

Q4

Bokslutskommuniké

Januari-december 2023

Cerner[®]

Q4
2023

Året i korthet

MENY

Perioden i sammandrag

- VDs kommentarer
- Strategisk inriktning
- Cernera i sammandrag
- Projektutveckling
 - Projektportfölj
 - Händelser i pågående projekt
 - Transaktioner och markanvisningar
- Fastighetsförvaltning
 - Förvaltning
 - Förändringar i hyresavtal
 - Transaktioner
- Finansiella rapporter
 - Koncernens rapport över totalresultatet
 - Kommentar till koncernens rapport över totalresultatet
 - Koncernens rapport över finansiell ställning
 - Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning
 - Koncernens rapport över förändringar i eget kapital
 - Koncernens rapport över kassaflöde
 - Kommentar till koncernens rapport över kassaflöde
 - Koncernens noter
 - Moderbolagets resultaträkning
 - Kommentar till moderbolagets resultaträkning
 - Moderbolagets rapport över finansiell ställning
- Övriga kommentarer

Händelser kvartal fyra

- Under kvartalet tillträder flertal hyresgäster ca 2 500 kvm nyrenoverade lokaler i fastigheten Armååga.
- Nytt hyresavtal med Praktikertjänst avseende en ny vårdcentral i Forsen.
- Förvärv av Älvringen 6 i Jönköping, vilket både breddar verksamhetsområdet inom förvaltning och kraftigt ökar både befintliga samt potentiella hyresintäkter.
- Beslut om enhetlig hantering av elbilsladdning för våra kunder.

Händelser kvartal tre

- Nytt hyresavtal med Aventi i Armååga.
- Nya hyresavtal med Familjen Sandwall och Finebrands i Perseus.
- Planavtal tecknas med Göteborgs Stad avseende utvecklingen av två industrifastigheter till ca 120 bostäder i Amhult, Göteborg.
- Pallas Tower erhåller färdigt bygglov.
- Energoptimering och installation av solceller i Näckrosen.

Händelser kvartal två

- Oskar Malmén tillträder som VD och Lars Angwald blir istället styrelseordförande för koncernen.
- Förvärv och tillträde av de två förvaltningsfastigheterna Sparven 5 och Hasseln 10 i Borås.
- Nya hyresavtal med Borås Elhandel och Borås Eltjänst i Armååga.
- Flerförlängningar av befintliga hyresavtal, bland annat med Atracco i Forsen och Aspia i Pallas.
- Beslut om att miljöcertifiera framtida nyproduktioner av bostadsfastigheter.

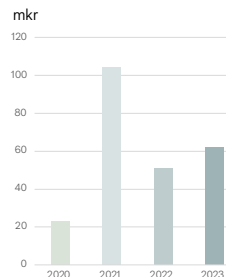
Händelser kvartal ett

- Nytt hyresavtal med Borås Stad i Armååga.
- Nytt hyresavtal med Nordic Wellness i Armååga avseende ny träningsanläggning.
- Förvärv och tillträde av projektfastighet i Borås.

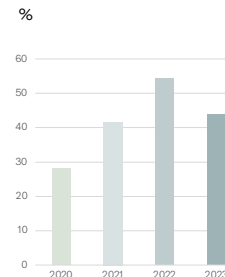
Ekonomisk utveckling

	2023	2022
Hyresintäkter, mkr	42,8	40,6
Intäkter projektutveckling, mkr	9,3	365,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	61,4	18,0
Rörelseresultat, mkr	50,7	62,3
Periodens resultat, mkr	15,1	38,8
Bostäder under byggnation per balansdag, antal	101	101
Färdigställda bostäder under perioden, antal	0	129
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	58,4	55,8
Soliditet, %	43,7	54,3
Räntetäckningsgrad över 12 mån, ggr	-0,3	6,2
Avkastning på eget kapital, %	2,6	6,1

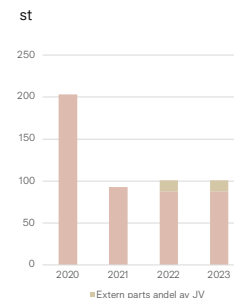
Rörelseresultat



Soliditet



Bostäder under byggnation



Q4
2023

Stark avslutning på utmanande år

MENY

Perioden i sammandrag

VDs kommentarer

Strategisk inriktning

Cernera i sammandrag

Projektutveckling

Projektportfölj

Händelser i pågående projekt

Transaktioner och
markanvisningar

Fastighetsförvaltning

Förvaltning

Förändringar i hyresavtal

Transaktioner

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över
totalresultatet

Kommentar till koncernens
rapport över totalresultatet

Koncernens rapport över
finansiell ställning

Kommentar till koncernens
rapport över finansiell ställning

Koncernens rapport över
förändringar i eget kapital

Koncernens rapport över
kassaflöde

Kommentar till koncernens
rapport över kassaflöde

Koncernens noter

Moderbolagets resultaträkning

Kommentar till moderbolagets
resultaträkning

Moderbolagets rapport över
finansiell ställning

Övriga kommentarer

I Q2-rapporten förutspådde vi en resultatförbättring under andra halvåret. Då, när halva året hade passerat, var vårt resultat minus 15 miljoner kronor. Idag kan vi notera ett lika stort plusresultat för helåret. Det är en fantastisk prestation på en utmanande marknad.

Vändningen gjordes möjlig genom hårt arbete av alla våra medarbetare, en ny och plattare organisation, positiva effekter av vårt förvärv av Älvringen 6 samt att flera hyresgäster kunde tillträda nya och ombyggda lokaler. Det krävdes dock också några tuffa beslut för att minska våra kostnader.

Framgångsrik omställning

En viktig del i förändringen var det tidigare beslutet att ställa om vår projektorganisation för att i större utsträckning arbeta med hyresgästanpassningar och ombyggnationer. Tillsammans med vår förvaltningsorganisation bidrog de till att vi under fjärde kvartalet kunde välkomna Borås Stad, Borås Elhandel och Borås Eltjänst till den ombyggda fastigheten Armbåga i Knalleland. Totalt handlar det om 2 500 kvadratmeter som tillträtts av nya kunder under årets sista tre månader.

Samtidigt fortsatte vi att teckna nya hyreskontrakt. Bland annat slöt Praktikertjänst avtal om en ny vårdcentral i vår fastighet Forsen med inflyttning till sommaren.

Vårt största förvärv hittills

I december förvärvade vi fastigheten Älvringen 6 utmed E4 i Jönköping. Fastigheten som i folkmun fortfarande kallas Eurostop, innehåller totalt 12 900 kvm hotell, kontor, restauranger, butiker samt drivmedelsstationer. Till detta kommer en byggrätt på 16 000 kvm bta. Vi har redan inlett arbetet med att se hur vi kan utveckla fastigheten. Utöver att förädla den del som är hotell och drivmedelsstationer planerar vi för mer av både handel och kontor.

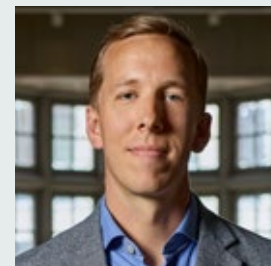
Förvärvet av Älvringen 6 visar att vi menar allvar då vi säger att vi är beredda att agera när möjligheterna dyker upp på marknaden. På samma sätt är det en del av vår affärsidé att sälja färdigutvecklade fastigheter när marknadsförutsättningarna är goda. Det är genom sådana försäljningar under 2021 och 2022 som vi nu kan agera. Förvärvet i Jönköping kommer inte heller bli vårt sista förvärv, utan vi fortsätter leta efter intressanta objekt.

Solceller, återbruk och nytt laddsystem

I samband med våra ombyggnationer utvecklar vi också fastigheternas miljöprestanda. Ny teknik och bättre isolering innebär lägre energiförbrukning. Samtidigt undersöker vi alltid förutsättningarna för att installera solceller eller andra energibesparande åtgärder. I Armbåga ersatte vi exempelvis tre gamla ventilationsaggregat med ett modernt och energieffektivt. I Näckrosen slutförde vi under året installationen av solpaneler. Dessutom har vi tagit beslut om ett nytt och enhetligt system för elbilsaddning.

Utsikter 2024

Vi har gått in i 2024 med en ny organisation, ett stort antal tecknade men inte inflyttade hyreskontrakt samt med alla de möjligheter som kommer med vårt hittills största förvärv. Under första halvåret kommer det också ske inflyttning i bostadsprojekten Hugin i Borås och Linnéa Garden i Uppsala. Arbetet fortgår också med att förädla våra projekt i tidiga skeden så att de är redo att startas upp när marknaden vänder.



Oskar Malmén, VD Cernera

Sammantaget innebär detta att jag ser stora möjligheter till ännu ett framgångsrikt år för Cernera. Till detta kan vi förhoppningsvis också lägga ett par ytterligare förvärv. Det finns med andra ord starka skäl att se fram emot resten av 2024.

Q4
2023

MENY

Perioden i sammandrag

VDs kommentarer

Strategisk inriktning

Cernerans sammandrag

Projektutveckling

Projektportfölj

Händelser i pågående projekt

Transaktioner och
markanvisningar

Fastighetsförvaltning

Förvaltning

Förändringar i hyresavtal

Transaktioner

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över
totalresultatetKommentar till koncernens
rapport över totalresultatetKoncernens rapport över
finansiell ställningKommentar till koncernens
rapport över finansiell ställningKoncernens rapport över
förändringar i eget kapitalKoncernens rapport över
kassaflödeKommentar till koncernens
rapport över kassaflöde

Koncernens noter

Moderbolagets resultaträkning

Kommentar till moderbolagets
resultaträkningModerbolagets rapport över
finansiell ställning

Övriga kommentarer

Strategisk inriktning

Vår affärsidé är att utveckla och förvalta lokaler samt bostäder i attraktiva lägen på tillväxtorter i Sverige. Det gör vi genom att skapa hållbara och välanpassade ytor där våra kunder trivs och kan utvecklas.

Mission

Vi skapar platser där människor och företag kan blomstra.

Missionen svarar på frågan vad vårt arbete egentligen syftar till. Vi på Cernerans jobbar med något av det viktigaste i människors liv – platserna där vi bor och platserna där vi arbetar. Det är här vi spenderar nästan all vår tid. Därför är det vår viktigaste uppgift att utveckla fastigheter där vi ger människor och företag förutsättningarna att nå sin fulla potential. Platser där de kan blomstra.

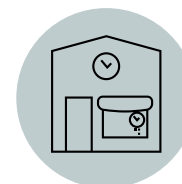
Vision

Ett bättre samhälle, en fastighet i taget.

I visionen finns vår strävan. En långsiktig ambition som vi hela tiden kommer närmare genom att jobba efter vår mission. Formuleringen gör det tydligt att vi ser på vårt arbete som någonting mer än att tillhandahålla lokaler för olika syften. Genom att verkligen bry oss om människor och verksamheter bidrar vi till att göra samhället bättre och mer hållbart. Vi är medvetna om att det är en stor utmaning vi tar oss an. Därför måste vi göra det tillsammans, en fastighet i taget.

Värdeskapande

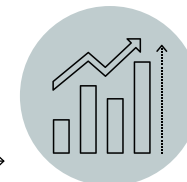
Cernerans värdeskapande drivs genom de två affärsområdena Projektutveckling och Fastighetsförvaltning. Genom att kombinera tryggheten med stabila kassaflöden från Fastighetsförvaltningen med Projektutveckling får vi en långsiktig uthållighet i vår verksamhet.



Fastighetsförvaltning

Förvaltningsarbetet utgår alltid från fastigheternas unika förutsättningar med fokus på ökat kassaflöde och hållbarhet.

Cernerans har ett långsiktigt perspektiv på sina förvaltningsfastigheter.



Transaktioner

Transaktionerna syftar till att förvärva projekt- eller förvaltningsfastigheter med utvecklingspotential samt avyttra delar av de förädlade fastigheterna och projekten.



Projektutveckling

Cernerans utvecklar och producerar nya bostäder och lokaler. Utvecklingen innebär oftast att projekten skapas från grunden genom detaljplanearbete och egen utformning av fastigheterna.

Avsikten är att sälja projektfastigheter efter färdigställande.

Q4
2023

MENY

Perioden i sammandrag

VDs kommentarer

Strategisk inriktning

Cernera i sammandrag

Projektutveckling

Projektportfölj

Händelser i pågående projekt

Transaktioner och
markanvisningar

Fastighetsförvaltning

Förvaltning

Förändringar i hyresavtal

Transaktioner

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över
totalresultatetKommentar till koncernens
rapport över totalresultatetKoncernens rapport över
finansiell ställningKommentar till koncernens
rapport över finansiell ställningKoncernens rapport över
förändringar i eget kapitalKoncernens rapport över
kassaflödeKommentar till koncernens
rapport över kassaflöde

Koncernens noter

Moderbolagets resultaträkning

Kommentar till moderbolagets
resultaträkningModerbolagets rapport över
finansiell ställning

Övriga kommentarer

En nationell fastighetsutvecklare

Fastighetsförvaltning

Cernera erbjuder lokaler för företag, offentliga verksamheter och andra organisationer. Totalt förvaltar Cernera 89 567 kvadratmeter som utvecklas och anpassas efter kundens behov och önskemål. Cerneras arkitekt kombinerar kundens behov med funktion och design.

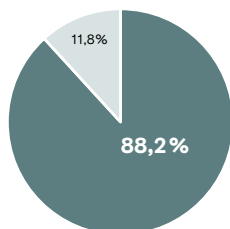
Projektutveckling

Cernera är en etablerad aktör inom projektutveckling och byggnation av bostäder samt kommersiella lokaler. Under de senaste åren har bolaget färdigställt mer än 700 bostäder och har ytterligare 101 bostäder i produktion just nu. Till detta innehåller bostadsportföljen ytterligare 1 418 byggrätter.

Hållbarhet

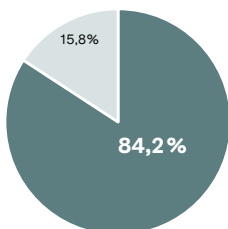
Hållbarhet ska genomsyra varje del av Cerneras arbete där vi följer bolagets klimatavtryck och strävar hela tiden efter att begränsa det. De bostäder och arbetsplatser som Cernera producerar samt förvaltar ska präglas av ett positivt samspel mellan människor och miljö. Detta arbete sker ofta i nära samarbete med kommuner i syfte att utveckla fastigheter med långsiktig nytta för samhället.

Förvaltd yta*:
89 567 kvm



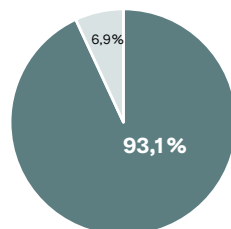
■ Cernera ■ Extern andel (JV)

Hyresvärde*:
128 247 tkr



■ Cernera ■ Extern andel (JV)

Projektportfölj:
1 519 bostadsbyggrätter



■ Cernera ■ Extern andel (JV)

* Operationellt nyckeltal, vilket inkluderar JV samt rörelsefastigheter

1 418 byggrätter för bostäder i projektportföljen samt **101** bostäder i produktion

89 567 kvm förvaltd yta i egna samt delägda fastigheter

Hyresvärde uppgående till **128 247 tkr** i egna samt delägda fastigheter

Q4
2023

Projektportfölj

MENY

Perioden i sammandrag

VDs kommentarer

Strategisk inriktning

Cernera i sammandrag

Projektutveckling

Projektportfölj

Händelser i pågående projekt

Transaktioner och markanvisningar

Fastighetsförvaltning

Förvaltning

Förändringar i hyresavtal

Transaktioner

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultatet

Kommentar till koncernens rapport över totalresultatet

Koncernens rapport över finansiell ställning

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Koncernens rapport över kassaflöde

Kommentar till koncernens rapport över kassaflöde

Koncernens noter

Moderbolagets resultaträkning

Kommentar till moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets rapport över finansiell ställning

Övriga kommentarer

Cernera har en aktiv projektutveckling av bostäder och kommersiella lokaler på flera av Sveriges mest expansiva orter i södra och mellersta Sverige.

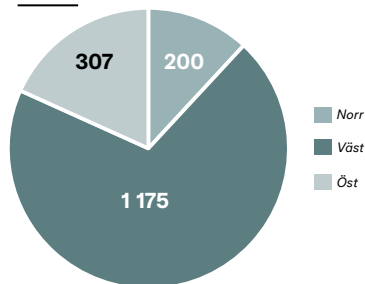
Totalt omfattar Cerneräs projektportfölj för bostäder 25 projekt. Den totala volymen uppgår till 1519 byggrätter för bostäder, varav 101 i produktion. Utöver detta arbetar projektorganisationen med utveckling av Cerneräs kommersiella fastigheter. De flesta av Cerneräs projektförvärv sker före färdig detaljplan eller via markanvisningar.

De flesta projektfastigheter har ett befintligt kassaflöde vilket gör att vi får en ökad flexibilitet när projekten ska starta. Fram till påbörjad byggnation förvaltas projektfastigheterna av Cerneräs förvaltarorganisation med syfte att maximera de löpande kassaflödena från fastigheterna.

Satsningen på projektutveckling är en del av Cerneräs tillväxtstrategi över tid vilket resulterat i en projektportfölj med en stor andel av innehavet i klara eller pågående detaljplaner.

Under året har Cernera tagit ett strategibeslut att tillkommande nyproduktion av bostäder ska miljöcertifieras. Beslutet är ett led i det pågående hållbarhetsarbetet. Det ger en tydlig inriktning av vårt arbetssätt samt ambition både internt och externt.

Antal byggrätter för bostäder per region



Informationen om projektportföljen baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt. Projekt kan komma att delas upp i flera bostadsrättsföreningar med olika byggstart. Till följd av utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutveckling samt att flera av projekten är i en planeringsfas kan planen för respektive projekt komma att förändras.

Projektportfölj 2023-12-31

Nr	Projektnamn	Typ	Anskaffning	Cerneräs andel, %	Detaljplan för bostäder	Ort	Region	Antal bostäder	Byggstart
Projekt i produktion									
1	Linnéa Garden	BR	Markanvisning	100,0	Färdig plan	Uppsala	Öst	49	Q2 2022
2	Hugin ¹⁾	BR	Förvärv	75,2	Färdig plan	Borås	Väst	52	Q2 2022
Totalt								101	
Projekt under utveckling									
3	Tärnan	BR	Förvärv	100,0	Färdig plan	Borås	Väst	6	Q4 2024
4	Björkparken ²⁾	BR	Förvärv	41,0	Färdig plan	Nykvarn	Öst	39	Q4 2024
5	Ängslyckan ³⁾	BR	Förvärv	50,0	Färdig plan	Borås	Väst	16	Q1 2025
6	Sjölyckan	BR	Förvärv	100,0	Färdig plan	Borås	Väst	11	Q1 2025
7	Royal Oak	HR	Markanvisning	100,0	Färdig plan	Jönköping	Öst	85	Q2 2025
8	Trädtoppen	BR	Markanvisning	100,0	Färdig plan	Västerås	Öst	36	Q2 2025
9	Gaffelkremlan	BR	Förvärv	100,0	Pågående plan	Kungälv	Väst	55	Q3 2025
10	Pallas Tower ⁴⁾	BR	Förvärv	50,0	Färdig plan	Borås	Väst	101	Q3 2025
11	Söderport	BR	Markanvisning	100,0	Färdig plan	Linköping	Öst	55	2026
12	Ströpsta	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Nykvarn	Öst	25	2026
13	Klosterängen ²⁾	BR	Förvärv	50,0	Pågående plan	Vadstena	Öst	19	2026
14	Röd 80:2	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Göteborg	Väst	60	2027
15	Röd 81:1	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Göteborg	Väst	64	2027
16	Byttorpslund	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Borås	Väst	50	2027
17	Svanen	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Borås	Väst	28	2027
18	Sandviken	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Östersund	Norr	300	2027
19	Forsen	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Borås	Väst	150	2028
20	Guldbaggen	BR	Förvärv	100,0	Pågående plan	Borås	Väst	150	2028
21	Saga Höjd Marsken	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Borås	Väst	22	2028
22	Saga Höjd Blåvalen	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Borås	Väst	22	2028
23	Resedan	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Borås	Väst	40	2028
24	Amhult 107:2	BR/HR	Förvärv	100,0	Ingen plan	Göteborg	Väst	117	2028
25	Sandared, Västra Strand	BR	Förvärv	100,0	Ingen plan	Borås	Väst	12	2028
Totalt								1 418	
Totalt samtliga projekt								1 519	

1) Joint Venture med Jofast, 2) Joint venture med Brother G & T, 3) Joint Venture med Mjölbackens Entreprenad, 4) Joint Venture med Järngrinden

Q4 2023

MENY

Perioden i sammandrag

VDs kommentarer

Strategisk inriktning

Cernera i sammandrag

Projektutveckling

Projektportfölj

Händelser i pågående projekt

Transaktioner och
markanvisningar

Fastighetsförvaltning

Förvaltning

Förändringar i hyresavtal

Transaktioner

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över
totalresultatet

Kommentar till koncernens
rapport över totalresultatet

Koncernens rapport över
finansiell ställning

Kommentar till koncernens
rapport över finansiell ställning

Koncernens rapport över
förändringar i eget kapital

Koncernens rapport över
kassaflöde

Kommentar till koncernens
rapport över kassaflöde

Koncernens noter

Moderbolagets resultaträkning

Kommentar till moderbolagets
resultaträkning

Moderbolagets rapport över
finansiell ställning

Övriga kommentarer

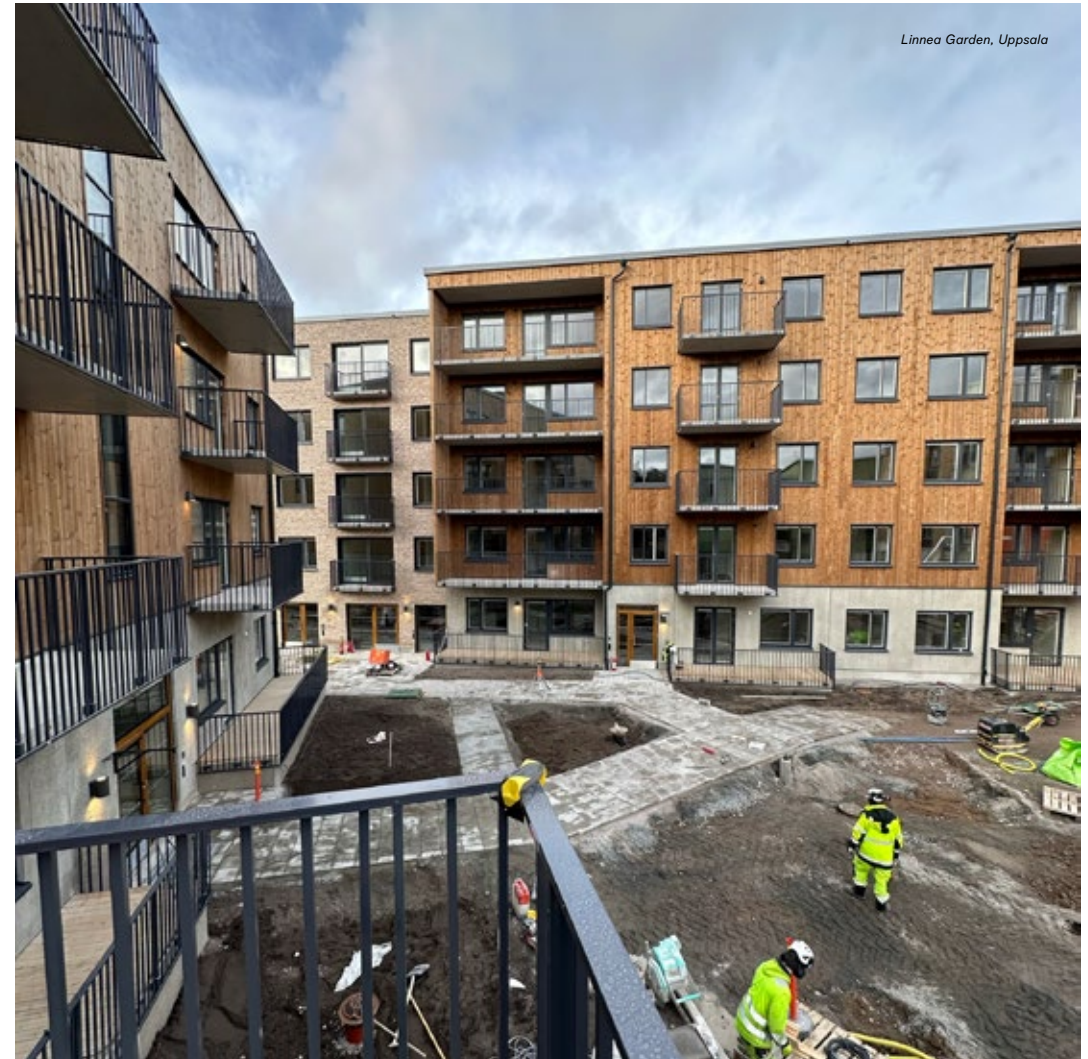
Händelser i pågående projekt

Till följd av den svaga bostadsmarknaden har inga nya bostadsprojekt startat under 2023. Förhoppningen är att marknaden har bottnat och successivt kommer att stärkas under andra halvåret av 2024.

Fokus för projektgruppen är att arbeta med färdigställandet av de två projekten Linnea Garden och Hugin och arbeta i projektens tidiga skeden för att säkerställa en så stor framtida potential som möjligt. De pågående byggnationerna har inflyttning under kvartal ett och kvartal två under 2024.

Vi har löpande under året förlängt våra markanvisningsavtal mot bakgrund av det rådande marknadsläget. Det innebär att de planerade projektstarterna skjuts framåt i tiden. Detta görs i nära dialog med respektive kommun.

Samtidigt arbetar projektorganisationen framgångsrikt med våra pågående lokalanpassningar vilket sänkt våra produktionskostnader samt ökat kvaliteten i ombyggnationerna. Under året har man färdigställt lokalanpassningar på nästan 3 200 kvm som tillträtts av hyresgästerna samt har pågående ombyggnationer på drygt 5 000 kvm med inflyttning under 2024.



Linnea Garden, Uppsala

Q4 2023

MENY

Perioden i sammandrag

VDs kommentarer

Strategisk inriktning

Cernera i sammandrag

Projektutveckling

Projektportfölj

Händelser i pågående projekt

Transaktioner och markanvisningar

Fastighetsförvaltning

Förvaltning

Förändringar i hyresavtal

Transaktioner

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultatet

Kommentar till koncernens rapport över totalresultatet

Koncernens rapport över finansiell ställning

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Koncernens rapport över kassaflöde

Kommentar till koncernens rapport över kassaflöde

Koncernens noter

Moderbolagets resultaträkning

Kommentar till moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets rapport över finansiell ställning

Övriga kommentarer

Transaktioner och markanvisningar

Cernera utvärderar löpande intressanta förvärv och markanvisningar. Under det fjärde kvartalet genomfördes inga förvärv eller markanvisningar.

De förändrade omvärldsfaktorerna, såsom inflation, sjunkande bostadspriser och ökande räntor ger en ökad osäkerhet vilket leder till högre krav på analysen kring potentiella förvärv och markanvisningar.

Vi har under året förvärvat en mindre projektfastighet samt förlängt våra markanvisningsavtal mot bakgrund av det rådande marknadsläget. Det innebär att de planerade projektstarterna skjuts framåt i tiden. Detta görs i nära dialog med respektive kommun.

Förvärvade projektfastigheter 2023

Kvartal				Cerneras andel, %	Detaljplan för bostäder	Ort	Region	Antal bostäder
Förvärvat	Tillträde	Projektnamn	Typ					
Q1	Q1	Sandared, Västra Strand	BR	100	Ingen plan	Borås	Väst	12
Totalt								12



Linnea Garden, Uppsala

Q4
2023

Förvaltning

MENY

Perioden i sammandrag

VDs kommentarer

Strategisk inriktning

Cernerans i sammandrag

Projektutveckling

Projektportfölj

Händelser i pågående projekt

Transaktioner och
markanvisningar

Fastighetsförvaltning

Förvaltning

Förändringar i hyresavtal

Transaktioner

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över
totalresultatetKommentar till koncernens
rapport över totalresultatetKoncernens rapport över
finansiell ställningKommentar till koncernens
rapport över finansiell ställningKoncernens rapport över
förändringar i eget kapitalKoncernens rapport över
kassaflödeKommentar till koncernens
rapport över kassaflöde

Koncernens noter

Moderbolagets resultaträkning

Kommentar till moderbolagets
resultaträkningModerbolagets rapport över
finansiell ställning

Övriga kommentarer

Cernerans förvaltningsverksamhet omfattar 30 fastigheter för olika typer av verksamheter. Totalt uppgår den förvaltade ytan till 89 567 kvm.

Utmärkande för Cernerans förvaltning är ett utpräglad utvecklingsfokus där bolaget alltid strävar efter att ta fastigheten ett steg framåt utifrån både kundens och Cernerans perspektiv. Det innebär att vi har en hög anpassningsförmåga utifrån kundernas behov.

Fokuseringen på utveckling präglar hela förvaltningsorganisationen som utmärks av korta beslutsvägar där medarbetarna uppmuntras att prova nya arbetssätt. Arbetet sker nära kunderna där de tillsammans med Cernerans egna arkitekt utformar flexibla och ändamålsenliga planlösningar med innovativ design. Lyhörtheten inför och närheten till kunderna bekräftas av att de flesta uthyrningarna görs till befintliga kunder eller på deras rekommendationer.

* Hyresintäkter från rörelsefastigheter elimineras i resultaträkningen.

** Ågs som JV ihop med Järngränden där Cernerans andel är 50 procent. Fastigheten förvaltas i sin helhet av Cernerans.

Förvaltade fastigheter 2023-12-31

Ort	Förvaltad yta, kvm										Mark- arrende	Antal P-platser (ex garage)	
	Butik	Hotell/ Restaurang	Kontor	Lager/ industri/ förråd	Lägen- heter	Skola	Träning/ Hälsa	Garage	Övrigt	Summa			
Förvaltningsfastigheter													
Armbåga 1	Borås	0	0	5 157	847	0	0	2 350	0	0	8 354	0	78
Forsen 1	Borås	2 332	0	3 152	687	0	0	0	0	0	6 171	0	117
Guldbaggen 1	Borås	552	0	0	0	0	2 151	0	0	0	2 703	0	16
Guldbaggen 12, 31-34	Borås	898	0	2 025	418	0	0	0	0	0	3 341	0	55
Guldbaggen 25	Borås	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 477	17
Hasseln 10	Borås	0	0	0	0	428	0	0	0	0	428	0	8
Heimdal 9	Borås	0	2 187	0	0	0	0	0	0	0	2 187	0	0
Näckrosen 4	Borås	0	0	4 022	425	0	0	999	0	0	5 446	0	47
Perseus 3	Borås	339	501	215	0	303	0	0	0	0	1 358	0	0
Raklinjen 2	Borås	1 275	0	2 929	3 790	0	0	0	0	0	7 994	0	99
Rapphönan 8	Borås	0	0	0	0	334	0	0	0	0	334	0	0
Resedan 12	Borås	0	0	0	0	274	0	0	0	0	274	0	5
Solhem 2	Borås	0	2 500	0	0	0	0	0	0	0	2 500	0	51
Sparven 5	Borås	0	200	502	0	311	0	0	0	0	1 013	0	6
Svanen 6	Borås	0	0	70	0	676	0	0	0	0	746	0	13
Älvringen 6	Jönköping	4 662	4 648	1 105	830	0	0	0	1 591	12 836	0	22	
Totalt		10 058	10 036	19 177	6 997	2 326	2 151	3 349	0	1 591	55 685	1 477	534
Projektfastigheter													
Amhult 107:2	Göteborg	372	513	369	147	0	0	811	0	0	2 212	0	0
Blåvalen 10	Borås	0	0	0	0	358	0	0	0	0	358	0	1
Byttorpslund 19, 22, 23	Borås	0	0	528	0	65	0	0	0	0	593	0	0
Gaffelkremlan	Kungälv	0	0	0	1 549	0	0	0	0	0	1 549	0	0
Marsken 11	Borås	0	0	0	0	290	0	0	0	0	290	0	0
Mjälle 1:49	Östersund	0	0	0	0	0	0	0	0	1 510	1 510	0	0
Röd 80:2	Göteborg	0	0	0	428	0	0	0	0	0	428	154	13
Röd 81:1	Göteborg	0	0	322	1 296	0	0	0	0	0	1 618	0	0
Räveskalla 1:414	Borås	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Sandared 1:159	Borås	0	0	0	240	0	0	0	0	0	240	0	0
Ströpsta	Nykvarn	39	0	612	947	0	0	0	0	0	1 598	0	0
Tärnan 11	Borås	0	0	0	0	690	0	0	0	0	690	0	2
Totalt		411	513	1 831	4 607	1 403	0	811	0	1 510	11 086	154	18
Rörelsefastigheter													
Merkurius 1 *	Borås	0	0	1 675	0	0	0	0	0	0	1 675	0	0
Delägda förvaltningsfastigheter													
Pallas 1 **	Borås	2 631	3 206	2 747	299	0	0	1 407	10 800	31	21 121	0	0
Totalt förvaltad yta		13 100	13 755	25 430	11 903	3 729	2 151	5 567	10 800	3 132	89 567	1 631	552

Q4 2023

MENY

Perioden i sammandrag

VDs kommentarer

Strategisk inriktning

Cernerer i sammandrag

Projektutveckling

Projektportfölj

Händelser i pågående projekt

Transaktioner och
markanvisningar

Fastighetsförvaltning

Förvaltning

Förändringar i hyresavtal

Transaktioner

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över
totalresultatet

Kommentar till koncernens
rapport över totalresultatet

Koncernens rapport över
finansiell ställning

Kommentar till koncernens
rapport över finansiell ställning

Koncernens rapport över
förändringar i eget kapital

Koncernens rapport över
kassaflöde

Kommentar till koncernens
rapport över kassaflöde

Koncernens noter

Moderbolagets resultaträkning

Kommentar till moderbolagets
resultaträkning

Moderbolagets rapport över
finansiell ställning

Övriga kommentarer

Förändringar i hyresavtal

Under årets sista kvartal tecknades ett hyreskontrakt med Praktikertjänst i Forsen för en ny vårdcentral. Kontraktet innebär en fortsatt utveckling av fastigheten och kommer komplettera utbudet i stadsdelen Druvefors. Stadsdelen har växt kraftigt under de senaste åren med dess närhet till centrum. Utöver ett flertal tecknade mindre kontrakt så har vi under kvartalet även välkomnat nya hyresgäster till Armbåga och nyrenoverade moderna lokaler.

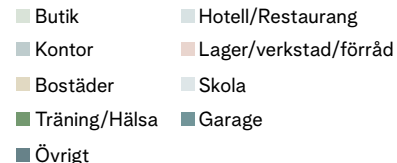
Den genomsnittliga återstående avtalslängden för våra aktiva kontrakt, viktat för hyresintäkten, uppgår till 5,2 år. Det ger en förutsägbarhet och långsiktiga kassaflöden.

Den ekonomiska vakansgraden i förvaltningsfastigheterna, för jämförbart bestånd, uppgick den 31 december till 26,8 procent, jämfört med 35,5 procent samma datum ett år tidigare. Den relativt höga ekonomiska vakansgraden beror till stor del på andelen kontrakt som är tecknade men ej inflyttade eller inflyttade sent på året. Totalt finns kontrakterade hyresintäkter om ytterligare 4,3 mkr/år med inflyttning under 2024. Dessa

ligger per rapportdagen som ekonomiskt vakanta. Andelen lokaler som är tillgängliga för uthyrning är således väsentligt lägre. De kontrakterade, men ännu ej tillträdde ytorna, kommer vid inflyttning att halvera den ekonomiska vakansgraden. Den ekonomiska vakansen mäts även på helårssiffror så kontrakt som startas nära rapportdagen får inte fullt genomslag.

Den högre vakansgraden jämfört med fastighetsbranschens genomsnitt beror på Cernerans inriktning att utveckla fastigheter genom förädling. Det medför att delar av beståndet befinner sig i ett ännu ej färdigutvecklat stadie och därmed kan ha högre vakansgrad.

Hyresvärde per kategori i förvaltade fastigheter



Större uthyrningar 2023

Kvartal	Händelse	Kund	Fastighet	Yta, kvm
Q4	Nytt Hyreskontrakt	Praktikertjänst	Forsen 1	439
Q3	Nyta hyreskontrakt samt förlängning	Fam.Sandwall & Fine Brands AB	Perseus 3	474
Q3	Nytt Hyreskontrakt	Aventi	Armbåga 1	680
Q2	Nytt Hyreskontrakt	Hydrostandard	Gaffelkremlan 1	1400
Q2	Nytt Hyreskontrakt	Borås Elhandel AB	Armbåga 1	342
Q2	Nytt Hyreskontrakt	Borås Eltjänst AB	Armbåga 1	255
Q2	Förlängning hyreskontrakt	Aspia & Joel/Joelina	Pallas 1	816
Q2	Förlängning hyreskontrakt	Recopart	Forsen 1	1026
Q1	Nytt Hyreskontrakt	Borås Stad	Armbåga 1	1852
Q1	Nytt Hyreskontrakt	Nordic Wellness	Armbåga 1	2 350
Q1	Förlängning samt tillkommande ytor	Power Consulting AB	Näckrosen 4	301

9 935

Q4 2023

MENY

Perioden i sammandrag

VDs kommentarer

Strategisk inriktning

Cernea i sammandrag

Projektutveckling

Projektportfölj

Händelser i pågående projekt

Transaktioner och
markanvisningar

Fastighetsförvaltning

Förvaltning

Förändringar i hyresavtal

Transaktioner

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över
totalresultatet

Kommentar till koncernens
rapport över totalresultatet

Koncernens rapport över
finansiell ställning

Kommentar till koncernens
rapport över finansiell ställning

Koncernens rapport över
förändringar i eget kapital

Koncernens rapport över
kassaflöde

Kommentar till koncernens
rapport över kassaflöde

Koncernens noter

Moderbolagets resultaträkning

Kommentar till moderbolagets
resultaträkning

Moderbolagets rapport över
finansiell ställning

Övriga kommentarer

Transaktioner

Året avslutades med att Cernea förvärvade Jönköping Älvringen 6 längs med E4. Fastigheten innehåller hotell, kontor, restauranger, butiker och drivmedelsstation.

Förvärvet innebär att vi expanderar vårt förvaltningsbestånd till Jönköping. Fastigheten har idag en uthyrningsbar yta om drygt 12 800 kvm samt en betydande byggrätt om ca 16 000 kvm. Den tidigare ägaren hade gjort stora investeringar i fastigheten under de senaste åren. Förvärvet stärker direkt koncernens kassaflöde och fastighetens unika läge bedöms skapa goda möjligheter att fortsätta utveckla fastigheten och dess kassaflöden.

Totalt sett innebär det att vi under 2023 förvärvade tre stycken förvaltningsfastigheter.

Cernea analyserar löpande förvärvsmöjligheter till sitt förvaltningsbestånd i syfte att hitta fastigheter med utvecklingspotential. Efter en längre tid där aktiviteten på fastighetstransaktioner varit mycket låg och främst gjorts under hand så upplever vi nu att fler objekt kommer ut på marknaden på ett strukturerat sätt. Under inledningen av året så arbetar vi fortsatt aktivt med att förvärva ytterligare förvaltningsfastigheter.

Förvärvade förvaltningsfastigheter 2023

Kvartal		Fastighet	Ort	Säljare	Yta, kvm	Hysesintäkter /år, tkr
Köpt	Tillträde					
Q4	Q4	Älvringen 6	Jönköping	M2 Gruppen	12 857	21 475
Q2	Q2	Hasseln 10	Borås	Lyckebo Holding AB	428	556
Q2	Q2	Sparven 5	Borås	Lyckebo Holding AB	942	1 338
					14 227	23 369



Älvringen 6, Jönköping

Q4 2023

Koncernens rapport över totalresultatet

MENY

Perioden i sammandrag

VDs kommentarer

Strategisk inriktning

Cernera i sammandrag

Projektutveckling

Projektportfölj

Händelser i pågående projekt

Transaktioner och
markanvisningar

Fastighetsförvaltning

Förvaltning

Förändringar i hyresavtal

Transaktioner

Finansiella rapporter

**Koncernens rapport över
totalresultatet**

Kommentar till koncernens
rapport över totalresultatet

Koncernens rapport över
finansiell ställning

Kommentar till koncernens
rapport över finansiell ställning

Koncernens rapport över
förändringar i eget kapital

Koncernens rapport över
kassaflöde

Kommentar till koncernens
rapport över kassaflöde

Koncernens noter

Moderbolagets resultaträkning

Kommentar till moderbolagets
resultaträkning

Moderbolagets rapport över
finansiell ställning

Övriga kommentarer



Belopp i tkr	Not	Jan-dec 23	Jan-dec 22	Okt-dec 23	Okt-dec 22
Hyresintäkter		42 754	40 634	11 571	9 440
Intäkter projektutveckling		9 263	365 429	1 099	201 041
Övriga rörelseintäkter		1 771	970	454	302
Summa rörelseintäkter		53 788	407 033	13 124	210 783
Fastighetskostnader		-16 782	-15 717	-5 036	-4 358
Projektutvecklingskostnader		-4 872	-311 998	-2 685	-173 557
Övriga externa kostnader		-13 054	-16 995	-3 389	-3 825
Personalkostnader		-24 225	-23 536	-5 151	-6 806
Av- och nedskrivningar		-2 008	-2 041	-503	-491
Övriga rörelsekostnader		0	0	0	0
Summa rörelsens kostnader		-60 941	-370 287	-16 764	-189 037
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter		61 380	18 043	42 496	-7 487
Resultat från andelar i joint ventures		-3 536	7 541	219	3 102
Rörelseresultat		50 691	62 330	39 075	17 361
Värdoförändring aktier och andelar		-3 829	-73 216	0	7 987
Värdoförändring finansiella derivat		-3 268	7 870	-2 578	-232
Finansiella intäkter		2 371	1 165	1 453	261
Finansiella kostnader		-18 995	-12 269	-5 210	-3 658
Resultat efter finansiella poster		26 970	-14 120	32 740	21 719
Skatt på periodens resultat		-11 853	52 826	-8 232	4 335
Periodens resultat		15 117	38 706	24 508	26 054
Övrigt totalresultat					
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet		0	0	0	0
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet		0	0	0	0
Övrigt totalresultat för perioden, efter skatt		0	0	0	0
Periodens totalresultat		15 117	38 706	24 508	26 054
Periodens resultat hänförlig till					
Moderbolagets aktieägare		15 170	38 797	24 524	26 096
Innehav utan bestämmande inflytande		-53	-91	-16	-42
		15 117	38 706	24 508	26 054

Q4 2023

MENY

Perioden i sammandrag

VDs kommentarer

Strategisk inriktning

Cernerä i sammandrag

Projektutveckling

Projektportfölj

Händelser i pågående projekt

Transaktioner och
markanvisningar

Fastighetsförvaltning

Förvaltning

Förändringar i hyresavtal

Transaktioner

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över
totalresultatet

**Kommentar till koncernens
rapport över totalresultatet**

Koncernens rapport över
finansiell ställning

Kommentar till koncernens
rapport över finansiell ställning

Koncernens rapport över
förändringar i eget kapital

Koncernens rapport över
kassaflöde

Kommentar till koncernens
rapport över kassaflöde

Koncernens noter

Moderbolagets resultaträkning

Kommentar till moderbolagets
resultaträkning

Moderbolagets rapport över
finansiell ställning

Övriga kommentarer

Kommentar till koncernens rapport över totalresultatet

Rörelseintäkter

Koncernens intäkter redovisas på två rader i resultaträkningen. Hyresintäkter vilket till huvuddelen kommer från förvaltningsbeståndet samt intäkter från projektutvecklingsbeståndet. Intäkterna från projektutveckling kommer från pågående projekt som avser nyproduktion av fastighet för egen förvaltning och fastigheter till försäljning. Fastigheter till försäljning har för koncernen hittills inneburit att projektet har genomförts som bostadsrätter. Vid ett bostadsrättsprojekt redovisas intäkten i samband med att bostadsköparna får tillträde till bostaden vid projektets färdigställande. Därmed blir bostadsköparens tillträdesdag avgörande för när intäkten realiserar vilket också innebär att intäkterna och resultaten kan fluktuera mellan åren.

Hyresintäkter

Cerneräs hyresintäkter uppgick under perioden till 42,8 mkr (40,6). I jämförbart bestånd har ökning skett med 14,5 procent. Den uthyrningsbara ytan har i jämförelse med samma period föregående år ökat med 15 756 kvm till 66 771 kvm, motsvarande 30,9 procent. I jämförelse med 31 december 2022 tillkom tre förvaltningsfastigheter och en projektfastighet. Projektfastigheter kan under projektets utveckling ha hyresintäkter men det är inte fastighetens primära avsikt att bidra med hyresintäkter.

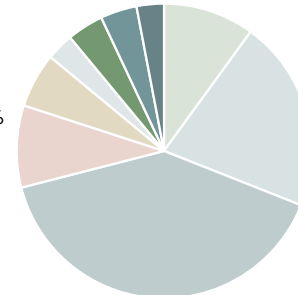
Vid utgången av december 2023 uppgick den totalt förvaltade ytan till 89 567 kvm varav under hyresintäkter redovisat intäkter som är kopplade till 66 771 kvm. Mellanskillnaden avsåg ytor som klassificeras som rörelsefastighet eller redovisas under joint ventures.

Den ekonomiska vakansgraden i förvaltningsfastigheterna, för jämförbart bestånd, uppgick den 31 december till 26,8 procent (35,5%), vilket var en minskning jämfört med föregående år. Den relativt höga ekonomiska vakansgraden beror till stor del på andelen kontrakt som är tecknade men ej inflyttade eller inflyttade sent på året. Totalt finns kontrakterade hyresintäkter om ytterligare 4,3 mkr/år med inflyttning under 2024. Dessa ligger per rapportdagen som ekonomiskt vakanta. Andelen lokaler som är tillgängliga för uthyrning är således väsentligt lägre. De kontrakterade, men ännu ej tillträdna ytorna, kommer vid inflyttning att halvera den ekonomiska vakansgraden. Den ekonomiska vakansen mäts även på helårssiffror så kontrakt som startas nära rapportdagen får inte fullt genomslag.

Utveckling hyresintäkter

	Jan-dec 23	Jan-dec 22	Förändring, %
Jämförbart bestånd	35 631	31 107	14,5%
Förvärvade fastigheter	7 123	1 742	308,9%
Sålda fastigheter	0	7 785	-100,0%
	42 754	40 634	5,2%

- Butik 10 %
- Hotell/Restaurang 21 %
- Kontor 40 %
- Lager/verkstad/Förråd 9 %
- Bostäder 6 %
- Skola 3 %
- Träning/Hälsa 4 %
- Övrigt 4 %
- P-platser 3 %



Intäkter från projektutveckling

Intäkter från projektutveckling uppgick till 9,3 mkr (365,4) och bestod framför allt av att nedlagd tid i projekt som är i planeringsstadiet. Cerneräs projektutveckling är fokuserad på bostadsfastigheter. I jämförbar period föregående år kom intäkten från projekten Lunden 2, Compact Living, Port 17 och Villa Nordäng.

Rörelsens kostnader

I likhet med rörelseintäkterna redovisas rörelsens kostnader på två rader. Dels som fastighetskostnader vilket till huvuddelen kommer från förvaltningsbeståndet, dels som projektutvecklingskostnader som kommer från pågående projekt som avser nyproduktion av fastighet för egen förvaltning och fastigheter till försäljning. Projektutvecklingskostnader redovisas i huvudsak i samma period som intäkterna i samband med bostadsköparens tillträde till bostaden.

Q4 2023

MENY

Perioden i sammandrag

VDs kommentarer

Strategisk inriktning

Cernera i sammandrag

Projektutveckling

Projektportfölj

Händelser i pågående projekt

Transaktioner och
markanvisningar

Fastighetsförvaltning

Förvaltning

Förändringar i hyresavtal

Transaktioner

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över
totalresultatet

Kommentar till koncernens rapport över totalresultatet

Koncernens rapport över
finansiell ställning

Kommentar till koncernens
rapport över finansiell ställning

Koncernens rapport över
förändringar i eget kapital

Koncernens rapport över
kassaflöde

Kommentar till koncernens
rapport över kassaflöde

Koncernens noter

Moderbolagets resultaträkning

Kommentar till moderbolagets
resultaträkning

Moderbolagets rapport över
finansiell ställning

Övriga kommentarer

Kommentar till koncernens rapport över totalresultatet

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader i form av drifts- och underhålls-kostnader samt fastighetsskatt ökade till -16,8 mkr (-15,7), vilket motsvarade en ökning på 6,8 procent. För jämförbart bestånd har kostnaderna ökat till -13,0 mkr (-12,0). Ökningen berodde främst på större kostnader för reparationer och underhåll medan taxebundna kostnader låg kvar på samma nivå som i jämförbar period.

Stor del av de taxebundna kostnaderna debiteras ut på hyresgästerna. En förändring i taxebundna kostnader kommer därför också att påverka intäkterna i motsvarande omfattning.

Utveckling fastighetskostnader

	Jan-dec 23	Jan-dec 22	Förändring, %
Jämförbart bestånd	12 967	12 028	7,8%
Förvärvade fastigheter	3 815	1 089	250,3%
Sålda fastigheter		2 600	-100,0%
	16 782	15 717	6,8%

Projektutvecklingskostnader

Projektutvecklingskostnaderna uppgick till -4,9 mkr (-312,0) och bestod främst av nedskrivning i projektportföljen med -4,7 mkr och resterande del avser ej aktiverbara kostnader. I jämförbar period föregående år är kostnaden till största del hänförlig till projekten Lunden 2, Compact Living, Port 17 och Villa Nordäng.

Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader består främst av externa hyreskontrakt för lokaler, inventarier, dataprogram, marknadsföring, externa konsulter samt vissa tjänster som köps från moderbolaget, Uddetorp Invest. Under perioden uppgick dessa kostnader till -13,1 mkr (-17,0). De minskade kostnaderna består främst av lägre lokalkostnader, mindre resurser har lagts på marknadsföring, köp av konsulttjänster, kontrakt på hyra av inventarier har minskat samt minskat inköp av förbrukningsinventarier.

Personalkostnader

Ökningen berodde främst på den förstärkning som gjordes under andra halvåret 2022 av projekt- och hållbarhetsorganisationen. Utöver det har tidigare inhyrd personal anställts. Under andra och tredje kvartalet har organisationen anpassats till nuvarande marknad vilket syns i att kostnaden minskat under sista kvartalet jämfört med samma kvartal föregående år.

Av- och nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgick till -2,0 mkr (-2,0) och avser avskrivning på en rörelsefastighet och inventarier.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringen i våra förvaltningsfastigheter var i perioden 61,4 mkr (18,0).

I jämförbar period 2022 genomfördes en försäljning av ett fastighetspaket till Randviken Fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde på 455 mkr, vilket var 31,1 mkr högre än det redovisade värdet på

fastigheterna. Justering av resultatet från tidigare genomförda försäljningar har påverkat resultatet med -0,2 mkr (-0,8).

Resultat från andelar i joint ventures

I posten redovisas resultateffekten av Cernerars fastigheter och projekt som ägs via joint ventures. Resultat från andelar i joint ventures uppgick till -3,5 mkr (7,5) och avsåg resultat från den löpande driften och värdeförändringar. I resultatet ingick en nedskrivning av förvaltningsfastigheten Pallas 1 där Cernerars andel uppgick till -5,0 mkr (-3,7) samt värdeförändringar i finansiella derivat som hade en negativ inverkan på resultatet med -1,5 mkr (4,7).

Finansiella poster och finansnetto

Finansnettot uppgick till -23,7 mkr (-76,5). I beloppet ingick en negativ värdeförändring på aktier och andelar med -3,8 mkr (-73,2). Denna post utgör i sin helhet värdeförändringar och realisationsresultat hänförliga till Cernerars aktier i Stenhus Fastigheter i Norden AB och Randviken Fastigheter AB som erhöles i samband med försäljningen av fyra förvaltningsfastigheter under det andra kvartalet 2021. I perioden fanns en negativ värdeförändring i finansiellt derivat med -3,3 mkr (7,9).

De finansiella kostnaderna var räntekostnader för upptagna lån och de finansiella intäkterna utgjordes i huvudsak av ränteintäkter.

Genomsnittlig ränta per balansdagen uppgick till 4,72 procent (3,04). Räntetäckningsgraden för rullande 12 månader uppgick till -0,3 ggr (6,2). Den kraftiga

Q4 2023

MENY

Perioden i sammandrag

VDs kommentarer

Strategisk inriktning

Cerera i sammandrag

Projektutveckling

Projektportfölj

Händelser i pågående projekt

Transaktioner och

markanvisningar

Fastighetsförvaltning

Förvaltning

Förändringar i hyresavtal

Transaktioner

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över
totalresultatet

**Kommentar till koncernens
rapport över totalresultatet**

Koncernens rapport över
finansiell ställning

Kommentar till koncernens
rapport över finansiell ställning

Koncernens rapport över
förändringar i eget kapital

Koncernens rapport över
kassaflöde

Kommentar till koncernens
rapport över kassaflöde

Koncernens noter

Moderbolagets resultaträkning

Kommentar till moderbolagets
resultaträkning

Moderbolagets rapport över
finansiell ställning

Övriga kommentarer

Kommentar till koncernens rapport över totalresultatet

ränteuppgången under året tillsammans med minskat förvaltningsbestånd, inga färdigställda projekt och flertalet fastigheter under omställning gav en negativ räntetäckningsgrad för helåret. Vid utgången av året har dock de löpande hyresintäkterna kraftigt stärkts, kostnadsnivån i bolaget kraftigt minskat och flertalet hyresgäster flyttat in eller på väg att flytta in i Armbåga. Detta tillsammans gör att vi för 2024 bedöms få en räntetäckningsgrad om 1,42 ggr, vilket är fortsatt under vår målsättning men med en positiv trend.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -11,9 mkr (52,8). Skatten är hänförlig till effekter från latent skatt på fastigheter med -6,8 mkr (2,5) samt värdeförändring i finansiella derivat och likviditetsplaceringar med 0,7 mkr (13,5). I perioden har en intern fastighetstransaktion gjorts varför återföring av tidigare uppbokat underskottsavdrag har gjorts med -5,4 mkr (3,8). I jämförande period avsåg 33,0 mkr en positiv effekt vid avyttringen av ett fastighetspaket. Det var effekten av skillnaden mellan uppbokat latent skatt och avtalat avdrag av latent skatt.

Både aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Som uppskjutna skatteskulder redovisas full nominell skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde med avdrag för den skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 15,1 mkr (38,7). Minskningen mot föregående år består av flera delar.

Under året har vi inte färdigställt några bostadsprojekt eller sålt några förvaltningsfastigheter vilket kraftigt bidrog till föregående års resultat. Även räntekostnaderna ökade markant under förra året till följd av ökade marknadsräntor. Finansiella instrument och placeringar har haft en negativ utveckling.

Under perioden har vi dock haft en mycket god resultatutveckling för vårt innehav av förvaltningsfastigheter till följd av förbättrade driftsnetton vilket påverkat våra underliggande värderingar. Detta har även delvis börjat ge ökade hyresintäkter under perioden men kommer få full effekt under 2024.



**Q4
2023**

Koncernens rapport över finansiell ställning

MENY

Perioden i sammandrag
VDs kommentarer
Strategisk inriktning
Cernera i sammandrag
Projektutveckling
 Projektportfölj
 Händelser i pågående projekt
 Transaktioner och markanvisningar
Fastighetsförvaltning
 Förvaltning
 Förändringar i hyresavtal
 Transaktioner
Finansiella rapporter
Koncernens rapport över totalresultatet
Kommentar till koncernens rapport över totalresultatet
Koncernens rapport över finansiell ställning
Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital
Koncernens rapport över kassaflöde
Kommentar till koncernens rapport över kassaflöde
Koncernens noter
Moderbolagets resultaträkning
Kommentar till moderbolagets resultaträkning
Moderbolagets rapport över finansiell ställning
Övriga kommentarer

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4	750 948	508 021
Rörelsefastigheter	4	62 742	64 007
Materiella anläggningstillgångar	4	2 098	2 402
Andelar i joint ventures	4	131 740	134 835
Fordringar hos joint ventures		0	0
Andra långfristiga fordringar		0	0
Uppskjutna skattefordringar		1 600	6 191
Finansiella derivatinstrument	3	4 026	7 295
Summa anläggningstillgångar		953 154	722 751
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter		339 264	247 614
Kundfordringar		1 183	4 820
Fordringar hos koncernföretag		20 756	53
Fordringar hos joint ventures		28 001	21 969
Övriga kortfristiga fordringar		9 399	32 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 041	3 123
Likviditetsplaceringar	3	0	65 871
Likvida medel		830	36 138
Summa omsättningstillgångar		403 474	412 148
SUMMA TILLGÅNGAR		1 356 628	1 134 899

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		200	200
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		592 517	616 296
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		592 717	616 496
Innehav utan bestämmande inflytande		-56	-23
Summa eget kapital		592 661	616 473
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		508 384	363 175
Leasingskuld		580	1 793
Uppskjutna skatteskuld		49 862	42 369
Övriga långfristiga skulder		4 101	4 459
Summa långfristiga skulder		562 927	411 796
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	23 557	20 135
Leasingskuld	4	1 211	396
Byggnadskreditiv	4	133 954	42 858
Förskott från kunder		7 452	7 817
Leverantörsskulder		10 982	5 482
Skulder till koncernföretag		16	15 881
Skulder hos joint ventures		0	0
Aktuella skatteskulder		3 014	732
Övriga kortfristiga skulder		1 647	3 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		19 207	9 689
Summa kortfristiga skulder		201 040	106 630
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 356 628	1 134 899

Q4 2023

MENY

Perioden i sammandrag

VDs kommentarer

Strategisk inriktning

Cernera i sammandrag

Projektutveckling

Projektportfölj

Händelser i pågående projekt

Transaktioner och
markanvisningar

Fastighetsförvaltning

Förvaltning

Förändringar i hyresavtal

Transaktioner

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över
totalresultatet

Kommentar till koncernens
rapport över totalresultatet

Koncernens rapport över
finansiell ställning

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens rapport över
förändringar i eget kapital

Koncernens rapport över
kassaflöde

Kommentar till koncernens
rapport över kassaflöde

Koncernens noter

Moderbolagets resultaträkning

Kommentar till moderbolagets
resultaträkning

Moderbolagets rapport över
finansiell ställning

Övriga kommentarer

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Anläggningstillgångar

De väsentliga delarna av koncernens anläggnings- tillgångar består av förvaltningsfastigheter, en rörelsefastighet samt andelar i joint ventures.

Förvaltningsfastigheter

Metoden att beräkna verkligt värde för förvaltnings- fastigheter består i huvudsak av en kassaflödesbaserad värderingsmodell där värdet har beräknats som nuvärdet av prognosticerade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskontering har skett med en bedömd kalkylränta.

Cernera hade 16 helägda förvaltningsfastigheter 31 december 2023 med ett redovisat värde om 750,9 mkr (508,0). Det var är en ökning med 242,9 mkr sedan den senaste rapportperioden. Ökningen berodde i huvudsak på förvärv av tre förvaltningsfastigheter i Borås och Jönköping till ett värde av 149,7 mkr (43,1), investeringar i befintliga fastigheter med 31,7 mkr (5,8) samt värdeförändringar på 61,6 mkr (-12,6).

Förvaltningsfastigheter

	Jan-dec 23	Jan-dec 22
Ingående redovisat värde	508 021	889 439
Förvärv	149 680	43 073
Investeringar	31 656	5 807
Försäljningar	0	-417 688
Orealiserade värdeförändringar	61 591	-12 610
Utgående redovisat värde	750 948	508 021

Rörelsefastigheter

Rörelsefastigheten avser Cerneras huvudkontor på Stora Torget 1 i Borås. Fastigheten används sedan 1 januari 2021 till största delen för egen verksamhet.

Nyttjanderättstillgångar

Nyttjanderättstillgångar utgjordes av leasinginventarier i form av fordon och uppgick vid periodens utgång till 1,6 mkr (2,1).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgjordes av fordon samt kontorsutrustning och uppgick vid periodens utgång till 0,5 mkr (0,3).

Andelar i joint ventures

Andelar i joint ventures uppgick den 31 december 2023 till 131,7 mkr (134,8). Andelar och redovisat värde framgår av tabellerna nedan.

Andelar i joint ventures

Företagsnamn	Säte	Kapitalandel, %	
		2023-12-31	2022-12-31
Pallas 1 Fastighets AB	Borås	50	50
CBME Projekt AB	Borås	50	50
CFJ Kontraktbolag AB	Borås	50	50
CBFC Klosterängen AB	Borås	50	50
CEB SF AB	Södertälje	41	41
Hugin Holding AB	Borås	75	75

Redovisat värde joint ventures

Företagsnamn	Redovisat värde	
	2023-12-31	2022-12-31
Pallas 1 Fastighets AB	121 357	123 855
CBME Projekt AB	-130	-5
CFJ Kontraktbolag AB	272	294
CBFC Klosterängen AB	28	28
CEB SF AB	3 893	3 893
Hugin Holding AB	6 320	6 770
	131 740	134 835

Q4 2023

MENY

Perioden i sammandrag

VDs kommentarer

Strategisk inriktning

Cerner i sammandrag

Projektutveckling

Projektportfölj

Händelser i pågående projekt

Transaktioner och
markanvisningar

Fastighetsförvaltning

Förvaltning

Förändringar i hyresavtal

Transaktioner

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över
totalresultatet

Kommentar till koncernens
rapport över totalresultatet

Koncernens rapport över
finansiell ställning

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens rapport över
förändringar i eget kapital

Koncernens rapport över
kassaflöde

Kommentar till koncernens
rapport över kassaflöde

Koncernens noter

Moderbolagets resultaträkning

Kommentar till moderbolagets
resultaträkning

Moderbolagets rapport över
finansiell ställning

Övriga kommentarer

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Finansiell information i väsentliga joint ventures

Nedanstående tabell visar finansiell information för de väsentliga joint ventures per den 31 december 2023. Pallas 1 Fastighets AB äger en kommersiell fastighet med hyresintäkter från både kontor, handel och parkeringar samt via dotterbolaget Pallastornet Fastighets AB en projektfastighet för utveckling av 102 bostäder.

Hugin Holding AB utvecklar och uppför en projektfastighet för en bostadsrättsförening. I den finansiella informationen konsolideras bostadsrättsföreningen.

	Koncernen Pallas 1 Fastighets AB	
	2023-12-31	2022-12-31
Balansräkning i sammandrag		
Förvaltningsfastigheter	450 000	450 004
Övriga anläggningstillgångar	5 112	8 749
Projektfastighet	67 032	66 764
Övriga omsättningstillgångar	16 607	12 144
Långfristiga skulder	246 794	251 253
Kortfristiga skulder	49 244	38 698
Nettotillgångar	242 713	247 710
Totalresultat i sammandrag	Jan-dec 23	Jan-dec 22
Intäkter	31 496	23 328
Resultat	-4 997	18 100
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	-4 997	18 100

	Koncernen Hugin Holding AB	
	2023-12-31	2022-12-31
Projektfastighet	170 748	69 284
Övriga omsättningstillgångar	8 783	8 033
Byggnadskreditiv	155 000	54 859
Kortfristiga skulder	16 790	14 121
Nettotillgångar	7 741	8 337
	Jan-dec 23	Jan-dec 22
Intäkter	0	24
Resultat	-597	-1 602
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	-597	-1 602

Omsättningstillgångar

Värdet på omsättningstillgångar uppgick den 31 december 2023 till 403,5 mkr (412,1).

Den största posten utgörs av projektfastigheter, vilken uppgick till 339,2 mkr (247,6) den 31 december 2023.

Projektfastigheter

	Jan-dec 23	Jan-dec 22
Ingående redovisat värde	247 614	300 091
Förvärv	3 000	69 954
Investeringar i pågående projekt	88 650	164 085
Försäljning av färdiga projekt	0	-286 516
Utgående redovisat värde	339 264	247 614

I perioden har likviditetsplaceringarna avyttrats till moderbolaget Uddetorp Invest. Avyttringen är gjord som en del av betalning för den utdelning som beslutats i perioden. Posten bestod av aktier i Stenhus Fastigheter. Posten likviditetsplaceringar har värderats till verkligt värde över resultaträkningen.

Likvida medel uppgick till 0,8 mkr (36,1). Förändring mot jämförbar period berodde främst på förvärv av förvaltnings- och projektfastigheter. Inklusivt outnyttjad checkkredit, som uppgick till 40,0 mkr (40,5), uppgick tillgänglig likviditet till 23,1 mkr (76,6). För vidare analys hänvisas till koncernens kassaflödesanalys.

Q4 2023

MENY

Perioden i sammandrag

VDs kommentarer

Strategisk inriktning

Cernera i sammandrag

Projektutveckling

Projektportfölj

Händelser i pågående projekt

Transaktioner och
markanvisningar

Fastighetsförvaltning

Förvaltning

Förändringar i hyresavtal

Transaktioner

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över
totalresultatet

Kommentar till koncernens
rapport över totalresultatet

Koncernens rapport över
finansiell ställning

**Kommentar till koncernens
rapport över finansiell ställning**

Koncernens rapport över
förändringar i eget kapital

Koncernens rapport över
kassaflöde

Kommentar till koncernens
rapport över kassaflöde

Koncernens noter

Moderbolagets resultaträkning

Kommentar till moderbolagets
resultaträkning

Moderbolagets rapport över
finansiell ställning

Övriga kommentarer

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Eget kapital

Eget kapital uppgick den 31 december 2023 till 592,7 mkr (616,5). I perioden har det på en extra bolagsstämma beslutats om en utdelning om 60 mkr. Samtidigt har ägarna tillskjutit 30 mkr i o villkorat aktieägartillskott.

Soliditeten uppgick vid samma tidpunkt till 43,7 procent (54,3).

Räntebärande skulder

Cernera hade den 31 december 2023 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter på totalt 633,2 mkr (393,4). Belåningsgraden på förvaltningsfastigheterna uppgick till 58,4 procent (56,1) utan justering för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 4,72 procent (3,04).



**Q4
2023**

MENY

Perioden i sammandrag

VDs kommentarer

Strategisk inriktning

Certera i sammandrag

Projektutveckling

Projektportfölj

Händelser i pågående projekt

Transaktioner och markanvisningar

Fastighetsförvaltning

Förvaltning

Förändringar i hyresavtal

Transaktioner

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultatet

Kommentar till koncernens rapport över totalresultatet

Koncernens rapport över finansiell ställning

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Koncernens rapport över kassaflöde

Kommentar till koncernens rapport över kassaflöde

Koncernens noter

Moderbolagets resultaträkning

Kommentar till moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets rapport över finansiell ställning

Övriga kommentarer

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Hänförligt till moderföretagets ägare			Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa		
Ingående eget kapital 2022-01-01	200	688 984	689 184	0	689 184
Årets resultat		38 798	38 798	-91	38 707
Övrigt totalresultat		0	0	0	0
Årets totalresultat		38 798	38 798	-91	38 707
Transaktioner med minoriteter		8	8	68	76
Transaktioner med koncernens ägare					
Utdelning		-100 000	-100 000	0	-100 000
Lämnat koncernbidrag		-11 494	-11 494	0	-11 494
Summa		-111 494	-111 494	0	-111 494
Utgående eget kapital 2022-12-31	200	616 296	616 496	-23	616 473
Ingående eget kapital 2023-01-01	200	616 296	616 496	-23	616 473
Periodens resultat		15 170	15 170	-53	15 117
Övrigt totalresultat		0	0	0	0
Årets totalresultat		15 170	15 170	-53	15 117
Transaktioner med minoriteter		0	0	20	20
Transaktioner med koncernens ägare					
Utdelning		-60 000	-60 000	0	-60 000
Erhållet aktieägartillskott		30 000	30 000	0	30 000
Lämnat koncernbidrag		-8 949	-8 949	0	-8 949
Summa		-38 949	-38 949	0	-38 949
Utgående eget kapital 2023-12-31	200	592 517	592 717	-56	592 661

**Q4
2023**

Koncernens rapport över kassaflöde

MENY

- Perioden i sammandrag
- VDs kommentarer
- Strategisk inriktning
- Cerner i sammandrag
- Projektutveckling
 - Projektportfölj
 - Händelser i pågående projekt
- Transaktioner och markanvisningar
- Fastighetsförvaltning
 - Förvaltning
 - Förändringar i hyresavtal
 - Transaktioner
- Finansiella rapporter**
 - Koncernens rapport över totalresultatet
 - Kommentar till koncernens rapport över totalresultatet
 - Koncernens rapport över finansiell ställning
 - Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning
 - Koncernens rapport över förändringar i eget kapital
 - Koncernens rapport över kassaflöde**
 - Kommentar till koncernens rapport över kassaflöde
 - Koncernens noter
 - Moderbolagets resultaträkning
 - Kommentar till moderbolagets resultaträkning
 - Moderbolagets rapport över finansiell ställning
 - Övriga kommentarer

Belopp i tkr	Not	Jan-dec 23	Jan-dec 22
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		50 691	62 331
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		-47 509	-15 409
Erhållen ränta		2 371	1 165
Erlagd ränta		-18 995	-12 269
Betald/erhållen inkomstskatt		2 635	1 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-10 807	37 050
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar projektfastigheter		-91 650	52 477
Förändringar av rörelsefordringar		166	-41 889
Förändringar av rörelseskulder		-132 700	-41 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-234 991	6 270
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-57 693	-48 880
Avyttringar av förvaltningsfastigheter		-210	250 038
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-711	-1 527
Avyttringar av materiella anläggningstillgångar		273	1 410
Investeringar i joint ventures		-441	-8 298
Avyttringar av joint ventures		0	8 449
Avyttringar av finansiella anläggningstillgångar		58 774	45 852
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8	247 044

Belopp i tkr	Not	Jan-dec 23	Jan-dec 22
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		189 583	54 807
Amortering av lån		-41 329	-20 717
Förändring av kortfristiga räntebärande skulder		90 366	-139 847
Utdelning/tillskott till/från minoritet		20	75
Utdelning		-60 000	-100 000
Erhållet aktieägartillskott		30 000	0
Erhållet/lämnat koncernbidrag		-8 949	-11 494
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		199 691	-217 176
Årets kassaflöde		-35 308	36 138
Likvida medel vid årets början		36 138	0
Årets kassaflöde		-35 308	36 138
Likvida medel vid periodens slut		830	36 138
Outnyttjad checkräkningskredit		22 293	40 500
Tillgänglig likviditet		23 123	76 638

Q4 2023

MENY

Perioden i sammandrag

VDs kommentarer

Strategisk inriktning

Cerera i sammandrag

Projektutveckling

Projektportfölj

Händelser i pågående projekt

Transaktioner och
markanvisningar

Fastighetsförvaltning

Förvaltning

Förändringar i hyresavtal

Transaktioner

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över
totalresultatet

Kommentar till koncernens
rapport över totalresultatet

Koncernens rapport över
finansiell ställning

Kommentar till koncernens
rapport över finansiell ställning

Koncernens rapport över
förändringar i eget kapital

Koncernens rapport över
kassaflöde

Kommentar till koncernens rapport över kassaflöde

Koncernens noter

Moderbolagets resultaträkning

Kommentar till moderbolagets
resultaträkning

Moderbolagets rapport över
finansiell ställning

Övriga kommentarer

Kommentar till koncernens rapport över kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till -110,3 mkr (6,3). Förändringarna i projektfastigheter är främst kopplat till investeringar i det pågående projektet Linnéa Garden, investeringar i projektportföljen samt förvärv av en mindre projektfastighet.

Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 31,7 mkr (5,8). Under perioden har tre (0) förvaltningsfastigheter köpts till ett underliggande fastighetsvärde om 151 mkr (0,0). Reglering av en tidigare genomförd transaktion har påverkat kassaflödet med -0,2 mkr. De likvida medlen uppgick den 31 december 2023 till 0,8 mkr (36,1).

Inkluderat outnyttjad checkräkningskredit uppgick tillgänglig likviditet vid samma tidpunkt till 23,1 mkr (76,6). Förändringen av outnyttjad checkräkningskredit redovisas i posten Förändring av kortfristiga räntebärande skulder.



Q4 2023

MENY

Perioden i sammandrag

VDs kommentarer

Strategisk inriktning

Cernera i sammandrag

Projektutveckling

Projektportfölj

Händelser i pågående projekt

Transaktioner och
markanvisningar

Fastighetsförvaltning

Förvaltning

Förändringar i hyresavtal

Transaktioner

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över
totalresultatet

Kommentar till koncernens
rapport över totalresultatet

Koncernens rapport över
finansiell ställning

Kommentar till koncernens
rapport över finansiell ställning

Koncernens rapport över
förändringar i eget kapital

Koncernens rapport över
kassaflöde

Kommentar till koncernens
rapport över kassaflöde

Koncernens noter

Moderbolagets resultaträkning

Kommentar till moderbolagets
resultaträkning

Moderbolagets rapport över
finansiell ställning

Övriga kommentarer

Koncernens noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Cernera Fastigheter AB tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU. Dessa finansiella rapporter i sammandrag är upprättade i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga delar i årsredovisningslagen. Rapporten för moderföretaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Samma redovisningsprinciper, beräkningsgrunder och bedömningar har tillämpats som i den senaste årsredovisningen.

Moderbolagets redovisning är upprättad enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR2 Redovisning för juridiska personer. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsprinciper som i den senaste årsredovisningen.

Övriga ändrade och nya IFRS standarder med ikraftträdande under 2023 eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De kritiska bedömningarna och källorna

till osäkerhet i uppskattningar är samma som i den senaste årsredovisningen.

Not 3 Finansiella instrument - verkligt värde

Uppskattat verkligt värde för koncernens finansiella instrument baseras på marknadspriser och värderingsmetoder som beskrivs nedan. Tabellerna nedan visar bolagets värdering till verkligt värde, redovisat som tillgång eller skuld i balansräkningen:

		Redovisat och verkligt värde	
Finansiella tillgångar	Nivå	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella derivatinstrument (Ränteswappar)	2	4 026	7 295
Likviditetsplaceringar (Noterade aktier)	1	0	65 871
		Redovisat och verkligt värde	
Finansiella skulder	Nivå	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella derivatinstrument (Ränteswappar)	2	0	0

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som till exempel kundfordringar och leverantörsskulder, samt för skulder till kreditinstitut med rörlig ränta, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalnas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. De olika nivåerna definieras enligt följande:

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).

Not 4 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	638 875	426 963
Tillgångar med äganderättsförbehåll, leasinginventarier	1 557	2 079
Summa	640 432	429 042
Eventalförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	16 665	17 879
Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar	77 826	11 812
Summa	94 491	29 691

MENY

Perioden i sammandrag

VDs kommentarer

Strategisk inriktning

Cerner i sammandrag

Projektutveckling

Projektportfölj

Händelser i pågående projekt

Transaktioner och
markanvisningar

Fastighetsförvaltning

Förvaltning

Förändringar i hyresavtal

Transaktioner

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över
totalresultatet

Kommentar till koncernens
rapport över totalresultatet

Koncernens rapport över
finansiell ställning

Kommentar till koncernens
rapport över finansiell ställning

Koncernens rapport över
förändringar i eget kapital

Koncernens rapport över
kassaflöde

Kommentar till koncernens
rapport över kassaflöde

Koncernens noter

Moderbolagets resultaträkning

Kommentar till moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets rapport över
finansiell ställning

Övriga kommentarer

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Jan-dec 23	Jan-dec 22	Okt-dec 23	Okt-dec 22
Nettoomsättning	2 400	4 500	600	1 125
Övriga rörelseintäkter	0	1	0	0
Summa rörelseintäkter	2 400	4 501	600	1 125
Övriga externa kostnader	-1 416	-1 274	-627	-321
Personalkostnader	-495	-505	-164	-126
Avskrivningar	0	-18	0	-4
Rörelseresultat	489	2 704	-191	674
Resultat från andelar i koncernföretag	-28 525	258 762	-28 525	13 357
Ränteintäkter och liknande intäkter	25 334	9 427	17 716	6 824
Räntekostnader och liknande kostnader	-10 419	-5 872	-10 324	-3 912
Resultat efter finansiella poster	-13 121	265 021	-21 324	16 943
Bokslutsdispositioner	29 543	-32 851	29 543	-32 851
Skatt	-6 193	6 191	-6 193	6 191
Periodens resultat	10 229	238 361	2 026	-9 717
Periodens totalresultat	10 229	238 361	2 026	-9 717

Kommentar till moderbolagets resultaträkning

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar vissa koncerngemensamma funktioner kring ledning, strategi och finansiering. Intäkterna i moderbolaget avser i sin helhet fakturering av tjänster till koncernbolag.

Q4 2023

Moderbolagets rapport över finansiell ställning

MENY

- Perioden i sammandrag
- VDs kommentarer
- Strategisk inriktning
- Cerner i sammandrag
- Projektutveckling
 - Projektportfölj
 - Händelser i pågående projekt
 - Transaktioner och markanvisningar
- Fastighetsförvaltning
 - Förvaltning
 - Förändringar i hyresavtal
 - Transaktioner
- Finansiella rapporter**
 - Koncernens rapport över totalresultatet
 - Kommentar till koncernens rapport över totalresultatet
 - Koncernens rapport över finansiell ställning
 - Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning
 - Koncernens rapport över förändringar i eget kapital
 - Koncernens rapport över kassaflöde
 - Kommentar till koncernens rapport över kassaflöde
 - Koncernens noter
 - Moderbolagets resultaträkning
 - Kommentar till moderbolagets resultaträkning
 - Moderbolagets rapport över finansiell ställning**
 - Övriga kommentarer

Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i dotterföretag	158 114	138 984
Andelar i gemensamt styrda företag	115 008	114 808
Uppskjutna skattefordringar	0	6 191
Summa finansiella anläggningstillgångar	273 122	259 983
Summa anläggningstillgångar	273 122	259 983
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	0	107
Fordringar hos koncernföretag	337 751	354 307
Fordringar hos gemensamt styrda företag	19 775	15 973
Övriga kortfristiga fordringar	3	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	592	150
Likvida medel	8	16 256
Summa omsättningstillgångar	358 129	386 794
SUMMA TILLGÅNGAR	631 251	646 777

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	200	200
Uppskrivningsfond	139 005	125 840
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat vinst eller förlust	431 605	223 244
Årets resultat	10 229	238 361
Summa eget kapital	581 039	587 645
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	10 000	10 000
Leverantörsskulder	0	497
Checkräkningskredit	17 707	2
Skulder till koncernföretag	22 057	44 773
Aktuella skatteskulder	1	0
Övriga kortfristiga skulder	87	185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	360	3 675
Summa kortfristiga skulder	50 212	59 132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	631 251	646 777

Q4 2023

MENY

Perioden i sammandrag

VDs kommentarer

Strategisk inriktning

Cernera i sammandrag

Projektutveckling

Projektportfölj

Händelser i pågående projekt

Transaktioner och
markanvisningar

Fastighetsförvaltning

Förvaltning

Förändringar i hyresavtal

Transaktioner

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över
totalresultatet

Kommentar till koncernens
rapport över totalresultatet

Koncernens rapport över
finansiell ställning

Kommentar till koncernens
rapport över finansiell ställning

Koncernens rapport över
förändringar i eget kapital

Koncernens rapport över
kassaflöde

Kommentar till koncernens
rapport över kassaflöde

Koncernens noter

Moderbolagets resultaträkning

Kommentar till moderbolagets
resultaträkning

Moderbolagets rapport över
finansiell ställning

Övriga kommentarer

Övriga kommentarer

Medarbetare och organisation

Den 31 december 2023 var antalet medarbetare 18 (24).

Verksamheten är indelad i förvaltning samt projektutveckling med gemensamma stabs- och stödfunktioner för ekonomi, HR, marknadsföring och hållbarhet.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Generella risker

I fastighetsverksamhet finns som i all verksamhet alltid en exponering för risk. Cernera hanterar och minskar riskerna genom god intern kontroll och extern kontroll från revisorer, väl fungerande administrativa system och policyer samt väl beprövade rutiner för fastighetsvärderingar.

Den största finansiella risken är tillgången till finansiering, vilket är en förutsättning för att bedriva fastighetsverksamhet. Goda affärsrelationer med banker tillsammans med underliggande starka finanser och nyckeltal begränsar denna finansiella risk. De generella risker och osäkerhetsfaktorer som Cernera i första hand påverkas av förändrades inte under perioden och beskrivs utförligt i årsredovisningen för 2022 på sidan 46-49, 53-54 samt 77-78.

Transaktioner med närstående

De närståendetransaktioner av löpande karaktär som fanns i bolaget beskrivs i årsredovisningen för 2022 på sidorna 79 och 89. Utöver dessa avtal finns inga väsentliga transaktioner med närstående.

Avrundningar

Enskilda belopp och summeringar avrundas till tusental kronor om inget annat anges. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar.

Revisorernas granskning

Denna delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer

Borås 2024-04-16

Oskar Malmén

Verkställande direktör

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt, baserat på rullande 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital används för att belysa Cerneras förmåga att generera vinst på ägnas kapital.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter vid rapportperiodens slut. Belåningsgraden används för att belysa Cerneras finansiella risk.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontraktsvärde i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång. Nyckeltalet är relevant för att mäta vakanser, där en hög uthyrningsgrad i innebär en låg ekonomisk vakans.

Förvaltningsfastigheter

Avser fastigheter med befintliga kassaflöden och utgörs av såväl kommersiella lokaler, bostäder som samhällsfastigheter.

Förvaltad yta

Total yta i kvm som Cernera förvaltar i helägda och delägda fastigheter. Förvaltad yta används för att ge en uppfattning om Cerneras totala förvaltning med egen organisation.

Hyresvärde

Kontraktsvärde inklusive tillägg plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. Hyresvärdet är ett operationellt nyckeltal och används för att belysa koncernens intäktpotential.

Kontraktsvärde

Hyresvärdet av kontraktet över dess hela löptid.

Projektfastigheter

Avser fastigheter som är tänkta att säljas.

Räntenetto

Skillnaden mellan Finansiella intäkter och Finansiella kostnader.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat exkluderat orealiserade värdeförändringar i förhållande till räntenettot.

Soliditet

Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång. Soliditeten används för att belysa Cerneras finansiella stabilitet.

Uthyrningsbar yta

Total yta i kvm som är tillgänglig för uthyrning i helägda fastigheter.

Certera®

ir.certera.se