagersta AB	559126-4063	Stockholm	100%	2	-1
DJ Hagfors AB	559126-3164	Stockholm	100%	0	-3
Handelsbygg Säffle 3 AB	556850-8203	Stockholm	100%	6	-5
Propulus Market AB	559152-8954	Stockholm	100%	20	-0
Handelsplats Laholm AB	559126-8106	Stockholm	100%	2	1
BK Ronneby AB	559069-5663	Stockholm	100%	1	-1
DJ Markaryd AB	559262-9728	Stockholm	100%	1	-2
Propulus Real Estate II AB	559175-6738	Stockholm	100%	486	0



Not 13 Andelar i koncernföretag, forts.

Moderbolagets indirekt ägda bolag	Org. nr	Säte	Andel i%	Eget kapital	Årets resultat
Propulus Discount II AB	559175-6712	Stockholm	100%	68	-7
Propulus Fast Food II AB	559175-6720	Stockholm	100%	28	-5
Propulus market II AB	559219-7221	Stockholm	100%	209	-1
EC i Ämål AB	559161-9498	Stockholm	100%	6	2
Propulus II Holding AB	559239-0289	Stockholm	100%	47	-7
Brändåsen Fastighetsbolag AB	559197-0230	Stockholm	100%	0	-5
Grums Karlberg 2:11 KB	969665-8294	Stockholm	100%	14	0
Kalmar Vägghus KB	969665-8377	Stockholm	100%	35	0
Ulricehamn Fläred 1:16 KB	969665-8310	Stockholm	100%	10	0
KB Hagsta 3:39	969665-8443	Stockholm	100%	8	0
Nyköpings Vägghus KB	969683-2766	Stockholm	100%	30	0
Propulus Discount II Glasdörren 9 AB	559199-5047	Stockholm	100%	0	-2
Svimraros AB	556945-0132	Stockholm	100%	9	1
Propulus Diner 1 AB	559255-3928	Stockholm	100%	48	0
Propulus Exit 1 AB	559199-5054	Stockholm	100%	0	0
Ljungskile MSM AB	556963-1871	Stockholm	100%	0	-1
Ekeröd 6:11 AB	559303-3813	Stockholm	100%	6	-1
Prisma Klockarbäcken Utveckling AB	559148-4489	Stockholm	100%	12	0
Prisma Klockarbäcken 26 AB	559220-2674	Stockholm	100%	1	1
Klippan Utveckling AB	559293-2668	Stockholm	100%	1	0
Propulus Söderhamn AB	559325-2181	Stockholm	100%	0	-3
Prisma Uppsala I AB	559373-2851	Stockholm	100%	130	7
Propulus Conc AB	556676-8908	Stockholm	100%	0	-4
Propulus Fast Food III AB	559385-6726	Stockholm	100%	23	-1
Propulus Real Estate III AB	559395-7953	Stockholm	100%	0	-36
Propulus Kassen 2 AB	559373-0723	Stockholm	100%	0	0
Fastigheten AJKA AB	559383-0986	Stockholm	100%	0	0
Propulus III Valsta 3:50 AB	559193-1554	Stockholm	100%	2	-1
Propulus Handelsbygg Säfte AB	559413-6680	Stockholm	100%	0	0
Fastighets Motorn 3 i Karlskrona AB	559415-2158	Stockholm	100%	1	0
Skälmyren i Mora AB	559368-1330	Stockholm	100%	2	-1
Prisma 716 Holding I AB	559471-6754	Stockholm	100%	0	-1
Prisma Klippan AB	559471-6762	Stockholm	100%	0	0

Moderbolagets indirekt ägda bolag	Org. nr	Säte	Andel i%	Eget kapital	Årets resultat
Prisma 703 Holding I AB	559471-6747	Stockholm	100%	0	-2
Prisma Kiruna AB	559473-4005	Stockholm	100%	0	0
Torsvik Flahult 21:39 AB	559396-7580	Stockholm	100%	1	0
Prisma Klockarbäcken 27 AB	559471-6739	Stockholm	100%	0	0
AB Huddinge Segmentet 1	559460-8530	Stockholm	100%	0	-13
Prisma Uppsala II AB	559373-2844	Stockholm	100%	0	-2
Uppsala II Kungsängen AB	559375-7866	Stockholm	100%	0	-1
Jptg Markexploatering AB	559284-4970	Stockholm	100%	0	0
Prisma 703 Holding II AB	559497-5046	Stockholm	100%	0	-6
Prisma Real Estate 3 AB	559497-5053	Stockholm	100%	0	0
Prisma Real Estate 2 AB	559497-5061	Stockholm	100%	0	-4
Prisma Real Estate AB	559497-5079	Stockholm	100%	0	-4
Prisma Göteborg AB	559497-5087	Stockholm	100%	0	-21
Prisma Börstil 1 AB	559381-5631	Stockholm	100%	0	0
Noret 1:50 AB	559473-7818	Stockholm	100%	0	0
Prisma Högalund 3 AB	559182-1946	Stockholm	100%	0	0
Fastighetsbolaget Holma i Höör AB	556711-4953	Stockholm	100%	0	-4
Prisma Malmen 8 AB	559446-9180	Stockholm	100%	1	0
Prisma Gävle AB	556388-1597	Stockholm	100%	4	1
Prisma Arboga AB	556623-0610	Stockholm	100%	3	0
Prisma Ödeshög AB	556561-1042	Stockholm	100%	3	0
Prisma Mariestad AB	559221-8050	Stockholm	100%	1	0
Prisma Enköping AB	559492-2568	Stockholm	100%	0	0
Birsta Centrum AB	556446-0243	Stockholm	100%	0	2
Prisma Kiruna Välten 8 AB	559079-6099	Stockholm	100%	21	2
Prisma Hemsta 12:6 AB	556704-5678	Stockholm	100%	1	-1
Prisma Lycksele Fröklängen AB	559488-7795	Stockholm	100%	1	1
Prisma Fast Food II ApS	40 27 81 09	Danmark	100%	8	2
Prisma Discount II ApS	41 80 44 59	Danmark	100%	59	13
Prisma Market II ApS	42 44 73 90	Danmark	100%	-1	-1
Prisma Randers ApS	39 43 76 35	Danmark	100%	20	3
Prisma Market Dianalund ApS	36 45 58 29	Danmark	100%	1	1
Prisma Market Viborg ApS	39 94 76 76	Danmark	100%	14	1



Not 13 Andelar i koncernföretag, forts.

Moderbolagets indirekt ägda bolag	Org. nr	Säte	Andel i%	Eget kapital	Årets resultat
Prisma Real Estate I ApS	45 25 10 39	Danmark	100%	0	0
Prisma Real Estate II ApS	45 25 10 47	Danmark	100%	0	0
Propulus Discount NO Frøya AS	927 421 682	Norge	100%	1	0
Propulus Discount NO Hommelvik AS	927 731 843	Norge	100%	1	0
Prisma Properties Finland Oy	3524116-2	Finland	100%	4	-12
Prisma Properties Finland HoldCo Oy	3524119-7	Finland	100%	0	-1
Prisma Properties Ylivieska Oy	3524122-6	Finland	100%	0	0
Prisma Properties Finland HoldCo 2 Oy	3536600-2	Finland	100%	2	1
KOy Pietarsaaren Vaunusepantie 14	3246457-1	Finland	100%	0	0
KOy Seinäjoen Tehtaantie 6	3006296-6	Finland	100%	0	0
KOy Konalan teollisuustalo	0610628-7	Finland	100%	5	0
Prisma Properties Sastamala Oy	3427479-8	Finland	100%	0	0
Prisma Properties Jyväskylä Oy	3427481-9	Finland	100%	0	0
Prisma Properties Vihti Oy	3427482-7	Finland	100%	0	0
Prisma Properties Oulu Oy	3427483-5	Finland	100%	0	0
Prisma Properties Saarjärvi Oy	3427467-5	Finland	100%	0	0
Prisma Properties Liminka Oy	3513929-9	Finland	100%	0	0
Prisma Properties Imatra Oy	3513930-1	Finland	100%	0	0
Prisma Properties Loviisa Oy	3513932-8	Finland	100%	0	0
Prisma Properties Eurajoki Oy	3513933-6	Finland	100%	0	0
KOy Hämeenlinnan Jalokivi	3129813-7	Finland	100%	0	0
KOy Lohjan Korjaamokuja 3-5	3151317-5	Finland	100%	0	0
KOy Järvenpään Helmi 2	3215658-7	Finland	100%	0	0
KOy Klaukkalan Kruunu	3215657-9	Finland	100%	0	0
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Oksasenkatu 4	0161924-3	Finland	100%	25	0
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Rakuunaparkki	2658529-7	Finland	57%	13	0



Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Ingående fordringar	1 836	1 419
Årets utlåning	370	430
Årets amortering	-384	-98
Kapitaliserad ränta	83	85
Utgående fordringar hos koncernföretag	1 905	1 836
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kundfordringar koncernföretag	1	0
Övriga kortfristiga fordringar koncernföretag	1 201	753
Utgående fordringar hos koncernföretag	1 202	753

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald hyra	1	1
Förutbetalda räntekostnader	9	-
Förutbetalda konsultkostnader	2	2
Förutbetalda kostnader förvärv	5	-
Övriga förutbetalda kostnader	1	2
Summa	18	5

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel	700	569
Summa	700	569

Not 17 Eget kapital

Per den 31 december 2025 omfattade det registrerade aktiekapitalet 164 521 538 st aktier enligt fördelningen på aktieslag (se not 21 för koncernen). Aktierna har ett kvotvärde om 0,004232 kr per aktie.

Not 18 Långfristiga räntebärande skulder

I november emitterades icke säkerställda gröna obligationer om 500 MSEK med en snittränta om 4,10% och förfall maj 2029.

Not 19 Kortfristiga skulder till koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående skulder	8	154
Årets amortering/reglering	-2	-146
Årets upplåning/ny skuld	66	-
Utgående skulder hos koncernföretag	72	8

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna personalkostnader	9	3
Upplupen management fee	-	2
Upplupen ränta	3	-
Upplupna konsultkostnader	2	3
Övriga upplupna kostnader	4	1
Summa	18	9

Not 21 Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2025-12-31	2024-12-31
Av- och nedskrivningar	0	0
Kapitaliserad ränta till koncernföretag	-82	-85
Erhållna koncernbidrag, ej utbetalade	-107	-137
Lämnade koncernbidrag, ej utbetalade	82	8
	-107	-214

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i koncernföretag	1 820	1 724
Borgensåtaganden för koncernföretag	4 123	3 190
Summa	5 943	4 914

Not 23 Händelser efter balansdagen

Se koncernens not 29 för händelser efter balansdagen.



Not 24 Transaktioner med närstående

Den 12 december meddelades dom i Svea Hovrätt avseende en tvist där Prisma Properties dotterbolag HB Stämpeln 1 var svarande. Domen innebär domen att HB Stämpeln 1 åläggs att betala en nettoskuld om 10 mkr inklusive ränta till käranden som var en tidigare hyresgäst. Prisma har en skadeslöshetsförbindelse från Alma Stämpeln Holding AB avseende tvisten och därmed uppstår en fordran på närstående per 2024-12-31 om 15 mkr inklusive upparbetade rättegångskostnader. Fordran och skulden reglerades i sin helhet april 2025.

Not 25 Vinstdisposition

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande i moderbolaget står följande vinstmedel:

Balanserat resultat inkl aktieägartillskott	5 028 558 715
Årets resultat	91 681 986
	5 120 240 701

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

till aktieägare utdelas	0 kr
i ny räkning överföres	5 120 240 701 kr



Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören anser att årsredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS sådana de antagits av EU respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av bolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 25 mars 2026
Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 25 mars 2026

Simon de Châteu
Styrelsens ordförande

Kristina Alvendal
Styrelseledamot

Jacob Annehed
Styrelseledamot

Pontus Enquist
Styrelseledamot

Anna-Greta Sjöberg
Styrelseledamot

Caroline Tivéus
Styrelseledamot

Fredrik Mässing
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 25 mars 2026

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Prisma Properties AB,
org nr 559378-1700

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Prisma Properties AB för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 36-37 samt 46-83 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det redovisade verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2025 till 9 631 Mkr och årets värdeförändringar i koncernens resultaträkning till 232 Mkr. För att fastställa fastigheternas verkliga värde per balansdagen 31 december 2025 görs extern marknadsvärdering av samtliga fastigheter, med undantag för de fastigheter som tillträtts under innevarande kvartal. I dessa fall används det överenskomna fastighetsvärdet. I undantagsfall värderas projektfastigheter i ett tidigt skede internt med bas från den externa värderingen.

Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning.

Värderingarna är dels avkastningsbaserade i enlighet med kassaflödesmodellen, dels upprättade i enlighet med ortsprismetoden för byggrätter. Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Ortssprismetoden innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Med anledning av de många och väsentliga antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 15. Väsentliga uppskattningar och bedömningar beskrivs i not 3 och redovisningsprinciperna i not 2.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera tillämpad värderingsmetod och stickprovsvis granskat indata i värderingarna.

Vi har utvärderat kompetens och objektivitet hos de externt anlidade värderingsexperterna samt utvärderat bolagets interna värderares kompetens.

Vi har med stöd av värderingsspecialister inom revisionsteamet granskat bolagets modell för fastighetsvärdering, rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna som direktavkastningskrav, hyresintäkter, driftskostnader, investeringar, kalkylränta

och vakansgrad mot känd marknadsinformation samt diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledning.

Vi har även kontrollberäknat ett urval av värderingar.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-28 och 87-103. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll

som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen an-svarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. An-tagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verk-ställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på [Revisorsinspektionens webbplats](#). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Prisma Properties AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.



Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på [Revisorsinspektionens webbplats](#). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Prisma Properties AB för år 2024.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Prisma Properties AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 Kvalitetsstyrning för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav,

standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm, utsågs till Prisma Properties ABs revisor av bolagsstämman den 23 april 2025 och har varit bolagets revisor sedan 23 maj 2022.

Stockholm den 25 mars 2026.

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Hållbarhetsdata i enlighet med VSME

1 Allmän information

B1 §24 – Grund för utarbetande

Rapporten är frivilligt utförd i enlighet med rapporteringsstandarden VSME för att uppfylla grundmodulens upplysningskrav. Rapporten är utförd för aktiebolaget Prisma Properties ABs koncern. Huvudsakligt verksamhetsland är Sverige, men bolaget äger även fastigheter i Danmark, Finland och Norge. En förteckning över koncernföretag och deras registrerade adresser hittas på sidorna 67-70. NACE-kod finns på sidan 67, balansräkning och omsättning på sidorna 47 och 73 och antal anställda på sidan 90. Information om fastigheter och deras geolokalisering hittas på sidorna 98-103 och information om övriga verksamhetsplatser hittas nedan.

Typ av verksamhet	Kommun	Adress	Geo-koordinater
Huvudkontor, hyrt	Stockholm	Mäster Samuelsgatan 42	59.33356° N / 18.06430° V
Lokalkontor, hyrt	Helsingborg	Kungstorget 8	56.04452° N / 12.69389° V
Lokalkontor, hyrt	Kalmar	Larmgatan 20	56.66307° N / 16.36149° V
Lokalkontor, hyrt	Lystrup, Danmark	Lyshøjen 8A	56.22937° N / 10.24054° V

B1 §25 – Grund för utarbetande

Prisma Properties äger sju byggnader certifierade i enlighet med Miljöbyggnad 3.1 på nivå Silver, samt en byggnad certifierad i enlighet med BREEAM New Construction på nivå Very Good. Dessa certifieringar syftar till att främja hållbart byggande genom att säkerställa hög kvalitet inom energi, inomhusmiljö och materialval. Bransch- och medlemsorganisationen Sweden Green Building Council (SGBC) har tagit fram ramverket för Miljöbyggnad och har anpassat BREEAM till den svenska versionen BREEAM-SE. SGBC ansvarar för att utfärda certifieringar för byggnader som uppfyller kraven i ramverken.

B2 §26 – Praxis, policyer och framtida initiativ för omställningen till en mer hållbar ekonomi

Prisma Properties har under året infört ett nytt fastighets-automationssystem för styrning och uppföljning av mediaförbrukning. Läs mer om detta på sidan 25. Vidare arbetar bolaget aktivt för att minska klimatutsläpp och föroreningar, genom medvetna materialval i byggprojekt samt genom att successivt skärpa mål och gränsvärden för entreprenörer som arbetar på uppdrag åt Prisma.

Under 2025 genomgick samtliga Prismas medarbetare en hållbarhetsutbildning. Detta i syfte att stärka kompetensen inom företaget och medvetandegöra hur respektive medarbetare berörs av hållbarhetsfrågor. Utbildningen kopplade även till bolagets hållbarhetspolicy, mer om denna går att läsa på sidan 26 och finns tillgänglig på vår [externa webbplats](#)

Mer om Prismas arbete och mål för kommande år går att läsa om på sidorna 23-28.

B2 §27 – Praxis, policyer och framtida initiativ för omställningen till en mer hållbar ekonomi

Kategori	Har bolaget befintliga hållbarhetsrutiner, policyer eller planerade initiativ som adresserar någon av följande hållbarhetsfrågor?	Är de publikt tillgängliga?	Finns det mål i existerande policys?
Klimatförändringar	Ja	Ja	Ja
Föroreningar	Ja	Ja	Ja
Vatten och marina resurser	Ja	Nej	Nej
Biodiversitet och ekosystem	Ja	Ja	Ja
Cirkulär ekonomi	Ja	Ja	Nej
Egen arbetskraft	Ja	Ja	Ja
Arbetare i värdekedjan	Ja	Ja	Ja
Påverkade samhällen	Ja	Nej	Nej
Konsumenter och slutanvändare	Ja	Ja	Nej
Affärsetik	Ja	Ja	Ja

Prisma Properties tillhandahåller även en visselblåsarfunktion som kan nyttjas av såväl interna som externa aktörer för att anonymt rapportera in klagomål, överträdelse eller andra allvarliga oegentligheter.



2 Miljöinformation

B3 §29 – Energi och växthusgasutsläpp

Under 2025 producerades 778 MWh (676) förnybar solcellsenergi på Prismas fastigheter. Solcellsenergin är inte inräknad i den totala energikonsumtionen då all producerad energi tillföll hyresgästernas verksamheter.

	Förnybart	Icke-förnybart	Totalt
Fastigheter*			
Energianvändning (fastighetsel och verksamhetsel)	7 388,16 MWh	35,08 MWh	7 423,24 MWh
Fjärrvärme	0 MWh	6 675,47 MWh	6 675,47 MWh
Fjärrkyla	0 MWh	443,35 MWh	443,35 MWh
Kontor Stockholm och Helsingborg			
Energianvändning (fastighetsel och verksamhetsel)	23,21 MWh	0 MWh	23,21 MWh
Fjärrvärme	9,21 MWh	0 MWh	9,21 MWh
Fjärrkyla	2,32 MWh	0 MWh	2,32 MWh
Bränslen			
Bränslen	0 MWh	0 MWh	0 MWh
Totalt	7 422,90 MWh	7 153,90 MWh	14 576,80 MWh

*Förbrukningen av energi, fjärrvärme och fjärrkyla anges för de fastigheter där Prisma Properties har rådighet.

B3 §30 – Energi och växthusgasutsläpp

Prisma Properties har antagit SBTi-mål för Scope 1 och Scope 2. Målet är att minska utsläppen med 42% till och med år 2030, i jämförelse med år 2023 för respektive Scope. Beräkningarna för Scope 1 och Scope 2 är framtagna i enlighet med The Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet).

	Utfall
B3 §30 – Bruttoväxthusgasutsläpp Scope 1	35,77 ton CO ₂ e
B3 §30 – Platsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp Scope 2	645,48 ton CO ₂ e
Marknadsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp Scope 2*	304,26 ton CO ₂ e
B3 §30 – Totala växthusgasutsläpp (platsbaserade)	681,25 ton CO ₂ e

*VSME-standarden kräver inte rapportering av marknadsbaserade växthusgasutsläpp för Scope 2. Dessa rapporteras i tabellen i enlighet med GHG-protokollet. Då Prisma Properties köper 100% vattenkraft till sina svenska fastigheter blir de marknadsbaserade utsläppen lägre än de platsbaserade.

B3 §31 – Energi och växthusgasutsläpp

	Utfall
B3 §31 - Omsättning	48 900 000 EUR
B3 §30 - Totala växthusgasutsläpp (platsbaserade)	681,25 ton CO ₂ e
B3 §31 GHG intensitet (platsbaserad)	0,000014 ton CO ₂ e/EUR

B4 §32 – Förorening av luft, vatten och mark

Prisma Properties äger en del av de kyl- och värmesystem som finns i bolagets fastigheter, vilka används för att upprätthålla önskade temperaturer i lokalerna. För att fungera nyttjar dessa köldmedia, vilket med tiden sipprar ut och bidrar till luftföroreningar. I Sverige är det krav på att rapportera påfyllnaden av köldmedia. Växthusgasutsläpp från köldmediat i Sverige redovisas i tabellen.

	Utfall 2025	Utfall 2024
B4 Köldmedia (CFC)	29,23 ton CO ₂ e	28,19 ton CO ₂ e

B5 §33 – Biologisk mångfald

Som avgränsning valdes det för denna rapport att ett biodiversitet-skänsligt område klassades som "nära" om det låg inom 100 meter från fastighetsgränsen.

Plats	Area	Typ av område med känslig biodiversitet	I eller nära
Danmark – Neptunvej 3-5 och 9, Støvring By	1,22 ha	Skyddad skog	Nära
Danmark – Godthåbsvej 53 och 55, Svinholt By	2,66 ha	Skyddad skog	Nära
Finland – Pitkääskentie 15, Liminka	1,46 ha	Naturrestaureringsprogram - Limingan Lakeus	I
Finland – Korjaamokuja 3-5, Lohja	1,24 ha	Natura 2000 Lohjanharju ja Ojamonkangas	Nära
Total area	6,58 ha		

B6 §35 – Vatten

Prisma Properties verksamhet bedrivs från kontor i Stockholm, Helsingborg, Kalmar och Lystrup. Vattenförbrukning från Helsingborgskontoret och Stockholmskontoret för år 2025 redovisas i tabellen nedan, då information inte kunde erhållas från kontoren i Kalmar och Lystrup. Vattenförbrukningen för Helsingborg redovisas som ett genomsnitt per person, då kontoret är en del av ett kontorshotell varför Prisma Properties specifika vattenanvändning inte går att särskilja. Under 2025 utlyste SGU en varning om vattenbrist för Skåne län, vilket inkluderade platsen för Helsingborgskontoret. WRI's Aqueduct Water Risk Atlas bedömer den generella risken för vattenbrist som låg till medium för Helsingborg.

	Utfall
B6 §35 – Helsingborgskontoret	58 m ³
B6 §35 – Stockholmskontoret	24 m ³
B6 §35 – Totalt vattenuttag	82 m ³

B7 §37 – Resursanvändning, cirkulär ekonomi och avfallshantering

Prisma arbetar aktivt med att öka mängden återvinning i sin fastighetsförvaltning och i sina byggprojekt. Byggprojektens genererade avfall följs upp, och avfallsmål tas fram för kommande byggprojekt för att säkerställa att mängden osorterat avfall minskar. När så är lämpligt återbrukas material på plats, eller också säljs det via återbruks- och rekonditioneringsföretag. Bolaget ser även kontinuerligt över möjligheten att välja produkter som innehåller återvunnet material, samt material som minskar mängden spill.

B7 §38 – Resursanvändning, cirkulär ekonomi och avfallshantering

Inom Prismas verksamhet genereras enbart hushållsavfall. Detta då bolaget är beställare av byggprojekt och då hyresgästerna ansvarar för den egna verksamhetens avfallshantering. För 2025 års rapport fanns det enbart avfallsdata att tillgå från företagets Stockholmskontor. Avfallet som redovisas i nedanstående tabell genererades således från företagets Stockholmskontor.

	Total mängd avfall	Varav avfall till återvinning eller återanvändning	Varav avfall till energiåtervinning
Icke-farligt avfall			
Brännbart avfall	9,5 kg	0 kg	9,5 kg
Matavfall	204,95 kg	204,95 kg	0 kg
Pappersförpackningar	115,65 kg	115,65 kg	0 kg
Plastförpackningar	72,9 kg	72,9 kg	0 kg
Restavfall	114,5 kg	0 kg	114,5 kg
Farligt avfall			
Farligt avfall	0 kg	0 kg	0 kg
Total mängd genererat avfall			
Totalt	517,5 kg	393,5 kg	124 kg

3 Samhällsansvarsinformation

B8 §39 – Arbetskraft – Allmänna egenskaper

	Anställda Danmark	Anställda Sverige	Antal tillsvidare-anställda	Antal visstids-anställda
Kvinnor	1 st	9 st	10 st	0 st
Män	2 st	12 st	14 st	0 st
Totalt	3 st	21 st	24 st	0 st

B9 §41 – Arbetskraft – Hälsa och säkerhet

Inga arbetsrelaterade olyckor eller dödsfall skedde inom Prismas verksamhet under 2025.

	Utfall
B9 §41 – Antal och frekvens av arbetsrelaterade olyckor som ska dokumenteras	0 st
B9 §41 – Antalet dödsfall som har orsakats av arbetsrelaterade skador eller arbetsrelaterad ohälsa	0 st

B10 §42 – Arbetskraft – Ersättning, kollektiva förhandlingar och utbildning

Samtliga Prismas anställda får en ersättning som är högre än den tillämpliga minimilönen i Sverige och Danmark.

Prisma tillämpar inte kollektivavtal men följer de villkor som förhandlas fram i kollektivavtalen.

	Genomsnittligt antal utbildningstimmar
Kvinnor	14,67 h
Män	15,09 h

4 Bolagsstyrningsinformation

B11 §43 – Fällande domar och böter för korruption och mutor

Under rapporteringsperioden har bolaget inte varit föremål för några fällande domar eller påförda böter avseende korruption eller mutor.

	Utfall
B11 §43 – Antalet fällande domar för brott mot lagar om korruption och mutor	0 st
B11 §43 – Bötesbelopp för brott mot lagar om korruption och mutor	0 kr



VSME-index

Upplysning	Sida
B1 – Grund för utarbetande	47, 67-70, 73, 87, 98-103
B2 – Praxis, policyer och framtida initiativ för omställningen till en mer hållbar ekonomi	23-28, 87
B3 – Energi och växthusgasutsläpp	88
B4 – Förorening av luft, vatten och mark	88
B5 – Biologisk mångfald	89
B6 – Vatten	89
B7 – Resursanvändning, cirkulär ekonomi och avfallshantering	89
B8 – Arbetskraft – Allmänna egenskaper	90
B9 – Arbetskraft – Hälsa och säkerhet	90
B10 – Arbetskraft – Ersättning, kollektiva förhandlingar och utbildning	90
B11 – Fällande domar och böter för korruption och mutor	90



Nyckeltal

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2025	2024
Antal fastigheter	159	130
Uthyrbar area, kvm	436 262	321 647
Förvaltningsfastigheter, mkr	9 631	7 273
Förvaltningsfastigheter exklusive projekt, mkr	8 559	6 581
Förvaltningsfastigheter, kr/kvm	22 077	22 611
Hysesvärde, mkr (exkl. projektfastigheter)	608	452
Hysesvärde, kr/kvm (exkl. projektfastigheter)	1 585	1 560
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	7,9	8,7
Nettouthyrning, mkr	65	55
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,6	99,0
Ytmässig uthyrningsgrad, %	98,5	99,1
Direktavkastning fastigheter, %	4,9	5,2
Överskottsgrad, %	85,7	87,6
Data per aktie		
Antal utestående aktier vid periodens slut, miljoner	164,5	164,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	164,5	142,0
Förvaltningsresultat, kr	1,34	0,91
Periodens resultat, kr	2,13	0,25
Eget kapital, kr	29,5	27,8
Långsiktigt substansvärde, kr	31,7	29,2
Finansiella nyckeltal		
Långsiktigt substansvärde, mkr	5 210	4 801
Soliditet, %	47,5	54,6
Avkastning på eget kapital, %	7,4	0,9
Räntebärande nettoskuld, mkr	4 484	2 436
Belåningsgrad netto, %	46,6	33,5
Genomsnittlig ränta, %	4,0	5,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,7	1,9
Genomsnittlig räntebindning, år	2,5	2,9
Räntetäckningsgrad justerad, ggr	2,4	2,1

EPRA-nyckeltal	2025	2024
EPRA vakansgrad, %	1,4	1,0
EPRA LTV, %	46,4	34,3
EPRA EPS, kr/aktie	1,3	0,80
Substansvärde EPRA NRV, mkr	5 210	4 801
Substansvärde EPRA NTA, mkr	4 880	4 518
Substansvärde EPRA NDV, mkr	4 688	4 401

Härledning av finansiella nyckeltal

	2025	2024		2025	2024
Förvaltningsfastigheter, mkr	9 631	7 273	Kontrakterad hyra vid periodens utgång, mkr	599	448
Projektfastigheter, mkr	-1 072	-692	Hysesvärde, mkr	608	452
Förvaltningsfastigheter exklusive projekt, mkr	8 559	6 581	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,6%	99,0%
Förvaltningsfastigheter, mkr	9 631	7 273	Uthyrd area, tkvm	378	287
Uthyrbar area, tkvm	436	322	Uthyrbar area, exklusive projektfastigheter, tkvm	384	290
Förvaltningsfastigheter, kr/kvm	22 077	22 611	Ytmässig uthyrningsgrad, %	98,5%	99,1%
Kontrakterad hyra, mkr	599	448	Hysesintäkter, mkr	539	435
Bedömd marknadshyra vakant area, mkr	9	4	Fastighetskostnader, mkr	-118	-90
Hysesvärde, mkr (exkl. projektfastigheter)	608	452	Driftnetto, mkr	421	344
Hysesvärde, mkr	608	452	Driftnetto årsbasis, mkr	421	344
Uthyrbar area, exklusive projektfastigheter, tkvm	384	290	Förvaltningsfastigheter exklusive projektfastigheter, mkr	8 559	6 581
Hysesvärde, kr per kvm (exkl. projektfastigheter)	1 585	1 560	Direktavkastning fastigheter, %	4,9%	5,2%
Återstående totalt kontraktsvärde, mkr	4 707	3 886	Driftnetto, mkr	421	344
Total årshyra, mkr	599	448	Hysesintäkter, mkr	492	393
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	7,9	8,7	Överskottsgrad, %	85,7%	87,6%
Periodens ingångna hyresavtal (inkl. omförhandlade), mkr	71	68			
Periodens uppsagda hyresavtal, mkr	6	13			
Nettouthyrning, mkr	65	55			

Härledning av finansiella nyckeltal

	2025	2024		2025	2024
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	221	129	Eget kapital, mkr	4 867	4 575
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	164,5	142,0	Balansomslutning, mkr	10 237	8 385
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,34	0,91	Soliditet, %	47,5%	54,6%
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	350	36	Resultat efter skatt, mkr	350	36
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	164,5	142	Genomsnittligt eget kapital, mkr	4 721	3 813
Periodens resultat per aktie, kr	2,13	0,25	Avkastning på eget kapital, %	7,4%	0,9%
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	4 861	4 575	Räntebärande skulder, mkr	4 646	3 215
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	164,5	165	Likvida medel, mkr	162	780
Eget kapital per aktie, kr	29,5	27,8	Räntebärande nettoskuld, mkr	4 484	2 436
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	4 861	4 575	Räntebärande nettoskuld, mkr	4 484	2 436
Räntederivat, mkr	2	14	Förvaltningsfastigheter, mkr	9 631	7 273
Goodwill, mkr	-174	-174	Belåningsgrad netto, %	46,6%	33,5%
Uppskjuten skatt, mkr	521	386	Förvaltningsresultat R12, mkr	221	129
Långsiktigt substansvärde, mkr	5 210	4 801	Jämförelseströrande poster, mkr	0	36
Långsiktigt substansvärde, mkr	5 210	4 801	Finansnetto, mkr	153	131
Antal aktier exklusive förlagsaktier vid periodens utgång, miljoner	164,5	165	Räntenetto, mkr	153	141
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	31,7	29,2	Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,1

Härledning av EPRA-relaterade nyckeltal	2025	2024
EPRA vakansgrad		
Bedömd marknadshyra vakant area, mkr	9	4
Hysesvärde, mkr	608	452
EPRA vakansgrad, %	1,4%	1,0%
EPRA LTV (belåningsgrad fastigheter)		
Räntebärande skulder, mkr	4 646	3 215
Hybridobligationer, mkr	–	–
Valutadel av marknadsvärde på säkringar för lån i utländsk valuta, mkr	–	–
Rörelsekapital, netto (om skulder högre än fordringar), mkr	0	59
Likvida medel, mkr	–162	–780
Netto skulder, mkr	4 484	2 494
Förvaltningsfastigheter, mkr	9 631	7 273
Rörelsekapital, netto (om fordringar högre än skulder), mkr	23	0
Totala tillgångar, mkr	9 654	7 273
EPRA LTV, %	46,4%	34,3%

Härledning av EPRA-relaterade nyckeltal, forts	2025	2024
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter nominell skatt), kr		
Förvaltningsresultat, mkr		
Resultat före skatt, mkr	467	86
Återläggning:		
Resultat intresseföretag exkl förvaltningsresultat, mkr	–	0
Värdeförändring fastighet, mkr	–234	–1
Värdeförändring goodwill, mkr	–	7
Värdeförändring derivat, mkr	–13	37
Förvaltningsresultat, mkr	221	129
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)		
Förvaltningsresultat, mkr	221	129
Aktuell skatt på förvaltningsresultat, mkr	–2	–13
EPRA Earnings, mkr	219	116
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	164,5	142,0
EPRA EPS, kr/aktie	1,3	0,8
Substansvärde		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	4 861	4 575
Återläggning:		
Hybridobligationer, mkr		0
Beslutad ej verkställd utdelning, mkr		0
Derivat enligt balansräkning, mkr	2	14
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt, mkr	–174	–174
Uppskjuten skatt enligt balansräkning, mkr	521	386
Substansvärde EPRA NRV, mkr	5 210	4 801
Avdrag:		
Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt, mkr	–330	–278
Substansvärde EPRA NTA, mkr	4 880	4 523
Derivat enligt ovan, mkr	–2	–14
Uppskjuten skatt i sin helhet, mkr	–190	–108
Substansvärde EPRA NDV, mkr	4 688	4 401



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.
Hysesvärde, mkr (exkl projektfastigheter)	Kontrakterad hyra vid periodens utgång samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.
Hysesvärde, 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 upp räknat till helår) i förhållande till fastigheternas verkliga värde exklusive projektfastigheter vid periodens utgång.
Direktavkastning justerad, %	Dirktavkastning justerad beräknas före fastighetsadministration och periodiserade hyresrabatter.
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		EPRA-relaterade	
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.	EPRA Vakansgrad	Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen exklusive fastigheter klassificerade som projektfastigheter.
Soliditet, %	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens utgång.	EPRA LTV – Loan to Value	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel och depositioner. Negativt rörelsekapital ökar räntebärande skulder, medan positivt rörelsekapital läggs till värdet av förvaltningsfastigheter.
Genomsnittligt eget kapital	Genomsnittet av eget kapital vid periodens ingång och eget kapital vid periodens utgång.	EPRA EPS – Earnings per Share	Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Aktuell skatt har beräknats med bland annat hänsyn till skattemässigt avdragsgilla avskrivningar.
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital för perioden.	EPRA NRV – Net Reinstatement Value	Redovisat eget kapital med återläggning av beslutad ej verkställd utdelning, bokfört värde på derivat, goodwill som avser uppskjuten skatt samt nominell uppskjuten skatt.
Räntebärande nettoskuld, mkr	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel.	EPRA NTA – Net Tangible Assets	Redovisat eget kapital med återläggning av bokfört värde på derivat och goodwill, justerat för verkligt värde på uppskjuten skatt i stället för nominell uppskjuten skatt.
Belåningsgrad netto, %	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas totala verkliga värde vid periodens slut.	EPRA NDV – Net Disposal Value	Redovisat eget kapital med återläggning beslutad ej verkställd utdelning samt bokfört värde på goodwill.
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 återläggning av finansnetto i förhållande till räntenetto för perioden (rullande tolv månader).		
Driftnetto	Hysesintäkter med avdrag för drift- och underhållskostnader.		
Jämförelsestörande poster	Materiella poster av engångskaraktär ej kopplat till den löpande verksamheten, exempelvis avseende uppbyggnaden av koncernen samt förberedelse av börsnotering.		



Fastighetsförteckning

Fastighetsinnehav 2025-12-31

Sverige

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Geokoordinater	Typ av fastighet	Kategori	Total uthyrbar area, kvm	Energiklass
Alvesta	Marknaden 1	Skördevägen 6-8	56.91900° N / 14.56936° V	Förvaltningsfastighet	Lågpris, Charging	1 500	C
Alvesta	Näringen 1	Skördevägen 1-3	56.91987° N / 14.56777° V	Förvaltningsfastighet	Lågpris, Charging	1 100	C
Alvesta	Produktionen 1	Skördevägen 5-7	56.92015° N / 14.56953° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, Charging	3 072	C
Arboga	Norra Skogen 1:146	Burskapsvägen 1	59.42673° N / 15.82798° V	Förvaltningsfastighet	QSR & Charging	1 624	F
Arvidsjaur	Arvidsjaur 6:68	Järnvägsgatan 129	65.57934° N / 19.20465° V	Mark, Byggrätt	-	-	-
Boden	Boden 56:56	Kaptensgatan 6	65.82500° N / 21.66633° V	Förvaltningsfastighet	Lågpris, Charging	1 500	B
Borgholm	Borgholm 13:35	Norra Infarten 7	56.87919° N / 16.67973° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror	3 072	A
Borgholm	Borgholm 13:36	Norra Infarten 1	56.87848° N / 16.67971° V	Förvaltningsfastighet	QSR	165	E
Botkyrka	Eriksberg 2:119	Sankt Botvids Väg 3	59.23988° N / 17.82867° V	Förvaltningsfastighet, arrende	QSR	457	G
Eksjö	Bykvarn 1:9	Mossegatan 9A, 9B	57.65896° N / 14.95764° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, Lågpris, QSR & Charging	7 505	B
Eksjö	Slangen 1	Stallbergavägen 4	57.64775° N / 14.95089° V	Förvaltningsfastighet	QSR & Charging	390	C
Enköping	Romberga 2:63	Romgatan 8	59.65346° N / 17.07792° V	Förvaltningsfastighet	Lågpris	2 270	C
Enköping	Romberga 2:66	Romgatan 10	59.65359° N / 17.07634° V	Förvaltningsfastighet	Lågpris, Övrigt	2 063	C
Enköping	Skälby 6:11	Grusgatan 2	59.65876° N / 17.07670° V	Förvaltningsfastighet	QSR & Charging	600	D
Fagersta	Norrbyplan 6	Floravägen 4	59.99527° N / 15.81046° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror	3 100	E
Fagersta	Fagersta 3:96	Bangårdsgatan 3	60.00260° N / 15.78950° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, Lågpris, Charging	4 140	D
Falköping	Täljstenen 1 Sandstenen 1	Rastvägen 1	58.15966° N / 13.57432° V	Förvaltningsfastighet, byggrätt	QSR, Övrigt	1 221	E
Filipstad	Trucken 3	Åkaregatan 4	59.71299° N / 14.14949° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, Charging	3 000	B
Gislaved	Ångsdal 8	Smålandiagatan 2	57.32178° N / 13.54702° V	Förvaltningsfastighet	QSR & Charging	390	D
Gotland Visby	Visby Stenhuggaren 14	Stenhuggarvägen 8	57.62228° N / 18.32078° V	Förvaltningsfastighet	Lågpris, Charging	6 280	B
Gotland Visby	Visby Stenhuggaren 5	Stenhuggarvägen 5	57.62247° N / 18.32341° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, Charging	6 468	A
Grums	Karlberg 2:11	Nyängsgatan 1	59.36747° N / 13.14304° V	Förvaltningsfastighet	QSR & Charging	1 265	F
Gävle	Andersberg 14:18	Gävle Bro	60.64892° N / 17.11879° V	Förvaltningsfastighet	QSR & Charging, Övrigt	1 231	G
Gävle	Hagsta 3:39	Ockelbovägen	60.90454° N / 17.01802° V	Förvaltningsfastighet	QSR & Charging	1 175	G
Gävle	Hemsta 12:6	Södra Kungsvägen	60.65948° N / 17.16156° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, QSR	3 863	E
Göteborg	Gamlestaden 61:12	Alekärrsgatan 2-12	57.74348° N / 12.00874° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, Lågpris, QSR, Övrigt	11 193	F
Göteborg	Gamlestaden 61:13	Alekärrsgatan 2-12	57.74453° N / 12.00903° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, QSR	3 080	F
Hagfors	Hagfors 2:200	Storgatan 23A-B	60.04373° N / 13.69889° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, Lågpris	4 400	B
Haninge	Söderbymalm 3:28	Vendelsövägen 17	59.17681° N / 18.14957° V	Förvaltningsfastighet, arrende	QSR	370	G



Sverige forts.

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Geokoordinater	Typ av fastighet	Kategori	Total uthyrbar area, kvm	Energiklass
Hofors	Hofors 13:184	Torsåkersvägen 1	60.54123° N / 16.29295° V	Förvaltningsfastighet	QSR & Charging	300	D
Huddinge	Segmentet 1	Dialoggatan 6	59.26510° N / 17.90997° V	Förvaltningsfastighet	Övrigt	4 331	C
Höör	Ekeröd 6:11	Marknadsvägen 4-10	55.95239° N / 13.56532° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, Lågpris, Charging	7 837	B
Höör	Holma 1:21	Marknadsvägen 2	55.95077° N / 13.56361° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, Övrigt	14 566	F
Jönköping	Flahult 21:39	Torsviksvägen 100	57.69148° N / 14.15711° V	Projekt/Byggrätt	QSR	525	-
Kalmar	Bilen 2	Ölandsleden 7	56.68359° N / 16.32244° V	Förvaltningsfastighet	QSR & Charging, Övrigt	3 619	B
Karlshamn	Tegelbruket 5	Korpadalsvägen 4	56.49850° N / 13.00524° V	Förvaltningsfastighet	Lågpris, Charging	3 650	C
Karlskrona	Motorn 3	August Palmgrens väg 3	56.20638° N / 15.64448° V	Förvaltningsfastighet	Övrigt	1 000	-
Karlstad	Sotaren 2	Östra Infarten 1	59.39469° N / 13.51772° V	Förvaltningsfastighet, arrende	QSR	396	F
Katrineholm	Diamanten 2	Uppsalavägen 10	59.00569° N / 16.23581° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, Charging	3 000	A
Kiruna	Handlaren 1	Storhandelsgatan 4	67.84880° N / 20.31305° V	Projekt	Livsmedel och Dagligvaror, QSR	6 730	-
Kiruna	Välten 8	Österleden 18	67.84538° N / 20.25173° V	Förvaltningsfastighet	Lågpris, QSR, Övrigt	16 651	B
Klippan	Torparen 1	Fabriksallén 1	56.12960° N / 13.13916° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, Charging	3 000	B
Klippan	Torparen 2	Fabriksallén 5	56.12960° N / 13.14127° V	Förvaltningsfastighet	Lågpris	1 100	B
Kumla	Brändåsen 1:14	Brändåsen 214	59.06380° N / 15.00414° V	Förvaltningsfastighet, byggrätt	QSR, Övrigt	991	G
Laholm	Mellby 6:102	Norrleden 2	56.50522° N / 12.95653° V	Mark, Byggrätt	Övrigt	-	-
Laholm	Tapeten 4	Johannedalsvägen 9-13	56.49850° N / 13.00524° V	Förvaltningsfastighet, byggrätt	Livsmedel och Dagligvaror, Lågpris, Charging	5 600	B
Linköping	Getingen 2	Nygårdsinfarten 3	58.43166° N / 15.58353° V	Förvaltningsfastighet	QSR & Charging	396	F
Linköping	Glasdörren 9	Fröstorpögatan 5-7	58.43204° N / 15.60134° V	Förvaltningsfastighet	Lågpris, QSR, Övrigt	7 500	A
Ljusdal	Kläppa 27:13	Plåtslagargatan 5,9	61.82486° N / 16.12125° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror	-	A
Ljusdal	Kläppa 27:14	Plåtslagargatan 5,9	61.82515° N / 16.12242° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror	3 000	A
Ljusdal	Kläppa 27:15	Plåtslagargatan 7	61.82459° N / 16.12232° V	Förvaltningsfastighet	Lågpris, Charging	1 400	C
Ljusdal	Kläppa 27:16	Plåtslagargatan 11	61.82506° N / 16.12404° V	Förvaltningsfastighet	Lågpris	2 200	B
Ljusdal	Kläppa 27:17	Plåtslagargatan 13	61.82439° N / 16.12406° V	Förvaltningsfastighet	Lågpris	1 100	B
Lycksele	Bryggan 5	Båtvägen 6B	64.58370° N / 18.69612° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror	3 585	A
Lycksele	Fröklängen 1	Sågvägen 6	64.58520° N / 18.69849° V	Projekt	Livsmedel och Dagligvaror, Charging, Övrigt	3 650	-
Mariestad	Leksberg 10:10	Sörgårdsvägen 3	58.67757° N / 13.81483° V	Förvaltningsfastighet	QSR & Charging, Övrigt	600	D
Mark	Skene 2:46	Skrålabäcksgatan 5	57.49172° N / 12.63054° V	Förvaltningsfastighet	Lågpris, Charging	1 500	B
Mark	Skene 2:47	Skrålabäcksgatan 5	57.49299° N / 12.63049° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, Charging	3 072	C
Markaryd	Ulvaryd 2:68	Ulvarydsvägen 1	56.44537° N / 13.60235° V	Förvaltningsfastighet	QSR, Övrigt	1 676	C
Markaryd	Ulvaryd 2:69	Anders Anderssons väg 3A-D	56.44796° N / 13.60550° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, Lågpris	4 572	B



Sverige forts.

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Geokoordinater	Typ av fastighet	Kategori	Total uthyrbar area, kvm	Energiklass
Mjölby	Armborstet 10	Sparregatan 7	58.32366° N / 15.09072° V	Förvaltningsfastighet	QSR	446	G
Mjölby	Stridslyckan 9	Stridslyckegatan 4	58.32255° N / 15.09258° V	Förvaltningsfastighet	QSR	672	C
Mora	Noret 1:129	Siljansågsvägen 9	61.00696° N / 14.59138° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, Övrigt	3 060	B
Mora	Noret 1:50	Skålmrsvägen 37	61.00844° N / 14.59213° V	Projekt	Livsmedel och Dagligvaror, Lågpris, Charging	6 001	C
Munkedal	Håby-Lycke 1:32 Håby-Lycke 2:11	Tradenvägen 6	58.48582° N / 11.63330° V	Förvaltningsfastighet	QSR, Övrigt	2 512	G
Mörbylånga	Algutsrum 20:24	Bofäster Öland 4	56.66413° N / 16.48875° V	Förvaltningsfastighet	Lågpris, Charging	1 500	C
Norrköping	Malmen 8 (Arrende)	Koppargatan 8	58.61201° N / 16.15904° V	Arrende	QSR, Övrigt	370	-
Norrköping	Malmen 8	Koppargatan 2A-C	58.61201° N / 16.15904° V	Förvaltningsfastighet	QSR, Övrigt	-	F
Nyköping	Vida 1:4	Vida Nyköpingsbro	58.74873° N / 16.92096° V	Förvaltningsfastighet	QSR, Övrigt	2 993	C
Nässjö	Spåret 1	Odlingsgatan 4	57.65005° N / 14.73767° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, Charging	3 072	A
Oskarshamn	Snickeriet 19	Hyvelgatan 5-7	57.26303° N / 16.42725° V	Förvaltningsfastighet	QSR	396	D
Ronneby	Sömmaren 5	Karlshamnsvägen 6	56.21433° N / 15.27352° V	Förvaltningsfastighet	Charging	348	D
Sandviken	Tuna 3:9	-	60.62973° N / 16.74671° V	Mark, Byggrätt	-	-	-
Sigtuna	Valsta 3:193	Valstavägen 2D	59.61647° N / 17.84902° V	Förvaltningsfastighet	QSR & Charging	490	B
Sollentuna	Stämpeln 1	Bagarbyvägen 61	59.43700° N / 17.92805° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, Lågpris, QSR, Charging, Övrigt	28 683	C
Strängnäs	Graniten 6	Kalkstensgatan 65	59.32755° N / 17.02023° V	Mark, Byggrätt	-	-	-
Sundsvall	Malmen 1	Gillebergsgatan 1	62.39798° N / 17.33924° V	Förvaltningsfastighet, arrende	QSR	457	G
Sundsvall	Sköns Prästbord 1:50	Norra Förmansvägen 17	62.44729° N / 17.32830° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, Övrigt	6 296	A
Säffle	Smedjan 6	Nytorget 2	59.13225° N / 12.93305° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror	1 333	B
Säffle	Säffle 6:52	Karlavagnsvägen 3	59.12774° N / 12.88383° V	Förvaltningsfastighet	Lågpris, Charging	4 370	A
Säffle	Säffle 6:53	-	59.12873° N / 12.88898° V	Mark, Byggrätt	-	-	-
Söderhamn	Söderala-Sund 1:35	Stenängsvägen 2-4	61.29661° N / 17.01515° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, Lågpris, Charging	4 408	C
Tierp	Tierp 1:119	Bryggmästaregatan	60.34446° N / 17.49333° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, Charging	2 980	A
Tierp	Tierp 1:123	Handelsvägen 2	60.34499° N / 17.49166° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, Lågpris, Övrigt	4 128	D
Torsby	Torsby 4:47	Wåhlstedts Väg 6-10	60.13571° N / 12.98708° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, Lågpris, Charging, Övrigt	5 754	B
Trelleborg	Traktorn 3	Västra Ringvägen 19	55.38428° N / 13.12368° V	Förvaltningsfastighet	QSR & Charging	412	D
Trosa	Lånesta 4:27	Kalkbruksvägen 1	58.95386° N / 17.49573° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, Charging	6 565	B
Täby	Viggbyholm 74:37	Grindstuguvägen 44-46	59.44296° N / 18.09855° V	Förvaltningsfastighet	QSR	450	B
Uddevalla	Simmersröd 1:145	Vällebergsvägen 27	58.22563° N / 11.91884° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, Charging	1 710	E



Sverige forts.

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Geokoordinater	Typ av fastighet	Kategori	Total uthyrbar area, kvm	Energiklass
Ulricehamn	Fläred 1:16	Fläred 108	57.77998° N / 13.66126° V	Förvaltningsfastighet	QSR	782	E
Umeå	Kassen 2	-	63.84710° N / 20.15008° V	Mark, Byggrätt	-	-	-
Umeå	Skullen 1	Handelsvägen 8	63.84812° N / 20.15103° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, Charging	3 200	C
Umeå	Skullen 2	-	63.84870° N / 20.14874° V	Mark, Byggrätt	-	-	-
Uppsala	Kungsängen 35:1	Kungsgatan 74	59.84907° N / 17.66206° V	Förvaltningsfastighet	Övrigt	-	-
Vetlanda	Kolarkojan 1	Tjärdalsvägen 1	57.44283° N / 15.07128° V	Förvaltningsfastighet	Lågpris, Charging	2 318	A
Vetlanda	Tjärdalen 2	Tjärdalsvägen 4	57.44191° N / 15.07129° V	Förvaltningsfastighet	Lågpris, Charging	1 939	B
Vimmerby	Jordbrukaren 3	Bolagsgatan 10	57.65754° N / 15.85195° V	Förvaltningsfastighet	Lågpris, QSR	1 500	C
Vänersborg	Kilen 12	Kilgatan 7	58.37057° N / 12.34439° V	Förvaltningsfastighet	Lågpris	2 080	B
Värnamo	Högalund 3	-	57.16476° N / 14.07525° V	Mark, Byggrätt	QSR	345	-
Värnamo	Högalund 4	Högalund 1E	57.16537° N / 14.07411° V	Förvaltningsfastighet	QSR & Charging	1 111	D
Värnamo	Högalund 5	Högalund 1C	57.16617° N / 14.07379° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, QSR, Övrigt	3 072	A
Värnamo	Refugen 5	Refugen 5	57.16354° N / 14.07364° V	Förvaltningsfastighet	QSR	397	E
Västervik	Högaffeln 8	Timmergatan 2A	57.76532° N / 16.60211° V	Förvaltningsfastighet	QSR & Charging	390	E
Västerås	Badelundaåsen 1	Stockholmsvägen 140	59.60948° N / 16.62593° V	Förvaltningsfastighet, arrende	QSR	395	G
Växjö	Handelsmannen 2	Handelsvägen 8A-C	56.88184° N / 14.76534° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, Lågpris, QSR & Charging, Övrigt	11 140	D
Åmål	Åmål 4:17	Östra Åsensvägen 3	59.05615° N / 12.67568° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, Charging	3 340	C
Ödeshög	Åby 14:15	Liljekonvaljvägen 1	58.22682° N / 14.66838° V	Förvaltningsfastighet	QSR	830	D
Örebro	Rosta Gård 4	Hagagatan 49	59.26977° N / 15.17308° V	Förvaltningsfastighet	QSR & Charging	370	G
Östhammar	Börstil 11:14	Handelsvägen 3	60.24834° N / 18.35253° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, Charging	3 125	B



Danmark

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Geokoordinater	Typ av fastighet	Kategori	Total uthyrbar area, kvm	Energiklass
Aalborg	120 Nørresundby Bygrunde (ejerlejlighed nr.1)	Vestergade 20	57.06008° N / 9.91784° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror	1 063	C
Aarhus	7h Skejby, Århus Jorder	Karl Krøyers Vej 2-10	56.20572° N / 10.17635° V	Projekt	Lågpris, QSR	6 384	-
Aarhus	2ce Lystrup By, Elsted	Lægårdsvej 6	56.22549° N / 10.23817° V	Förvaltningsfastighet	QSR	400	A2020
Frederikshavn	10eb Flade, Frederikshavn Jorder	Hjørringvej 173	57.44592° N / 10.49918° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror	3 166	A2015
Frederikshavn	16i Flade, Frederikshavn Jorder	Hjørringvej 121	57.44593° N / 10.51303° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, Charging	3 260	A2015
Haderslev	2834 Haderslev	Remisen 1	55.25203° N, 9.49765° V	Projekt	Lågpris	3 250	-
Haderslev	751 Hammelev Ejerlav, Hammelev	Egemarcken 6-11	55.24391° N / 9.39822° V	Projekt	Livsmedel, QSR, Charging	1 388	-
Hjørring	45lo Hjørring Markjorder	Hedevold 4/Frederikshavnsvh 251	57.45658° N / 10.02431° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, Lågpris	5 758	A2015
Holbæk	2t Langerød, Holbæk Jorder	Søagervej 4	55.70197° N / 11.66862° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, Lågpris	4 130	A2010
Holstebro	10q Mobjerg, Holstebro Jorder	Hyldegårdvej 3-17	56.38795° N / 8.62168° V	Projekt	Lågpris, QSR	7 070	-
Jammerbugt	24cr Åby By, Åby	Teknologisvinget 12	57.15163° N / 9.74777° V	Förvaltningsfastighet	Lågpris	1 650	A2015
Jammerbugt	24fk Åby By, Åby	Teknologisvinget 9	57.15061° N / 9.74791° V	Förvaltningsfastighet	Lågpris	1 000	A2015
Jammerbugt	24fl Åby By, Åby	Teknologiparken 17	57.15212° N / 9.74876° V	Förvaltningsfastighet	Lågpris	2 150	A2015
Lemvig	161d Lemvig Bygrunde (ejerlejlighed nr.1)	Skous Gade 1	56.55153° N / 8.31075° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror	1 050	D
Nyborg	1gt, Nyborg Markjorder	Kohavevænget 1	55.33072° N / 10.79437° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror	1 025	A2010
Randers	11c Munkdrup by, Kristrup	Gamle Århusvej 5	56.41222° N / 10.07687° V	Förvaltningsfastighet	QSR	375	A2020
Randers	3bd Jennum By, Spentrup	Birke Allé 15	56.53699° N / 10.04556° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror	1 000	B
Randers	4b, 4n og 4p Munkdrup By, Kristrup	Marsvej 15-17a	56.42512° N / 10.06005° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror, Lågpris, QSR	5 210	A2015
Randers	97g Randers Markjorder	Mariagervej 155-157	56.48001° N / 10.02643° V	Förvaltningsfastighet	QSR & Charging	419	A2015
Rebild	10fz Støvring By, Buderup	Neptunvej 3-5	56.90364° N / 9.84327° V	Förvaltningsfastighet	Lågpris, Charging	2 550	A2015
Rebild	10ge Støvring By, Buderup	Neptunvej 9	56.90459° N / 9.84418° V	Förvaltningsfastighet	Lågpris, Charging	2 500	A2015
Sorø	18hv Tersløse By, Tersløse	Torvet 4	55.52665° N / 11.49660° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror	1 581	C
Sorø	18hy Tersløse By, Tersløse	Torvet 6	55.52675° N / 11.49725° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror	1 202	C
Skanderborg	10ap Galten By, Galten	Erhvervsparken Klank 2	56.14653° N / 9.91821° V	Förvaltningsfastighet	QSR & Charging	400	A2020
Tønder	1547a Tønder	Centerbuen 4-8	54.95069° N / 8.88709° V	Förvaltningsfastighet	Lågpris	4 800	A2015
Tønder	1547b Tønder	Centerbuen 2	54.95077° N / 8.88709° V	Förvaltningsfastighet	QSR & Charging	400	A2020
Vejle	2m Svinholt By, Skaerup	Godthåbsvej 41-55	55.66406° N / 9.54881° V	Förvaltningsfastighet	QSR & Charging	611	A2015
Vejle	2n Svinholt By, Skaerup	Godthåbsvej 51	55.66387° N / 9.54965° V	Förvaltningsfastighet	QSR & Charging	450	A2020
Viborg	119ec Viborg Markjorder	Marsk Stigs Vej 2 B	56.44431° N / 9.39054° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror	2 200	A2015



Finland

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Geokoordinater	Typ av fastighet	Kategori	Total uthyrbar area, kvm	Energi-klass
Eurajoki	51-409-2-293, 51-409-2-559, 51-409-2-574, 51-409-2-843 (Riikontie 2 Eurajoki)	Riikontie 2, Eurajoki	61.20281° N / 21.72784° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror	2 072	B
Helsinki, Helsingfors	91-32-37-16 (Ristipellontie 10 Helsinki)	Ristipellontie 10, Helsinki	60.24020° N / 24.84847° V	Förvaltningsfastighet	Lågpris	2 580	B
Hämeenlinna	109-10-63-4 (Takumäenkuja 6, Hämeenlinna)	Takumäenkuja 6, Hämeenlinna	61.01315° N / 24.40873° V	Förvaltningsfastighet	Lågpris	2 500	-
Imatra	153-74-130-1 (Torikatu 8 Imatra)	Torikatu 8, Imatra	61.22480° N / 28.83549° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror	2 102	C
Järvenpää	186-21-2131-9 (Diggarinkatu 10, Järvenpää)	Diggarinkatu 10, Järvenpää	60.45513° N / 25.11354° V	Förvaltningsfastighet	Lågpris	2 400	-
Klaukkala	543-3-104-21 (Viirintie 11, Nurmijärvi)	Viirintie 11, Nurmijärvi	60.37786° N / 24.76092° V	Förvaltningsfastighet	Lågpris	5 550	-
Lappeenranta	405-2-13-1 (Sammonkatu 5 Lappeenranta)	Sammonkatu 5, Lappeenranta	61.05723° N / 28.18486° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror	2 499	C
Liminka	425-402-20-141 (Pitkääskentie 15 Liminka)	Pitkääskentie 15, Liminka	64.80723° N / 25.45534° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror	2 190	C
Lohja	444-10-1597-2 (Korjaamokuja 3-5 Lohja)	Korjaamokuja 3-5, Lohja	60.22554° N / 24.02912° V	Förvaltningsfastighet	Övrigt	4 606	-
Loviisa	434-10-1051-3 (Saaristotie 3 Loviisa)	Saaristotie 3, Loviisa	60.46052° N / 26.24046° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror	484	C
Nummela	927-401-2-932, (Tiesmäenkuja 1 Vihti)	Tiesmäenkuja 1, Vihti	60.34034° N / 24.29511° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror	489	C
Oulu	564-79-109-1 (Rita-aukiontie 2 Ritaharju)	Rita-aukiontie 2, Ritaharju	65.08020° N / 25.45323° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror	2 275	C
Pietarsaari, Jakobstad	598-24-1-3 (Vaunusepantie 14, Pietarsaari)	Vaunusepantie 14, Pietarsaari	63.67967° N / 22.73478° V	Förvaltningsfastighet	Lågpris	2 701	B
Saarijärvi	729-408-16-241, 729-408-193-1 (Torikatu 5a Saarijärvi)	Torikatu 5a, Saarijärvi	62.70710° N / 25.25640° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror	1 674	E
Sastamala	790-5-71-12, 790-465-28-0, 790-476-8-1, 790-476-2-21 (Itsenäisydentie 66 Sastemala)	Itsenäisydentie 66, Sastemala	61.32181° N / 22.92158° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror	7 288	-
Seinäjoki	743-5-29-12 (Tehtaantie 6, Seinäjoki)	Tehtaantie 6, Seinäjoki	62.78965° N / 22.88406° V	Förvaltningsfastighet	Lågpris	3 070	B
Vaajakoski	179-69-108-6 (Urheilutie 42 Jyväskylä)	Urheilutie 42 Jyväskylä	62.24808° N / 25.87348° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror	2 346	B
Ylivieska	977-8-61-1-L1 (Taanilanraitti 6, Ylivieska)	Taanilanraitti 6, Ylivieska	64.07677° N / 24.51300° V	Projekt	Livsmedel och Dagligvaror	10 135	-

Norge

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Geokoordinater	Typ av fastighet	Kategori	Total uthyrbar area, kvm	Energi-klass
Malvik	Gnr 57 Bnr 402, (5031 Malvik)	Havnevegen 24, Malvik	63.41293° N / 10.80510° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror	1 603	B
Frøya	Gnr. 10, bnr 32, snr. 2, (5014 Frøya)	Nordfrøyveien 25, Frøya	63.70462° N / 8.81926° V	Förvaltningsfastighet	Livsmedel och Dagligvaror	1 474	B



Finansiell kalender

Delårsrapport Q1 2026	24 april 2026
Årsstämma 2026	29 april 2026
Delårsrapport Q2 2026	10 juli 2026
Delårsrapport Q3 2026	22 oktober 2026

Kontaktuppgifter

Martin Lindqvist, CFO
Martin.lindqvist@prismaproperties.se
070-785 97 02
Prisma Properties AB (publ)
Mäster Samuelsgatan 42
111 57 Stockholm Sweden

Mer information

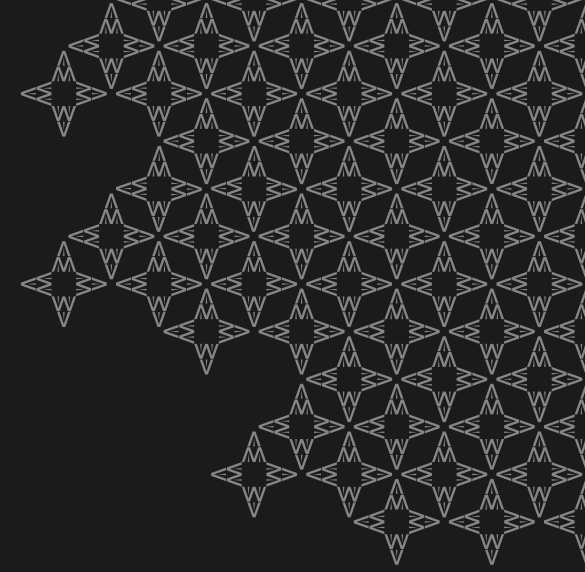
På Prismas webbplats finns möjlighet att ladda ned och prenumerera på pressmeddelanden, delårsrapporter och årsredovisning.
[prismaproperties.se](https://www.prismaproperties.se)

Produktion

Marczak & Utterström Communications.

Bildrättigheter

Eva Dalin, Johnér bildbyrå, Morgan Norman, Michael Odelberth, Liza Simonsson och Johan Sellgren.



PRISMA

PROPERTIES

info@prismaproperties.se
Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm, Sweden