



Års- och hållbarhetsredovisning 2024

**PRISMA**  
PROPERTIES



# Innehåll

## Om Prisma

Om Prisma Properties .....	<b>3</b>
Året i korthet .....	<b>4</b>
Vd har ordet .....	<b>5</b>

## Affärsöversikt

Marknadsöversikt .....	<b>6</b>
Affärsmodell och strategi .....	<b>8</b>
Mål för lönsam och hållbar tillväxt .....	<b>9</b>
Prisma – en investering i framtiden .....	<b>10</b>

## Verksamhet

Här finns vi .....	<b>11</b>
Vårt bestånd .....	<b>12</b>
Hysesgäster och avtalsstruktur .....	<b>16</b>
Finansiering .....	<b>18</b>

## Hållbarhet

Hållbarhet på Prisma .....	<b>19</b>
Vårt hållbarhetsarbete .....	<b>20</b>

## Bolagsstyrning

Styrelse .....	<b>25</b>
Koncernledning .....	<b>26</b>
Bolagsstyrningsrapport .....	<b>27</b>

## Finansiell rapportering

Förvaltningsberättelse .....	<b>31</b>
Risker .....	<b>33</b>
<b>Koncernen</b>	
Resultaträkning och rapport över totalresultat .....	<b>40</b>
Balansräkning .....	<b>41</b>
Rapport över förändringar i eget kapital .....	<b>42</b>
Kassaflödesanalys .....	<b>43</b>
Noter .....	<b>44</b>

## Moderbolaget

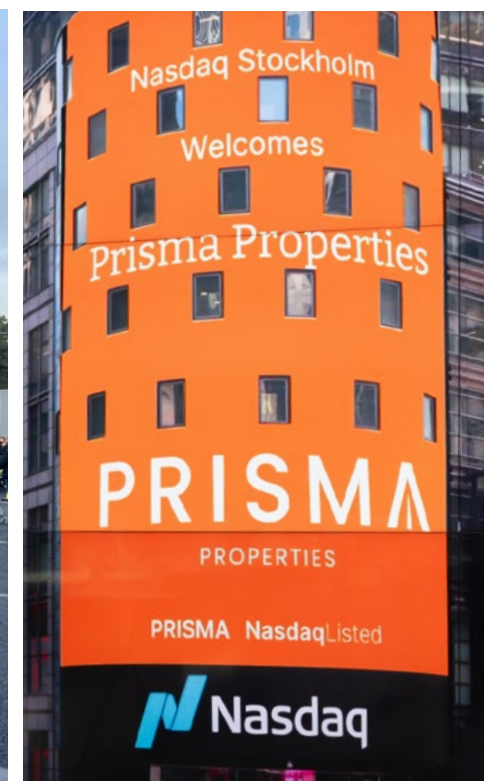
Resultaträkning och rapport över totalresultat .....	<b>67</b>
Balansräkning .....	<b>68</b>
Rapport över förändringar i eget kapital .....	<b>69</b>
Kassaflödesanalys .....	<b>70</b>
Noter .....	<b>71</b>
Undertecknande .....	<b>78</b>
Revisionsberättelse .....	<b>79</b>

## Övrigt

Aktien .....	<b>82</b>
Nyckeltal & definitioner .....	<b>83</b>
Finansiell kalender .....	<b>89</b>



Rusta i Eksjö, öppning 26 mars 2025.





# Om Prisma Properties

Prisma Properties är en snabbväxande utvecklare och långsiktig ägare av moderna fastigheter avsedda för lågprishandel, dagligvaror och snabbservice-restauranger (QSR\*).

**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, Lidl, Dollarstore och McDonald's. I anslutning till våra fastigheter erbjuder vi elbilsladdning och bidrar på detta sätt till en utbyggnad av Nordens laddinfrastruktur. Prisma är noterade på Nasdaq Stockholm.

Prismas vision är att vara Nordens ledande utvecklare och långsiktiga ägare av fastigheter inom lågprishandel.

Affärsidén är att skapa värde genom att vara ett aktivt fastighetsbolag som hållbart utvecklar och långsiktigt äger fastigheter inom lågpris, dagligvaror och snabbservice-restauranger.



**7,3** MDKR  
FASTIGHETSVÄRDE

**8,7** år  
HYRESAVTALSLÄNGD/  
WAULT

**99** %  
UTHYRNINGSGRAD

**44** %  
BELÄNINGSGRAD BRUTTO

\* Snabbservice-restauranger, eller Quick Service Restaurants.



# Året i korthet

**11 fastigheter** har förvärvats till ett sammanlagt värde av **852 mkr.** Investeringar i fastigheter inom det egna beståndet uppgick under året till **420 mkr.**

Nettouthyrningen uppgick till **55 mkr.** Nyuthyrning har skett till ett hyresvärde om **68 mkr.**

Hyresintäkterna uppgick till **393 mkr** och ökade genom färdigställda projekt, förvärv och indexering med **48 mkr.**

Driftnettet är långsiktigt och stabilt och uppgick till **344 mkr,** en ökning med **30 mkr.**

**141 nya laddplatser** har etablerats under året.

**676 MWh** förnybar energi har genererats i existerande solcellsanläggningar under året.

## Väsentliga händelser

**I MARS TECKNADE** Prisma avtal om att förvärva fastigheten Segmentet 1 i Kungens Kurva av Bonnier Fastigheter. Förvärvet skedde via en apportionering av nyemitterade aktier till substansvärde, vilket innebär att Bonnier Fastigheter Invest blev in som ny aktieägare i Prisma med en ägarandel på drygt sju procent.

**I JUNI GENOMFÖRDE** Prisma en framgångsrik börsnotering på Nasdaq Stockholm. Erbjudandet övertecknades flera gånger och tillförde fler än 5 000 nya aktieägare till bolaget. Första handelsdag var den 18 juni 2024.

**I JULI REKRYTERADES** Tom Hagen som ny transaktionschef. Han tillträdde sin roll den 1 juli och ingår i Prismas ledningsgrupp.

**I SEPTEMBER INGICK** Prisma ett avtal om att förvärva en handelsplats med utvecklingspotential i Göteborg för 365 miljoner kronor, efter avdrag för latent skatt. Fastigheterna omfattar cirka 13 000 kvadratmeter, där några av de största hyresgästerna är Willys, Ö&B, Jysk och McDonald's. Hyresvärdet uppgår till cirka

27 miljoner kronor. Prisma planerar att rusta upp handelsområdet och tillskapa ytterligare lågprishandel under 2025.

**I BÖRJAN AV NOVEMBER** förvärvade Prisma en fastighet i Mora för att utveckla en handelsplats med fokus på dagligvaror och lågprishandel. Köpeskillingen uppgick till 34 miljoner kronor och fastigheten tillträdde den 31 oktober. I samband med förvärvet tecknade Prisma långa hyresavtal med Lidl och Jysk. Fastigheten beräknas färdigställas under våren 2026. Beräknat hyresvärde vid färdigställt projekt uppgår till cirka nio miljoner kronor.

**I SLUTET AV NOVEMBER** förvärvades en handelsfastighet i Höör, med City Gross som största hyresgäst. Fastigheten är belägen i ett externhandelsområde där Prisma sedan tidigare har utvecklat lågprishandel med Jysk, Rusta, Dollarstore och Jem & Fix. Genom förvärvet tar Prisma kontroll över hela handelsområdet och stärker sin exponering mot dagligvaruhandel. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 120 miljoner kronor och det årliga hyresvärdet till cirka 11 miljoner kronor.



# Vi fortsätter att bygga för framtiden!

2024 blev ett år av stark tillväxt för Prisma Properties. Vi har börsnoterats, gjort strategiska förvärv, startat nya utvecklingsprojekt och tecknat långa hyresavtal. Resan har bara börjat.

**ATT BYGGA FRAMTIDENS** mötesplatser med fastigheter för lågprishandel, dagligvaror och QSR (snabbservice-restauranger) med tillgång till snabbbladdning handlar inte bara om lönsamhet. Det är också ett sätt att vara en samhällsbyggare.

En miljon svenskar betalar för mycket för sina matkassar eftersom de, enligt en rapport från Konkurrensverket, saknar lågprisalternativ. Tillsammans med våra hyresgäster minskar vi glappet mellan prisvärd mat och efterfrågan.

Vi bidrar också till att skapa nya jobb eftersom lågprishandeln är en viktig arbetsgivare. Enligt en rapport från HUI Research innebär planerade öppningar de kommande åren tusentals arbetstillfällen runt om i landet.

Jag är också stolt över att vi bidrar till den gröna omställningen genom att erbjuda närmare 250 snabbbladdare i Sverige. Dessutom är cirka 200 kontrakterade för installation i Danmark och på sikt vill vi erbjuda snabbbladdare vid alla våra fastigheter i Norden.

## Börsnotering och expansion

När jag lyfter blicken och tänker tillbaka på 2024 är börsnoteringen på Nasdaq Stockholm i juni den stora höjdpunkten. Den var inte bara ett resultat av det hårda arbete som mina duktiga medarbetare lagt ner, utan gav oss också möjlighet att fortsät-

ta växa – och i ännu högre takt.

Året har i övrigt präglats av stark tillväxt, strategiska förvärv och utvecklingsprojekt. Bonnier Fastigheter Invest har gått in som delägare, vi har gjort vårt första förvärv i Göteborg och fortsatt att teckna nya och långa hyresavtal med ledande lågpris- och QSR-aktörer i både Sverige och Danmark.

Under 2024 har den svenska lågprishandeln fortsatt att växa. Allt talar för att den positiva utvecklingen håller i sig de kommande åren eftersom konsumenterna förväntas fortsätta hålla hårt i plånboken.

För några år sedan tyckte vissa att det var lite genant att ha kassen från en lågpriskedja under armen. I dag är den ett bevis för smarta köp. Allt fler konsumenter har insett att lågprishandel innebär låga priser, inte låg kvalitet.

## Bidrar till nya arbetstillfällen

Den analys vi gjorde för flera år sedan står fast: Lågprishandeln är ett nischsegment med stor tillväxtpotential. Dessutom är den stryktålig, både när konsumtionsmönstret ändras och konjunkturen svänger. Jämfört med övriga detaljhandeln är vinstmarginalen högre och påverkan av e-handel lägre. Vi ser också att de kunder som tillkommit i kärva tider stannar kvar när ekonomin ljusnat. I andra nordiska länder är lågprisbutiker en självklar del av handeln. Nu är Sverige med

snabba steg på väg i samma riktning.

En orsak till det är att många kommuner insett att lågprishandeln är ett komplement, inte en konkurrent, till lokala småföretagare. Dessutom en viktig arbetsgivare. Vår hyresgäst Dollarstore hade sin första butiksöppning i Sverige 1999 och har i dag cirka 2 000 medarbetare i sina 132 butiker runt om i landet.

## Med tre ben in i framtiden

Under året har vi också tagit stora kliv för att fortsätta bygga framtidens handels- och mötesplatser i strategiska och vägnära lägen. Strax före årsskiftet ingick vi till exempel avtal att förvärva fem fastigheter, längs Sveriges europavägar, som är uthyrda till den svenska restaurangkedjan Dinners.

Antalet elbilar i Sverige har tiofaldigats sedan 2019. Det innebär inte bara förändrade resmönster, utan också att allt fler får tid över i samband med att batterierna laddas. Därför har QSR, enligt en rapport från HUI Research, stora möjligheter att växa hand i hand med snabbbladdning.

Vi ser därför att framtidens handels- och mötesplatser i vägnära lägen vilar på tre ben: lågprishandel, QSR och snabbbladdning.

Under 2024 och fram till idag har vi dessutom vuxit från 8 till 20 medarbetare och etablerat en egen förvaltningsavdelning. I februari 2025 kom vi överens med våra största



långgivare om nya villkor för en majoritet av våra lån. Detta kommer ytterligare att stärka vår intjäning och finansiella ställning.

Jag vill rikta ett stort tack till våra medarbetare, hyresgäster, samarbetspartners och alla våra aktieägare. Tillsammans har vi lagt grunden för något större. Med styrka, energi och ett tydligt fokus går vi nu in i 2025 – fast beslutna att fortsätta utveckla framtidens handels- och mötesplatser i Norden.

FREDRIK MÄSSING,  
CEO PRISMA PROPERTIES

# Marknadsöversikt

Fastighetsmarknaden i Norden har under 2024 visat tecken på återhämtning och stabilisering. Inom Prismas tre kategorier – lågprishandel, dagligvaruhandel och snabbservice-restauranger (QSR) har efterfrågan fortsatt varit stark och stabil.

Marknadsöversikten fokuserar på Sverige och Danmark, där Prisma har sitt huvudsakliga fastighetsbestånd. Prisma har även ett mindre antal fastigheter i Norge.

## Sverige

Den svenska fastighetsmarknaden har under 2024 visat tecken på återhämtning, med en något högre aktivitet jämfört med föregående år. Trots denna förbättring är transaktionsvolymen fortsatt låg utifrån ett historiskt perspektiv och befinner sig under genomsnittet för de senaste tio åren.

Totalt genomfördes 342 transaktioner över 40 miljoner kronor under 2024, med en sammanlagd transaktionsvolym på cirka 140 miljarder kronor. Detta innebär en ökning på 28 procent från 2023. Samtidigt har intresset från utländska investerare minskat markant. Deras andel av volymen uppgick till 17 procent, en tydlig nedgång från föregående års 30 procent.

Bostadssegmentet stod för den största andelen av transaktionsvolymen under 2024, med 30,6 procent, följt av kontorssegmentet på 23,6 procent, som båda ökat sina andelar jämfört med föregående år. Logistik, lager och industri stod för 18,2 procent av volymen – en nedgång jämfört med 2023.

Övriga fastigheter, inklusive mark och hotell, stod för 10,4 procent, vilket ligger i linje med det historiska tioårsnittet. Handelsfastigheter noterades en andel på 7,7 procent

av volymen, medan samhällsfastigheter stod för endast 6,8 procent. Denna andel är betydligt lägre än toppåret 2022, då samhällsfastigheter stod för hela 21,5 procent av den totala transaktionsvolymen.

## Danmark

Den danska fastighetsmarknaden har visat tecken på stabilisering efter en period av prisjusteringar och lägre aktivitet. Årets totala transaktionsvolym uppgick till 46 miljarder danska kronor, vilket motsvarar föregående års nivå. Utländska investerare har spelat en stor roll på marknaden, med 48 procent av volymen, en ökning från 37 procent året innan. Nästan hälften av dessa investerare kommer från andra nordiska länder, men även aktörer från USA har stärkt sin position. Intresset har varit särskilt stort för industri- och bostadsfastigheter, medan andra segment har visat en mer försiktig utveckling. Med förväntningar om sjunkande räntor framöver finns det förhoppningar om att marknaden går mot en mer stabil och positiv utveckling.

Bostadssegmentet var det starkaste under året och stod för 47,4 procent av den totala transaktionsvolymen. Industri- och kontorsfastigheter bidrog med 23,8 procent respektive 14,9 procent, medan handelsfastigheter utgjorde 8 procent av volymen. Hotell och övriga fastigheter svarade tillsammans för endast 4 procent.

## Utveckling av externhandeln

Under det gångna året har fastigheter inom externhandel, med fokus på lågprishandel, dagligvaruhandel och snabbservice-restauranger, fortsatt att visa stabilitet. Newsec ser positivt på dessa fastighetstyper där efterfrågan förblir stark och hyresutvecklingen har förblivit stabil, oavsett konjunktur.

Handelssegmentet har utgjort 8 procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige, och 7 procent i Danmark. I samtliga länder har dagligvaruhandeln varit särskilt attraktiv för investerare och har utgjort den dominerande andelen av transaktionsvolymen inom segmentet.

## Transaktionsvolym handelsfastigheter

Historiskt sett har yielderna inom samtliga marknader och segment haft en nedåtgående trend, med perioder av stagnation.

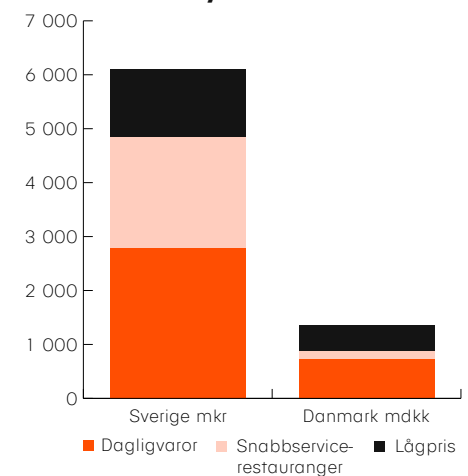
Under år med låga räntor kunde investerare enkelt erhålla kostnadseffektiv finansiering. Denna trend bröts dock som en följd av de ekonomiska konsekvenserna av Covid-19, i kombination med kriget i Ukraina, vilket ledde till en stramare penningpolitik. Under 2022 började yielderna stiga markant, en utveckling som fortsatte under 2023. Under 2024 har vi emellertid sett en förändring med fallande räntor, vilket återigen bidragit till svagt sjunkande yilder.

Externhandel inklusive lågpris- och livsmedelssegmenten har historiskt uppvisat en svag

hyresutveckling, men under det gångna året noterades betydande indexhöjningar vilket även indirekt påverkat nytecknade avtal. Segmentet har generellt sett hanterat dessa hyreshöjningar väl. Hyresgästerna har till stor del avstått från att begära hyresrabatter, vilket har resulterat i en något högre etablerad hyresnivå under de senaste åren.

Särskilt dagligvarusegmentet har visat fortsatt styrka på transaktionsmarknaden under året, och volymerna har varit robusta i Sverige, Norge och Danmark, där segmentet stått för 27 procent, 12 procent respektive 54 procent av den totala handelsfastighetsvolymen i respektive land.

## Transaktionsvolym 2024



Källa: Newsec



### Lågprishandel

Externhandeln uppvisar fortsatt stark tillväxt, särskilt inom lågprissegmentet som nått rekordförsäljning och ökande omsättning under 2024. Konsumenternas förändrade köpbeteende i en ekonomiskt utmanande tid, med fokus på prisvärda alternativ, har bidragit till ett framgångsrikt år för lågprishandeln. Prognosen framåt är att konsumenterna kommer att hålla fast vid detta beteende. Även i en förbättrad ekonomisk situation förväntas lågprisbutiker förbli ett attraktivt alternativ för vissa inköp, vilket också gör segmentet fortsatt intressant för investerare.

### Dagligvaruhandel

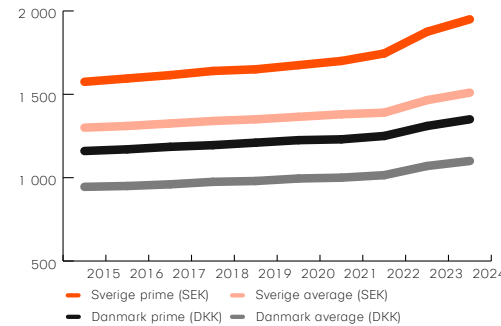
Under 2022 och 2023, när priserna på livsmedel och dagligvaror steg kraftigt, förändrades konsumenternas beteende. Prisvärdhet blev en avgörande faktor, och butikens geografiska läge spelade mindre roll. Detta ledde till att den dominerande kedjan i Sverige, Ica, förlorade kunder till lågprisaktörer som Willys och Lidl. Trots de kraftiga prisförändringarna minskade lönsamheten inom livsmedelsbranschen, en nedåtgående trend som fortsatte under första halvåret 2024. Samtidigt har livsmedelsbutiker belägna i externhandelsområden visat sig vara särskilt motståndskraftiga i det ekonomiska osäkra läget.

### Snabbservice-restauranger\*

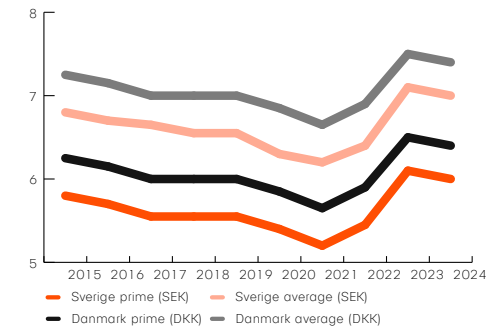
Restauranger och caféer har generellt påverkats av konsumenternas minskade köpkraft under de senaste åren, vilket har pressat omsättningen. De mindre enheterna innebär dessutom ofta höga kostnader för iordningställande, vilket bidrar till högre hyresnivåer. Trots detta förblir kategorin en viktig del av handeln, med potential för återhämtning i takt med att ekonomin stärks och konsumtionen tar fart. Kategorin snabbservice-restauranger (QSR) har generellt varit något mer motståndskraftig än övriga restauranger och caféer. Enligt statistik från HUI Research har QSR-segmentet vuxit snabbare än restaurangbranschen som helhet det senaste decenniet –78 procent jämfört med 48 procent mellan 2014 och 2023 – och utvecklingen bedöms fortsätta i samma riktning. En viktig drivkraft är elektrifieringen av fordonsflottan. I takt med att en allt större andel av Sveriges personbilar blir elektriska bedömer HUI att stoppen vid laddstationerna längs vägnätet kommer att bli längre, och konsumenter som väntar på att bilen ska laddas klart kommer även att efterfråga annan service samt fler matalternativ.

\* Källa Rapport från HUI om QSR.

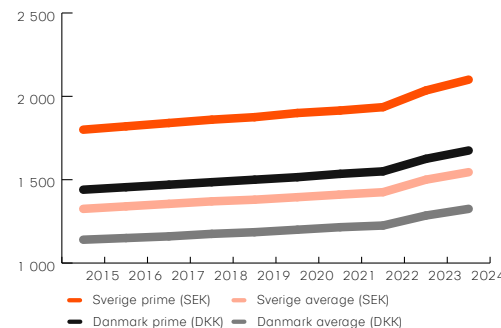
### Lågpris hyresnivåer (valuta/kvm)



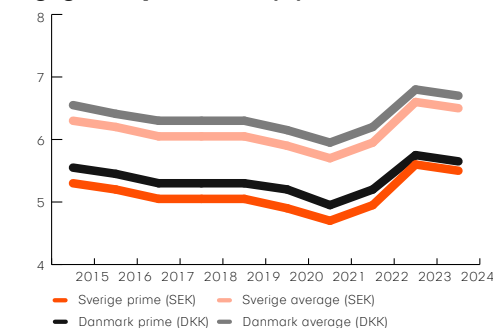
### Lågpris yieldnivåer (%)



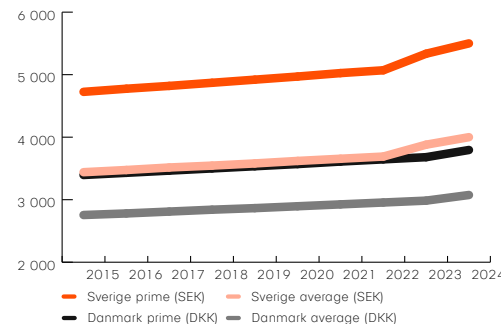
### Dagligvaror hyresnivåer (valuta/kvm)



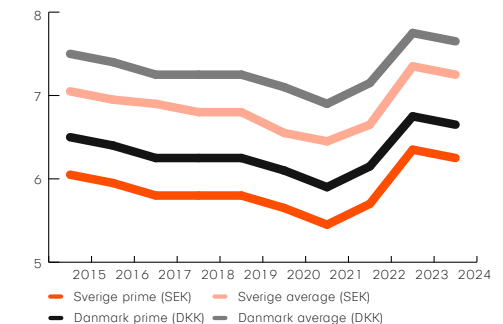
### Dagligvaror yieldnivåer (%)



### Snabbservice-restauranger hyresnivåer (valuta/kvm)



### Snabbservice-restauranger yieldnivåer (%)





# 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 sätts i linje med SBTi och är förenliga med EU:s taxonomi.

**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. Under 2024 har målområdena för Prismas fortsatta hållbarhetsarbete ringats in baserat på resultat från genomförd dubbel väsentlighetsanalys.

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.



## ÖVERGRIPANDE TILLVÄXTMÅL

	2024	2023
Tillväxt NAV (EPRA NRV) per aktie $\geq 15\%$	29,2	29,0
	+0,6 %	

Tillväxt NAV (EPRA NRV) per aktie  $\geq 15\%$

29,2    29,0

+0,6 %

Det tillförda kapitalet från börsintroduktionen orsakade viss utspädning av substansvärdet 2024. Tillväxten i intjäningsförmåga per aktie mellan 1 januari 2024 och 1 januari 2025 var 6 procent inklusive den refinansiering som skedde i februari 2025.



## FINANSIELLA MÅL

	2024	2023
Räntetäckningsgrad $\geq 2,0$ ggr	2,1	2,1
Belåningsgrad, brutto $\leq 50\%$	44	48
Soliditet $\geq 30\%$	55	47

Räntetäckningsgrad  $\geq 2,0$  ggr    2,1    2,1

Belåningsgrad, brutto  $\leq 50\%$     44    48

Soliditet  $\geq 30\%$     55    47



## OPERATIVA MÅL

	2024	2023
10 % av fastighetsvärdet ska över tid investeras i nyutvecklingsprojekt.	7,0	7,4
Långsiktig fördelning enligt nedan kategorier:		
• 30–40 % lågpris	44	44
• 30–40 % dagligvaror	23	19
• 20 % snabbservice-restauranger	23	23
• $\leq 10\%$ övrigt	10	14

10 % av fastighetsvärdet ska över tid investeras i nyutvecklingsprojekt.    7,0    7,4

Långsiktig fördelning enligt nedan kategorier:

• 30–40 % lågpris    44    44

• 30–40 % dagligvaror    23    19

• 20 % snabbservice-restauranger    23    23

•  $\leq 10\%$  övrigt    10    14



## HÅLLBARHETSMÅL

- Under 2024 sattes klimatmål enligt Science Based Targets-initiativet SBTi att minska växthusgasutsläpp inom Scope 1 och 2 med 42 procent fram till 2030.
- 100 % av beståndet ska ha energiklass A–C, 2024 hade 72 % av beståndet A–C.
- Generera förnybar energi. Under 2024 genererade Prismas installerade solceller 676 MWh.
- Bidra till utbyggnaden av laddinfrastrukturen för fordon. Under 2024 etablerades totalt 141 laddplatser vid Prismas fastigheter, varav 7 stycken är avsedda för tunga fordon.

# 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 snabbservice-restauranger upp till 20 år.
- I princip alla hyresavtal är så kallade double eller triple net-avtal. Enkelt uttryckt innebär det att hyresgästerna ansvarar för kostnader som el, skatt, försäkringar och underhåll.
- En majoritet av hyresavtalen är indexerade och räknas upp i takt med inflationen.
- Lång genomsnittlig återstående kontraktstid (WAULT) – 8,7 år.



## STARKA RELATIONER MED ETABLERADE HYRESGÄSTER

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

- Hyresgästerna utgörs av marknadsledande lågprisaktörer som Willys, Lidl, Dollarstore och McDonald's.
- Vi utvecklar endast fastigheter när hyresavtal finns på plats, vilket säkerställer ekonomisk stabilitet.
- Hög uthyrningsgrad – 99 procent per december 2024.



## 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.

- Mellan 2004 och 2021 växte lågprishandeln i Sverige med i snitt 8 procent per år, från cirka 30 miljarder kronor till 114 miljarder kronor.
- Lågpris har blivit mainstream – kunder som lockas till lågprishandeln under sämre ekonomiska tider tenderar att stanna kvar även när ekonomin förbättras.



## 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.



## 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 (bruttot) är i linje med Prismas finansiella mål att den inte ska överstiga 50 procent, utfallet 2024 var 44 procent.



## EN ERFAREN LEDNING SOM HAR INVESTERAT I BOLAGET

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

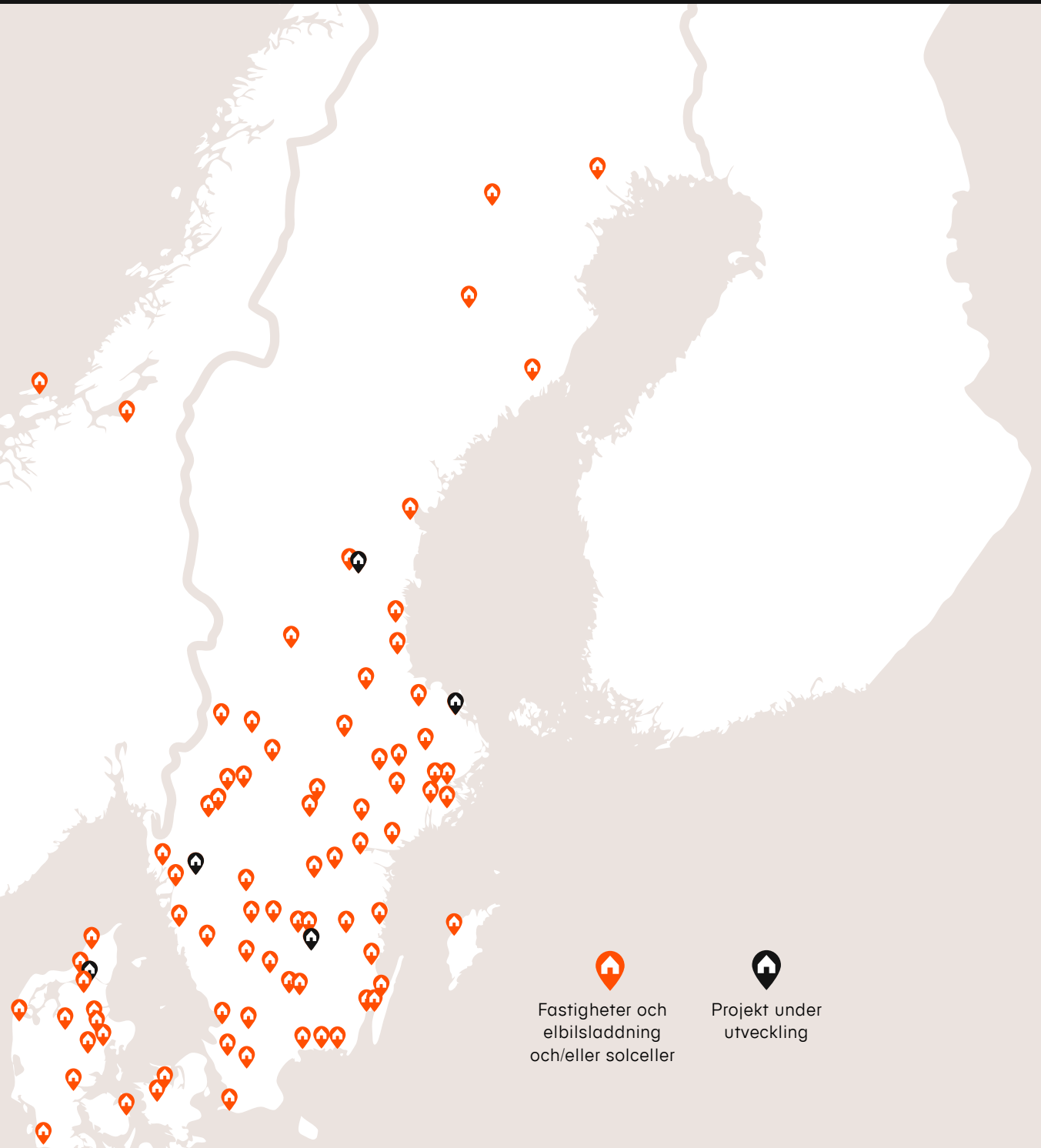
- Ledningen har själva investerat i bolaget, vilket säkerställer ett starkt engagemang och långsiktighet.
- Koncernledningen stöds av en styrelse med djup expertis inom fastighetssektorn och erfarenhet från ledande roller.





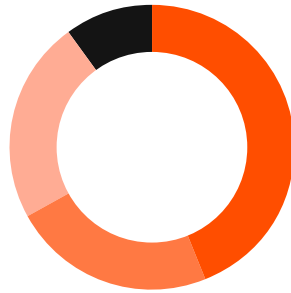
## Här finns vi

Prisma äger och utvecklar fastigheter i Sverige, Norge och Danmark, med ambitionen att fortsätta växa i hela Norden. Idag äger vi cirka 130 fastigheter till ett värde av 7,3 miljarder kronor. Under 2024 har vi färdigställt 11 projekt, förvärvat 11 fastigheter samt påbörjat ytterligare 8. I anslutning till våra fastigheter erbjuder vi elbilsladdning och bidrar på så sätt till en utbyggnad av Nordens laddinfrastruktur. Under 2024 har över 141 nya laddplatser etablerats och kontrakterats.



# Vårt bestånd

Prisma har ett väldiversifierat bestånd av fastigheter med fokus på lågprishandel, dagligvaror och snabbservice-restauranger. Omkring 70 procent av beståndet är nyutvecklat, energieffektivt och anpassat efter moderna krav.



**Fördelning av hyresvärde per fastighetskategori**

- Lågprishandel 44 %
- Dagligvaruhandel 23 %
- Snabbservice-restauranger och laddning 23 %
- Övrigt 10 %

**VID UTGÅNGEN AV 2024** uppgick den totala uthyrningsbara arean till 321 647 kvadratmeter och det totala hyresvärdet till 479 miljoner kronor. Prisma äger fastigheter i 86 kommuner, varav 69 i Sverige, 15 i Danmark och två i Norge.

Prisma växer 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 ett tecknat hyresavtal. Det gör att vi kan minimera risken i beståndet och hålla en mycket hög uthyrningsgrad – i genomsnitt 99 procent under 2024.

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.



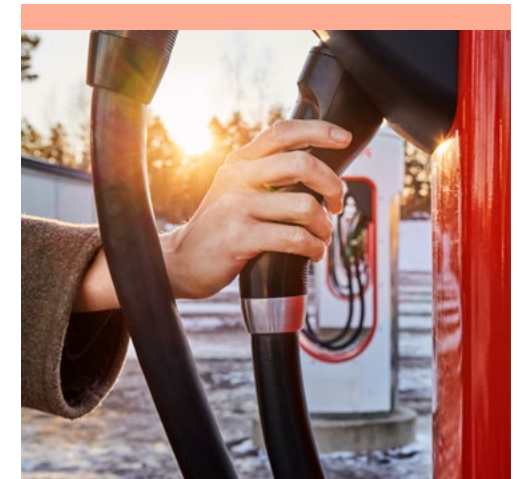
## Lågprishandel

Den generella lågprishandeln står för den största delen av Prismas hyresvärde. Bland hyresgästerna finns starka koncept som Dollarstore, 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.



## Dagligvaruhandel

Den lågprisdrivna dagligvaruhandeln växer, drivet av ett tuffare ekonomiskt läge och stigande matpriser. Hyresgäster som Willys, Lidl och Netto är starka och etablerade aktörer som möter den ökande efterfrågan på prisvärda livsmedel.



## Snabbservice-restauranger och laddning

Fastigheter för snabbservice-restauranger (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 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	271 470	5 966	21 976	390	1 438	99
Danmark	47 100	1 256	26 671	85	1 801	100
Norge	3 077	51	16 443	4	1 336	100
<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>	<b>321 647</b>	<b>7 273</b>		<b>479</b>		<b>99 %</b>
Fastighet	289 766	6 581	22 711	452	1 560	99
Projektfastigheter	31 881	692	21 701	27	854	100
<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>	<b>321 647</b>	<b>7 273</b>		<b>479</b>		<b>99 %</b>

### Aktuell intjäningsförmåga

Tabellen visar Prismas intjäningsförmåga exklusive projekt på tolv månadersbasis per 1 januari 2025 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 underhållskostnader samt fastighetsskatt efter vidarefakturering. 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 skall belöpa på projekt. Likvida medel per den 31 december 2024 uppgick till 780 mkr och inlåningsränta per balansdagen beräknas till 2,56 procent. Likvida medel har antagits konstant i nedanstående intjäningsförmåga.

Aktuell intjäningsförmåga mkr	2025-01-01
Kontrakterad årshyra	448
Periodiserade hyresrabatter	-10
<b>Hyresintäkter</b>	<b>438</b>
Driftkostnader, netto	-23
<b>Driftnetto före fastighetsadministration</b>	<b>415</b>
<i>Direktavkastning justerad, %*</i>	6,5
Fastighetsadministration	-20
<b>Driftnetto</b>	<b>395</b>
<i>Överskottsgrad, %</i>	90
<i>Direktavkastning intjäningsförmåga, %</i>	6,0
Central administration	-40
Finansnetto	-140
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>215</b>
<i>Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner</i>	1 64,5
<i>Förvaltningsresultat per aktie, kr**</i>	1,31

\* Direktavkastning justerad beräknas före fastighetsadministration och periodiserade hyresrabatter.

\*\* Förvaltningsresultat inräknat refinansiering i februari 2025 uppgår till cirka 230 mkr eller 1,40 per aktie.



### Fastighetsvärdering

Samtliga fastigheter värderas externt fyra gånger per år i samband med kvartalsboksluten med undantag för de fastigheter som har tillträtts under innevarande kvartal. I dessa fall används det överenskomna fastighetsvärdet. I undantagsfall värderas projektfastigheter i tidigt skede internt med bas från den externa värderingen. Alla externa värderingar har utförts av CBRE och sker enligt IFRS 13 nivå 3. Förvaltningsfastigheterna värderas utifrån en kassaflödesmodell där varje fastighet bedöms individuellt på framtida intjäningsförmåga samt marknadens avkastningskrav. Hyresnivåer vid kontraktsförfall antas motsvara bedömda långsiktiga marknadshyror, medan driftkostnader utgår från bolagets verkliga kostnader. Inflationsantagandet antas till 1 procent för 2025 och 2 procent för resterande år i kalkylperioden.

### Fastighetsvärdering

Mkr	2024	2023
<b>Förvaltningsfastigheter</b>		
Förvaltningsfastigheter	6 581	5 643
Projektvärden och byggrätter	796	513
Återstående investeringar	-104	-191
<b>Verkligt värde, utgående värde</b>	<b>7 273</b>	<b>5 964</b>
<b>Avkastningskrav, %</b>	<b>Intervall</b>	<b>Genomsnitt</b>
Sverige	5,70–8,11	6,61
Danmark	5,75–7,50	6,43
Norge	7,15–7,55	7,37
<b>Summa</b>	<b>5,70–8,11</b>	<b>6,58</b>

### Investeringar och försäljningar

Under året har bolaget förvärvat och tillträtt elva fastigheter i Sverige. Samtliga fastigheter har förvärvats till ett underliggande fastighetsvärde om 852 mkr (111). Investeringar i fastigheter inom det egna beståndet uppgick under perioden till 420 mkr (413).

### Nettouthyrning

Nettouthyrningen, det vill säga ny kontrakterad årshyra med avdrag för uppsagda årshyror, uppgick under perioden januari-december till 55 mkr, vilket främst hänförs till projektfastigheter. Nyuthyrning har skett till ett hyresvärde om 68 mkr, varav 51 mkr är hänförligt till projektfastigheter, medan uppsägning från kund uppgår till 13 mkr. Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och dess resultat effekt bedöms till 6 till 18 månader för förvaltningsfastigheter respektive 9 till 24 månader för projektfastigheter.

### Förändring av fastighetsbestånd

Mkr	2024	2023
<b>Förvaltningsfastigheter</b>		
<b>Verkligt värde, ingående värde</b>	<b>5 964</b>	<b>5 610</b>
Förvärv	852	111
Investeringar i egna fastigheter	420	413
Orealiserade värdeförändringar	1	-162
Valutaomräkning	36	-8
<b>Verkligt värde, utgående värde</b>	<b>7 273</b>	<b>5 964</b>

## PÅGÅENDE PROJEKT

Prisma har pågående projekt där de totala investeringarna vid utgången av 2024 bedömdes uppgå till cirka 183 mkr, varav 104 mkr återstår att investera. Pågående projekt avser projekt där entreprenadavtal är upphandlat. Genomsnittlig yield on cost för pågående projekt bedöms till 7,9 procent.

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad för projektportföljen är 100 procent. Under 2024 har Prisma färdigställt sex nybyggnationer i Sverige, varav två inom dagligvaruhandel, två inom QSR och två inom lågpris. I Danmark har det under året färdigställts tre fastigheter varav två inom dagligvaruhandel och en inom QSR.

Pågående projekt	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Hyresvärde, kvm	Återstående löptid, år*	Investering, mkr	Varav återstående, mkr	Bokfört värde, mkr	Färdigställande, år
<b>Pågående projekt, SE</b>									
Börstil 11:14	Östhammar	Lågpris	3 125	3,6	15	43	37	15	2025
Kilen 12	Vänernsborg	Lågpris	2 080	2,6	10	30	28	8	2025
Bykvarn 1:9	Eksjö	Lågpris	2 065	2,3	10	27	8	20	2025
Kläppa 27:16, 27:17	Ljusdal	Lågpris	3 300	3,9	10	46	11	38	2025
<b>Summa, SE</b>			<b>10 570</b>	<b>12,4</b>	<b>11</b>	<b>146</b>	<b>84</b>	<b>80</b>	
<b>Pågående projekt, DK</b>									
10ge, 10gf, Støvring By, Buderup	Rebild	Lågpris	2 500	2,9	11	37	20	22	2025
<b>Summa, DK</b>			<b>2 500</b>	<b>2,9</b>	<b>11</b>	<b>37</b>	<b>20</b>	<b>22</b>	
<b>Summa</b>			<b>13 070</b>	<b>15,3</b>	<b>11</b>	<b>183</b>	<b>104</b>	<b>102</b>	



## PLANERADE PROJEKT I PORTFÖLJ

Prisma har stor potential i sin projektportfölj och bedömer i dagsläget att projekt motsvarande cirka 1 61 000 kvm kan startas under de närmaste tre åren till en investeringsvolym om cirka 3,6 mdkr. Cirka 82 000 kvm av detta bedöms utgöras av dagligvaruhandel. Fördelning geografiskt 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\*

Byggrätter/ övriga	Land	Kategori	Kvm, LOA	Bedömd investering, mkr	Bokfört värde, mkr
Byggrätter	Sverige	Lågpris	3 600	59	40
Byggrätter	Sverige	Dagligvaror	36 197	831	381
Byggrätter	Sverige	QSR	4 621	300	40
Byggrätter	Sverige	Övrigt	4 200	38	101
Byggrätter	Danmark	Lågpris	2 250	37	27
Övriga	Sverige	Lågpris	34 217	459	0
Övriga	Sverige	Dagligvaror	22 370	407	0
Övriga	Sverige	QSR	1 191	72	0
Övriga	Sverige	Övrigt	800	7	0
Övriga	Danmark	Lågpris	19 410	388	0
Övriga	Danmark	Dagligvaror	23426	687	0
Övriga	Danmark	QSR	2 117	122	0
Övriga	Danmark	Övrigt	6 323	146	0
<b>Summa</b>			<b>160 722</b>	<b>3 552</b>	<b>590</b>

\* 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 byggstartar

Hyresgäst	Ort	Yta kvm	Investering mkr	Q1 25	Q2 25	Q3 25	Q4 25	Q1 26	Q2 26	Q3 26
Willys	Lycksele, SE	3 650	54	■	■	■	■			
Lager 157	Hjörning, DK	2 250	41	■	■	■	■			
Lidl, Jysk, Discount	Mora, SE	5 400	109	■	■	■	■	■		
<b>Summa</b>		<b>11 300</b>	<b>204</b>							
McDonalds	Eksjö, SE	360	18	■	■	■	■			
Fast Food	Strängnäs, SE	380	23	■	■	■	■			
Dollarstore	Gothenburg, SE	3 080	25	■	■	■	■			
Willys & Dollarstore	Kiruna, SE	6 730	140	■	■	■	■	■	■	
Lidl	Uppsala, SE	2 200	81	■	■	■	■	■	■	
<b>Summa</b>		<b>12 750</b>	<b>288</b>							
Fast Food	Värnamo, SE	345	24	■	■	■	■			
Fast Food	Aalborg, DK	936	81	■	■	■	■			
Netto	Hammelev, DK	1 000	41	■	■	■	■			
Dollarstore	Haderslev, DK	3 260	68	■	■	■	■	■	■	
Dollarstore	Holstebro, DK	3 260	55	■	■	■	■	■	■	■
<b>Summa</b>		<b>8 801</b>	<b>269</b>							
<b>Totalt</b>		<b>32 851</b>	<b>761</b>							

■ Produktionsstart ■ Butiksöppning



# Hyresgäster och avtalsstruktur

Prismas hyresgäster består av några av Nordens starkaste varumärken inom lågpris, dagligvaruhandel och snabbservice-restauranger, (QSR).

**VI HAR LÅNGSIKTIGA** hyresavtal, med en genomsnittlig återstående löptid på 8,7 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.

Lågprishandeln har haft en stark tillväxt i Sverige och Norden under det senaste decenniet och fortsätter att ta marknadsandelar. Omsättningen i den svenska lågprishandeln växte med cirka 8 pro-

cent årligen mellan 2004 och 2021. För detaljhandeln i stort var motsvarande siffra 3,5 procent.

Vi växer tillsammans med våra hyresgäster och lägger stor vikt vid att vara en trygg och långsiktig fastighetspartner. 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 vi ser kommer stärkas ytterligare i utvecklingen av vårt och våra hyresgästers framåtsträvande hållbarhetsarbete pådrivet av CSRD.

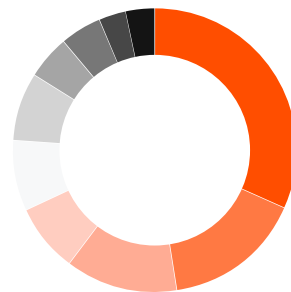
Under 2024 tog vi ytterligare steg i vår utveckling genom att bygga upp en egen förvaltningsorganisation. Från och med 2025 kommer Prismas svenska fastighetsbestånd att förvaltas internt. Med en egen förvaltning stärker vi effektiviteten och kontrollen och förbättrar förutsättningarna för en hållbar 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	16	7 084	7	2
2026	7	1 558	3	1
2027	11	8 365	18	4
2028	15	8 853	17	4
2029	12	19 184	22	5
2030	13	34 646	64	14
2031	20	30 153	50	11
2032	33	79 059	89	20
2033	18	33 082	43	10
2034+	129	65 172	134	30
<b>Summa</b>	<b>274</b>	<b>287 155</b>	<b>448</b>	<b>100</b>

Genomsnittlig WAULT uppgår till 8,7 år.

## Topp tio hyresgäster per hyresvärde



■ Dollarstore 20 %	■ Rasta 5 %
■ Willys 10 %	■ Jula 3 %
■ Jysk 8 %	■ Pizza-Hut 3 %
■ Burger King 5 %	■ Jem & Fix 2 %
■ City Gross 5 %	■ ChopChop 2 %



## DOLLARSTORE ÖKAR TAKTEN

Lågpristrenden växer i Europa, och svenska Dollarstore leder vägen i Norden. Tillsammans med Prisma hittar de framtidens fastighetslägen och når nya kundgrupper.

**DOLLARSTORE ÄR** Prismas största hyresgäst, med 20 procent av det totala hyresvärdet. Tillsammans har bolagen under 2024 öppnat en ny butik i Sverige och två i Danmark samt satt spaden i marken för ytterligare två projekt i Sverige.

Att växa på just den danska marknaden, där kedjan går under namnet Big Dollar, är en av målsättningarna de närmaste åren. Intresset från kunderna har varit stort sedan de två första butikerna öppnade 2022, berättar Dollarstores etableringschef Fredrik Holmström.

– Trenden syns i hela Europa, fler kund-

grupper upptäcker lågpris. Det handlar inte bara om att handla billigt utan om att man vill vara en smart konsument, oavsett ekonomi.

Under 2025 planerar Prisma för att etablera ett flertal Dollarstore-butiker i Sverige respektive Big Dollar i Danmark.

– Vi vill vara tillgängliga för så många som möjligt och då är butiksläget såklart avgörande. Vi tittar på hela landet och etablerar oss helst i eller nära externa handelsplatser med stor genomströmning. Där är Prisma helt rätt partner för oss, avslutar Fredrik Holmström.





## SNABB TILLVÄXT FÖR WILLYS

Osäkra tider har gjort livsmedelskonsumenterna mer prismedvetna. Willys är en av de kedjor som vunnit allra mest mark de senaste åren. Med hög kundlojalitet och ett omtyckt varumärke har Willys alla förutsättningar att fortsätta växa – en resa som Prisma är med och möjliggör.

**WILLYS STÅR FÖR** 10 procent av hyresvärdet i Prismas portfölj som helhet. Idag har kedjan över 240 butiker i Sverige och fortsätter att växa snabbare än marknaden.

Vid nyetableringar söker Willys efter lägen där det finns en tydlig efterfrågan på prisvärd och hållbar mat, där många människor passerar och dit det är enkelt att ta sig både med bil och till fots. Med Prisma som partner får Willys inte bara tillgång till rätt läge, utan också möjlighet att etablera sig på platser där det finns synergier mellan handel, restauranger och elbilsaddning.

Det stärker kundflödet och ger Willys de bästa förutsättningarna att nå både trogna och nya kunder.

Efter flera år av stigande matpriser är trycket på fler Willysbutiker runtom i landet fortsatt stort, berättar Heinz Möller, etableringschef på Willys.

– Vi har dagligen personer som hör av sig och vill att vi ska komma till just deras kommun. Det är såklart fantastiskt kul och med Prisma har vi en väldigt bra plattform att bygga vidare från, för att fortsätta stärka vår position på lång sikt, säger Heinz Möller.

## MAT, SERVICE OCH SNABBLADDNING

Snabbservice-restauranger (QSR) är ett av de snabbast växande segmenten av restaurangmarknaden i Sverige. Elbilsboomen förändrar spelplanen längs vägnätet och ökar efterfrågan på mötesplatser som kombinerar prisvärd mat och snabbladdning. Prisma är med och driver utvecklingen.

**VÄGNÄRA** snabbservice-restauranger och laddinfrastruktur är centrala delar av Prismas tillväxtstrategi. Idag står kategorin för en dryg fjärdedel av bolagets totala hyresvärde.

En hyresgäst som går i bräschen för QSR-segmentets tillväxt i Sverige är McDonald's, som planerar 30 nya restauranger de kommande fyra åren. Under 2024 har Prisma och Food Folk Sverige, som driver McDonald's i Sverige, tillsammans slutfört och påbörjat två nya restauranger, med fokus på lägen längs motorvägar och andra trafikfärdiga platser.

En viktig drivkraft bakom snabbservice-restaurangernas framgång och skiftet från citylägen är framväxten av elbilar. Eftersom

elfordon tar längre tid att ladda än fossil-drivna bilar att tanka, öppnas nya möjligheter för restaurangerna att bli sociala och kommersiella nav längs vägarna.

För Prisma är snabbladdning en självklar del av framtidens snabbservice-restauranger. Utbyggnaden av laddinfrastruktur finns alltså med i planeringen av kommande projekt. Under 2024 har 141 nya laddstationer etablerats och många fler är planerade för 2025.

– Vi ser en enorm tillväxtpotential i QSR-segmentet, både i Sverige och i Norden. Bland våra hyresgäster är det tydligt att efterfrågan på attraktiva fastighetslägen längs motorvägarna ökar, säger Prismas vd Fredrik Mässing.





# Finansiering

## Finanspolicy

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.

Finansiella mål	2024	2023
Räntetäckningsgrad $\geq 2,0$ ggr	2,1	2,1
Belåningsgrad $\leq 50$ %	44	48
Soliditet $\geq 30$ %	55	47

## Räntebärande skulder

Prisma finansierar sin fastighetsportfölj uteslutande genom banklån från nordiska banker. Vid 2024 års utgång uppgick summan räntebärande nominell skuld till 3 215 mkr (2 882). Kapitalbindningstiden är i genomsnitt 1,9 år och samtliga skulder är säkerställda med pantbrev och/eller aktier i dotterbolag.

Nyckeltal räntebärande skulder	2024	2023
Säkerställda skulder	3 215	2 882
Belåningsgrad fastigheter, procent	44	48
Nettobelåningsgrad fastigheter, procent	33	45
Genomsnittlig ränta, procent	5,1	5,3
Genomsnittlig räntebindning, år	2,9	2,2
Genomsnittlig kapitalbindning, år	1,9*	2,2
Räntesäkrad andel av skulderna, procent	82	68
Marknadsvärde derivat	-14	18

\* Efter refinansiering i februari 2025 uppgår kapitalbindningen till 3,4 år.

## Förändring räntebärande skulder

Under året upptogs 462 mkr nya skulder varav 224 mkr i samband med refinansiering av befintliga banklån samt 238 mkr i samband med förvärv av fastigheter eller färdigställandet av projektfastigheter. Amortering av banklån har gjorts om 137 mkr, varav 133 mkr avsåg löpande amortering och 4 mkr avsåg återbetalning och refinansiering av banklån. Under 2025 har koncernen låneförfall om 839 mkr att refinansiera. Efter årets utgång gjordes en förlängning av lån till en volym om 2 242 mkr, kvarvarande lånevolymer att refinansiera under 2025 efter denna förlängning är 86 mkr.

Förändring av lånestrukturen under perioden	2024	2023
Räntebärande skulder vid periodens ingång	2 868	2 589
Upptagna externa banklån	462	390
Amortering externa banklån	-137	-103
Valutaeffekter	9	-3
Förändring upplåningsavgifter	4	-6
<b>Räntebärande skulder vid periodens utgång</b>	<b>3 205</b>	<b>2 868</b>

## Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde på nuvarande eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Prisma använder räntederivat i form av ränteswappar och räntetak för att hantera exponeringen mot ränterisk samt erhålla önskad ränteförfallstruktur. Per den 31 december 2024 var 82 procent av låneportföljen säkrad med räntederivat. Ränteswappar uppgick till en nominell volym om 2 359 mkr (1 082) varav

cirka 2 128 mkr i kronor och motsvarande 231 mkr i DKK. Räntetak uppgick till en nominell volym om 255 mkr (880) med en strikenivå på 3,00 procent och återstående löptid om 4 år.

I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 redovisas derivat till marknadsvärde. För räntederivat innebär det att ett över- eller undervärde uppstår om den kontrakterade räntan i derivatet avviker från aktuell marknadsränta, där värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Värdeförändring i derivat uppgick under perioden till -37 mkr (-45).

Ränteswappar, förfall/ränta	Nominell volym, mkr	Marknadsvärde, mkr	Genomsnittlig ränta, procent
2025	119	0,0	2,4
2026	425	-3,8	2,9
2027	570	-6,0	2,8
2028	500	-5,4	2,7
2029	314	-0,5	2,5
2030	200	-2,6	2,7
2031	-	-	-
2032	-	-	-
$\geq 2033$	231	1,1	2,3
<b>Summa/ genomsnitt</b>	<b>2 359</b>	<b>-17,2</b>	<b>2,7</b>

## Räntebindning och kapitalstruktur

Den genomsnittliga räntebindningstiden för låneportföljen är 2,9 år och andelen ränteförfall inom ett år är 26 procent. Portföljens snittränta är vid periodens utgång 5,11 procent (5,31).

## Kapitalstruktur

År	Räntebildning		Kapitalbildning*	
	mkr	andel, procent	mkr	andel, procent
Inom 1 år	710	22	839	26
1-2	425	13	1 013	32
2-3	570	18	690	21
3-4	510	16	450	14
4-5	569	18	223	7
5-6	200	6	-	-
6-7	-	-	-	-
7-8	-	-	-	-
$\geq 8$	231	7	-	-
<b>Summa</b>	<b>3 215</b>	<b>100</b>	<b>3 215</b>	<b>100</b>

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

## Känslighetsanalys

Baserat på befintliga lån och derivat per 2024-12-31 blir effekten av en förändring av marknadsräntan med +/- 1 procentenhet cirka +/- 0,22 procentenheter på snitträntan, motsvarande +/- 7 mkr i räntekostnad per år.



# Hållbarhet på Prisma

Prisma har under året genomfört omfattande hållbarhetsåtgärder, med utgångspunkt i CSRD och utifrån ett ESG-perspektiv. Vi har fokuserat på att lägga grunden och initiera integreringen av hållbarhet i vår strategi, riskhantering, fastighetsutveckling och förvaltning. En sammanfattning av våra viktigaste höjdpunkter och siffror för 2024 visas nedan.

## GHG

I enlighet med GreenHouse Gas protocol fastställdes CO<sub>2</sub>-utsläpp för alla tre scopen för verksamhetsår 2023.

## SBTi

Klimatmål om 42 % minskning av växthusgasutsläpp fram till 2030 (basår 2023) för scope 1 och 2 har satts och verifierats av Science Based Targets initiative.

## 72%

Av Prisma Properties fastighetsportfölj har 72 % energiklass A–C enligt energiklassning EPC (läs mer på sidan 21).

## 676 MWh

Under 2024 har Prismas installerade solceller genererat 676 MWh.

## 141 st

Idag finns 141 laddare för elbilar intill Prismas marknadssplatser. 136 av dessa är snabbladdare med en effekt på 150–300 kwh. 7 av dem är laddare för tunga fordon.



En hållbarhetskommitté tillsattes och utgörs av bolagets interim CSO, COO, CFO och finansansvarig.

## Hög kompetens och god arbetsmiljö

Under 2024 rekryterades elva nya medarbetare i syfte att säkra en god arbetsmiljö och kompetensförsörjning.

## Mänskliga rättigheter

Under 2024 etablerades en tredjepartsgranskad visselblåsarfunktion med syftet att säkerställa vårt arbete för mänskliga rättigheter.



Under året initierades framtagandet av en klimatplan och en plan för socialt arbete i Prismas värdekedja. Båda planerna förväntas vara klara och antas av styrelsen under 2025/2026.

## ESRS

ESRS gapanalys genomfördes utifrån resultaten från vår dubbla väsentlighetsanalys i syfte att säkerställa efterlevnad av EU:s hållbarhetsrapporteringskrav.

## Affärsetik

Samtliga medarbetare får ta del av och signera Prismas uppförandekod i samband med anställning.

# Vårt hållbarhetsarbete

Prismas målsättning är att skapa värde genom att vara ett aktivt fastighetsbolag som på ett hållbart sätt utvecklar och långsiktigt äger fastigheter inom kategorierna lågpris, dagligvaror och snabb-service-restauranger (QSR).

Prisma är verksam i Norden och utvecklar handelsplatser i strategiska, trafiknära lägen längs motor- och riksvägar. Bland våra hyresgäster finns välkända varumärken som Rusta, Dollarstore, Willys och McDonald's. I anslutning till de flesta av våra fastigheter erbjuder vi elbilsaddning och bidrar på detta sätt till utbyggnaden av Nordens laddinfrastruktur. Ett annat område som vi aktivt arbetar med är utvecklingen av solcellsanläggningar i hela fastighetsbeståndet. Se vår affärsmodell på sidan 8.

Vårt hållbarhetsarbete tar avstamp i FN:s globala mål för hållbar utveckling (SDGs) och vilar på ett ESG-perspektiv (Environmental, Social, Governance) genom hela värdekedjan. Det yttersta ansvaret för Prismas hållbarhetsarbete ligger hos styrelsen och vd. Vår interim CSO (Chief Sustainability Officer) ansvarar för den operativa samordningen av vår hållbarhetskommitté som, utöver CSO, utgörs av COO, CFO och finansansvarig hos Prisma. Hållbarhetskommittén säkrar framdriften av hållbarhetsarbetet och arbetar för att vi redan år 2026 ska hållbarhetsrapportera i enlighet med CSRD och tillhörande ESRS rapporteringsstandard, för verksamhetsår 2025.

## Hållbarhetspolicy

Under 2024 arbetade vi fram en hållbarhetspolicy vars målområden satte ramarna för hållbarhetsarbetet i ett värdekedjeperspektiv, och som tydligt kopplar till bolagets uppförandekod, riskpolicy och medarbetarhandbok. Hållbarhetspolicyn har fastställts av styrelsen. Den ska verka för att göra hållbara lösningar till det naturliga valet i det dagliga arbetet samt att kontinuerligt utveckla



bolagets affärsmodell för att möta de mest väsentliga utmaningarna inom miljö, sociala frågor och affärsetik. På årsbasis görs en översyn av policyn, med hänsyn till utveckling av strategi, affärsmodell och förändringar i lagstiftning samt intressenters prioriteringar.

## Intressenter

Prismas intressenter är centrala för vårt mål att på ett hållbart sätt utveckla och långsiktigt äga fastigheter. Utöver våra egna medarbetare är våra aktieägare, investerare, långgivare, underleverantörer, hyresgäster och kommuner viktiga intressenter.

Våra intressenter har alla olika perspektiv och önskemål

gällande olika hållbarhetsaspekter. Under året har vi fokuserat på att skapa en kontinuerlig dialog med aktieägare, investerare, långgivare, underleverantörer, samarbetspartners, hyresgäster och kommuner kopplat till förvärv och affärsutveckling. Vår interim CSO för även samtal med våra tio största hyresgäster om vårt övergripande hållbarhetsarbete. För att säkerställa tillgänglig och transparent information om Prismas hållbarhetsarbete beskrivs det på vår hemsida, via pressmeddelanden samt inlägg på LinkedIn. Under 2025 kommer vi att vidareutveckla dialogerna med våra intressenter och hyresgäster med utgångspunkt i resultaten från dubbla väsentlighetsanalysen.

## Intressentdialog

Intressent	Dialog
Medarbetare	Daglig dialog mellan medarbetare och chefer, utvecklingssamtal, utbildningar.
Hyresgäster	Dialog om tekniska förutsättningar för god arbetsmiljö, inkluderande och trygga marknadsplatser, lokal sysselsättning, energiprestanda, utveckling av förnybar energi, klimatriskanalyser, resurshantering, affärsutveckling och digital infrastruktur.
Ägare	Ägarmöten, styrelsemöten, regelbunden dialog, hållbarhetslinjering och samarbete, rapportering och resurshantering.
Bank & investerare	Dialoger om låneförhandlingar, kapitalmarknadspresentationer, investerarmöten och gröna lån.
Leverantörer	Upphandlingar, uppförandekod, uppföljningar, kvalitetskontroll, arbetsmiljö i värdekedjan och djupintervju till väsentliga frågor.





## Prismas miljöarbete

Prismas verksamhet har en betydande påverkan på miljön kopplad till utsläpp av växthusgaser från energi- och resursanvändning, i såväl utveckling av fastigheter som fastighetsdrift. Vidare påverkar vår verksamhet miljön genom uttag av naturresurser (kalksten, sand, grus, vatten, råolja, kol, järnmalm och legeringsmetaller) och påverkan på biodiversitet i utvecklingen av nya fastigheter där anspråk på jungfrulig mark görs. Avfall genereras i flera led av vår värdekedja, i utvecklingsfasen av nya fastigheter och den egna verksamheten, samt hos hyresgäster och i rivning av fastigheter. Detta är en utmaning för hela fastighetsbranschen. Vi arbetar för att minimera påverkan i hela värdekedjan för att säkra en hållbar utveckling och långsiktig förvaltning av vårt fastighetsbestånd.

Nedan målområden sätter ramarna för vårt miljöarbete utifrån Prismas Hållbarhetspolicy.

### Målområden miljö (Environment E)

- Sätta Science Based Targets (SBTi) och minska bolagets bidrag till global uppvärmning.
- Utveckla fastigheter med energiklass A–C.
- Producera förnybar energi.
- Bidra till utveckling av laddinfrastruktur för eldrivna fordon.

Under 2024 tog vi viktiga steg framåt inom miljöarbetet. Ett centralt framsteg var att fastställa vårt första klimatmål enligt Science Based Targets-initiativet (SBTi). Målet innebär att minska växthusgasutsläpp inom Scope 1 och

2 med 42 procent fram till 2030, med 2023 som basår och medför en övergång till 100 procent förnybar el i de egna verksamhetslokalerna. SBTi-valideringen säkerställer att målet är i linje med Parisavtalet och bidrar till att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 °C.

Under 2024 har vi inkorporerat driften av vårt svenska fastighetsbestånd i den egna verksamheten. Detta skapar goda förutsättningar i säkerställandet av hållbar och långsiktig drift av våra fastigheter. Genom att prioritera energieffektivisering, förnybar energi och hållbar resurshandling strävar vi efter att minska verksamhetens klimatavtryck och skapa värde för både miljön och våra intressenter. Under 2024 har Prisma intensifierat sina satsningar på energieffektivisering i det befintliga fastighetsbeståndet och idag har 72 procent av Prismas fastigheter EPC A-C. Vår strategi är att förvärva och utveckla

nya fastigheter med god energiklass. Uppdaterade energideklarationer och tekniska inventeringar har bidragit till att identifiera förbättringsområden och initiera framtagandet av åtgärdsplaner för alla fastigheter med EPC F och G. Åtgärdsplaner vilka även tagits höjd för i 2025 års budget. 20 av Prismas fastigheter saknar EPC då de är nybyggda. Projekterad energiklass för fastigheterna är B, men fastigheterna har inte inkluderats i den procentuella EPC redovisningen för Prismas fastighetsbestånd. För 17 av dessa är energideklaration beställd då de varit i drift i två år. Genom att koppla byggnadsstyrsystem (BMS) till SCADA-system har Prisma också förbättrat sin förmåga att övervaka och optimera energianvändningen.

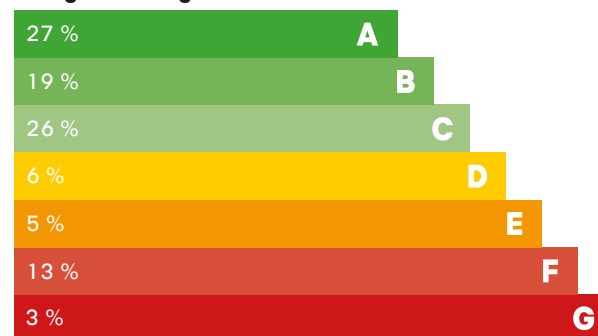
Under året fortsatte arbetet med att installera laddplatser vid våra fastigheter, 141 nya laddplatser tillkom under 2024, och 676 MWh förnybar energi genererades av våra solcellsanläggningar.

### Risker och riskhantering (miljö)

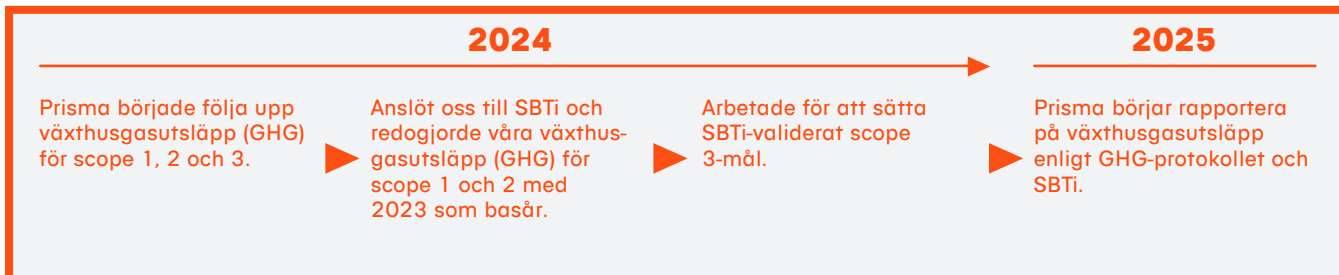
Under 2024 genomförde Prisma en dubbel väsentlighetsanalys (DMA) i linje med CSRD, där fler risker med koppling till vår verksamhet ringades in. En analys vilken genomfördes med stöd av tredje part och vars utgångspunkt var en kontextuell granskning av relevanta hållbarhetsämnen, med fokus på regulatoriska krav, marknadsanalyser och interna verksamhetsdata, samt en intressentanalys.

Vi genomförde även en omfattande klimatriskanalys på bolagsnivå. Detta med målet att identifiera klimatrelaterade risker kopplade till våra aktiviteter och säkerställa en effektiv hantering av dessa risker. En analys som inkluderade scenarioanalyser och bedömningar av såväl fysiska risker som omställningsrisker. Resultaten visade att inga av Prismas fastigheter 2023 stod inför höga fysiska klimatrisker relaterade till översvämningar. Analysen identifierade dock rimliga fysiska klimatrisker kopplade till delar av fastighetsbeståndet, samt omställningsrisker kopplade till regulatoriska krav, som exempelvis EU:s direktiv om fastigheters energiprestanda (EPBD). Dessutom framhölls att marknadens ökande tryck på nettonollmål och minskade utsläpp, särskilt inom Scope 3, kan komma från hyresgäster, långivare, investerare och regleringar, med fokus på gröna tillgångar och EU-taxonominns krav.

### Energiklassning EPC A–G\*



\* Den procentuella fördelningen är beräknad utifrån fastigheternas LOA.



## Sammanfattning av Prisma Properties klimatriskanalys

Riskbedömning	Hantering
Översvämning (Akut)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fortsätta övervaka platser – För att bättre förstå lokala översvämningens frekvenser och befintliga anpassningsåtgärder.</li> <li>Fortsätta beakta översvämningens risk vid due diligence för platsförvärv – För att undvika att förvärva en tillgång som riskerar att bli obrukbar eller dyr att hantera.</li> </ul>
Energiklassificering (Juridisk och regulatorisk)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hänsyn till kostnader vid värdering och utveckling av en byggnad – på grund av osäkerhet kring lagstiftning och en trolig ökad efterfrågan på renoveringar.</li> <li>Utforma och bygg proaktivt – För att uppnå högre energiklassificeringsstandarder, skydda mot framtida förändringar och säkra högre intäkter undvika reaktiva renoveringar.</li> <li>Stödja policys och initiativ till "grön finansiering" – För att dra nytta av ett förändrat regulatoriskt landskap och anpassa sig till bästa praxis för att få mer förmånliga finansieringsillkor.</li> </ul>
Hyresgästernas Nettonollmål (Ryktetsrisk)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Samarbeta med hyresgäster för att förstå deras nettonollambitioner – För att hjälpa till att förbättra bedömningen av risken kopplat till hyresgästernas nettonollmål.</li> </ul>

För att synliggöra klimatrelaterade risker kopplade till förvärv har vi under det gångna året genomfört klimatriskanalyser i alla våra förvärv. Vidare har vi initierat utvecklingen av en Due Diligence-process för hela verksamheten, vilken ska beslutas om under 2025, som syftar till att säkra taxonomins krav avseende DNSH (Do No Significant Harm). I syfte att utveckla hantering av såväl planering som genomförande, uppföljning och rapportering av Prismas miljöarbete har vi under 2024 beslutat om att handla upp en plattformslieferantör. En process vilken syftar till att säkerställa såväl vårt miljöarbete som arbetet med social hållbarhet för hela vår verksamhet. Detta för att implementera systemet under 2025 vid val av plattformslieferantör.

## Social hållbarhet, mänskliga rättigheter och motverkan av korruption i värdekedjan

Prismas verksamhet har en betydande påverkan på sociala förhållanden i hela sin värdekedja. Detta med fokus på arbetsmiljön i den egna verksamheten och hos underleverantörer, i utveckling av fastigheter och förvaltning. Vidare påverkar vi samhällsutvecklingen genom utvecklingen av marknadsplatser och med ansvar för utveckling av säkra och trygga byggnader. Vi bidrar också till att skapa nya

atbetsstillfällen eftersom den växande lågprishandeln är en viktig arbetsgivare.

Vi är ett ungt och växande bolag där vi säkerställer att verksamheten bedrivs med Pålithet, Proaktivitet och Passion som utgångspunkt. I vårt arbete för social hållbarhet utgår vi från internationella riktlinjer som FN Global Compact principer, ILO:s kärnkonventioner och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Riktlinjer vilka integreras i verksamheten med utgångspunkt i vår Hållbarhetspolicy, Uppförandekod och Uppförandekod för leverantörer.

Nedan målområden sätter ramarna för social hållbarhet samt styrning och ledning i ett värdekedjeperspektiv utifrån Prismas Hållbarhetspolicy.

### Målområden social hållbarhet (Social, S)

- Utveckla och säkerställa en inkluderande och jämställd organisationskultur fri från diskriminering och trakasserier.

### Styrning och ledning (Governance, G)

- Säkerställa att alla Prismas medarbetare och underleverantörer ska förstå och följa respektive uppförandekod.

- Utveckla och säkerställa en inkluderande och jämställd organisationskultur fri från diskriminering och trakasserier.
- Upprätthålla och höja kompetensen inom hållbarhet genom utbildning och kommunikation av hållbarhetsfrågor.
- Regelbundet följa upp, redovisa och förbättra bolagets hållbarhetsarbete.

### Uppförandekoder

Prismas uppförandekoder är centrala styrdokument som beskriver våra värderingar och förväntningar på medarbetare och samarbetspartners. Detta då de syftar till att säkerställa en hög etisk standard och att verksamheten bedrivs i enlighet med lagar, regler och våra nyckelvärderingar. I syfte att säkerställa att alla våra medarbetare förstärker och följer vår uppförandekod har vi under första kvartalet 2025 uppdaterat alla anställdas underskrifter av uppförandekoden. Eventuella överträdelser av koden ska rapporteras, antingen till närmaste chef eller via Prismas visseblåsarfunktion. Under 2024 har inga fall rapporterats till vår visseblåsarfunktion som hanteras av tredje part.



Vi ser att grunden för god arbetsmiljö är säkerställande av varje medarbetares arbetsbelastning. Således har vår tillväxt under 2024, genom förvärv och inkorporering av drift av vårt svenska fastighetsbestånd i den egna verksamheten, följts av rekrytering av elva nya medarbetare. Detta inom centrala områden som förvaltning, affärsutveckling och ekonomi. Per årskiftet 2024 hade vi 16 anställda medarbetare och rekryterar kontinuerligt i syfte att säkra en god arbetsmiljö och kompetensförsörjning.

### Risker och riskhantering (social, styrning och ledning)

I genomförd DMA har en rad risker kopplade till arbetsmiljö, mänskliga rättigheter och korruption, ringats in. Risker vilka ses som relevanta för verksamheten, affärsförbindelser, produkter och tjänster. Nedan listas några av dessa varefter vi redogör för hur vi hanterar nämnda risker.

1. Affärsetik
  - Korruption och mutor
  - Hantering av relationer med leverantörer, inklusive betalningspraxis
  - Företagskultur
2. Arbetsmiljö
  - Arbetsförhållanden
  - Lika behandling och möjligheter för alla

Avseende bristande affärsetik arbetar vi aktivt med detta genom en kombination av nolltoleranspolicy, tydliga riktlinjer för gåvor och representation, regelbunden utbildning i affärsetik och en transparent rapporteringsstruktur. Prisma strävar efter att upprätthålla en hög etisk standard i alla affärsrelationer och säkerställa att dess verksamhet bedrivs med integritet och transparens.

I syfte att hantera identifierade risker avseende arbetsmiljön arbetar vi preventivt utifrån vår Medarbetarhandbok, vilken syftar till att integrera arbetsmiljöarbetet i hela vår verksamhet. Vidare kommer vi under 2025 initiera arbetet med att ta fram en arbetsmiljöplan i syfte att säkerställa hälsa och välmående för våra medarbetare.

I syfte att proaktivt hantera risker kopplade till våra leverantörer har vi en Uppförandekod specifik för leverantörer. En Uppförandekod vilken signeras vid kontraktsskrivning. Vidare har en visseblåsarfunktion etablerats som hanteras av tredje part. Detta för att möjliggöra anonym rapportering av misstänkta överträdelse.

Övergripande fastställs Prismas Hållbarhetspolicy årligen av styrelsen, vilken är involverad i Prismas strategiska arbete avseende CSRD och hållbarhetsrelaterade investeringsfrågor. Framåtsiktande arbetar vi för att vidareutveckla vårt arbete avseende social hållbarhet i vår värdekedja utifrån resultaten som framkommit genom den dubbla väsentlighetsanalysen. Detta med fokus på processutveckling och utveckling av vår due diligence-process för hela vår verksamhet. En process vilken syftar till att säkerställa såväl vårt miljöarbete som arbetet med social hållbarhet för hela vår verksamhet.

## 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 2024 på sidorna 19-23 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 26 mars 2025.

Ernst & Young AB

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor





# Bolagsstyrning och finansiell rapportering

## **Bolagsstyrning**

Styrelse.....	<b>25</b>
Koncernledning.....	<b>26</b>
Bolagsstyrningsrapport.....	<b>27</b>

## **Finansiell rapportering**

Förvaltningsberättelse.....	<b>31</b>
Risker.....	<b>33</b>

## **Koncernen**

Resultaträkning och rapport över totalresultat.....	<b>40</b>
Balansräkning.....	<b>41</b>
Rapport över förändringar i eget kapital.....	<b>42</b>
Kassaflödesanalys.....	<b>43</b>
Noter.....	<b>44</b>

## **Moderbolaget**

Resultaträkning och rapport över totalresultat.....	<b>67</b>
Balansräkning.....	<b>68</b>
Rapport över förändringar i eget kapital.....	<b>69</b>
Kassaflödesanalys.....	<b>70</b>
Noter.....	<b>71</b>
Undertecknande.....	<b>78</b>
Revisionsberättelse.....	<b>79</b>

## **Övrigt**

Aktien.....	<b>82</b>
Nyckeltal & definitioner.....	<b>83</b>
Finansiell kalender.....	<b>89</b>

## Styrelse



**SIMON DE CHÂTEAU**

Styrelseordförande sedan 2022  
Född 1970

**Utbildning och erfarenheter\***

MSc i Finance, Handelshögskolan i Stockholm, Sverige. 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. Tidigare partner och vd för Svefastigheter samt partner och chef för Corporate Finance och analys på Leimdörfer.

**Aktieäggande i Prisma\*\***

600 000 aktier.

*Oberoende i förhållande till bolaget och ledningen men beroende i förhållande till större aktieägare*



**KRISTINA ALVENDAL**

Styrelseledamot sedan 2023  
Född 1972

**Utbildning och erfarenheter\***

Jur.kand., Stockholms universitet. Kristina Alvendal är Nationell Industrisamordnare och leder Accelerationskontoret. Därutöver driver hon eget bolag inom strategisk stads- och fastighetsutveckling. Kristina är styrelseordförande i AB Salk-tennis och styrelseledamot i Intea Fastigheter AB (publ), Storsala AB (publ), SvefaAktiebolag, Svefa Holding AB, och Svefa Partners AB.

**Aktieäggande i Prisma\*\***

3 800 aktier.

*Oberoende i förhållande till bolaget, ledningen och till större aktieägare*



**JACOB ANNEHED**

Styrelseledamot sedan 2022  
Född 1979

**Utbildning och erfarenheter\***

Civilekonomexamen, Lunds universitet, Sverige. Styrelseledamot och Chief Financial Officer i Alma Property Partners AB. Tidigare partner och CFO på NREP, Head of Finance på RSA Scandinavia och Manager of Financial Planning & Analysis på GE Capital.

**Aktieäggande i Prisma\*\***

26 526 aktier.

*Oberoende i förhållande till bolaget och ledningen men beroende i förhållande till större aktieägare*



**ANNA-GRETA SJÖBERG**

Styrelseledamot sedan 2023  
Född 1967

**Utbildning och erfarenheter\***

MBA, Handelshögskolan i Stockholm. CFO för Consivo Group AB (publ). Tidigare Managing Director i Royal Bank of Scotland, Nordic bransch och CFO för Bluefish Pharmaceuticals AB (publ). Styrelseordförande i Marginalen Bank Bankaktiebolag och ST Eriks Vårdbolag AB.

**Aktieäggande i Prisma\*\***

10 000 aktier.

*Oberoende i förhållande till bolaget, ledningen och till större aktieägare*



**CAROLINE TIVÉUS**

Styrelseledamot sedan 2023  
Född 1979

**Utbildning och erfarenheter\***

Studier i ekonomi vid Lunds universitet. Senior Vice President och Director of Sustainable Business för Pandox AB (publ). Tidigare Investor Relations Manager på Com Hem, Investor Relations Manager samt Communications Manager på Avanza och Nordic PR-Manager på Nordnet Bank AB.

**Aktieäggande i Prisma\*\***

300 aktier.

*Oberoende i förhållande till bolaget, ledningen och till större aktieägare*

\*I urval \*\*Ägande per den 26 mars 2025



## Koncernledning 2024



### FREDRIK MÄSSING

Chief executive officer sedan 2022  
Född 1983

#### Utbildning och erfarenheter \*

Studier i industriell ekonomi och organisation vid Tekniska Högskolan i Jönköping. Utlandsstudier vid Nanyang Technological University, Singapore.

Tidigare arbetat som Asset Manager på Grosvenor, Head of Asset Management på DTZ Sweden (nuvarande Cushman & Wakefield) och Asset Manager på European Fund Management.

#### Aktieäggande i Prisma\*\*

1 257 556 aktier.  
1 343 198 teckningsoptioner.



### MARTIN LINDQVIST

Chief financial officer sedan 2022  
Född 1970

#### Utbildning och erfarenheter \*

Fil.mag. Företagsekonomi, Mittuniversitetet i Sundsvall. CFO på Prisma sedan 2022. Tidigare CFO på Atrium Ljung-

berg AB (publ) och på Aleris och Munters AB (publ) samt haft ledande finanspositioner på Tetra Pak.

#### Aktieäggande i Prisma\*\*

251 850 teckningsoptioner.



### TOM HAGEN

Head of transactions sedan 2024  
Född 1990

#### Utbildning och erfarenheter\*

Bachelor of Science i Environmental Engineering från Technische Universität München, Master of Science i Real Estate and Construction Management från KTH i Stockholm. Tidigare del av investeringsteamet på Prismas

huvudägare Alma Property Partners. Tom har arbetat på DWS Real Estate där han ansvarade för investeringstransaktioner i DACH-regionen och Frankrike.

#### Aktieäggande i Prisma\*\*

21437 aktier.  
167 902 teckningsoptioner.



### THOMAS HANSEN

Chief development officer, Sweden north & Norway, sedan 2022  
Född 1970

#### Utbildning och erfarenheter\*

Gymnasieexamen, Danmark  
Thomas Hansen är CDO för norra Sverige och Norge på Prisma sedan 2022. Han och Carsten Krebs (CDO för södra Sverige

och Danmark) har en gemensam bakgrund inom detaljhandelsutveckling med erfarenhet av företagssamarbeten med exempelvis Jysk, Lidl, Netto och Europris.

#### Aktieäggande i Prisma\*\*

1 000 000 aktier.  
250 000 teckningsoptioner.



### CARSTEN KREBS

Chief development officer, Sweden south & Denmark, sedan 2022  
Född 1966

#### Utbildning och erfarenheter \*

Gymnasieexamen, Danmark  
Carsten Krebs är CDO för södra Sverige och Danmark på Prisma sedan 2022. Han och Thomas Hansen (CDO för norra Sverige

och Norge) har en gemensam bakgrund inom detaljhandelsutveckling med erfarenhet av företagssamarbeten med exempelvis Jysk, Lidl, Netto och Europris.

#### Aktieäggande i Prisma\*\*

1 000 000 aktier.  
250 000 teckningsoptioner.



### JOHAN NIELSEN

Chief operating officer sedan 2023  
Född 1979

#### Utbildning och erfarenheter\*

Civilingenjör Väg & Vatten, Lunds Tekniska Högskola.  
COO på Prisma sedan 2023. Tidigare vd, partner och projektchef på P&E Fastighetspartner AB och District Manager på Skanska AB (publ). De senaste sex åren har Johan arbetat

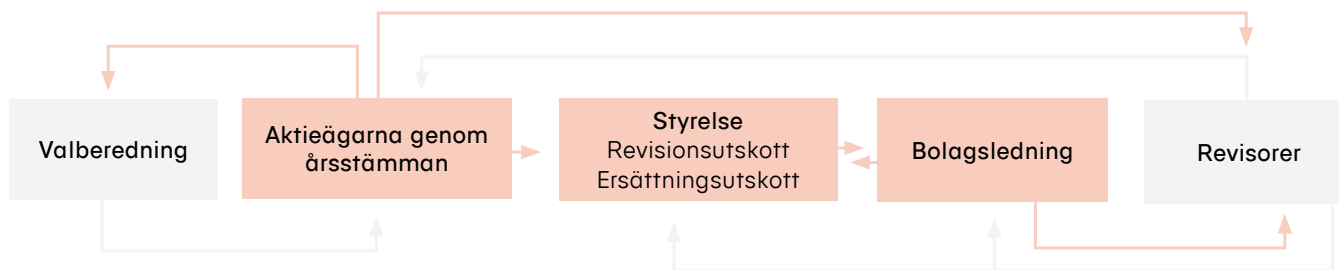
tillsammans med Prismas Chief Development Officers med ansvar för att utveckla de underliggande tillgångarna i Prismas fastighetsportfölj.

#### Aktieäggande i Prisma\*\*

399 764 aktier.  
335 800 teckningsoptioner.

## Bolagsstyrningsrapport 2024

### Styrningsstruktur



### 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 140 763 883 aktier av bolagets totalt 164 521 538 aktier. Övriga ägare står för resterande 14,4 procent av kapitalet och rösterna.

### Bolagsstämma

Årsstämma den 6 maj 2024

Stämman öppnades av Simon de Château som valdes till ordförande vid stämman. Samtliga aktier i bolaget var representerade, vilket gjorde stämman beslutsför trots att formell kallelse inte hade utfärdats. Ordföranden förde protokollet.

### Beslut vid stämman:

- Fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt koncernens motsvarande dokument.
- Årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag, med överföring till ny räkning.
- Ansvarsfrihet beviljades till styrelse och vd.
- Beslut om arvoden:
  - Inget arvode till styrelsens ordförande Simon de Château och ledamot Jacob Annehed.
  - Arvode till Kristina Alvendal, Anna-Greta Sjöberg och Caroline Tivéus: 250 000 kronor årligen.
  - Arvode för arbete i Revisionsutskottet: 100 000 kronor till ordförande Anna-Greta Sjöberg, 50 000 kronor till Kristina Alvendal.
  - Revisorsarvode enligt löpande räkning.
- Omval av styrelse och revisor:
  - Simon de Château omvaldes som styrelseordförande.
  - Ernst & Young Aktiebolag omvaldes som revisor med Gabriel Novella som huvudansvarig.
- Godkännande av riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare.
- Instruktion för valberedningen och nya bolagsordningar antogs, inkluderande ändringar som gör bolaget publikt.
- Beslut om teckningsoptionsprogram.

### Valberedning

Valberedningen i Prisma Properties AB utses i enlighet med en instruktion som antogs av årsstämman den 6 maj 2024. 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.

Styrelsen ska bestå av lägst fem och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Majoriteten av de bolagsstämmovalda styrelseledamöterna 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 aktieägare. Styrelsen har under året bestått av fem ledamöter och uppfyller oberoendekraven. För vidare presentation av styrelsen, se sidan 25.



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 ersättningsrespektive revisionsutskottet.



Styrelsen ska sammanträda minst åtta gånger per år enligt ett fastställt schema. Under 2024 har styrelsen sammanträtt 13 gånger och ägnat stor uppmärksamhet åt bolagets förberedelser inför börsnotering på Nasdaq Stockholms huvudlista. Styrelsen har beslutat i samtliga nybyggnadsprojekt överstigande 30 mkr och samtliga förvärv. Vidare har styrelsen ägnat

sig åt finansfrågor samt frågor kring bolagets kapitalstruktur. Många av bolagets policyer har under året antagits för första gången eller omarbetats inom ramen för förberedelserna för börsnoteringen. 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 helåret.

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 revisionstjänster och bistå vid utarbetandet av förslag till bolagsstämans beslut om revisorsval. Ordförande för revisionsutskottet är Anna-Greta Sjöberg. Hon har den redovisningskompetens som är ett krav enligt aktiebolagslagen och är oberoende i förhållande till bolaget och dess största ägare. Övriga ledamöter i revisionsutskottet är Kristina Alvendal och Jacob Annehed. Under året har Revisionsutskottet sammanträtt 8 gånger. Samtliga möten i Revisionsutskottet har redovisats för styrelsen.

Ersättningsutskottet består av styrelsens samtliga ledamöter och har som huvudsaklig uppgift att bereda styrelsens beslut i frågor som rör ersättningsprinciper, ersättningar andra anställningsvillkor för bolagsledningen, övervaka och utvärdera pågående program för rörlig ersättning till bolagsledningen samt följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman beslutat om samt gällande ersättningsstruktur- och nivåer i Bolaget. Under året har Ersättningsutskottet sammanträtt 4 gånger.

**Vd och bolagsledning**

Bolagsledningen bestod under 2024 av följande roller: Vd, CFO (Chief Financial Officer), COO (Chief Operations Officer), CDO (Chief Development Officer), Sweden North & Norway, CDO (Chief Development Officer), Sweden South & Denmark, CIO (Chief Investment Officer) tillträdde den 1 juli 2024. Fredrik Måssing tillträdde som vd för Bolaget den 1 juli 2022. Hans aktieinnehav i Bolaget uppgick per den 31/12 2024 till 1 257 556 aktier och 1 343 198 teckningsoptioner. Övriga ledningen presenteras på sidan 26.

**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.

Frågor om lön och annan ersättning, inklusive utfall av rörlig ersättning till den verkställande direktören och andra ledande befattningshavare i Bolaget, ska beredas av styrelsen genom fullgörande av ersättningsutskottets uppgifter, förutom i de fall där det ankommer på bolagsstämman att fatta beslut. Styrelsen, inom ramen för fullgörandet av ersättningsutskottets uppgifter, ska upprätta förslag till beslut om ersättningsprinciper för ledande befattningshavare, inklusive riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

För ytterligare information, se Ersättningsrapporten på hemsidan.

Namn	Invald	Styrelsemöten	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
Simon de Chateau	2022	12		4
Kristina Alvendal	2023	11	8	4
Jacob Annehed	2022	12	8	4
Anna-Greta Sjöberg	2023	13	8	4
Caroline Tivéus	2023	13		4



### Revision

Vid årsstämman 2024 utsågs Ernst & Young AB som revisor med Gabriel Novella som huvudansvarig revisor. Revisorns uppdrag sträcker sig fram till årsstämman 2025.

Revisorerna granskar bolagets finansiella rapporter, genomför en översiktlig granskning av delårsbokslutet per 30 september och helårsrapporteringen per 31 december. För 2024 gjordes även en översiktlig granskning av bokslut per 31 mars som en del av dokumentationen till bolagets börsnotering. 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 policies 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 regelefterlevnadsrisker.

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 kopplat 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 policies och riktlinjer. Se lista över policies 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 policies, riktlinjer och instruktioner för den finansiella rapporteringen och se till att berörda medarbetare är insatta i dessa dokument. I Prisma Properties finns bland annat en ekonomihandbok som innehåller en förteckning över aktuella instruktioner avseende bolagsstyrning, redovisningspolicies och behörigheter. Ekonomihandboken har tillgängliggjorts och kommunicerats internt inom Bolaget och är ett väsentligt styrdokument för samtliga delar av Bolagets verksamhet.

#### 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            |   |



Bolagets styrelse har antagit en informations- och kommunikationspolicy samt en insiderpolicy som reglerar Bolagets informationsgivning, exempelvis kring extern finansiell information i form av delårsrapporter, årsboksut, 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 kommunikationspolicyn anger också hur kommunikationen ska gå till och vilka personer som kan representera bolaget externt.

#### 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 creditsituationen, viktigare affärshändelser, större budgetavvikelse, 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.

#### Polisy fastställda av styrelsen:

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| ✓ Arbetsordning för styrelsen   | ✓ IT-policy                      |
| ✓ Styrelsens arbetsordning för fullgörande av ersättsättningsutskottets uppgifter | ✓ Informationssäkerhetspolicy    |
| ✓ Arbetsordning för revisionsutskottet  | ✓ Kontinuitetspolicy             |
| ✓ Vd-instruktion  | ✓ IT-katastrofberedskapspolicy   |
| ✓ Instruktion för finansiell rapportering   | ✓ Hållbarhetspolicy              |
| ✓ Bolagsstyrningspolicy och policy för intern kontroll                            | ✓ Policy närståendetransaktioner |
| ✓ Finanspolicy  | ✓ Visselblåsarpolicy             |
| ✓ Riskpolicy  | ✓ Attestinstruktion              |
| ✓ Informations- och kommunikationspolicy  | ✓ Code of conduct leverantör     |
| ✓ Insiderpolicy   | ✓ Code of conduct internt        |

## 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 2024 på sidorna 24–30 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 26 mars 2025.

Ernst & Young AB

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor





## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Prisma Properties Aktiebolag (publ) ("Prisma") org.nr 559378-1700, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2024. Års- och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 23 april 2025.

### Verksamheten i korthet

Prisma Properties AB är en ledande utvecklare och förvaltare av fastigheter för dagligvaruhandel, snabbserverestauranger och lågprisbutiker i Norden. Bolaget fokuserar på att etablera fastigheter i strategiska lägen vid motorvägar, riksvägar och kommersiella centra i växande regioner. Bolagets hyresgäster inkluderar Dollarstore, Jysk, Rusta, Willys och McDonald's. Bolaget har sitt huvudkontor i Stockholm och noterades på Nasdaq Stockholm den 18 juni 2024.

### 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.

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 belåningsgrad under 50 procent, en räntetäckningsgrad över 2,0 gånger och en soliditet om minst 30 procent.

### Marknad

På sidan 6 presenteras en marknadsöversikt över fastighetsmarknaden i Sverige och Danmark under 2024. Tyngpunkten ligger på att beskriva utvecklingen inom kategorierna lågprishandel, dagligvaruhandel och snabbservice-restauranger och att redovisa data gällande hyresnivåer, yieldnivåer och transaktionsvolymerna inom externhandeln.

### Koncernens resultat

#### Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 435 mkr (390), fördelade på hyresintäkter om 393 mkr (332), övriga intäkter 0 mkr (13), samt serviceintäkter om 42 mkr (45) som huvudsakligen består av vidarefakturerade fastighetskostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 99,0 procent (98,2). Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick till 452 mkr (382).

#### Kostnader

Periodens fastighetskostnader uppgick till 70 mkr (61) varav 42 mkr (45) debiterades enligt avtal till hyresgästerna. Överskottsgraden i perioden uppgick till 88 procent (91).

Centrala administrationskostnader uppgick för perioden till 84 mkr (58) och utgörs främst av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. 36 mkr (21) var kostnader att betrakta som jämförelsestörande poster, främst relaterat till uppbyggnaden av koncernen samt förberedelser inför börsnoteringen.

#### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -131 mkr (-158) och utgörs främst av periodens räntekostnader om -158 mkr (-152) samt ränteintäkter om 17 mkr (3). Valutaeffekter under perioden uppgick till 10 mkr (-9). Snitträntan uppgick per balansdagen till 5,11 procent (5,31). 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

Nettoförändringen på fastighetsportföljens värde uppgick till 1 309 mkr (354). Orealiserade värdeförändringar för perioden uppgick till 1 mkr (-162) vilket främst är hänförligt till förbättrade kassaflöden, en mindre uppgång i det genomsnittliga avkastningskravet för förvaltningsfastigheter, från 6,53 procent till 6,58 procent, samt en värdeminskning av engångskaraktär i ett projekt i Uppsala om -50 mkr. Värdeminskningen i Uppsala relaterar till en förtida uppgörelse om tilläggsköpeskilling som gjordes i mars 2024.

Koncernen innehar räntederivat och orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till -37 mkr (-45) till följd av sjunkande marknadsräntor.

#### Resultat före skatt, skatt och resultat

Resultat före skatt uppgick till 86 mkr (-120). Skatt för perioden uppgick till -50 mkr (-17), varav aktuell skatt -2 mkr (0) och uppskjuten skatt -48 mkr (-17). Den redovisade uppskjutna skatten för perioden påverkas av att uppskjuten skatt ej redovisas för negativa orealiserade resultat hänförligt till fastigheter vars värde har sjunkit under förvärvsvärdet. Periodens resultat uppgick till 36 mkr (-138).

#### Nettouthyrning

Nettouthyrningen, det vill säga ny kontrakterad årshyra med avdrag för uppsagda årshyror, uppgick under perioden januari-december till 55 mkr, vilket främst hänförs till projektfastigheter. Nyuthyrning har skett till ett hyresvärde om 68 mkr, varav 51 mkr är hänförligt till projektfastigheter, medan uppsägning från kund uppgår till 13 mkr. Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och dess resultat effekt bedöms till 6 till 18 månader för förvaltningsfastigheter respektive 9 till 24 månader för projektfastigheter.

### Investeringar

Under året har bolaget förvärvat och tillträtt elva fastigheter i Sverige, varav fyra handelsfastigheter i Huddinge, Göteborg och Höör, en utvecklingsfastighet i Uppsala samt sex markfastigheter. Samtliga fastigheter har förvärvats till ett underliggande fastighetsvärde om 852 mkr (1 111). Investeringar i fastigheter inom det egna beståndet uppgick under perioden till 420 mkr (413).

### Utvecklingsprojekt

Prisma har pågående projekt där totala investeringar bedöms uppgå till cirka 183 mkr, varav 104 mkr återstår att investera. Som pågående projekt räknas projekt där entreprenadavtal är upphandlat. Genomsnittlig yield on cost för pågående projekt bedöms till 7,9 procent. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda och har ett sammantaget årligt hyresvärde om 15 mkr och en hyrestid på i genomsnitt 11 år.

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad för projektportföljen är 100 procent. Under året har det färdigställts sex nybyggnationer i Sverige, varav två inom dagligvaruhandel, två inom snabbmat och två inom lågpris. I Danmark har det under året färdigställts tre fastigheter varav två inom lågpris och en inom snabbservice-restauranger.

Prisma har vidare en stor potential i sin projektportfölj och bedömer i dagsläget att projekt motsvarande cirka 161 000 kvm kan startas under de närmaste tre åren till en investeringsvolym om cirka 3,6 mdkr. Cirka 82 000 kvm av detta bedöms utgöras av dagligvaruhandel.

### Fastighetsvärden

Vid årets slut uppgick fastighetsvärdet till 7,3 miljarder kronor. Fastighetsportföljen bestod av 130 fastigheter med en total uthyrbar yta om cirka 322 000 kvm.

### Organisation

Prisma Properties har en effektiv och decentraliserad organisation med 16 anställda vid årets slut. Under året etablerades en egen förvaltningsorganisation i Sverige 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 sidan 33.



### Hållbarhetsrapport

Prismas hållbarhetsarbete baseras på FN:s globala mål (SDGs) och ett ESG-perspektiv genom hela värdekedjan. Styrelsen och vd har det yttersta ansvaret för hållbarhetsarbetet. Under 2024 utvecklades en hållbarhetspolicy som styr hållbarhetsarbetet och kopplas till uppförandekod, riskpolicy och medarbetarhandbok. Policyn syftar till att göra hållbara lösningar till norm och utveckla affärsmodellen. Prismas verksamhet påverkar miljön genom växthusgasutsläpp, resursanvändning, markexploatering och avfallsgenerering. Prisma Properties har som ambition att minska sitt klimatavtryck genom energieffektiva fastigheter, solcellspaneler och miljöcertifieringar. Under 2024 installerades solcellsanläggningar på flera fastigheter, vilket bidrog till en minskning av koldioxidutsläpp. Läs mer i hållbarhetsrapporten på sidan 19.

### Händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har koncernen refinansierat banklån om 2,3 miljarder kronor motsvarande 70 procent av total lånevolym. Det nya låneavtalet löper med en genomsnittlig löptid om 3,5 år och innebär en sänkning av bolagets snittränta från 5,11 procent till 4,68 procent. Den 17 januari 2025 tillträdde fastigheten Fröklängen 1 i Lycksele till ett underliggande fastighetsvärde om 19 mkr. Den 3 mars 2025 tillträdde en portfölj bestående av fem fastigheter med Diners som hyresgäst till ett underliggande fastighetsvärde om 88 mkr.

### Utsikter för 2025

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 årsstämman förfogande i moderbolaget står följande vinstmedel:

Balanserat resultat inkl aktieägartillskott	4 875 119 649 kr
Årets resultat	1 47 403 365 kr
	<b>5 022 523 014 kr</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

till aktieägare utdelas	0 kr
<b>i ny räkning överföres</b>	<b>5 022 523 014 kr</b>

## 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 39. På sidan 22 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 <span style="color: yellow;">●</span> Påverkan <span style="color: red;">●</span>  Vi genomför noggranna utvärderingar av tilltänkta investeringsobjekt, inklusive en due diligence-process, innan varje investering för att om möjligt hantera risker kring förändringar i fastighetsmarknaden.	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 <span style="color: yellow;">●</span> Påverkan <span style="color: yellow;">●</span>  Vi arbetar kontinuerligt med att förstärka konkurrenskraften. Dels genom program för att säkerställa att vi kan behålla och vid behov rekrytera kompetent personal, dels genom att ständigt arbeta på att utveckla affärsmodellen och därmed successivt stärka bolaget finansiellt.	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 <span style="color: green;">●</span> Påverkan <span style="color: red;">●</span>  För att reducera risken för felaktigheter i fastighetsvärderingarna använder vi externa värderingskonsulter i samband med värderingen av våra fastigheter. Värdering av fastigheterna utförs i enlighet med Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS). Fastighetsvärdet fastställs genom såväl ortspris som avkastningsvärde.	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 <span style="color: green;">●</span> Påverkan <span style="color: green;">●</span>  Vi 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. Vi har ett litet antal kunder, vanligtvis större kedjor med potential för tillväxt. Våra hyresavtal sträcker sig över en längre tid, vilket ger oss stabila hyresintäkter. HUI har under 2024 gjort en rapport som verifierar lågprishandelns positiva utveckling.	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 välrenommerade och kompetenta rådgivare för att stödja förvävsprocesser och genomföra alltid en due diligence-granskning av det tilltänkta förvävsobjektet. Vi bedömer att vi, tillsammans med rådgivare, normalt lyckas skapa oss en god bild av aktuella förvävsobjekt.	CIO
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 än förväntade kostnader 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 välrenommerade 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 bygger under 2024 upp en egen förvaltningsorganisation som ansvarar för alla fastigheter och kommer att lära känna beståndet väl.	COO



REF	RISKBESKRIVNING	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 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>	CIO
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, utbilda 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	RISKBESKRIVNING	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 lågprislogiken att kunden själv kommer till butiken.	CDO
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 lånemarknaden 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 rörelsekapital. 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, bankernas 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	RISKBESKRIVNING	RISKHANTERING	ANSVARIG
F5	<p>Valutarisk</p> <p>Prisma Properties verkar i Sverige, Norge och Danmark och exponeras därigenom för risker i form av omräkning från danska kronor och, till en mindre del, norska kronor till svenska kronor. Vidare uppstår valutarisk genom affärstransaktioner, 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 koncernbolag 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 uppräkningsenligt KPI. Vidare är i princip samtliga hyreskontrakt nettoavtal, vilket gör att kostnadsinflation påverkar endast i begränsad omfattning.</p>	CDO

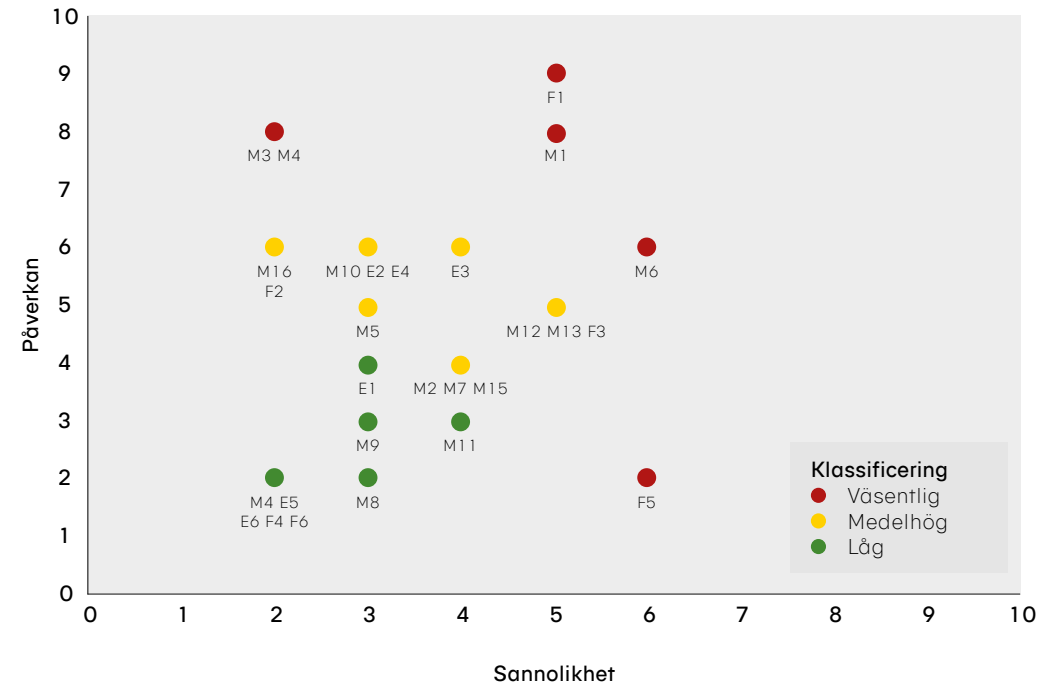
## Riskmatris

		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 sågs 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 2024 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.





## Koncernen

### Resultaträkning, mkr

	Not	2024	2023
Intäkter	4	435	390
Fastighetskostnader	5	-70	-61
Fastighetsadministration	5	-20	-16
<b>Driftnetto *</b>		<b>344</b>	<b>314</b>
Central administration	6,7,8,9	-84	-58
Finansiella intäkter	10	27	3
Finansiella kostnader	11	-159	-161
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>129</b>	<b>98</b>
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	16	1	-162
Realiserade värdeförändringar derivat		-	0
Orealiserade värdeförändringar derivat	19	-37	-45
Nedskrivning goodwill	13	-7	-10
<b>Resultat före skatt</b>		<b>86</b>	<b>-120</b>
Skatt	12	-50	-17
<b>Årets resultat</b>		<b>36</b>	<b>-138</b>
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		36	-133
Innehav utan bestämmande inflytande		1	-4
		<b>36</b>	<b>-138</b>

\* Se not 5 för ytterligare information.

### Koncernens rapport över totalresultat

	Not	2024	2023
<b>Årets resultat</b>		<b>36</b>	<b>-138</b>
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till årets resultat</i>			
Årets omräkningsdifferens		12	-2
<b>Summa årets övriga totalresultat</b>		<b>12</b>	<b>-2</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>48</b>	<b>-140</b>
<b>Årets totalresultat hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		47	-135
Innehav utan bestämmande inflytande		1	-4
		<b>48</b>	<b>-140</b>



## Koncernen

### Balansräkning, mkr

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31	Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>				<b>Eget kapital</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>				Aktiekapital	24	1	0
Goodwill	13	174	181	Övrigt tillskjutet kapital	24	4 511	3 023
Balanserade utgifter för programvaror	14	1	1	Reserver omräkningsdifferens	24	27	15
Pågående projekt	15	3	0	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		36	8
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				<b>Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>4 575</b>	<b>3 046</b>
Förvaltningsfastigheter	16	7 273	5 964	Innehav utan bestämmande inflytande		–	6
Inventarier, verktyg och installationer	17	2	1	<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 575</b>	<b>3 051</b>
Pågående projekt	18	0	1	<b>Långfristiga skulder</b>			
Nyttjanderättstillgångar	8	9	12	Skulder till kreditinstitut	19	2 264	2 467
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				Övriga skulder	19	0	–
Derivat	19	3	18	Derivat	19	17	–
Uppskjuten skatt	12	2	2	Långfristiga leasingskulder	19	5	8
Andra långfristiga fordringar		2	1	Uppskjutna skatteskulder	12	388	352
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 469</b>	<b>6 180</b>	<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 674</b>	<b>2 827</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				<b>Kortfristiga skulder</b>			
Hysesfordringar	19	16	5	Skulder till kreditinstitut	19	941	401
Övriga fordringar	20	39	34	Leverantörsskulder	19	29	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	81	64	Skatteskulder		15	26
Bundna likvida medel	22	–	154	Kortfristiga leasingskulder	8	4	3
Likvida medel	23	780	41	Övriga skulder	27	22	36
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>916</b>	<b>297</b>	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	126	103
<b>Summa tillgångar</b>		<b>8 384</b>	<b>6 477</b>	<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 136</b>	<b>600</b>
				<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>8 384</b>	<b>6 477</b>





## 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
<b>Ingående balans 2023-01-01</b>	0	2 697	17	141	2 855	10	2 865
Årets resultat				-133	-133	-4	-138
Övrigt totalresultat			-2		-2		-2
<b>Årets totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>-133</b>	<b>-135</b>	<b>-4</b>	<b>-140</b>
<i>Transaktioner med ägare:</i>							
Nyemission	0	300			300		300
Erhållet aktieägartillskott		26			26		26
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>0</b>	<b>326</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>326</b>	<b>0</b>	<b>326</b>
<b>Utgående balans 2023-12-31</b>	<b>0</b>	<b>3 023</b>	<b>15</b>	<b>8</b>	<b>3 046</b>	<b>6</b>	<b>3 051</b>

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital*	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets totalsultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2024-01-01</b>	<b>0</b>	<b>3 023</b>	<b>15</b>	<b>8</b>	<b>3 046</b>	<b>6</b>	<b>3 051</b>
Årets resultat				36	36	1	36
Övrigt totalresultat			12		12		12
<b>Årets totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>36</b>	<b>47</b>	<b>1</b>	<b>48</b>
<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
Långsiktigt incitamentsprogram		11			11		11
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande		6		-7	-1	-6	-7
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>1</b>	<b>1 488</b>	<b>0</b>	<b>-8</b>	<b>1 482</b>	<b>-6</b>	<b>1 476</b>
<b>Utgående balans 2024-12-31</b>	<b>1</b>	<b>4 511</b>	<b>27</b>	<b>36</b>	<b>4 575</b>	<b>-</b>	<b>4 575</b>

\* Se not 24 för ytterligare information.



## Koncernen

### Kassaflödesanalys, mkr

	Not	2024	2023		Not	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>							
Resultat före skatt		86	-120				
Årets omräkningsdifferens							
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	31	41	219				
<i>Finansiella poster</i>		-5	-				
<i>Realiserade värdeförändringar fastigheter</i>		-	-				
<i>Orealiserade värdeförändringar på fastigheter</i>		-1	162				
<i>Realiserade värdeförändringar derivat</i>		-	0				
<i>Orealiserade värdeförändringar på derivat</i>		37	45				
<i>Av- och nedskrivningar</i>		11	11				
Betald inkomstskatt		-12	-7				
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		115	92				
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>							
Förändring av rörelsefordringar		-42	8				
Förändring av rörelseskulder		-1	-165				
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>72</b>	<b>-64</b>				
<i>Investeringsverksamheten</i>							
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-4	-1				
Investeringar i fastigheter	16	-420	-413				
Förvärv av fastigheter		-579	-111				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-0	-2				
Försäljning av derivat	19	0	4				
Återbetalning av deponerat bankmedel		154	-				
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	19	-5	-155				
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-854</b>	<b>-678</b>				
				<i>Finansieringsverksamheten</i>	31		
				Upptagna lån		462	390
				Amortering av låneskulder		-137	-103
				Erhållna aktieägartillskott		-	26
				Nyemission		1 185	300
				Långsiktigt incitamentsprogram		11	-
				<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 520</b>	<b>614</b>
				<b>Årets kassaflöde</b>		<b>738</b>	<b>-127</b>
				<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>41</b>	<b>168</b>
				<b>Kursdifferens i likvida medel</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
				<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>780</b>	<b>41</b>
				<b>Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen</b>			
				<b>Erhållen ränta</b>		<b>17</b>	<b>3</b>
				<b>Erlagd ränta</b>		<b>-158</b>	<b>-149</b>

## Noter Koncernen

### Not 1 Allmän information

Årsredovisningen och koncernredovisningen för Prisma Properties AB (publ), organisationsnummer 559378-1700, för det räkenskapsår som slutar 31 december 2024 har den 25 mars 2025 godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering och kommer att föreläggas årsstämman 23 april 2025 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 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

Med start från första januari 2024, finns det tre ändringar i IFRS Redovisningsstandarder som ska börja tillämpas. Dessa avser (1) ändringar i IAS 1, Utförning av Finansiella rapporter, (2) ändringar i IFRS 16, Leasingavtal (redovisning av leavingskuld vid sale and lease-transaktion) samt (3) ändringar i IAS 7 Rapport över kassaflöden och IFRS 7 Finansiella instrument (upplysningar leverantärsfinansiering).

Ändringar i IAS 1, Utförning av Finansiella rapporter, förtydligar kriterierna för att avgöra om en skuld ska klassificeras som kortfristig eller långfristig, reglering av en skuld, samt inför ytterligare upplysningskrav, särskilt för långfristiga skulder som härrör från lånearrangemang som är förenade med kovenanter under nästkommande tolvårsperiod.

Ändringar i IFRS 16 Leasingavtal (redovisning av leavingskuld vid sale and lease-transaktion) innebär en väsentlig förändring av redovisningsprinciperna för företag som har sale and lease-back-transaktioner och specificerar de krav som en säljare/leasetagare använder vid värdering av leavingskuld för att säkrläsa att leasetagaren inte redovisar något belopp av vinsten eller förlusten som är hänförliga till nyttjanderätten.

Ändringar i IAS 7 Rapport över kassaflöden och IFRS 7 Finansiella instrument (upplysningar leverantärsfinansiering) specificerar nya upplysningskrav avseende leverantärsfinansiering. Ändringarna är ännu inte godkända av EU. Den syftar till att ge användare av finansiella rapporter mer information för att kunna bedöma hur företagets skulder, kassaflöden och likviditetsrisk påverkas av leverantärsfinansiering. Nya IFRS standarder förväntas inte ha någon väsentlig inverkan på Prismas finansiella rapporter.

#### Nya IFRS standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Det bedrivs många projekt inom IASB och två nya standarder har publicerats under året. Det handlar om IFRS 18 Utformning och upplysningar i finansiella rapporter och ändringar av andra redovisningsstandarder enligt IFRS, ännu inte godkänt av EU. Bolaget utreder dess inverkan på Prismas finansiella rapporter.

Ändringar i IFRS 18 redogör för nya krav på presentationer i resultaträkningen samt krav på upplysning av resultatmått som används av ledningen i företagets externa finansiella kommunikation, så kallade "management-defined-performance measures" (MPM).

Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2024 förväntas ha någon väsentlig inverkan på Prismas finansiella rapporter.

#### 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 rörelseförvärv 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 leasingkulder 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 % och för Norge 22 %.

### 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 prövas 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 exkluderat 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 baserar 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 realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Den realiserade 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 tillförlighet. 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 leasingkuld. Ett av avtalen utgörs av tomträtt. Tomträtter bedöms ha eviga kontrakt och redovisas till verkliga värden. Tomträtter skrivs inte ut utan värdet kvarstår tills omförhandling av avgälden sker. Då tomträtter 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 hänför sig. 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. Realiserad 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 företagens 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 intäcks- 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 16.

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 redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats för Sverige 20,6 %, Norge 22 % och Danmark 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

	2024	2023
<i>Intäkter per väsentligt område</i>		
Hyresintäkter från förvaltningsverksamheten	393	345
Serviceintäkter från hyresgäster	42	45
<b>Summa</b>	<b>435</b>	<b>390</b>
<i>Intäkter per geografi</i>		
Sverige	363	322
Danmark	68	65
Norge	4	4
<b>Summa</b>	<b>435</b>	<b>390</b>

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Hyrorna 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. 16 (19) hyreskontrakt har en rörlig komponent i form av omsättningshyra. För dessa uppgick årshyran före tillägg och avdrag för eventuella rabatter till 51 (63) mkr. Kontraktförfallostrukturen avseende koncernens bestånd framgår av nedanstående tabell. Den vanligaste löptiden på ett nytecknat kontrakt är 1–15 år med en uppsägningstid om 6–12 månader.

Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt.

Förfallostruktur kontrakterad hyra	Årshyra	% av total
2025	7	1,6 %
2026	3	0,6 %
2027	18	3,9 %
2028	17	3,9 %
2029 och senare	403	89,9 %
<b>Summa kontrakterad hyra</b>	<b>448</b>	<b>100 %</b>

## Not 4 Intäkternas fördelning, forts.

Avtalade framtida hyresintäkter	2024	2023
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	446	373
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	439	370
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	431	368
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	414	360
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	395	344
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 762	1 712
<b>Summa</b>	<b>3 886</b>	<b>3 529</b>

Anläggningstillgångar per land där koncernen har verksamhet	2024	2023
Sverige	5 966	4 878
Danmark	1 256	1 037
Norge	51	50
<b>Summa</b>	<b>7 273</b>	<b>5 965</b>

Intäkterna är baserade på var kunderna är lokaliserade och de redovisade värdena på anläggningstillgångarna är baserade på var tillgångarna är lokaliserade. Anläggningstillgångar enligt ovan tabell inkluderar immateriella tillgångar (inklusive goodwill) och materiella anläggningstillgångar.

Prisma har en större hyresgäst som individuellt står för mer än 10 % av årshyran. Den sammanlagda årshyran från kunden uppgår till 88 (75) mkr.

## Not 5 Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftkostnader	-35	-30
Fastighetsel	-9	-10
Underhållskostnader (material och köpta tjänster)	-7	-6
Fastighetsskatt	-18	-5
Övriga fastighetskostnader	-2	-0
Fastighetsadministration *	-20	-16
<b>Summa</b>	<b>-90</b>	<b>-77</b>

\* Redovisning av driftnetto inkluderar Fastighetsadministration, vilket skiljer sig från föregående års redovisning av driftnetto. Effekt på driftnetto 2023 är en minskning på 16 mkr (från 330 mkr före ändring till 314 mkr efter ändring). Ändringen eftersträvar bättre jämförelse och uppföljning av nyckeltal i branschen och föranleder inga skattemässiga konsekvenser.

## Not 6 Arvode till revisorer

	2024	2023
Ernst & Young		
Revisionsuppdraget	-4	-3
Annan revisionsverksamhet	-4	-1
Skatterådgivning	-0	-0
<b>Summa</b>	<b>-8</b>	<b>-4</b>

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

	2024	2023
Förvaltningstjänster	-3	-6
Konsultarvoden	-24	-17
Konsultarvoden, ekonomi och skatt	-7	0
Juristkostnader	-2	-4
Personalkostnader	-32	-18
Övriga rörelsekostnader	-16	-13
<b>Summa</b>	<b>-84</b>	<b>-58</b>



## Not 8 Leasingavtal

Koncernens leasingportfölj består i sin helhet av en tomträttsavgäld samt lokalhyresavtal och förmånsbilar. Koncernens totala tomträttsavgäld och leasingkostnad var 3 (1) mkr. Kostnaden redovisas i resultaträkningen som finansiell kostnad.

2024			
Tillgångar	Tomträtter	Hyreskontrakt och övriga tillgångar	Summa
Ingående balans	3	8	12
Nyupptagna avtal och förnyade avtal	–	1	1
Avskrivningar	–	–3	–3
<b>Utgående balans</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>9</b>

2024			
Skulder	Tomträtter	Hyreskontrakt och övriga tillgångar	Summa
Långfristig skuld	3	2	5
Kortfristig skuld	–	4	4
<b>Utgående balans</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>9</b>

2023			
Tillgångar	Tomträtter	Hyreskontrakt och övriga tillgångar	Summa
Ingående balans	–	–	–
Nyupptagna avtal och förnyade avtal	3	9	–13
Avskrivningar	–	–1	–1
<b>Utgående balans</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>12</b>

2023			
Skulder	Tomträtter	Hyreskontrakt och övriga tillgångar	Summa
Långfristig skuld	3	5	8
Kortfristig skuld	–	3	3
<b>Utgående balans</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>11</b>

	2024	2023
<b>Förfallostruktur</b>		
Förfall inom 1 år	4	3
Förfall inom 2–5 år	2	5
Förfall senare än 5 år	3	3
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>11</b>

	2024	2023
<b>Resultatpåverkande poster hänförliga till leasing</b>		
Avskrivning på leasingavtal, nyttjanderätt	–3	–1
Räntekostnader på leasingkulder	–1	–0
Kostnader hänförliga till leasingavtal av lågt värde	–	–
<b>Totala kostnader hänförliga till leasing</b>	<b>–4</b>	<b>–1</b>

## Not 9 Anställda och personalkostnader

2024			
Medelantalet anställda	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent	Varav män, procent
<i>Moderföretaget</i>			
Sverige	13	22 %	79 %
<b>Totalt i moderföretaget</b>	<b>13</b>	<b>22 %</b>	<b>79 %</b>
<i>Dotterföretag</i>			
Sverige	0	0 %	0 %
Finland	0	0 %	0 %
Danmark	0	0 %	0 %
<b>Totalt i dotterföretag</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>13</b>	<b>22 %</b>	<b>79 %</b>

2023			
Medelantalet anställda	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent	Varav män, procent
<i>Moderföretaget</i>			
Sverige	6	14 %	86 %
<b>Totalt i moderföretaget</b>	<b>6</b>	<b>14 %</b>	<b>86 %</b>
<i>Dotterföretag</i>			
Sverige	0	0 %	0 %
Finland	0	0 %	0 %
Danmark	0	0 %	0 %
<b>Totalt i dotterföretag</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>6</b>	<b>14 %</b>	<b>86 %</b>

Personalkostnader	2024	2023
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	12	8
Sociala avgifter	3	3
Pensionskostnader	3	2
Övriga personalkostnader	0	0
<b>Summa</b>	<b>18</b>	<b>13</b>
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	9	3
Sociala avgifter	3	1
Pensionskostnader	2	1
Övriga personalkostnader	0	0
<b>Summa</b>	<b>13</b>	<b>5</b>
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>32</b>	<b>18</b>

100 % av koncernens anställda är anställda i moderföretaget.

### 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.

2024			
Könsfördelning bland styrelse, VD och ledande befattningshavare	Antal på balansdagen	Varav kvinnor, procent	Varav män, procent
Styrelsen	5	60 %	40 %
Övriga ledande befattningshavare	6	0	100 %
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>11</b>	<b>27 %</b>	<b>73 %</b>
2023			
Könsfördelning bland styrelse, VD och ledande befattningshavare	Antal på balansdagen	Varav kvinnor, procent	Varav män, procent
Styrelsen	5	60 %	40 %
Övriga ledande befattningshavare	6	0	100 %
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>11</b>	<b>27 %</b>	<b>73 %</b>

Uppgifterna gällande könsfördelning gäller moderbolaget.

## Not 9 Anställda och personalkostnader, forts.

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	–	–	–	–	0,3
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
2023							
	Styrelsearvode	Utskottsarvode	Fast lön	Rörlig ersättning	Pensionskostnader	Övriga förmåner	Summa
<i>Styrelseledamöter</i>							
Simon de Château	–	–	–	–	–	–	–
Jacob Annehed	–	–	–	–	–	–	–
Sloan Wobbeking*	–	–	–	–	–	–	–
Kristina Alvendal**	0,3	0,1	–	–	–	–	0,3
Anna-Greta Sjöberg**	0,3	0,1	–	–	–	–	0,4
Caroline Tivéus**	0,3	–	–	–	–	–	0,3
<i>Ledande befattningshavare</i>							
Fredrik Mässing, CEO	–	–	1,5	–	0,3	0,1	1,9
Övriga ledande befattningshavare (4 st)	–	–	6,5	–	1,3	0,2	8,0

\* Sloan Wobbekings styrelseuppdrag upphörde i samband med årsstämman 2023-05-22, beloppen avser ersättning till den tidpunkten.

\*\* Kristina Alvendal, Anna-Greta Sjöberg och Caroline Tivéus valdes in som styrelseledamöter den 2023-05-22, beloppen avser ersättning från den tidpunkten.

## Not 10 Finansiella intäkter

	2024	2023
Ränteintäkter beräknade enligt effektivräntemetoden	17	3
Valutakursvinst	10	–
<b>Summa</b>	<b>27</b>	<b>3</b>

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

## Not 11 Finansiella kostnader

	2024	2023
Räntekostnader beräknade enligt effektivräntemetoden	–158	–149
Aktiverade räntekostnader	12	–
Tomträttsavgälder	–1	–0
Kursdifferenser på fordringar	–0	–7
Kursdifferenser på skulder	–0	–2
Övriga finansiella kostnader	–11	–3
<b>Summa</b>	<b>–159</b>	<b>–161</b>

Kapitaliseringsräntan som har använts vid aktivering av räntekostnader, belopp 12 mkr uppgick till 5% (0%).

## Not 12 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt	–2	–0
Uppskjuten skatt avseende realiserad värdeförändring	–48	–17
<b>Redovisad skatt i resultaträkningen</b>	<b>–50</b>	<b>–17</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultat före skatt	86	–120
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6 %)	–18	25
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterbolag	0	0
Ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av aktier i dotterbolag	–	–
Justering skatt föregående år	–2	–1
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Ej avdragsgilla kostnader	–1	–1
Ej avdragsgillt räntenetto	–5	–10
Skatteeffekt av nyttjat ej uppbokat underskottsavdrag	1	–5
Skatteeffekt av ej uppbokat uppskjuten skattefordran	–14	–24
Övriga skattemässiga justeringar	1	–1
<b>Redovisad skatt</b>	<b>–37</b>	<b>–17</b>
Effektiv skattesats	42,98 %	–14,51%

Koncernen har emissionskostnader som redovisas i eget kapital och dras av i skatteberäkningen, vilket gör att redovisad skatt skiljer sig med det beloppet i skatteberäkningen jämfört med redovisat skatt i resultaträkningen.

## Upplysningar om uppskjuten skatteskuld

I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skatteskuld av förvaltningsfastigheter och deriva	2024	2023
Vid årets början	350	335
Redovisad i koncernens rapport över resultat	48	13
Omräkningsdifferenser för året	2	–1
Ändrad uppskjuten skatt från föregående år	–	4
Skatt mot Eget Kapital	–14	–
Övriga poster	0	–1
<b>Vid årets slut</b>	<b>386</b>	<b>350</b>

Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar har kvittats under perioderna.

Uppskjuten skattefordran/ Uppskjuten skatteskuld	2024-12-31	2023-12-31
Underskottsavdrag	2	2
Derivat	2	–4
Förvaltningsfastigheter	–373	–338
Redovisat mot eget kapital	–14	–
Obeskattade reserver	–3	–10
<b>Utgående balans</b>	<b>–386</b>	<b>–350</b>



## Not 12 Skatt på årets resultat, forts.

Bruttoförändringar	Förvaltningsfastigheter	Obeskattade reserver	Underskottsavdrag	Derivat	Eget Kapital	Summa
<b>Ingående redovisat värde 2024-01-01</b>	<b>-338</b>	<b>-10</b>	<b>2</b>	<b>-4</b>	<b>0</b>	<b>-350</b>
Redovisat:						
Årets förändring i resultatet enligt gällande skattesats	-34	8	0	5	-14	-34
Valutadifferenser	-2				0	-2
Övriga poster	0				0	0
<b>Utgående redovisat värde 2024-12-31</b>	<b>-373</b>	<b>-3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>-14</b>	<b>-386</b>

Bruttoförändringar	Förvaltningsfastigheter	Obeskattade reserver	Underskottsavdrag	Derivat	Summa
<b>Ingående redovisat värde 2023-01-01</b>	<b>-328</b>	<b>-3</b>	<b>1</b>	<b>-4</b>	<b>-335</b>
Redovisat:					
Årets förändring i resultatet enligt gällande skattesats	-12	-7	1	0	-17
Valutadifferenser	1				1
Övriga poster	1				1
<b>Utgående redovisat värde 2023-12-31</b>	<b>-338</b>	<b>-10</b>	<b>2</b>	<b>-4</b>	<b>-350</b>

## Not 13 Goodwill

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	198	198
Förvärv av dotterföretag	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>198</b>	<b>198</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-17	-7
Årets nedskrivningar	-7	-10
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-24</b>	<b>-17</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>174</b>	<b>181</b>

Nedskrivningsprövning av goodwill baseras på diskontering av framtida kassaflöden i underliggande förvaltningsfastigheter.

## Not 14 Balanserade utgifter för programvaror

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	1	-
Årets inköp	0	1
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	-
Årets avskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>1</b>	<b>1</b>



## Not 15 Pågående projekt immateriella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	0	–
Årets inköp	3	0
<b>Utgående balans</b>	<b>3</b>	<b>0</b>

## Not 16 Förvaltningsfastigheter

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	5 964	5 610
Förvärv av fastigheter	852	111
Investeringar i befintliga fastigheter	420	413
Orealiserad värdeförändring	1	–162
Omräkningsdifferenser för året	36	–8
<b>Utgående balans</b>	<b>7 273</b>	<b>5 964</b>

Under året har koncernen förvärvat och tillträtt elva fastigheter i Sverige, varav fyra handelsfastigheter, en utvecklingsfastighet samt sex markfastigheter. Det underliggande fastighetsvärdet är på 852 mkr. Av förvärven är sex 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 överlätas 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 vakansnivåer. Varje fastighet värderas individuellt utan hänsyn till portföljeffekter. Fastighetsvärdet fastställs genom såväl ortsprismetod som avkastningsbaserad metod. I avsaknad av transaktioner för en specifik ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelse-

information från liknande orter eller liknande typ fastigheter. Kassaflödesanalysen tar hänsyn till gällande kontraktsvillkor, marknadsläge, 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.

### Indata för värdering till verkligt värde (genomsnitt)

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
2023	Direktavkastningskrav vid kalkylslut (%)	Hyresintäkter (mkr)	Driftnetto (mkr)	Kalkylränta (%)	Långsiktig vakansgrad (%)
Hela fastighetportföljen	6,53	377	314	8,63	2,86
Sverige	6,55	309	248	8,68	3,56
Intervall	5,68–8,42			7,80–10,59	2,00–6,92
Danmark	6,39	64	63	8,39	0,00
Intervall	5,65–7,50			7,65–9,50	0,00–0,00
Norge	7,44	4	4	9,50	0,00
Intervall	7,40–7,50			9,50–9,50	0,00–0,00

## Not 16 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.

### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

	Förändring	Påverkan på verkligt värde, mkr		
		Sverige	Danmark	Norge*
Hyresintäkter	+/- 5 %	358 / -358	64/ -65	1/ -1
Förväntat driftnetto	+/- 5 %	324 / -324	62 / -63	1/ -1
Direktavkastning vid kalkylslut, %	+/- 0,5 %	-466 / 548	-91 /106	-3/ 0
Kalkylränta, %	+/- 0,5 %	-305 / 327	-91 / 106	-2 / 2
Långsiktig vakansgrad, %	+/- 1,0 %	-47 / 47	-13/-	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.

Effekten av möjliga fluktuationer i dessa parametrar visas separat för varje parameter per geografisk marknad.

Samverkan mellan parametrar är möjlig men går inte att kvantifiera då sambandet är komplext. Till exempel kan vakansgrad och hyresnivåer påverka varandra. Om en ökad efterfrågan på lokaler inte möts av ökat utbud i motsvarande mån kan det resultera i lägre vakansgrad och på samma gång stigande hyresnivåer. Om det istället är så att den ökade efterfrågan möts av en hög vakansgrad, förändras inte hyresnivåerna nödvändigtvis.

Förändring i efterfrågan på lokaler kan också påverka risken i förväntade kassaflöden, vilket speglas i förändrade diskonteringsräntor och avkastningskrav. Effekten behöver dock inte vara att parametrarna påverkar varandra positivt, utan det kan till exempel vara så att en ökad efterfrågan på lokaler överskuggas av den makroekonomiska utvecklingen.

Utöver det finns det andra faktorer än efterfrågan som kan påverka parametrarna. Det kan till exempel vara förändringar i portföljen, förändringar i köp- och säljbeteenden, politiska beslut och utvecklingen på finansmarknaden.

## Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
Ingående balans	1	-
Årets inköp	1	1
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	-
Årets avskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

## Not 18 Pågående projekt materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Ingående balans	1	-
Årets inköp	0	1
Omklassificeringar	-1	-
<b>Utgående balans</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

## Not 19 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 ingått 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 9 mkr.

### 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
<b>Finansiella tillgångar</b>				
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
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>3</b>	<b>852</b>	<b>855</b>	<b>855</b>
<b>Finansiella skulder</b>				
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
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>17</b>	<b>3 688</b>	<b>3 705</b>	<b>3 705</b>

\* 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 19 Finansiella instrument, forts.

### Kategorisering av finansiella instrument per den 31 december 2023

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Hysesfordringar		5	5	5
Derivat	18		18	18
Andra långfristiga fordringar		3	3	3
Övriga fordringar		8	8	8
Upplupna intäkter		31	31	31
Likvida medel		41	41	41
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>18</b>	<b>87</b>	<b>106</b>	<b>106</b>
<b>Finansiella skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut		2 867	2 867	2 867
Övriga långfristiga skulder		360	360	360
Leverantörsskulder		31	31	31
Leasingskuld		11	11	11
Övriga kortfristiga skulder		36	36	36
Upplupna kostnader		93	93	93
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>–</b>	<b>3 399</b>	<b>3 399</b>	<b>3 399</b>

#### Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 31 december 2024

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Räntederivat		3		3

#### Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 31 december 2023

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Räntederivat		18		18

#### Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2024

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Räntederivat		18		18

#### Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 31 december 2023

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Räntederivat		0		0

Förändring för derivaten i nivå 2 presenteras nedan.

	2024	2023
Ingående balans	18	68
Nyanskaffningar	7	–
Avyttringar	–3	–5
Värdeförändring i resultatet	–37	–45
Omräkningsdifferenser för året	0	0
<b>Utgående balans</b>	<b>–14</b>	<b>18</b>

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

Åldersanalysen för hyresfordringar på balansdagen anges nedan.

	2024	2023
Ej förfallna hyresfordringar	6	3
Förfallna hyresfordringar 1–30 dagar	7	0
Förfallna hyresfordringar 31–90 dagar	3	1
Förfallna hyresfordringar >90 dagar	5	3
Varav reserverade hyresfordringar	–4	–3
<b>Utgående balans</b>	<b>16</b>	<b>5</b>

Specifikation reserverade hyresfordringar

	2024	2023
Ingående reservering	–3	–
Återföring av tidigare gjorda reserveringar	0	–
Årets reserveringar	–2	–3
<b>Utgående reservering</b>	<b>–4</b>	<b>–3</b>

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

## Not 19 Finansiella instrument, forts.

### Förfallostruktur finansiella skulder 2024-12-31

	0–6 månader	6–12 månader	1–3 år	3–5 år	>5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut	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
<b>Summa</b>	<b>958</b>	<b>71</b>	<b>2 283</b>	<b>249</b>	<b>–1</b>	<b>3 560</b>

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

### Förfallostruktur finansiella skulder 2023-12-31

	0–6 månader	6–12 månader	1–3 år	3–5 år	>5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut	0	298	1 864	719	0	2 882
Ränta krediter	88	88	218	27	0	422
Ränta derivat	–14	–14	–42	–15	–15	–99
Leverantörsskulder	31	–	–	–	–	31
Leasingskuld	2	2	4	–	3	11
Övriga kortfristiga skulder	36	–	–	–	–	36
<b>Summa</b>	<b>144</b>	<b>374</b>	<b>2 045</b>	<b>732</b>	<b>–11</b>	<b>3 283</b>

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

Koncernens kontraktssliga 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	Andel, %
2025	710	22 %
2026	425	13 %
2027	570	18 %
2028	510	16 %
2029	569	18 %
2030 och senare	431	13 %
<b>Summa</b>	<b>3 215</b>	<b>100 %</b>

**Viktad genomsnittsränta 5,11 %**

### Känslighetsanalys räntebärande skulder

Baserat på befintliga lån och derivat per 2024–12–31 blir effekten av en förändring av marknadsräntan med +/- 1 procentenhet cirka +/- 0,22 procentenheter på snitträntan, motsvarande +/- 7 mkr i räntekostnader per år.

### Förfallostruktur ränteswappar

	Nominellt belopp	Marknadsvärde	Genomsnittlig ränta, %
2025	119	0	2,43 %
2026	425	–4	2,91 %
2027	570	–6	2,77 %
2028	500	–5	2,70 %
2029 och senare	745	–2	2,49 %
<b>Summa/snitt</b>	<b>2 359</b>	<b>–17</b>	<b>2,67 %</b>

### Kapitalhantering

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur som är väl anpassad till koncernens verksamhet. Under året har ingen förändring skett i koncernens kapitalhantering. Prismas finanspolicy anger att koncernens målsättning är att ha en räntetäckningsgrad om minst 2,0 gånger, en belåningsgrad som max uppgår till 50 % och en soliditet om minst 30 %. I koncernens låneavtal finns covenant som beräknas kvartalsvis, varav lånevolym om 2 432 mkr har en covenant som anger att koncernens räntetäckningsgrad ska överstiga 1,75 gånger, lånevolym om 190 mkr har en covenant som anger att koncernens belåningsgrad ska vara max 65% och lånevolym om 2 653 mkr har en covenant som anger att soliditeten i koncernen ska överstiga 25–30 %. Vid utgången av året var räntetäckningsgraden 2,1 gånger, bruttobelåningsgraden 44 % och soliditeten 55 %.





## Not 20 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Momsfordringar	0	26
Skattefordringar	13	–
Fordringar närstående	15	–
Övriga fordringar	11	8
<b>Summa</b>	<b>39</b>	<b>34</b>

## Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	13	31
Periodiserade hyresrabatter	41	0
Övriga förutbetalda kostnader	27	33
<b>Summa</b>	<b>81</b>	<b>64</b>

## Not 22 Spärrade likvida medel

Spärrade likvida medel vid årets utgång är 0 (154) mkr. Vid årets ingång var bundna likvida medel 154 mkr och avsågs deponerade medel för eventuell framtida amortering inom 12 månader. Beloppet har återbetalats av banken under Q2 2024.

## Not 23 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel	780	41
<b>Summa</b>	<b>780</b>	<b>41</b>

## Not 24 Eget kapital

### Aktiekapital

Per den 31 december 2024 omfattade det registrerade aktiekapitalet 164 521 538 st aktier enligt fördelningen på aktieslag ovan. Aktierna har ett kvotvärde om 0,004232 kr 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	2024	2023			Antal aktier	Aktiekapital			
Ingående redovisat värde	15	17							
Årets förändring	12	–							
<b>Summa</b>	<b>27</b>	<b>15</b>							
			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
<b>Per den 1 januari 2023</b>	<b>53 891 765</b>	<b>25 094 038</b>	<b>16 313 995</b>	<b>4 700 202</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>100 100 000</b>		
Omklassificering	–37 217 609	–20 312 796	8 227 883	49 302 522	–	0	0	0	
Nyemission	–	–	–	10 214 156	1 100 000	0	11 314 156		
<b>Per den 31 december 2023</b>	<b>16 674 156</b>	<b>4 781 242</b>	<b>24 541 878</b>	<b>64 216 880</b>	<b>1 200 000</b>	<b>0</b>	<b>111 414 156</b>		
Omklassificering	–25 481 538	–4 781 242	–24 541 878	–64 216 880		119 021 538	0	0	
Nyemission	8 807 382					45 500 000	45 500 000		
Indragning av förlagsaktier					–1 200 000		0	0	
<b>Per den 31 december 2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>164 521 538</b>	<b>164 521 538</b>		



## Not 25 Resultat per aktie

Resultat per aktie, före och efter utspädning	2024	2023
Årets resultat hänförlig till moderföretagets aktieägare	36,6	-133,2
Genomsnittligt antal utestående antal aktier före och efter utspädningseffekt	142 003 137	100 471 972
<b>Resultat per aktie före och efter utspädning</b>	<b>0,25</b>	<b>-1,33</b>

Prismas aktie är sedan 18 juni 2024 noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid utgången av perioden cirka 2 900 aktieägare. Priset per aktie vid noteringen var 27,50 kronor och stängningskurs per 30 december 2024 var 23,80 kronor. Prisma har ett aktieslag och varje aktie berättigar till en röst. Antalet aktier uppgår till 164 521 538 (111 414 156), medan genomsnittligt antal aktier under perioden uppgick till 142 003 137. Moderbolaget har vid periodens utgång totalt 2 850 600 teckningsoptioner utfärdade som berättigar Prismas 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 2024, därav har ingen utspädning till följd av befintligt optionsprogram beaktats vid beräkning av resultat per aktie.

## Not 26 Koncernföretag

Moderföretagets, Prisma Properties AB:s innehav i direkta och indirekta dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell:

Företag	Org-nummer	Säte	Huvudsaklig aktivitet	Kapitalandel/Rösträttsandel	
				2024-12-31	2023-12-31
Prisma Properties AB				Moderföretag	Moderföretag
Propulus Holding AB	559378-1718	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 %
BK Ronneby AB	559069-5663	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 %

## Not 26 Koncernföretag, forts.

Företag	Org-nummer	Säte	Huvudsaklig aktivitet	Kapitalandel/Rösträttsandel	
				2024-12-31	2023-12-31
DJ Markaryd AB	559262-9728	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 %
Propulus Real Estate II AB	559175-6738	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	100 %
Propulus Fast Food II AB	559175-6720	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	100 %
Propulus Conc AB	556676-8908	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	100 %
Propulus Market II AB	559219-7221	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	100 %
EC i Amål AB	559161-9498	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	100 %
Svimraros AB	556945-0132	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 %
Klippan Utveckling AB	559293-2668	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	100 %
Propulus Discount II AB	559175-6712	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	100 %
Propulus Discount II Glasdörren 9 AB	559199-5047	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	100 %
Propulus Exit I AB	559199-5054	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 %
Propulus Diner 1 AB	559255-3928	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	100 %
Grums Karlberg 2:11 KB	969665-8294	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	100 %

## Not 26 Koncernföretag, forts.

Företag	Org-nummer	Säte	Huvudsaklig aktivitet	Kapitalandel/Rösträttsandel	
				2024-12-31	2023-12-31
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 III Holding AB	559381-1846	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	100 %
Alma Uppsala I AB	559373-2851	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	100 %
Uppsala I Kungsängen AB	559375-7874	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 %
Prisma Klockarbäcken Utveckling AB	559148-4489	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	50 %
Prisma Klockarbäcken 26 AB	559220-2674	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	50 %
Propulus Söderhamn AB	559325-2181	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	100 %
Fastigheten AJKA AB	559383-0986	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	100 %
Propulus Fast Food III AB	559385-6726	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	100 %
Torsvik Flahult 21:39 AB	559396-7580	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	100 %
Fastighets Motorn 3 i Karlskrona AB	559415-2158	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	100 %
Propulus Handelsbygg Säffle AB	559413-6680	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	100 %
Propulus III Valsta 3:50 AB	559193-1554	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	100 %
Skälmyren i Mora AB	559368-1330	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	100 %



**Not 26 Koncernföretag, forts.**

Företag	Org-nummer	Säte	Huvudsaklig aktivitet	Kapitalandel/Rösträttsandel	
				2024-12-31	2023-12-31
Prisma 716 Holding I AB	559471-6754	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	0 %
Prisma Klippan AB	559471-6762	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	0 %
Prisma 703 Holding I AB	559471-6747	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	0 %
Prisma Kiruna AB	559473-4005	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	0 %
Torsvik Flahult 21:39 AB	559396-7580	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	0 %
Fondamentor Klockarbäcken 27 AB	559471-6739	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	0 %
AB Huddinge Segmentet 1	559460-8530	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	0 %
Prisma Uppsala II AB	559373-2844	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	0 %
Uppsala II Kungsängen AB	559375-7866	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	0 %
Jptg Markexploatering AB	559284-4970	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	0 %
Prisma 703 Holding II AB	559497-5046	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	0 %
Prisma Real Estate 3 AB	559497-5053	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	0 %
Prisma Real Estate 2 AB	559497-5061	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	0 %
Prisma Real Estate AB	559497-5079	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	0 %
Prisma Göteborg AB	559497-5087	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	0 %
Prisma Construction AB	559499-0441	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	0 %
Prisma Börstil 1 AB	559381-5631	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	0 %
Noret 1:50 AB	559473-7818	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	0 %
Prisma Högaland 3 AB	559182-1946	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	0 %



## Not 26 Koncernföretag, forts.

Företag	Org-nummer	Säte	Huvudsaklig aktivitet	Kapitalandel/Rösträttsandel	
				2024-12-31	2023-12-31
Alekärsgatans Fastighets AB	556827-8575	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	0 %
IC Gamlestaden AB	556800-9806	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	0 %
Fastighetsbolaget Holma i Höör AB	556711-4953	Stockholm	Äga och förvalta fast egendom	100 %	0 %
Propulus Discount NO AS	928 880 753	Norge	Äga och förvalta fast egendom	100 %	100 %
Handelsbygg Frøya AS	927 421 682	Norge	Äga och förvalta fast egendom	100 %	100 %
Handelsbygg Hommelvik 2 AS	927 731 843	Norge	Äga och förvalta fast egendom	100 %	100 %
Prisma Real Estate I ApS	45 25 10 39	Danmark	Äga och förvalta fast egendom	100 %	0 %
Prisma Real Estate II ApS	45 25 10 47	Danmark	Äga och förvalta fast egendom	100 %	0 %
Prisma DK Holding ApS	45 24 93 01	Danmark	Äga och förvalta fast egendom	100 %	0 %
Propulus Fast Food DK ApS	39 43 87 20	Danmark	Äga och förvalta fast egendom	100 %	100 %
Propulus Fast Food DK II ApS	40 27 81 09	Danmark	Äga och förvalta fast egendom	100 %	100 %
Propulus Discount DK II ApS	41 80 44 59	Danmark	Äga och förvalta fast egendom	100 %	100 %
Propulus Market DK II ApS	42 44 73 90	Danmark	Äga och förvalta fast egendom	100 %	100 %
Propulus Market Dianalund ApS	36 45 58 29	Danmark	Äga och förvalta fast egendom	100 %	100 %
Propulus Market Viborg ApS	39 94 76 76	Danmark	Äga och förvalta fast egendom	100 %	100 %
BK Randers ApS	39 43 76 35	Danmark	Äga och förvalta fast egendom	100 %	100 %

## Not 27 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder tidigare hyresgäst	13	–
Skulder tvist	7	–
Kortfristig skuld till ägare	0	30
Övriga kortfristiga skulder	2	6
<b>Summa</b>	<b>22</b>	<b>36</b>

## Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	31	35
Förutbetalda hyresintäkter	65	44
Övriga upplupna kostnader	30	24
<b>Summa</b>	<b>126</b>	<b>103</b>

## Not 29 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 kommer att regleras efter att domen vunnit laga kraft under andra kvartalet 2025.

Koncernen har haft en kostnad avseende fondrelaterade förvaltningstjänster om 3,1 (6,2) mkr enligt gällande avtal till Alma Property Partners AB.

En förteckning av koncernens dotterföretag, vilka även är de företag som är närstående till moderföretaget, anges i not 26. För information om ersättningar till ledande befattningshavare se not 9 Anställda och personalkostnader.

### Not 30 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	3 680	3 007
Andelar i koncernföretag	1 891	1 842
<b>Summa</b>	<b>5 571</b>	<b>4 849</b>

### Not 32 Händelser efter balansdagen

Efter räkenskapsårets utgång har koncernen refinansierat banklån om 2,3 miljarder kronor motsvarande 70 % av total lånevolym. Det nya låneavtalet löper med en genomsnittlig löptid om 3,5 år och innebär en sänkning av bolagets snittränta från 5,11 % till 4,68 %. Den 17 januari 2025 tillträdde fastigheten Fröklängen 1 i Lycksele till ett underliggande fastighetsvärde om 19 mkr. Den 3 mars 2025 tillträdde en portfölj bestående av fem fastigheter med Diners som hyresgäst till ett underliggande fastighetsvärde om 88 mkr.

### Not 31 Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2024	2023
Finansiella poster	-5	-
Av- och nedskrivningar	11	11
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-1	162
Värdeförändringar derivat	37	45
<b>Summa</b>	<b>41</b>	<b>219</b>

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

	Kassaflöde		Ej kassaflöde		2024-12-31
	2024-01-01	2024-12-31	Förändring upplåningsavgifter	Valutaeffekt	
Kortfristiga räntebärande skulder	401	541	-	-	941
Långfristiga räntebärande skulder	2 467	-216	4	9	2 264
	2023-01-01				
Kortfristiga räntebärande skulder	11	389	-	-	401
Långfristiga räntebärande skulder	2 578	-102	-6	-3	2 467



## Moderbolaget

### Resultaträkning, mkr

	Not	2024	2023
Intäkter	2	29	19
<b>Intäkter</b>		<b>29</b>	<b>19</b>
Övriga externa kostnader	3,4	-68	-44
Personalkostnader	5	-29	-18
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-68</b>	<b>-42</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-	-13
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	159	133
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-59	-44
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>100</b>	<b>77</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>31</b>	<b>34</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna och lämnade koncernbidrag	9	129	68
Resultat före skatt		161	102
Uppskjuten skatt	10	-13	-
<b>Årets resultat</b>		<b>147</b>	<b>102</b>

### Rapport över totalresultatet, mkr

	Not	2024	2023
<b>Årets resultat</b>		<b>147</b>	<b>102</b>
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till årets resultat</i>			
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Summa årets övriga totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>147</b>	<b>102</b>



## Moderbolaget

### Balansräkning, mkr

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31	Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>				<b>Eget kapital</b>			
Balanserade utgifter för programvaror	11	1	1		19		
Pågående projekt	12	3	0	<i>Bundet eget kapital</i>			
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>4</b>	<b>0</b>	Aktiekapital		1	0
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1</b>	<b>0</b>
Maskiner och inventarier	13	2	0	<i>Fritt eget kapital</i>			
Pågående projekt	14	0	1	Överkursfond		4 787	3 315
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	Balanserat resultat		88	-24
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				Årets resultat		147	102
Andelar i koncernföretag	15	1 871	1 846	<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 023</b>	<b>3 393</b>
Fordringar hos koncernföretag	16	1 836	1 419	<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 023</b>	<b>3 393</b>
Lämnade depositioner		1	1	<b>Kortfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skattefordran	10	0	-	Leverantörsskulder		1	8
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 708</b>	<b>3 267</b>	Skulder till koncernföretag	20	8	154
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 714</b>	<b>3 269</b>	Övriga kortfristiga skulder	21	0	32
<b>Omsättningstillgångar</b>				Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	9	7
<i>Kortfristiga fordringar</i>				<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18</b>	<b>200</b>
Kortfristiga fordringar		1	1	<b>Summa skulder</b>		<b>18</b>	<b>200</b>
Fordringar hos koncernföretag	16	753	319	<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>5 042</b>	<b>3 593</b>
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	5	4				
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>759</b>	<b>323</b>				
Kassa och bank	18	569	1				
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 327</b>	<b>324</b>				
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 042</b>	<b>3 593</b>				



## Moderbolaget

### Rapport över förändringar i eget kapital, mkr

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>0</b>	<b>2 989</b>	<b>0</b>	<b>-24</b>	<b>2 965</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>102</b>	<b>102</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Disposition av resultat enligt årsstämma			-24	24	0
Nyemission	0	300			300
Erhållet aktieägartillskott		26			26
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>0</b>	<b>326</b>	<b>-24</b>	<b>24</b>	<b>326</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>0</b>	<b>3 315</b>	<b>-24</b>	<b>102</b>	<b>3 393</b>
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>0</b>	<b>3 315</b>	<b>-24</b>	<b>102</b>	<b>3 393</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>147</b>	<b>147</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Disposition av resultat enligt årsstämma			102	-102	0
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
Långsiktigt incitamentprogram			11		11
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>1</b>	<b>1 472</b>	<b>111</b>	<b>-102</b>	<b>1 482</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>1</b>	<b>4 787</b>	<b>88</b>	<b>147</b>	<b>5 023</b>





## Moderbolaget

### Kassaflödesanalys, mkr

	Not	2024-01-01– 2024-12-31	2023-01-01– 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		161	102
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	-214	-143
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-53</b>	<b>-42</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-49	-241
Förändring av rörelseskulder		-189	122
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-292</b>	<b>-160</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i koncernföretag		-0	-61
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-4	-1
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-0	-2
Investeringar i finansiella tillgångar		0	-1
Återbetalning koncernintern fordran		98	842
Utlåning koncernintern fordran		-430	-1 005
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-336</b>	<b>-228</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Nyemission		1 185	300
Långsiktigt incitamentprogram		11	0
Aktieägartillskott		0	26
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 196</b>	<b>326</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>568</b>	<b>-62</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1</b>	<b>63</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>569</b>	<b>1</b>
<b>Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen</b>			
Erhållen ränta		159	133
Erlagd ränta		-59	-44

## 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. Nyttjanderätten och leasing-skulden 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

	2024	2023
Koncernterna intäkter, Management fee	16	12
Koncerninterna intäkter, Project fee	4	–
Koncerninterna intäkter, Förvaltnings fee	2	–
Koncerninterna intäkter, Övrigt	7	7
<b>Summa</b>	<b>29</b>	<b>19</b>

### Not 3 Arvode till revisorer

	2024	2023
<i>Ernst &amp; Young AB</i>		
Revisionsuppdraget	– 3	– 2
Annan revisionsverksamhet	– 4	– 1
<b>Summa</b>	<b>– 7</b>	<b>– 3</b>

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

	2024	2023
Förvaltningstjänster	–10	–7
Revisionsarvode inkl arvode för Annan revisionsverksamhet	– 8	–3
Redovisningstjänster	–2	–3
Konsultarvoden	–20	–15
Juristkostnader	–5	–3
Reklam och PR	–4	0
Konsultarvoden, ekonomi och skatt	– 7	0
Övriga kostnader	– 13	–12
<b>Summa</b>	<b>– 68</b>	<b>– 44</b>

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 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Nedskrivningar av andelar i dotterföretag	0,0	–13
<b>Summa</b>	<b>0,0</b>	<b>–13</b>

### Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter beräknade enligt effektivräntemetoden	159	133
<b>Summa</b>	<b>159</b>	<b>133</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga finansiella kostnader	-0	1
Räntekostnader beräknade enligt effektivräntemetoden	-59	-44
Kursdifferenser	-0	0
<b>Summa</b>	<b>-59</b>	<b>-44</b>

### Not 9 Erhållna och lämnade koncernbidrag

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	137	84
Lämnade koncernbidrag	-8	-16
	<b>129</b>	<b>68</b>

### Not 10 Skatt på årets resultat

	2024	2023
<b>Redovisad skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
Resultat före skatt	145	102
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 %	-30	-21
Skatteeffekt på av ej uppbokad uppskjuten skattefordran	17	21
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-13</b>	<b>0</b>
Effektiv skattesats	0,0 %	0,0 %

Bolaget har emissionskostnader som redovisas i eget kapital och dras av i skatteberäkningen, vilket gör att redovisad skatt skiljer sig med det beloppet i skatteberäkningen jämfört med redovisad skatt i resultaträkningen.

### Not 11 Balanserade utgifter för programvaror

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	1	-
Årets anskaffningar	0	1
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

### Not 12 Pågående projekt

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets anskaffningar	3	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3</b>	<b>0</b>

### Not 13 Maskiner och inventarier

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	0	-
Årets anskaffningar	2	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

### Not 14 Pågående projekt

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	1	-
Årets anskaffningar	0	1
Avslutade projekt	-1	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1</b>



## Not 15 Andelar i koncernföretag

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	1 860	1 799
Årets anskaffningar	24	61
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 884</b>	<b>1 860</b>
Ingående nedskrivningar	-13	
Årets nedskrivningar	0	-13
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-13</b>	<b>-13</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 871</b>	<b>1 846</b>

Under 2024 har inga nedskrivningar gjorts.

Företag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde 2024-12-31	Redovisat värde 2023-12-31
<b>Moderbolagets direktägda bolag</b>						
Propulus Holding AB	559378-1718	Stockholm	1 000	100	1 724	1 700
Propulus III Holding AB	559381-1846	Stockholm	1 000	100	61	61
Propulus Discount NO AS	928 880 753	Norge	1 000	100	19	19
Propulus Fast Food 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
Prisma Construction AB	559499-0441	Stockholm	50 000	100	0	0
<b>Summa aktier och andelar i koncernbolag</b>					<b>1 871</b>	<b>1 846</b>

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 %	-96	-7
Propulus Real Estate AB	559152-5273	Stockholm	100 %	174	0
Propulus Fast Food Real Estate AB	559152-5281	Stockholm	100 %	28	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 %	79	-2
DS Torsby AB	559035-1440	Stockholm	100 %	2	-1
DJ Fagersta AB	559126-4063	Stockholm	100 %	7	-1
DJ Hagfors AB	559126-3164	Stockholm	100 %	0	-3
Handelsbygg Säffle 3 AB	556850-8203	Stockholm	100 %	7	-5
Propulus Market AB	559152-8954	Stockholm	100 %	25	-0
Handelsplats Laholm AB	559126-8106	Stockholm	100 %	18	1
BK Ronneby AB	559069-5663	Stockholm	100 %	2	-1
DJ Markaryd AB	559262-9728	Stockholm	100 %	0	-2
Propulus Real Estate II AB	559175-6738	Stockholm	100 %	486	0



## Not 15 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 %	75	-8
Propulus Fast Food II AB	559175-6720	Stockholm	100 %	33	-6
Propulus market II AB	559219-7221	Stockholm	100 %	210	1
EC i Ämål AB	559161-9498	Stockholm	100 %	4	-2
Propulus II Holding AB	559239-0289	Stockholm	100 %	54	-8
Brändåsen Fastighetsbolag AB	559197-0230	Stockholm	100 %	-1	-5
Grums Karlberg 2:11 KB	969665-8294	Stockholm	100 %	11	0
Kalmar Vägghus KB	969665-8377	Stockholm	100 %	30	0
Ulricehamn Fläred 1:16 KB	969665-8310	Stockholm	100 %	9	0
KB Hagsta 3:39	969665-8443	Stockholm	100 %	7	0
Nyköpings Vägghus KB	969683-2766	Stockholm	100 %	25	0
Propulus Discount II Glasdörren 9 AB	559199-5047	Stockholm	100 %	2	-4
Svimraros AB	556945-0132	Stockholm	100 %	8	-0
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 %	0	-3
Klippan Utveckling AB	559293-2668	Stockholm	100 %	0	-1
Propulus Söderhamn AB	559325-2181	Stockholm	100 %	0	-4
Alma Uppsala I AB	559373-2851	Stockholm	100 %	123	0
Propulus Conc AB	556676-8908	Stockholm	100 %	6	-4
Uppsala I Kungsängen AB	559375-7874	Stockholm	100 %	2	0
Propulus III Holding AB	559381-1846	Stockholm	100 %	57	11
Propulus Fast Food III AB	559385-6726	Stockholm	100 %	23	-1
Propulus Real Estate III AB	559395-7953	Stockholm	100 %	-11	-32
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 %	3	0
Propulus Handelsbygg Säffle 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 %	3	1
Prisma 716 Holding I AB	559471-6754	Stockholm	100 %	0	0





## Not 15 Andelar i koncernföretag, forts.

Moderbolagets indirekt ägda bolag	Org. nr	Säte	Andel i %	Eget kapital	Årets resultat
Prisma Klippan AB	559471-6762	Stockholm	100 %	0	-0
Prisma 703 Holding I AB	559471-6747	Stockholm	100 %	0	-0
Prisma Kiruna AB	559473-4005	Stockholm	100 %	0	-0
Torsvik Flahult 21:39 AB	559396-7580	Stockholm	100 %	1	0
Fondamentor Klockarbäcken 27 AB	559471-6739	Stockholm	100 %	0	-0
AB Huddinge Segmentet 1	559460-8530	Stockholm	100 %	-0	-12
Prisma Uppsala II AB	559373-2844	Stockholm	100 %	1	-0
Uppsala II Kungsängen AB	559375-7866	Stockholm	100 %	2	0
Jptg Markexploatering AB	559284-4970	Stockholm	100 %	0	0
Prisma 703 Holding II AB	559497-5046	Stockholm	100 %	0	-0
Prisma Real Estate 3 AB	559497-5053	Stockholm	100 %	0	0
Prisma Real Estate 2 AB	559497-5061	Stockholm	100 %	0	0
Prisma Real Estate AB	559497-5079	Stockholm	100 %	0	0
Prisma Göteborg AB	559497-5087	Stockholm	100 %	0	-2
Prisma Börstil 1 AB	559381-5631	Stockholm	100 %	0	0
Noret 1:50 AB	559473-7818	Stockholm	100 %	0	0
Prisma Högaland 3 AB	559182-1946	Stockholm	100 %	0	0
Alekärrsgatans Fastighets AB	556827-8575	Stockholm	100 %	12	-0
IC Gamlestaden AB	556800-9806	Stockholm	100 %	9	1
Fastighetsbolaget Holma i Höör AB	556711-4953	Stockholm	100 %	7	0
Propulus Fast Food DK II ApS	40 27 81 09	Danmark	100 %	7	-1
Propulus Discount DK II ApS	41 80 44 59	Danmark	100 %	49	-9
Propulus Market DK II ApS	42 44 73 90	Danmark	100 %	-5	-5
BK Randers ApS	39 43 76 35	Danmark	100 %	18	1
Propulus Market Dianalund ApS	36 45 58 29	Danmark	100 %	-0	-0
Propulus Market Viborg ApS	39 94 76 76	Danmark	100 %	13	1
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	1

## Not 16 Fordringar hos koncernföretag

	2024	2023
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Ingående fordringar	1 419	1 167
Årets utlåning	430	1 005
Årets amortering	-98	-842
Kapitaliserad ränta	85	88
<b>Utgående fordringar hos koncernföretag</b>	<b>1 836</b>	<b>1 419</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kundfordringar koncernföretag	0	4
Övriga kortfristiga fordringar koncernföretag	753	315
<b>Utgående fordringar hos koncernföretag</b>	<b>753</b>	<b>319</b>

## Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024	2023
Förutbetald hyra	1	0
Förutbetalda konsultkostnader	2	2
Övriga förutbetalda kostnader	2	2
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>4</b>

## Not 18 Kassa och bank

	2024	2023
Likvida medel	569	1
<b>Summa</b>	<b>569</b>	<b>1</b>

## Not 19 Eget kapital

Per den 31 december 2024 omfattade det registrerade aktiekapitalet 164 521 538 st aktier enligt fördelningen på aktieslag (se not 24 för koncernen). Aktierna har ett kvotvärde om 0,004232 kr per aktie.

## Not 20 Skulder till koncernföretag

	2024	2023
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Ingående skulder	154	-
Årets återbetalning	-146	-
Årets inlåning	0	154
<b>Utgående skulder hos koncernföretag</b>	<b>8</b>	<b>154</b>

## Not 21 Övriga kortfristiga skulder

	2024	2023
Kortfristig skuld till ägare	0	30
Övriga kortfristiga skulder	0	2
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>32</b>

## Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Upplupna personalkostnader	3	1
Upplupen management fee	2	4
Upplupna konsultkostnader	3	2
Övriga upplupna kostnader	1	0
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>7</b>

## Not 23 Kassaflödesanalys

<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>	2024	2023
Av- och nedskrivningar	0	13
Kapitaliserad ränta till koncernföretag	-85	-88
Erhållna koncernbidrag, ej utbetalade	-137	-81
Lämnade koncernbidrag, ej utbetalade	8	13
	<b>-214</b>	<b>-143</b>

Moderbolaget har inga långfristiga skulder.

## Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024	2023
Andelar i koncernföretag	1 724	-
Borgensättaganden för koncernföretag	3 190	2 850
<b>Summa</b>	<b>4 914</b>	<b>2 850</b>

## Not 25 Händelser efter balansdagen

Se koncernens not 33 för händelser efter balansdagen.

## Not 26 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 kommer att regleras efter att domen vunnit laga kraft under första kvartalet 2025.

## Not 27 Vinstdisposition

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande i moderbolaget står följande vinstmedel:

Balanserat resultat inkl aktieägartillskott	4 875 119 649 kr
Årets resultat	147 403 365 kr
	<b>5 022 523 014 kr</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

till aktieägare utdelas	0 kr
<b>i ny räkning överföres</b>	<b>5 022 523 014 kr</b>



## 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.

Stockholm den 26 mars 2025

**Simon de Châteu**  
Styrelsens ordförande

**Kristina Alvendal**  
Styrelseledamot

**Jacob Annehed**  
Styrelseledamot

**Anna-Greta Sjöberg**  
Styrelseledamot

**Caroline Tivéus**  
Styrelseledamot

**Fredrik Mässing**  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 26 mars 2025

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 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 31–78 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 2024 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 2024 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 Revisors-

förordningens (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 2024 till 7 273 Mkr och årets värdeförändringar i koncernens resultaträkning till 1 Mkr. För att fastställa fastigheternas verkliga värde per balansdagen 31 december 2024 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. Ortsprismetoden innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftad 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 16. 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 stickprovvis granskat indata i värderingarna.

Vi har utvärderat kompetens och objektivitet hos de externt anlitate 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 direkt-

avkastningskrav, 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

svaret 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 ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

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

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

#### **Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen**

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–23 och 82–88. 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 an-





### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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 revisions-sed 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 bestyrkandeupdrag och närliggande tjänster* som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kva-

litetsstyrning 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 6 maj 2024 och har varit bolagets revisor sedan 23 maj 2022.

Stockholm den 26 mars 2025.

Ernst & Young AB

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor



## Aktien och aktieägare

### Prisma är noterat:

På NASDAQ Stockholm Mid Cap sedan  
18 juni 2024. Aktien har ISIN-kod SE0022062055

### Analytiker som bevakar Prisma:

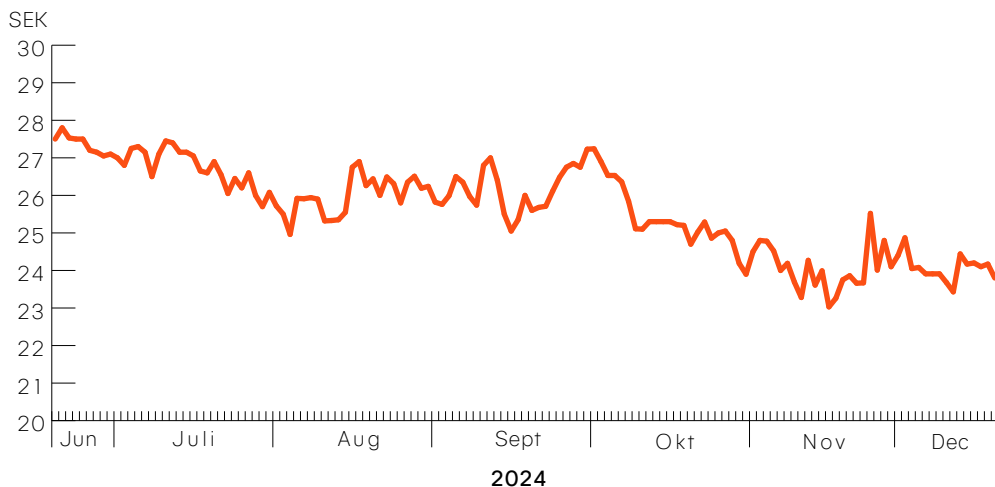
ABG Sundal Collier, Markus Henriksson  
Kepler Cheuvreux, Albin Sandberg  
Nordea, David Flemmich  
Pareto, Viktor Hökenhammar

<b>Börsvärde:</b>	<b>Antal aktier (miljoner):</b>	<b>Antal aktieägare:</b>	<b>Kurs på balansdagen:</b>	<b>NAV per aktie:</b>
<b>3 921 mkr</b>	<b>164,5</b>	<b>ca 2 900</b>	<b>23,80 kr</b>	<b>29,18 kr</b>

### Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet uppgick per 31 december 2024 till 4 801 mkr (3 196) och beräknas i enlighet med EPRA:s riktlinjer. Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick till 29,18 kr (29,00).

## Aktiekurs



## 10 största aktieägare per den 31 december 2024

	Namn	Antal aktier	Kapital %	Antal röster, %
1	Alma Property Partners II	57 711 693	35,1	35,1
2	Alma Property Partners I	33 369 325	20,3	20,3
3	Capital Group	9 781 818	5,9	5,9
4	Bonnier Fastigheter Invest AB	8 807 382	5,4	5,4
5	Swedbank Robur Fonder	6 998 357	4,3	4,3
6	Länsförsäkringar Fonder	6 627 636	4,0	4,0
7	Tredje AP-fonden	5 000 000	3,0	3,0
8	Swedbank Försäkring	4 914 345	3,0	3,0
9	Case Kapitalförvaltning	4 192 229	2,5	2,5
10	ODIN Fonder	3 361 098	2,0	2,0
	Övriga ägare	23 757 655	14,4	14,4
	<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>164 521 538</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
	Varav utländskt ägande	18 859 179	11,5	11,5

### Utdelningspolicy

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



## Nyckeltal

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2024	2023
Antal fastigheter	130	118
Uthyrbar area, kvm	321 647	262 135
Förvaltningsfastigheter, mkr	7 273	5 964
Förvaltningsfastigheter exklusive projekt, mkr	6 581	5 643
Förvaltningsfastigheter, kr/kvm	22 611	22 752
Hysesvärde, mkr (exkl. projektfastigheter)	452	384
Hysesvärde, kr/kvm (exkl. projektfastigheter)	1 560	1 606
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	8,7	9,4
Nettouthyrning, mkr	55	38
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0	98,2
Ytmässig uthyrningsgrad, %	99,1	99,0
Direktavkastning fastigheter, %	5,2	5,6
Överskottsgrad, %	87,6	91,0
<b>Data per aktie</b>		
Antal utestående aktier vid periodens slut, miljoner	164,5	111,4
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	142,0	100,5
Förvaltningsresultat, kr	0,91	0,98
Periodens resultat, kr	0,25	-1,33
Eget kapital, kr	27,8	27,3
Långsiktigt substansvärde, kr	29,2	29,0
<b>Finansiella nyckeltal</b>		
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 801	3 196
Soliditet, %	54,6	47,1
Avkastning på eget kapital, %	0,9	-4,7
Räntebärande nettoskuld, mkr	2 436	2 687
Belåningsgrad netto, %	33,5	45,0
Genomsnittlig ränta, %	5,1	5,3
Genomsnittlig kapitalbindning, år	1,9	2,2
Genomsnittlig räntebindning, år	2,9	2,2
Räntetäckningsgrad justerad, ggr	2,1	2,1

EPRA-nyckeltal	2024	2023
EPRA vakansgrad, %	1,0	1,8
EPRA LTV, %	34,3	46,7
EPRA EPS, kr/aktie	0,80	1,00
Substansvärde EPRA NRV, mkr	4 801	3 197
Substansvärde EPRA NTA, mkr	4 518	2 949
Substansvärde EPRA NDV, mkr	4 401	2 865



## Härledning av finansiella nyckeltal

	2024	2023		2024	2023
Förvaltningsfastigheter, mkr	7 273	5 964	Kontrakterad hyra vid periodens utgång, mkr	448	377
Projektfastigheter, mkr	-692	-321	Hysesvärde, mkr	452	384
<b>Förvaltningsfastigheter exklusive projekt, mkr</b>	<b>6 581</b>	<b>5 643</b>	<b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>	<b>99,0 %</b>	<b>98,2 %</b>
Förvaltningsfastigheter, mkr	7 273	5 964	Uthyrd area, tkvm	287	237
Uthyrbar area, tkvm	322	262	Uthyrbar area, exklusive projektfastigheter, tkvm	290	239
<b>Förvaltningsfastigheter, kr/kvm</b>	<b>22 611</b>	<b>22 752</b>	<b>Ytmässig uthyrningsgrad, %</b>	<b>99,1 %</b>	<b>99,0 %</b>
Kontrakterad hyra, mkr	448	377	Hysesintäkter, mkr	435	390
Bedömd marknadshyra vakant area, mkr	4	7	Fastighetskostnader, mkr	-90	-76
<b>Hysesvärde, mkr (exkl. projektfastigheter)</b>	<b>452</b>	<b>384</b>	<b>Driftnetto, mkr</b>	<b>344</b>	<b>314</b>
Hysesvärde, mkr	452	384	Driftnetto årsbasis, mkr	344	314
Uthyrbar area, exklusive projektfastigheter, tkvm	290	239	Förvaltningsfastigheter exklusive projektfastigheter, mkr	6 581	5 643
Hysesvärde, kr per kvm (exkl. projektfastigheter)	1 560	1 606	<b>Direktavkastning fastigheter, %</b>	<b>5,2 %</b>	<b>5,6 %</b>
Återstående totalt kontraktsvärde, mkr	3 886	3 534	Driftnetto, mkr	344	314
Total årshyra, mkr	448	377	Hysesintäkter, mkr	393	345
<b>Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år</b>	<b>8,7</b>	<b>9,4</b>	<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>87,6 %</b>	<b>91,0 %</b>
Periodens ingångna hyresavtal (inkl. omförhandlade), mkr	68	57			
Periodens uppsagda hyresavtal, mkr	13	19			
<b>Nettouthyrning, mkr</b>	<b>55</b>	<b>38</b>			



## Härledning av finansiella nyckeltal

	2024	2023		2024	2023
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	129	98	Eget kapital, mkr	4 575	3 051
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	142,0	100,5	Balansomslutning, mkr	8 385	6 477
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>	<b>0,91</b>	<b>0,98</b>	<b>Soliditet, %</b>	<b>54,6 %</b>	<b>47,1 %</b>
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	36	-133	Resultat efter skatt, mkr	36	-138
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	142	100	Genomsnittligt eget kapital, mkr	3 813	2 958
<b>Periodens resultat per aktie, kr</b>	<b>0,25</b>	<b>-1,33</b>	<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>0,9 %</b>	<b>-4,7 %</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	4 575	3 046	Räntebärande skulder, mkr	3 215	2 882
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	165	111	Likvida medel, mkr	780	195
<b>Eget kapital per aktie, kr</b>	<b>27,8</b>	<b>27,3</b>	<b>Räntebärande nettoskuld, mkr</b>	<b>2 436</b>	<b>2 687</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	4 575	3 046	Räntebärande nettoskuld, mkr	2 436	2 687
Räntederivat, mkr	14	-18	Förvaltningsfastigheter, mkr	7 273	5 964
Goodwill, mkr	-174	-181	<b>Belåningsgrad netto, %</b>	<b>33,5 %</b>	<b>45,0 %</b>
Uppskjuten skatt, mkr	386	350	Förvaltningsresultat R12, mkr	129	98
<b>Långsiktigt substansvärde, mkr</b>	<b>4 801</b>	<b>3 196</b>	Jämförelsestörande poster, mkr	36	21
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 801	3 196	Finansnetto, mkr	131	158
Antal aktier exklusive förlagsaktier vid periodens utgång, miljoner	165	110	Räntenetto, mkr	141	134
<b>Långsiktigt substansvärde per aktie, kr</b>	<b>29,2</b>	<b>29,0</b>	<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>



Härledning av EPRA-relaterade nyckeltal	2024	2023
<b>EPRA vakansgrad</b>		
Bedömd marknadshyra vakant area, mkr	4	7
Hyresvärde, mkr	452	384
<b>EPRA vakansgrad, %</b>	<b>1,0 %</b>	<b>1,8 %</b>
<b>EPRA LTV (belåningsgrad fastigheter)</b>		
Räntebärande skulder, mkr	3 215	2 882
Hybridobligationer, mkr	0	0
Valutadel av marknadsvärde på säkringar för lån i utländsk valuta, mkr	0	0
Rörelsekapital, netto (om skulder högre än fordringar), mkr	59	82
Likvida medel, mkr	-780	-195
<b>Netto skulder, mkr</b>	<b>2 494</b>	<b>2 769</b>
Förvaltningsfastigheter, mkr	7 273	5 964
Rörelsekapital, netto (om fordringar högre än skulder), mkr	0	-
<b>Totala tillgångar, mkr</b>	<b>7 273</b>	<b>5 964</b>
<b>EPRA LTV, %</b>	<b>34,3 %</b>	<b>46,4 %</b>

Härledning av EPRA-relaterade	2024	2023
<b>EPRA EPS (förvaltningsresultat efter nominell skatt), kr</b>		
<b>Förvaltningsresultat, mkr</b>		
Resultat före skatt, mkr	86	-120
Återläggning:		
Resultat intresseföretag exkl förvaltningsresultat, mkr	0	0
Värdeförändring fastighet, mkr	-1	162
Värdeförändring finansiellt innehav, mkr	0	0
Värdeförändring goodwill, mkr	7	10
Värdeförändring derivat, mkr	37	45
Förvaltningsresultat, mkr	129	98
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)		
Förvaltningsresultat, mkr	129	98
Aktuell skatt på förvaltningsresultat, mkr	-13	-16
EPRA Earnings, mkr	116	82
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	142,0	100,5
EPRA EPS, kr/aktie	0,8	0,8
<b>Substansvärde</b>		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	4 575	3 046
Återläggning:		
Hybridobligationer, mkr	0	0
Beslutad ej verkställd utdelning, mkr	0	0
Derivat enligt balansräkning, mkr	14	-18
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt, mkr	-174	-181
Uppskjuten skatt enligt balansräkning, mkr	386	350
<b>Substansvärde EPRA NRV, mkr</b>	<b>4 801</b>	<b>3 196</b>
Avdrag:		
Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt, mkr	-278	-240
Substansvärde EPRA NTA, mkr	4 523	2 957
Derivat enligt ovan, mkr	-14	18
Uppskjuten skatt i sin helhet, mkr	-108	-111
<b>Substansvärde EPRA NDV, mkr</b>	<b>4 401</b>	<b>2 865</b>





## 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		Aktierelaterade	
Förvaltningsfastigheter exklusive projekt, mkr	Förvaltningsfastigheternas verkliga värde exklusive värden hänförliga till projektfastigheter vid periodens utgång.	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.
Förvaltningsfastigheter, kr per kvm	Förvaltningsfastigheter verkliga värde vid periodens utgång i förhållande till uthyrbar area.	Förvaltningsresultat per aktie, kr	Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
Hysesvärde, mkr (exkl projektfastigheter)	Kontrakterad hyra vid periodens utgång samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Periodens resultat per aktie, kr	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
Hysesvärde, kr per kvm (exkl projektfastigheter)	Kontrakterad hyra vid periodens utgång samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler i förhållande till uthyrbar area.	Eget kapital per aktie, kr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	Återstående totalt kontraktsvärde i förhållande till total årshyra.	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.
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.		
Överskottsgrad, %	Driftnetto i förhållande till hyresintäkter för perioden.		



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. 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. Vid delårsboksut har resultatet omräknats till helårsbasis, med undantag för värdeförändringar, utan hänsyn till säsongsvariationer.	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 justerat för engångsposter med återläggning av finansnetto i förhållande till räntenetto för perioden (rullande tolv månader).		
Driftnetto	Hysesintäkter med avdrag för drift- och underhållskostnader.		
Räntenetto	Finansnetto justerat för valutakurseffekter och övriga finansiella kostnader.		
Jämförelsestörande poster	Materiella poster av engångskaraktär ej kopplat till den löpande verksamheten, exempelvis avseende uppbyggnaden av koncernen samt förberedelse inför planerad börsnotering.		



## Finansiell kalender

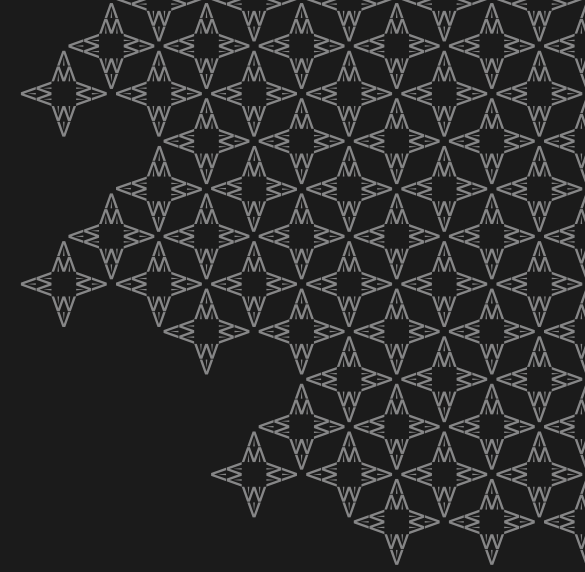
Bolagsstämma	23 april 2025
Delårsrapport Q1 2025	24 april 2025
Delårsrapport Q2 2025	18 juli 2025
Delårsrapport Q3 2025	24 oktober 2025

### Kontaktuppgifter

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

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





# PRISMA

PROPERTIES

**Produktion:**

Marczak & Utterström Communications

**Bildrättigheter:**

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