



Mot ljusare tider

Januari – mars 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 94 mkr (77)
- Driftnettot uppgick till 81 mkr (72)
- Finansnettot uppgick till -27 mkr (-33)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 25 mkr (25)
- Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till -40 mkr (-48)
- Periodens resultat efter avdrag för innehav utan bestämmande inflytande uppgick till -30 mkr (-33), motsvarande -0,27 kr/aktie (-0,33)
- Förvärv av två fastigheter i Sverige, en i Uppsala som skedde via revers där fastighetsvärde uppgick till 35 mkr och en i Huddinge kommun som skedde via en apportemission om 274 mkr efter avdrag för emissionskostnader där fastighetsvärde uppgick till 284 mkr. I och med emissionen har Bonnier Fastigheter Invest blivit ny ägare i Prisma med drygt sju procents andel.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Nyckeltal	jan-mar			R12	Helår
	2024	2023	Δ%	23/24	2023
Fastighetsvärde	6 407	5 712	12,2%	6 407	5 964
Hyresintäkter	94	77	21,5%	362	345
Driftnetto	81	72	11,5%	322	314
Förvaltningsresultat	25	25	0,2%	98	98
Belåningsgrad netto, %	43	43	0,1%	43	45
Räntetäckningsgrad justerad, faktor	2,0x	2,0x		2,0x	2,1x

Alternativa nyckeltal och definitioner som används i den här rapporten beskrivs på sid 21.

11

MEDARBETARE

6,4

FASTIGHETSVÄRDE
MDKR

120

FASTIGHETER

2

TRANSAKTIONER

VD har ordet

När jag nu, efter första kvartalet, blickar ut genom fönstret är det tydligt att Sverige är på väg mot ljusare tider. På Prisma Properties har vi rivstartat året med flera viktiga milstolpar och jag känner en stor optimism och spänning inför vad vi kan åstadkomma under 2024.

Våra hyresintäkter ökar med 21,5% i kvartalet, en effekt av färdigställda projekt och våra KPI-justerade hyreskontrakt.

Under kvartal ett har Prisma Properties bland annat:

Gjort ett strategiskt förvärv och fått en ny delägare. Vi har förvärvat fastigheten Segmentet 1 i Kungens kurva i Huddinge utanför Stockholm, via en apportemission där Bonnier Fastigheter Invest kliver in med en ägarandel på drygt sju procent.

Vunnit en stor markanvisning. Vi har fått en markanvisning i Kiruna, där vi ska utveckla cirka 8 000 kvadratmeter för dagligvaror och lågprishandel.

Säkrat långsiktiga hyresintäkter. Vi har tecknat ett flertal långa avtal som stärker vår position. Ett tioårigt hyresavtal med Coop i Umeå och 20-åriga hyresavtal med McDonald's i Kalmar och danska Holbæk. Dessutom har vi tecknat tioåriga avtal med ledande operatörer inom snabbbladdning för elbilar.

Färdigställt flertalet projekt. Vi har färdigställt flera projekt med lyckade öppningar runt om i Sverige, KFC i Linköping, Jem & Fix i Klippan, Dollarstore i Söderhamn, Pekås i Säffle och Thansen i Växjö.

Vi är nu redo för nästa fas och arbetet med att förbereda bolaget för en framtida börsnotering fortgår. Med en stark pipeline är det ett logiskt steg för vår fortsatta tillväxt.

Lågprishandel är en attraktiv och lönsam fastighetskategori att verka i, med stabila hyresgäster som står stadigt i oroliga tider. Vi identifierar ständigt nya möjligheter till projekt och förvärv och ledande lågprisaktörer visar ett starkt intresse för att etablera sig på nya orter och marknader.

Men Prisma Properties värde finns inte bara i fastigheter, utan utgörs också av människor. Det är våra medarbetare som formar Prismas framtid och uppbyggnaden av organisationen är en viktig del i vår tillväxtresa. Vi växer med duktiga medarbetare och under det första kvartalet har vår nya förvaltningschef Per Nilsson tillträtt. Han ska driva arbetet med att bygga upp vår förvaltningsorganisation. Min optimism när det gäller fortsatt lönsam tillväxt de kommande åren beror inte på de ljusare tider jag ser utanför fönstret. Den grundar sig i att jag varje dag träffar medarbetare som, på samma sätt som jag, drivs av engagemang och passion för det vi bygger tillsammans.



Fredrik Mässing
VD

Detta är Prisma Properties

1

Attraktiva hyresstrukturer ger stabila och motståndskraftiga kassaflöden

Prisma Properties genererar goda och stabila kassaflöden genom att förvalta fastigheter. Grunden till det långsiktigt stabila kassaflödet ligger i strukturen på hyresavtalen.

1. Nya avtal tecknas i normalfallet på 10 år för handel och 20 år för snabbmatsrestauranger.
2. Samtliga hyresavtal är så kallade double eller triple net-avtal. Enkelt uttryckt innebär det att hyresgästerna står för de flesta av sina kostnader, exempelvis för el, skatt, försäkringar och underhåll.
3. Den största delen av hyresavtalen räknas dessutom upp i takt med inflationen.

2

Fokus på marknadskategorier med begränsad påverkan från konjunkturen och e-handel

Prisma Properties är fokuserat på marknadskategorier – lågprisbutiker, dagligvaruhandel och snabbmatsrestauranger – som har potential att gå bra i både goda och dåliga tider. Ett tydligt exempel är lågprisbutikernas uppsving under 2022. I tider av hög inflation har konsumenterna blivit mer kostnadsmedvetna och väljer oftare lågprisbutiker och dagligvarubutiker med en lågprisprofil för sina inköp.

3

Starka relationer med framgångsrika och stabila hyresgäster

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

4

Fastigheter i attraktiva lägen

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

5

Historik av framgångsrika utvecklingsprojekt

Prisma Properties har bevisad erfarenhet av framgångsrika utvecklingsprojekt. Koncernledningen och den nuvarande huvudägaren, Alma Property Partners, har sedan 2016 utvecklat 70 procent av det nuvarande fastighetsbeståndet. Alltid i nära samarbete med hyresgästerna.

6

Säkerställd bankfinansiering

Prisma Properties har säkerställt en stabil och långsiktig bankfinansiering vilket gör att vi inte är beroende av den mer nyckfulla obligationsmarknaden.

7

Erfaren koncernledning som investerat i bolaget

Koncernledningen har lång erfarenhet av fastighetsbranschen och projektutveckling och äger sammanlagt sex procent av aktierna i Prisma Properties.

Kommentarer till resultatutveckling

Perioden januari - mars 2024

Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 103 mkr (91), fördelade på hyresintäkter om 94 mkr (77) samt serviceintäkter om 10 mkr (14) som huvudsakligen består av vidarefakturerade fastighetskostnader.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98% (99). Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick till 427 mkr (363).

Kostnader

Periodens fastighetskostnader uppgick till 18 mkr (17) varav 10 mkr (14) debiterades enligt avtal till hyresgästerna.

Centrala administrationskostnader uppgick för perioden till 28 mkr (14) och utgörs främst av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. 17 mkr (7) var kostnader att betrakta som jämförelsestörande poster, främst relaterat till uppbyggnaden av koncernen samt förberedelse inför planerad börsnotering.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -27 mkr (-33) och utgörs främst av periodens räntekostnader. Snitträntan uppgick per balansdagen till 5,24% (5,14). Valutaeffekter under perioden uppgick till 17 mkr (-3), vilket har påverkat finansnettot positivt.

Värdetförändring

Nettoförändringen på fastighetsportföljens värde uppgick till 443 mkr (102). Prisma redovisar orealiserade värdetförändringar om -40 mkr (-48), främst hänförligt till en uppgång i det genomsnittliga avkastningskravet i Sverige och Norge. 6,56 procent jämfört med 6,55 procent i början av året för Sverige och 7,59 procent jämfört med 7,44 procent i början av året för Norge. I Danmark har avkastningskravet sjunkit jämfört med ingången av året, 6,37 procent jämfört 6,39 procent. En värdeminskning av ett projekt i Uppsala har belastat värdetförändringarna med -50 mkr.

Koncernen innehar räntederivat och orealiserade värdetförändringar på derivaten uppgick under perioden till 4 mkr (-9).

Resultat före skatt, skatt och resultat

Resultat före skatt uppgick till -12 mkr (-32). Skatt för perioden uppgick till -18 mkr (-5), varav aktuell skatt -3 mkr (0) och uppskjuten skatt -15 mkr (-5). 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 -30 mkr (-37).

Fastighetsbestånd

Fastighetsbestånd

Prisma är en nordisk utvecklare och ägare av fastigheter inom kategorierna lågprishandel, dagligvaror och snabbmat med hyresgäster såsom exempelvis Dollarstore, Jysk och Willys. Per den 31 mars 2024 äger Prisma totalt 120 fastigheter i Sverige, Danmark och Norge till ett bokfört värde om 6,4 mdkr. Fastigheterna är strategiskt belägna, typiskt sett nära avfarter till en större väg eller motorväg.

Fastighetsbestånd	Uthyrningsbar yta, kvm	Fastighets värde, mkr	Fastighetsvärde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk
						uthyrnings grad, %
Sverige	220 462	5 230	23 725	342	1 549	98
Danmark	44 626	1 127	25 265	81	1 819	100
Norge	3 077	49	16 079	4	1 357	100
S:a förvaltningsfastigheter	268 165	6 407		427		98%
Fastighet	247 159	5 986	24 218	391	1 583	98
Projektfastigheter	21 006	422	20 078	36	1 697	100
S:a förvaltningsfastigheter	268 165	6 407		427		98%

Investeringar och försäljningar

Under kvartalet har bolaget förvärvat och tillträtt två fastigheter i Sverige, en handelsfastighet i Huddinge kommun och en utvecklingsfastighet i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 319 mkr (43). Investeringar i fastigheter inom det egna beståndet uppgick under perioden till 123 mkr (98).

Förändring av fastighetsbestånd

Mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter			
Verkligt värde, ingående värde	5 964	5 610	5 610
Förvärv	319	43	111
Investeringar i egna fastigheter	123	98	413
Orealiserade värdeförändringar	-40	-48	-162
Valutaomräkning	40	9	-8
Verkligt värde, utgående värde	6 407	5 712	5 964

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 2% för 2024 och för resterande år i kalkylperioden. Även projektfastigheter värderas till denna modell med avdrag för återstående investering.

Fastighetsvärdet fastställdes vid utgången av perioden till 6,4 mdkr (5,7). För förvaltningsfastigheterna exklusive projekt uppgick marknadsvärderingen till 6,0 mdkr (5,3). Värderingsytan uppgick vid periodens utgång till 6,54% i genomsnitt för hela portföljen.

Mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter			
Förvaltningsfastigheter	5 986	5 339	5 643
Projektvärden	581	660	513
Återstående investeringar	-159	-287	-191
Verkligt värde, utgående värde	6 407	5 712	5 964

Avkastningskrav

Avkastningskrav (%)	Intervall	Genomsnitt
Sverige	5,63-8,32	6,56
Danmark	5,65-7,50	6,37
Norge	7,55-7,65	7,59
	5,63-8,32	6,54

Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

Per 2024-04-01 uppgick kontrakterad årshyra till 383 mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad var vid samma tidpunkt 98%, medan genomsnittlig återstående kontrakterad löptid uppgick till 9,1 år.

Kontraktförfallostruktur¹

Kommersiellt, löptid	Antal kontrakt	Uthyrd yta, kvm	Årligt kontraktsvärde, Mkr	Andel av värdet, %
2024	9	8 282	11	3
2025	3	1 000	2	0
2026	4	2 359	3	1
2027	7	10 538	19	5
2028	7	6 614	12	3
2029	7	12 539	15	4
2030	15	35 618	67	18
2031	20	33 393	44	12
2032	29	60 128	70	18
2033+	84	73 472	140	37
Summa	185	243 942	383	100

¹⁾ Genomsnittlig WAULT uppgår till 9,1 år.

10 största hyresgästerna

Hyresgäst	Kategori	Årshyra, Mkr*	Årshyra, %**
Dollarstore	Lågpris	78	20%
Jysk	Lågpris	33	9%
Willys	Livsmedel	29	8%
Burger King	Snabbmat	24	6%
Rasta	Snabbmat	21	5%
City Gross	Livsmedel	13	4%
Jula	Lågpris	12	3%
Pizza Hut	Snabbmat	11	3%
Jem & Fix	Lågpris	11	3%
EKO	Lågpris	10	3%
Summa		241	63%

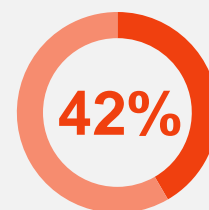
* Kontrakterad hyra + index, exkl. tillägg

** Andel av kontrakterad bashyra + index, exkl tillägg

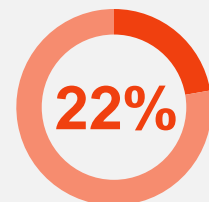
Nettouthyrning

Nettouthyrningen, d.v.s. ny kontrakterad årshyra med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under perioden januari-mars till 12,4 mkr, vilket främst hänförs till projektfastigheter. Nyuthyrning har skett till ett hyresvärde om 12,7 mkr medan uppsägning från kund uppgår till 0,3 mkr. Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och dess resultat effekt bedöms till 6-18 månader för förvaltningsfastigheter respektive 9-24 månader för projektfastigheter.

Hyresintäkter



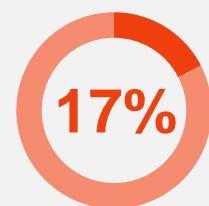
Lågpris



Snabbmat



Dagligvaror



Övrigt

Projekt

Pågående projekt

Prisma har pågående projekt där investeringarna uppgår till cirka 353 mkr, varav 159 mkr återstår att investera. Som pågående projekt räknas projekt där entreprenadavtal är upphandlat.

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad för projektportföljen är 100 procent. Under kvartalet har det färdigställts två nybyggnationer i Sverige, varav en inom livsmedel och en inom lågpris. Båda fastigheterna är fullt uthyrda och har ett sammantaget årligt hyresvärde om 3 mkr med en hyrestid på i genomsnitt 11 år. Utifrån de fastighetskategorier som Prisma verkar inom har rådande marknadsläge inte påvisat några nedgångar i nuläget.

Pågående projekt	Kommun	Kategori	Hyres-		Återstående löptid, år *	Investering, mkr	Varav	
			Yta, kvm	värde, mkr			återstående, mkr	Färdigställande, år
<u>Pågående projekt, SE</u>								
Lånesta 4:27	Trosa	Livsmedel	3 000	4	15	61	11	2024
Valsta 3:193	Sigtuna	Snabbmat	490	2	20	38	18	2024
Viggbyholm 74:37	Täby	Snabbmat	450	3	20	31	12	2024
Ekeröd 6:11	Höör	Lågpris	2 100	2	15	31	24	2024
Summa, SE			6 040	11	17	161	65	
<u>Pågående projekt, DK</u>								
4b, 4o, 4n Munkdrup								
By, Kristrup mfl	Randers	Lågpris	6 460	10	10	114	60	2024
16i Flade,								
Fredrikshavn Jorder	Fredrikshavn	Lågpris	3 260	4	15	51	8	2024
2t Langerød, Holbæk								
Jorder	Holbæk	Snabbmat	493	2	15	27	27	2024
Summa, DK			10 213	16	12	191	94	
Summa			16 253	27	14	353	159	

* Genomsnittlig återstående löptid

Planerade projekt

Prisma har stor potential i sin projektportfölj och bedömer i dagsläget att projekt motsvarande cirka 91 000 kvm kan startas under de närmaste tre åren till en investeringsvolym om ca 1,9 mdkr. Cirka 48 000 kvm av detta bedöms utgöras av lågprishandel. Fördelning geografiskt samt investeringsvolymens fördelning framgår av efterföljande tabell.

Planerade projekt*	Land	Kategori	Kvm, LOA	Bedömd investering, Mkr
Byggrätter	Sverige	Lågpris	3 565	52
Övriga	Sverige	Lågpris	17 772	242
Byggrätter	Sverige	Livsmedel	12 650	275
Övriga	Sverige	Livsmedel	24 585	408
Byggrätter	Sverige	Snabbmat	4 237	268
Byggrätter	Danmark	Lågpris	4 650	76
Övriga	Danmark	Lågpris	22 496	591
Byggrätter	Danmark	Snabbmat	549	26
Summa			90 504	1 938

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

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

Finansiell översikt

Finansiering och finansieringsrisk

Prismas befintliga fastighetsportfölj och beslutade projekt är fortsatt samtliga garanterade genom kontrakterad bankfinansiering. Kapitalbindningstiden är i genomsnitt 2,42 år.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Denna risk hanteras med hjälp av räntederivat. Av den externa skuldportföljen på 3 024 mkr är 80% säkrad med räntederivat. 880 mkr är säkrade med räntetak (cap) med en strikenivå på 2,75-3,00% och återstående löptid mellan 1,25 och 5 år. 1 518 mkr är säkrade med ränteswappar varav ca 1 286 mkr i SEK och motsvarande 232 mkr i DKK.

Den genomsnittliga räntebindningstiden är 2,42 år och andelen ränteförfall inom ett år är 20%. Portföljens snittränta är vid kvartalets slut 5,24% (5,14).

Valutarisk

Prisma ägde vid kvartalets utgång fastigheter i Danmark och Norge till ett värde om 1 177 mkr, vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Valutarisken hänför sig främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor. Valutarisken hanteras genom upptagande av lån i samma valuta.

Säkerställda räntebärande skulder

Långfristiga låneavtal i bank säkerställs i huvudsak med säkerhet i koncernens fastigheter och åtagandena inkluderar även vissa lånevillkor s.k. covenant. Samtlig finansiering i Prisma är säkerställd.

Lånevillkoren i låneavtalen innebär att belåningsgraden på fastighetsnivå inte skall överstiga mellan 55%-65% i kreditavtalen och räntetäckningsgraden på koncernnivå och låntagargrupp inte får understiga 1,75-1,80 gånger samt diversifierade krav på soliditet i koncernen (mellan 25%-30%). Uppföljning av lånevillkor sker kvartalsvis. Per 31 mars 2024 översteg ett av de mindre banklånen tillåten belåningsgrad på 55%, vilket medför att en amortering på 4 mkr ska göras ned till tillåten belåningsgrad. Utöver detta är samtliga övriga lånevillkor uppfyllda per 31 mars 2024.

Derivat

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 i Prismas fall redovisas i resultaträkningen.

Den kassaflödesmässiga ränterisken minskas genom att binda räntorna i räntederivat.

Känslighetsanalys

Baserat på befintliga lån och derivat per 2024-03-31 blir effekten av en förändring av marknadsräntan med +/-1 procentenhet ca +/- 0,26 procentenheter på snitträntan, motsvarande +/- 8 mkr i räntekostnad per år.

Kapitalstruktur

Förfallotid	Kapitalbindning ¹⁾		Räntebindning (inkl räntetak)		Räntebindning (swappar)	
	MSEK	Andel, %	MSEK	Andel, %	MSEK	Andel, %
2024	-	-	616	20	-	-
2025	792	26	357	12	119	8
2026	1 049	35	759	25	425	28
2027	938	31	500	17	342	23
2028	17	1	11	0	-	-
2029	228	8	350	12	200	13
2030	-	-	200	7	200	13
2031	-	-	-	-	-	-
2032	-	-	232	8	232	15
Summa	3 024	100	3 024	100	1 518	100

¹⁾ I posten ingår periodiserade uppläggningsavgifter vilket förklarar avvikelserna mellan tabell och balansräkning.

47%

BELÅNINGSGRAD,
BRUTTO

43%

BELÅNINGSGRAD,
NETTO

47%

SOLIDITET

2,0x

RÄNTETÄCKNINGS-
GRAD

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen illustreras Prismas aktuella intjäningsförmåga exklusive projekt på tolv månadersbasis per 1 april 2024 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, utgår från de senaste tolv månadernas bedömda kvarvarande drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt efter vidarefakturerings. Fastighetsadministration baseras på bedömda kostnader på tolv månadersbasis utifrån fastighetsportföljens storlek per balansdagen. Central administration baseras på den organisation som finns uppbyggd per balansdagen exklusive jämförelsestörande kostnader. Finansnettot har beräknats utifrån utestående räntebärande skulder och Prismas snittränta inklusive räntesäkring per balansdagen, inklusive periodiserade uppläggningsavgifter och reducerat med räntekostnader som skall belöpa på projekt. Eventuell ränta på likvida medel har ej beaktats.

Mkr	2024-04-01
Hyresintäkter	374
Driftskostnader, netto	-18
Fastighetsadministration	-18
Driftnetto	338
Överskottsgrad, %	90%
Direktavkastning fastigheter, %	5,7%
Central administration	-38
Finansnetto	-159
Förvaltningsresultat	142
Moderbolagets aktieägare	141,4
Innehav utan bestämmande inflytande	0,3
Räntetäckningsgrad justerad, ggr	1,9
Antal utestående aktier vid periodens slut, miljoner	120,2
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,18

Hållbarhet

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

Övrig information

Medarbetare

Antalet medarbetare i koncernen uppgick vid periodens slut till totalt 11 (4). Medeltalet medarbetare under kvartalet uppgick till 10 personer (5).

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Fastigheter

Värdoförändringar fastigheter

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

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

Hyresintäkter

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

Drift- och underhållskostnader

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

Finansiering

Koncernen är exponerad för risker hänförliga till finansieringsverksamheten i form av valutarisk, ränterisk och refinansieringsrisk. Valutarisk föreligger vid de fall då avtal skrivs i annan valuta än SEK och DKK. Ränterisk föreligger då koncernens resultat och kassaflöde påverkas av ränteförändringar. För att minska risken för räntehöjningar har koncernen räntederivat i form av räntetak och swappar. Refinansieringsrisk är att bolaget inte kommer att kunna refinansiera sina lån när dessa förfaller. För att minska refinansieringsrisken har Prisma samarbete med flera nordiska banker och institut samt har en förfallostruktur på lånen så att de inte förfaller samtidigt.

Transaktioner med närstående

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

Under perioden har en skuld till Alma Uppsala Holding AB, ett dotterbolag till huvudägaren Alma Property Partners II AB, om 92 Mkr upptagits som löper till årets slut. Inga räntekostnader har belastat resultatet under perioden. Skulderna löper med 9% ränta. Koncernen har per balansdagen utestående skuld om 92 mkr till Alma Uppsala Holding AB.

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

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Revisors granskning

Delårsrapporten har varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Rapportens undertecknande

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

Stockholm, 29 april 2024

Simon de Chateau
Styrelseordförande

Jacob Annehed
Styrelseledamot

Kristina Alvendal
Styrelseledamot

Anna-Greta Sjöberg
Styrelseledamot

Caroline Tiveus
Styrelseledamot

Fredrik Mässing
VD

Koncernen

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	Not	jan-mar		R12	Helår
		2024	2023	23/24	2023
Hysesintäkter		94	77	362	345
Serviceintäkter		10	14	41	45
Driftskostnader		-18	-17	-63	-61
Fastighetsadministration		-4	-2	-18	-16
Driftnetto		81	72	322	314
Central administration		-28	-14	-72	-58
Finansnetto		-27	-33	-152	-158
Förvaltningsresultat		25	25	98	98
Värdoförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade		-40	-48	-154	-162
Värdoförändring räntederivat, orealiserad		4	-9	-32	-45
Värdoförändring räntederivat, realiserad		-	-	0	0
Nedskrivning immateriella anläggningstillgångar		-1	0	-12	-10
Resultat före skatt		-12	-32	-100	-120
Aktuell skatt		-3	0	-3	0
Uppskjutet skatt		-15	-5	-27	-17
Periodens resultat		-30	-37	-130	-138
Periodens resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare		-30	-33	-130	-133
Innehav utan bestämmande inflytande		1	-4	0	-4
Periodens resultat		-30	-37	-130	-138
Rapport över totalresultat					
Periodens resultat		-30	-37	-130	-138
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferens		8	6	0	-2
Periodens övrigt totalresultat		8	6	0	-2
Summa totalresultat		-21	-31	-130	-140
Periodens totalresultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare		-22	-27	-130	-135
Innehav utan bestämmande inflytande		1	-4	0	-4
Periodens totalresultat		-21	-31	-130	-140
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, genomsnittligt antal aktier		-0,27	-0,33	-1,26	-1,33
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner		111,9	100,1	103,4	100,5

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	Not	31 mar		31 dec
		2024	2023	2023
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
Goodwill	5	180	191	181
Övriga immateriella anläggningstillgångar		2	-	1
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	6	6 407	5 712	5 964
Inventarier, verktyg och installationer		2	-	2
Nyttjanderättstillgångar		11	-	12
Finansiella anläggningstillgångar				
Derivat		24	58	18
Övriga långfristiga fordringar		1	-	1
Uppskjuten skattefordran		3	-	2
Summa anläggningstillgångar		6 629	5 961	6 180
Omsättningstillgångar				
Hysesfordringar		6	2	5
Övriga fordringar		5	10	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88	63	64
Bundna likvida medel	7	-	-	154
Likvida medel		246	124	41
Summa omsättningstillgångar		346	198	297
SUMMA TILLGÅNGAR		6 974	6 159	6 477
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		0	0	0
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		3 298	2 827	3 046
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		6	6	6
Summa eget kapital		3 304	2 833	3 051
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	8	2 875	2 578	2 467
Långfristig finansiell leasingskuld		7	-	8
Uppskjuten skatteskuld		370	347	352
Summa långfristiga skulder		3 252	2 926	2 827
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	8	135	16	401
Leverantörsskulder		27	28	31
Skatteskulder		18	23	26
Övriga kortfristiga skulder		98	241	39
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader		140	92	103
Summa kortfristiga skulder		418	401	600
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 974	6 159	6 477

Rapport över förändring av koncernens eget kapital

Mkr	Aktie kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings reserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	0	2 697	17	141	2 855	10	2 865
Periodens resultat jan-mar				-33	-33	-4	-37
Övrigt totalresultat jan-mar			6		6		6
Periodens totalresultat	-	-	6	-33	-27	-4	-31
Utgående eget kapital 2023-03-31	0	2 697	23	108	2 827	6	2 833
Periodens resultat apr-dec				-100	-100	-0	-101
Övrigt totalresultat apr-dec			-8		-8		-8
Periodens totalresultat	-	-	-8	-100	-108	-0	-108
<i>Transaktioner med ägare</i>							
Nyemission	0	300			300		300
Erhållna aktieägartillskott		26			26		26
Summa	0	326	-	-	326	-	326
Utgående eget kapital 2023-12-31	0	3 023	15	8	3 046	6	3 051
Ingående eget kapital 2024-01-01	0	3 023	15	8	3 046	6	3 051
Periodens resultat				-30	-30	1	-30
Övrigt totalresultat			8		8		8
Periodens totalresultat	-	-	8	-30	-22	1	-21
<i>Transaktioner med ägare</i>							
Apportemission	0	274			274		274
Summa	0	274	-	-	274	-	274
Utgående eget kapital 2024-03-31	0	3 297	24	-23	3 298	6	3 304

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Not	jan-mar		R12	Helår
		2024	2023	23/24	2023
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt		-12	-32	-100	-120
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		21	51	189	219
<i>Finansiella poster</i>		-17	-6	-11	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		40	48	154	162
Realiserade värdeförändringar derivat		-	-	0	0
Orealiserade värdeförändringar derivat		-4	9	32	45
Av- och nedskrivningar		2	-	14	11
Betald inkomstskatt		-10	0	-17	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1	19	72	92
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar		-20	-2	-10	8
Förändring av rörelseskulder		10	12	-168	-165
Kassaflöde från löpande verksamhet		-12	30	-105	-64
Investeringsverksamheten					
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-1	-	-2	-1
Investeringar i egna fastigheter		-65	-98	-380	-413
Förvärv av fastigheter		-	-40	-71	-111
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-0	-	-2	-2
Försäljning av derivat		-	-	4	4
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-1	-	-156	-155
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	7	154	-	154	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		87	-138	-453	-678
Finansieringsverksamheten					
Uptagna lån		167	68	489	390
Amortering av låneskulder		-36	-4	-134	-103
Erhållna aktieägartillskott		-	-	26	26
Nyemission		-	-	300	300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		130	64	681	614
Periodens kassaflöde		206	-44	122	-127
Likvida medel vid periodens början		41	168	124	168
Kursdifferens i likvida medel		-0	0	0	1
Likvida medel vid periodens slut		246	124	246	41
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen					
Erhållen ränta		0	0	3	3
Erlagd ränta		-43	-30	-162	-149

Perioden januari – mars 2024

Periodens kassaflöde uppgick till 206 mkr (-44). Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -12 mkr (30), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 87 mkr (-138) och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 130 mkr (64).

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

Förändringen i kassaflöde från finansieringsverksamheten avser främst nyupptagna lån i Sverige och Danmark.

Koncernens noter

Not 1 Allmän information

Prisma Properties AB ("Prisma"), med organisationsnummer 559378-1700, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm. Bolaget och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta dagligvaruhandelsfastigheter.

Not 2 Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Upplýsningar enligt IAS 34 16A framkommer i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter.

Moderbolaget tillämpar RFR 2 Redovisning i juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2023. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som värderas till verkligt värde.

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

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

Not 3 Finansiella instrument

Finansiella instrument värderade till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning utgörs av räntederivat. Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen. Ränteswapparna hänför sig till nivå 2 i värderings-hierarkin.

Redovisat värde för finansiella tillgångar och skulder anses vara en rimlig approximation av verkligt värde. Det har enligt bolagets

bedömning inte skett någon förändring av marknadsräntor eller kreditmarginaler sedan de räntebärande lånen togs upp som skulle få en väsentlig påverkan på skuldernas verkliga värde. Verkligt värde på hyresfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder skiljer sig inte väsentligt från redovisat värde, då dessa har kort löptid.

Not 4 Segmentsrapportering

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

Not 5 Goodwill

Goodwill avser uppskjuten skatt från koncernens bildande 2022. Vid periodens slut uppgick goodwill till 180 mkr (181). Nedskrivning uppstår främst vid nedgång av fastighetsvärden alternativt om någon fastighet som ingår i goodwillposten avyttras. För perioden har nedskrivning av goodwill skett med 1 mkr (10).

Not 6 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick vid periodens slut till 6 407 mkr (5 964). Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40.

Not 7 Bundna likvida medel

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

Not 8 Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 3 011 mkr (2 868). I posten ingår periodiserade uppläggningsavgifter om 13 mkr (14). Belåningsgrad netto uppgick till 43% (45) och genomsnittlig ränta 5,24% (5,31).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner och organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Rörelseintäkterna uppgick till 5 mkr (4) och rörelseresultatet uppgick till -23 mkr (-9). Resultatet efter finansiella poster uppgick till -4 mkr (-11). I finansnettot ingår ränteintäkter från koncernintern utlåning om 32 mkr (8).

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	Not	jan-mar		R12	Helår
		2024	2023	23/24	2023
Rörelseintäkter		5	4	20	19
Rörelsekostnader		-28	-12	-78	-62
Rörelseresultat		-23	-9	-57	-43
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	-13	-13
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32	8	158	133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13	-10	-47	-44
Resultat efter finansiella poster		-4	-11	41	34
Erhållna och avgivna koncernbidrag		-	-	68	68
Resultat före skatt		-4	-11	108	102
Aktuell skatt		-	-	-	-
Periodens resultat		-4	-11	108	102

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	Not	31 mar		31 dec
		2024	2023	2023
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
Övriga immateriella anläggningstillgångar		2	-	1
Summa immateriella anläggningstillgångar		2	-	1
Materiella anläggningstillgångar				
Inventarier, verktyg och installationer		2	-	2
Summa materiella anläggningstillgångar		2	-	2
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		1 870	1 799	1 846
Fordringar hos koncernföretag		1 602	1 231	1 419
Övriga långfristiga fordringar		1	-	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 473	3 030	3 267
Summa anläggningstillgångar		3 477	3 030	3 269
Omsättningstillgångar				
Övriga kortfristiga fordringar		0	-	1
Fordringar hos koncernföretag		288	0	319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4	5	3
Summa kortfristiga fordringar		291	6	324
Kassa och bank				
Kassa och bank		23	36	1
Summa kassa och bank		23	36	1
Summa omsättningstillgångar		314	42	324
SUMMA TILLGÅNGAR		3 791	3 071	3 593
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital		0	0	0
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserat resultat		3 667	2 965	3 292
Periodens resultat		-4	-11	102
Summa eget kapital		3 663	2 954	3 393
Skulder				
Skulder till kreditinstitut		-	50	-
Skulder till koncernföretag		81	-	154
Övriga skulder		46	67	46
Summa skulder		127	117	200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 791	3 071	3 593

Moderbolagets noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

Dotterbolag

Andelar i dotter- och intressebolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden vilket innebär att de tas upp till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningar.

Transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterbolag.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Leasing

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

Nyckeltal

	2024	2023	2023
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Antal fastigheter	120	109	118
Uthyrningsbar yta, kvm	268 165	246 218	262 135
Förvaltningsfastigheter, Mkr	6 407	5 712	5 964
Förvaltningsfastigheter exklusive projekt, Mkr	5 986	5 339	5 643
Förvaltningsfastigheter, kr/kvm	23 894	23 198	22 752
Hyresvärde, Mkr (exkl projektfastigheter)	391	329	384
Hyresvärde, kr/kvm (exkl projektfastigheter)	1 583	1 486	1 606
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	9,1	9,8	9,4
Nettouthyrning, Mkr	12	7	38
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	98,6	98,2
Ytmässig uthyrningsgrad, %	98,7	98,8	99,0
Direktavkastning fastigheter, %	5,4	5,7	5,3
Överskottsgrad, %	86,3	81,8	91,0
Data per aktie			
Antal utestående aktier vid periodens slut, miljoner	120,2	100,1	111,4
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	111,9	100,1	100,5
Periodens resultat, kr	-0,27	-0,33	-1,33
Eget kapital, kr	27,4	28,2	27,3
Långsiktigt substansvärde, kr	29,1	29,2	29,0
Finansiella nyckeltal			
Långsiktigt substansvärde, mkr	3 462	2 925	3 196
Soliditet, %	47,4	46,0	47,1
Avkastning på eget kapital, %	-0,9	-1,3	-4,7
Räntebärande nettoskuld, mkr	2 778	2 470	2 687
Belåningsgrad netto, %	43,4	43,3	45,0
Genomsnittlig ränta, %	5,2	5,1	5,3
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,4	3,0	2,2
Genomsnittlig räntebindning, år	2,4	2,5	2,2
Räntetäckningsgrad justerad, ggr	2,0	2,0	2,1

Alternativa nyckeltal & definitioner

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

Fastighetsrelaterade

Förvaltningsfastigheter exklusive projekt, mkr	Förvaltningsfastigheternas verkliga värde exklusive värden hänförliga till projektfastigheter vid periodens utgång.
Förvaltningsfastigheter, kr per kvm	Förvaltningsfastigheter verkliga värde vid periodens utgång i förhållande till uthyrbar yta.
Hyresvärde, mkr (exkl projektfastigheter)	Kontrakterad hyra vid periodens utgång samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.
Hyresvärde, kr per kvm (exkl projektfastigheter)	Kontrakterad hyra vid periodens utgång samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler i förhållande till uthyrbar yta.
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	Återstående totalt kontraktsvärde i förhållande till total årshyra.
Nettouthyrning, mkr	Under perioden ingångna hyresavtal inklusive befintliga avtal vilka omförhandlats reducerad med uppsägningar för avflyttningar.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde.
Ytmässig uthyrningsgrad, %	Uthyrd yta i förhållande till uthyrbar yta.
Direktavkastning fastigheter, %	Beräknat driftnetto på årsbasis (periodens driftnetto uppräknat till helår) i förhållande till fastigheternas verkliga värde exklusive projektfastigheter vid periodens utgång. Definitionen har förändrats från och med första kvartalet 2024. Historiska siffror har ej omräknats.
Överskottsgrad, %	Driftnetto i förhållande till hyresintäkter för perioden.

Aktierelaterade

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

Finansiella

Långsiktigt substansvärde, mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat, uppskjuten skatt samt goodwill. Definitionen är i linje med de definitioner som EPRA anger.
Soliditet, %	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens utgång.
Genomsnittligt eget kapital	Genomsnittet av eget kapital vid periodens ingång och eget kapital vid periodens utgång.
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital för perioden. Vid delårsbokslut har resultatet omräknats till helårsbasis, med undantag för värdeförändringar, utan hänsyn till säsongsvariationer.
Räntebärande nettoskuld, mkr	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel.
Belåningsgrad netto, %	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas totala verkliga värde vid periodens slut.
Belåningsgrad brutto, %	Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas totala verkliga värde vid periodens slut.
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Vägd ränta på räntebärande skulder med beaktande av räntederivat på balansdagen.
Räntetäckningsgrad justerad, x	Förvaltningsresultat justerat för jämförelsestörande poster med återläggning av finansnetto i förhållande till räntenetto för perioden (RTM).
Driftnetto	Hysesintäkter med avdrag för drift- och underhållskostnader.
Finansnetto, justerat	Finansnetto justerat för valutakurseffekter och övriga finansiella kostnader.
Jämförelsestörande poster	Jämförelsestörande poster avser materiella transaktioner som saknar en tydlig koppling till den ordinarie verksamheten och som inte förväntas inträffa regelbundet. Sådana transaktioner som har uppstått under perioden är främst relaterade till uppbyggnaden av koncernen samt förberedelse inför planerad börsnotering.

Härledning av fastighetsrelaterade nyckeltal	Q1 2024	Q1 2023	2023
Förvaltningsfastigheter, mkr	6 407	5 712	5 964
Projektfastigheter, mkr	-	-422	-321
Förvaltningsfastigheter exklusive projekt, mkr	= 5 986	5 339	5 643
Förvaltningsfastigheter, mkr	6 407	5 712	5 964
Uthyrningsbar yta, tkvm	/	268	262
Förvaltningsfastigheter, kr/kvm	= 23 894	23 198	22 752
Kontrakterad hyra, mkr	383	324	377
Bedömd marknadshyra vakanta ytor, mkr	+	8	7
Hysesvärde, mkr (exkl projektfastigheter)	= 391	329	384
Hysesvärde, mkr	391	329	384
Uthyrningsbar yta, exklusive projektfastigheter, tkvm	/	247	239
Hysesvärde, kr per kvm (exkl projektfastigheter)	= 1 583	1 486	1 606
Återstående totalt kontraktsvärde, mkr	3 496	3 179	3 534
Total årshyra, mkr	/	383	377
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	= 9,1	9,8	9,4
Periodens ingångna hyresavtal (inkl. omförhandlade), mkr	13	14	57
Periodens uppsagda hyresavtal, mkr	-	0	19
Nettouthyrning, mkr	= 12	7	38
Kontrakterad hyra vid periodens utgång, mkr	383	324	377
Hysesvärde, mkr	/	391	384
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	= 97,9%	98,6%	98,2%
Uthyrd yta, tkvm	244	219	237
Uthyrningsbar yta, exklusive projektfastigheter, tkvm	/	247	239
Ytmässig uthyrningsgrad, %	= 98,7%	98,8%	99,0%
Hysesintäkter, mkr	103	91	390
Fastighetskostnader, mkr	-	-23	-76
Driftnetto, mkr	= 81	72	314
Driftnetto, mkr	323	323	314
Förvaltningsfastigheter, mkr	/	5 986	5 964
Direktavkastning fastigheter, %	= 5,4%	5,7%	5,3%
Driftnetto, mkr	81	74	314
Hysesintäkter, mkr	/	94	345
Överskottsgrad, %	= 86%	82%	91%

Härledning av finansiella nyckeltal		Q1 2024	Q1 2023	2023
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr		-30	-27	-133
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	/	112	100	100
Periodens resultat per aktie, kr	=	-0,3	-0,3	-1,3
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr		3 298	2 827	3 046
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	/	120	100	111
Eget kapital per aktie, kr	=	27,4	28,2	27,3
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr		3 298	2 827	3 046
Räntederivat, mkr	-	-24	-58	-18
Goodwill, mkr	-	-180	-191	-181
Uppskjuten skatt, mkr	+	367	347	350
Långsiktigt substansvärde, mkr	=	3 462	2 925	3 196
Långsiktigt substansvärde, mkr		3 462	2 925	3 196
Antal aktier exklusive förlagsaktier vid periodens utgång, miljoner	/	119	100	110
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	=	29,1	29,2	29,0
Eget kapital, mkr		3 304	2 834	3 051
Balansomslutning, mkr	/	6 974	6 159	6 477
Soliditet, %	=	47,4%	46,0%	47,1%
Resultat efter skatt, mkr		-30	-37	-138
Genomsnittligt eget kapital, mkr	/	3 178	2 850	2 958
Avkastning på eget kapital, %	=	-0,9%	-1,3%	-4,7%
Räntebärande skulder, mkr		3 024	2 594	2 882
Likvida medel, mkr	-	246	124	195
Räntebärande nettoskuld, mkr	=	2 778	2 470	2 687
Räntebärande nettoskuld, mkr		2 778	2 471	2 687
Förvaltningsfastigheter, mkr	/	6 407	5 712	5 964
Belåningsgrad netto, %	=	43,4%	43,3%	45,0%
Förvaltningsresultat R12, mkr ¹⁾		98	25	98
Jämförelsestörande poster, mkr	+	29	7	21
Finansnetto, mkr	+	152	33	158
Finansnetto, justerat, mkr	/	138	33	134
Räntetäckningsgrad, ggr	=	2,0	2,0	2,1

¹⁾Historiska värden före 2023 är ej tillgängliga för beräkning av Räntetäckningsgrad. 2023 Q1 har därför beräknats på enbart kvartalssiffror



Finansiell kalender

Årsstämma	6 maj 2024
Delårsrapport Q2 2024	29 juli 2024
Delårsrapport Q3 2024	6 november 2024
Bokslutskommuniké 2024	19 februari 2025

Kontaktuppgifter

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

Prisma Properties AB
Mäster Samuelsgatan 42
111 57 Stockholm
Sweden

Revisors granskningsrapport

Prisma Properties AB org.nr 559378-1700

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Prisma Properties per 31 mars 2024 och den tremånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Stockholm per dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor