

Q3

Delårsrapport

Januari–september 2025

Cerner[®]

Kvartalet och perioden i korthet

Händelser kvartal tre

- Flera nya hyresgäster flyttar in i nyrenoverade lokaler i Raklinjen, Forsen och Armbåga.
- Ökad kundaktivitet och ett förbättrat affärsklimat, vilket har skapat goda förutsättningar för att utveckla fastigheternas kassaflöde och långsiktiga värde.
- Renovering till Academias nya lokaler har påbörjats med inflyttning till sommaren 2026.

Händelser kvartal två

- Tillbyggnationen av Navet i Jönköping till Eko Stormarknad påbörjas och markerar nästa steg i fastighetens utveckling.
- Bygglov erhålls för om- och tillbyggnationen i Knallerian för Academia.
- Borås Stad och Bergslenagymnasiet tillträder sina utökade och renoverade lokaler.
- IKEA flyttar in i sina nya lokaler i Pallas.
- Pallas certifieras med Miljöbyggnad Silver iDrift.

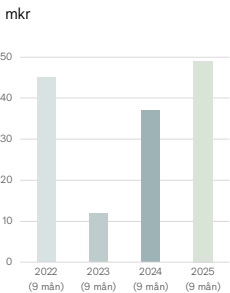
Händelser kvartal ett

- Brandtown tecknar nytt hyreskontrakt i Forsen om 851 kvm.
- Fiskars Group tecknar nytt hyreskontrakt i Navet om 280 kvm.
- Mercurius miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver iDrift.
- Framtagande och lansering av det nya kommunikationskonceptet för Knallerian.
- Uppstart av upprustningen av gallerian i Knallerian.
- IKEA tecknar hyreskontrakt i Pallas om 150 kvm.
- Dressmann och Synoptik förlänger sina kontrakt i Knallerian.
- Under kvartalet färdigställdes skiftet av våra affärs- och ekonomisystem.

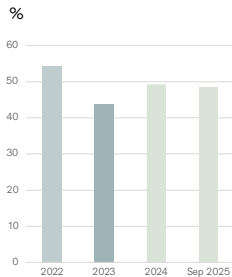
Ekonomisk utveckling

	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Helår 2024
Hyresintäkter, mkr	70,7	57,6	79,0
Intäkter projektutveckling, mkr	5,2	171,5	175,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	24,9	12,9	213,8
Rörelseresultat, mkr	48,6	36,8	241,8
Periodens resultat, mkr	27,7	11,5	175,2
Bostäder under byggnation per balansdag, antal	0	0	0
Färdigställda bostäder under perioden, antal	0	101	101
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	47,0	61,1	47,6
Soliditet, %	47,9	42,1	48,9
Räntetäckningsgrad över 12 mån, ggr	1,3	1,1	1,5
Avkastning på eget kapital, %	3,6	9,0	23,2

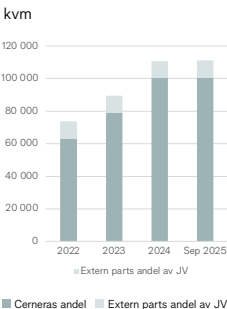
Rörelseresultat



Soliditet



Uthyrningsbar yta



MENY

Perioden i korthet

VDs kommentarer

Strategisk inriktning

Cernera i sammandrag

Fastighetsförvaltning

Förvaltning

Förändringar i hyresavtal

Transaktioner

Projekt

Projektportfölj

Händelser i pågående projekt

Transaktioner och

markanvisningar

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

Full aktivitet och goda utsikter

Cernera är just nu engagerat i ett antal byggprojekt. Det är full aktivitet i Knallerian och på Navet som båda genomgår en omfattande omvandling. Samtidigt fylls redan iordningställda lokaler på med nya hyresgäster som bidrar med hyresintäkter. Tillsammans med allt fler positiva signaler om konjunkturen ger det skäl att se ljust på framtiden.

Tredje kvartalet kan ibland uppfattas som något av ett mellankvartal präglat av sommarsemestrar. Det var inte fallet för oss på Cernera. Tvärtom var aktiviteten på mycket höga nivåer inom flera delar av verksamheten.

Bra resultat och hög aktivitet

Tittar man på siffrorna för perioden januari till september är det tydligt att vi fortsätter skörda frukterna av vårt framgångsrika uthyrningsarbete. I takt med att lokalerna färdigställs och hyresgästerna flyttar in ökar också hyresintäkterna. Hittills i år är tillväxten i hyresintäkter 23 procent. Detta avspeglar sig också i värdeutvecklingen på fastigheterna som är upp med nästan 25 miljoner kronor hittills i år.

Under tredje kvartalet kunde vi hälsa nya och gamla hyresgäster välkomna till moderna och anpassade lokaler i bland annat Raklinjen, Forsen och Armbåga. Dessutom fortsatte uthyrningsarbetet och vi ser stora möjligheter att sluta ett antal nya avtal inom en nära framtid.

Rekord i byggande

Inflyttningarna sker samtidigt som vi aldrig tidigare drivit så stora bygg- och lokalanpassningsprojekt avseende kommersiella fastigheter som nu. Det innebär hårt arbete

och en ständig ström av beslut som måste tas för att komma vidare, vilket i sin tur kräver engagerade och kompetenta medarbetare.

I Knallerian fortsätter vi att åter göra fastigheten till den naturliga mittpunkten i Knalleland. Vi för långtgående dialoger med ett stort antal tänkbara hyresgäster och kunde efter kvartalets utgång meddela att Nordic Wellness tecknar nytt tioårigt avtal för deras gym i fastigheten. Förhoppningsvis kommer vi ha fler avtal på plats innan årsskiftet. Under tiden fortsätter ombyggnadsarbetet för Praktiska gymnasiet samt förberedelserna för att inleda arbetet med gemensamma ytor i gallerian under inledningen av 2026.

På Navet i Jönköping pågick under tredje kvartalet markarbeten för Eko Stormarknad och vi var i slutförande av arbetet med de lokaler där Securitas flyttar in i början av december. Vi har även kommit överens med samtliga befintliga hyresgäster för att kunna fortsätta utvecklingen av Navet.

Två miljöcertifieringar på gång

Allt det arbete som görs har också en tydlig hållbarhetsdimension. När vi bygger om en fastighet ökar energi-effektiviteten och vi ersätter äldre utrustning med nya, effektiva

och miljösmarta lösningar. Under senare tid har vi även inventerat och analyserat samtliga befintliga fastigheter för att ytterligare kunna minska vår energianvändning.

Som en effekt av detta kommer allt fler av våra fastigheter att kunna miljöcertifieras. Just nu pågår certifieringen av Näckrosen och Armbåga, vilka under senare år har genomgått omfattande uppgraderingar vad gäller energieffektivitet.

Ljusningar i konjunkturen

Under hösten har det kommit allt fler indikationer på att vi står inför en konjunkturvändning. Vi märker själva ett ökat intresse på lokalhyresmarknaden och vi hör även mer positiva tongångar från handeln.

Även om det ännu dröjer ett tag innan även bostadsmarknaden tar riktig fart, så kommer vi att vara beredda den dagen det sker. Vi är just nu inne i flera detaljplaneprocesser och ser en tydlig rörelse i våra projekt. Det gäller inte minst i Göteborgs-regionen och våra fastigheter i Torslanda och Kungälv. Än är det dock för tidigt att säga när det kan bli dags att sätta spaden i marken, men vi närmar oss.

Intressant läge

Ett fortsatt bra resultat, en stabil finansiell position, god fart i uthyrningen, full aktivitet på byggsidan och tecken på konjunkturvändning gör att utsikterna just nu ser bättre ut än på länge. Samtidigt vet vi att saker kan hända snabbt – både på marknaden och i vår omvärld. Med fortsatt hårt arbete och med örat mot marken finns det dock goda förutsättningar för att de kommande kvartalen kan bli mycket intressanta.

Oskar Malmén, vd Cernera

MENY

Perioden i korthet

VDs kommentarer

Strategisk inriktning

Cernera i sammandrag

Fastighetsförvaltning

Förvaltning

Förändringar i hyresavtal

Transaktioner

Projekt

Projektportfölj

Händelser i pågående projekt

Transaktioner och
markanvisningar

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 Cernera 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

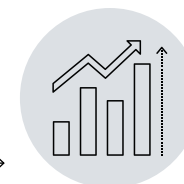
Cerneras värdeskapande drivs genom de två affärsområdena Projektutveckling och Fastighetsförvaltning. Genom att kombinera tryggheten med stabila kassaflöden från Fastighetsförvaltningen med Projektutveckling får vi en långsiktig uthållighet i vår verksamhet.



Fastighetsförvaltning

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

Cernera 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

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

Q3
2025

MENY

Perioden i korthet

VDs kommentarer

Strategisk inriktning

Cernera i sammandrag

Fastighetsförvaltning

Förvaltning

Förändringar i hyresavtal

Transaktioner

Projekt

Projektportfölj

Händelser i pågående projekt

Transaktioner och
markanvisningar

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 111 254 kvadratmeter som utvecklas och anpassas efter kundens behov och önskemål. Cernerars arkitekter kombinerar kundens behov med funktion och design.

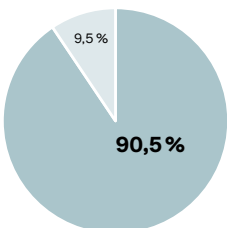
Projektutveckling

Cernera är en etablerad aktör inom projektutveckling och byggnation av bostäder samt kommersiella lokaler. Under de senaste åren har bolaget självt eller i JV färdigställt drygt 900 bostäder. Bostadsportföljen innehåller totalt 1 407 byggrätter för bostäder varav drygt 300 stycken är redo att byggstartas.

Hållbarhet

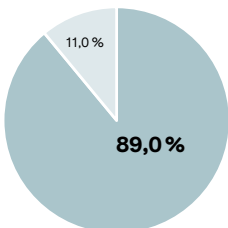
Hållbarhet ska genomsyra varje del av Cernerars arbete där vi följer bolagets klimatavtryck och strävar hela tiden efter att begränsa det. De bostäder och arbetsplatser som Cernera producerar samt förvaltar ska präglas av ett positivt samspel mellan människor och miljö. Detta arbete sker ofta i nära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

Förvaltd yta*:
111 254 kvm



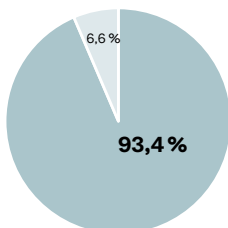
■ Cernera ■ Extern andel (JV)

Hyresvärde*:
179 969 tkr



■ Cernera ■ Extern andel (JV)

Projektportfölj:
1 407 bostadsbyggrätter



■ Cernera ■ Extern andel (JV)

* Operationellt nyckeltal, vilket inkluderar JV samt rörelsefastigheter

1 407 byggrätter för
bostäder i projektportföljen

111 254 kvm
förvaltd yta i egna samt
delägda fastigheter

Hyresvärde uppgående till
179 969 tkr
i egna samt delägda
fastigheter

MENY

- Perioden i korthet
- VDs kommentarer
- Strategisk inriktning
- Cernera i sammandrag
- Fastighetsförvaltning
 - Förvaltning
 - Förändringar i hyresavtal
 - Transaktioner
- Projekt
 - Projektportfölj
 - Händelser i pågående projekt
 - Transaktioner och markanvisningar
- 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

Förvaltning

Cerneras förvaltningsverksamhet omfattar 30 fastigheter för olika typer av verksamheter. Totalt uppgår den förvaltade ytan till 111 254 kvm.

Utmärkande för Cerneras förvaltning är ett utpräglat utvecklingsfokus där bolaget alltid strävar efter att ta fastigheten ett steg framåt utifrån både kundens och Cerneras 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 tankar och idéer. Arbetet sker nära kunderna där de tillsammans med Cerneras egen arkitekt utformar flexibla och ändamålsenliga planlösningar med innovativ design. Lyhördheten inför och närheten till kunderna bekräftas av att de flesta uthyrningarna sker till befintliga kunder eller på deras rekommendationer.

1) Fastigheten benämns som Knallerian.
2) Fastigheten benämns som Navet.
3) Hyresintäkter från rörelsefastigheter elimineras i resultaträkningen.
4) Ågs som JV ihop med Järngrinden där Cerneras andel är 50 procent. Fastigheten förvaltas i sin helhet av Cernera.

Förvaltade fastigheter 2025-09-30

Förvaltningsfastigheter		Förvaltad yta, kvm									Summa	Mark-arrende	Antal P-platser (exkl garage)
		Butik	Hotell/ Restaurang	Kontor	Lager/ industri/ förråd	Bostäder	Skola	Träning/ Hälsa	Garage	Övrigt			
Armbåga 1	Borås	0	0	5 157	847	0	0	2 350	0	0	8 354	0	78
Bromsen 3 & 4 ¹⁾	Borås	12 699	244	3 320	2 425	0	2 677	1 350	0	14	22 729	0	162
Forsen 1	Borås	1 515	0	3 086	1 566	0	0	0	0	0	6 167	0	117
Guldbaggen 1	Borås		0	0	0	0	2 895	0	0	0	2 895	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	4 059	401	0	0	999	0	0	5 459	0	47
Raklinjen 2	Borås		0	3 112	5 007	0	0	0	0	0	8 119	0	99
Rapphönan 8	Borås	0	0	0	0	334	0	0	0	0	334	0	6
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	45
Sparven 5	Borås	0	200	502	0	311	0	0	0	0	1 013	0	7
Svanen 6	Borås	0	0	70	0	676	0	0	0	0	746	0	11
Älvringen 6 ²⁾	Jönköping	4 662	4 648	1 105	830	0	0	0	0	1 591	12 836	0	22
Totalt		19 774	9 779	22 436	11 494	2 023	5 572	4 699	0	1 605	77 382	1 477	695
Projektfastigheter													
Amhult 107:2	Göteborg	372	513	369	147	0	0	811	0	0	2 212	0	1
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	38
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	57
Rörelsefastigheter													
Merkurius 1 ³⁾	Borås	0	0	1 675	0	0	0	0	0	0	1 675	0	0
Delägda förvaltningsfastigheter													
Pallas 1 ⁴⁾	Borås	2 631	3 206	2 747	289	0	0	1 407	10 800	31	21 111	0	0
Totalt förvaltad yta		22 816	13 498	28 689	16 390	3 426	5 572	6 917	10 800	3 146	111 254	1 631	752

MENY

- Perioden i korthet
- VDs kommentarer
- Strategisk inriktning
- Cernera i sammandrag
- Fastighetsförvaltning
 - Förvaltning
 - Förändringar i hyresavtal
 - Transaktioner
- Projekt
 - Projektportfölj
 - Händelser i pågående projekt
 - Transaktioner och markanvisningar
- 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 förvaltningsbeståndet

Inledningen av hösten har inneburit en högre aktivitet och en ökning av pågående dialoger i förhållande till föregående kvartal. Konkret innebär det ett antal aktiva hyresdialoger som förväntas resultera i ett antal signerade hyreskontrakt under årets sista kvartal.

Det övergripande arbetet med omställningen av Navet och Knallerian har fortsatt med en hög intensitet. Dialoger med potentiella och befintliga hyresgäster pågår för att maximera fastigheternas utvecklingspotential.

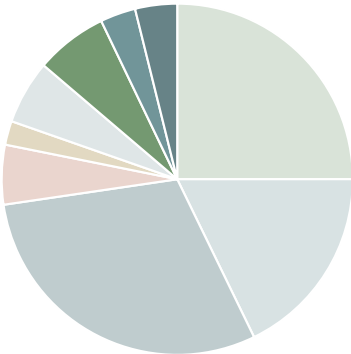
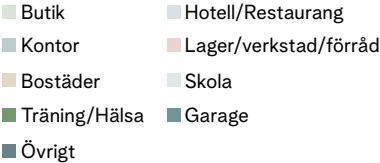
Under kvartalet har uthyrningen av våra bostadslägenheter varit framgångsrik. Likt marknaden i stort i Borås såg vi en ökad vakansgrad inför sommaren, men genom en aktiv uthyrningsprocess har vi nu åter nått en normalt låg nivå.

Inflyttningarna vid halvårsskiftet i de nyrenoverade lokalerna i Raklinjen, Forsen och Armbåga har genomförts och överlämnats till ett flertal nya hyresgäster.

De uthyrningar som genomförts under 2024 och 2025, med inflyttning under 2025 och 2026, kommer stärka hyresintäkterna med cirka 24 mkr per år med en bedömd investering om cirka 165 mkr.

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

Hyresvärde per kategori i förvaltade fastigheter



Större uthyrningar 2025

Kvartal	Händelse	Kund	Fastighet	Yta, kvm
Q1	Nytt hyreskontrakt	Brandtown AB	Forsen	851
Q1	Nytt hyreskontrakt	Fiskars Group AB	Navet	280
Q1	Nytt hyreskontrakt	Instatech	Raklinjen	835
Q1	Nytt hyreskontrakt	IKEA	Pallas	150
Q1	Förlängning hyreskontrakt	Dressmann och Synoptik	Knallerian	
Q1	Nytt hyreskontrakt	Anders Gym AB	Amhult 107:2	666

2782

MENY

Perioden i korthet

VDs kommentarer

Strategisk inriktning

Cernera i sammandrag

Fastighetsförvaltning

Förvaltning

Förändringar i hyresavtal

Transaktioner

Projekt

Projektportfölj

Händelser i pågående projekt

Transaktioner och
markanvisningar

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

Transaktioner

*Cernera analyserar löpande transaktions-
möjligheter i vårt förvaltningsbestånd i syfte
att hitta fastigheter med utvecklingspotential
eller för att optimera den befintliga
fastighetsportföljen.*

Under tredje kvartalet gjordes inga transaktioner.

Transaktionsmarknaden har normaliserats från låga nivåer under 2023 och 2024. Det finns en växande investeringsvilja både på mindre och större objekt. Transaktionerna görs både med nationellt och internationellt kapital, men har till stor del varit fokuserade till storstadsregionerna eller specifika fastighetstyper.



Novet, Jönköping

MENY

- Perioden i korthet
- VDs kommentarer
- Strategisk inriktning
- Cernera i sammandrag
- Fastighetsförvaltning
 - Förvaltning
 - Förändringar i hyresavtal
 - Transaktioner
- Projekt
 - Projektportfölj
 - Händelser i pågående projekt
 - Transaktioner och markanvisningar
- 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

Projekt

Fastighetsutveckling har varit en central del av Cernera sedan bolagets grundades. Vi har idag en aktiv projektutveckling av bostäder och kommersiella lokaler på flera av Sveriges mest expansiva orter i södra och mellersta Sverige.

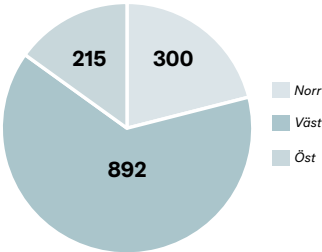
Totalt omfattar Cernerass projektportfölj för bostäder 21 projekt. Den totala volymen uppgår till 1407 byggrätter för bostäder, varav drygt 300 stycken är redo att byggstartas då det finns en färdig detaljplan eller bygglov.

Därtill arbetar projektorganisationen med utveckling samt produktionen av Cernerass kommersiella fastigheter. Denna produktion är allt från mindre lokalanpassningar och lägenhetsrenoveringar till större nyproduktioner på våra befintliga fastigheter. Detta ökar både kvaliteten och minskar kostnaderna för koncernen.

De flesta av Cernerass projektförvärv sker före färdig detaljplan eller via markanvisningar. De flesta projektfastigheter har även ett befintligt kassaflöde vilket ger en ökad flexibilitet när projekten ska starta.

Fram till påbörjad byggnation förvaltas projektfastigheterna av Cernerass förvaltarorganisation med syfte att maximera de löpande kassaflödena från fastigheterna.

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 2025-09-30

Nr	Projektnamn	Typ	Anskaffning	Cernerass andel, %	Detaljplan för bostäder	Ort	Region	Antal bostäder	Byggstart
Projekt under utveckling									
1	Tärnan	BR	Förvärv	100,0	Färdig plan	Borås	Väst	6	2026
2	Ängslyckan ²⁾	BR	Förvärv	50,0	Färdig plan	Borås	Väst	16	2026
3	Björkparken ¹⁾	BR	Förvärv	41,0	Färdig plan	Nykvarn	Öst	39	2026
4	Sjölyckan	BR	Förvärv	100,0	Färdig plan	Borås	Väst	11	2026
5	Royal Oak	HR	Markanvisning	100,0	Färdig plan	Jönköping	Öst	85	2026
6	Gaffelkremlan	BR	Förvärv	100,0	Pågående plan	Kungälv	Väst	55	2027
7	Pallas Tower ³⁾	BR	Förvärv	50,0	Färdig plan	Borås	Väst	101	2027
8	Söderport	BR	Markanvisning	100,0	Färdig plan	Linköping	Öst	55	2027
9	Ströpsta	BR	Förvärv	100,0	Pågående plan	Nykvarn	Öst	15	2027
10	Klosterängen ¹⁾	BR	Förvärv	50,0	Pågående plan	Vadstena	Öst	21	2027
11	Svanen	BR	Förvärv	100,0	Pågående plan	Borås	Väst	28	2027
12	Torslanda Röd	BR	Förvärv	100,0	Pågående plan	Göteborg	Väst	124	2028
13	Byttorpslund	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Borås	Väst	50	2028
14	Guldbaggen	BR	Förvärv	100,0	Pågående plan	Borås	Väst	150	2028
15	Amhult 107:2	BR/HR	Förvärv	100,0	Planbesked	Göteborg	Väst	130	2028
16	Sandared, Västra Strand	BR	Förvärv	100,0	Ingen plan	Borås	Väst	12	2028
17	Saga Höjd Marsken	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Borås	Väst	22	2029
18	Saga Höjd Blåvalen	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Borås	Väst	22	2029
19	Resedan	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Borås	Väst	40	2029
20	Sandviken	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Östersund	Norr	300	2030
21	Forsen	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Borås	Väst	125	2030
Totalt								1407	

¹⁾Joint venture med Brother G & T, ²⁾Joint Venture med Mjölback's Entreprenad, ³⁾Joint Venture med Järngrinden

Q3 2025

MENY

Perioden i korthet
VDs kommentarer
Strategisk inriktning
Cernera i sammandrag
Fastighetsförvaltning
Förvaltning
Förändringar i hyresavtal
Transaktioner

Projekt

Projektportfölj
Händelser i pågående projekt
Transaktioner och markanvisningar
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

Under det tredje kvartalet har projektverksamheten fortsatt präglats av ett genomförandefokus med om- och tillbyggnationer kopplade till tidigare tecknade hyreskontrakt i Navet och Knallerian.

Under kvartalet har stort fokus legat på att starta upp arbetet med Eko i Navet och Academedia i Knallerian.

Utöver det operativa arbetet med befintliga fastigheter har projektavdelningen fortsatt att driva planarbeten för framtida bostadsprojekt. Detaljplanerna för Röd och Svanen har gått in i ett aktivt skede, där bolaget tillsammans med respektive kommun arbetar med utformning och nödvändiga utredningar. Planen för Gaffelkremlan i Kungälv befinner sig i slutfasen och förväntas gå upp till beslut inom kort.

För de projekt som redan har färdiga detaljplaner sker en löpande utvärdering utifrån marknadens efterfrågan i relation till respektive produktionskalkyl. Trots vissa ljusglimtar har marknaden fortsatt varit utmanande, främst i Borås, vilket innebär att bedömd efterfrågan ännu inte motiverar byggstart.

Förhoppningen är att vi under slutet 2025 eller 2026 ska kunna starta upp något av våra byggklara projekt.



Bergslensgymnasiet, Borås

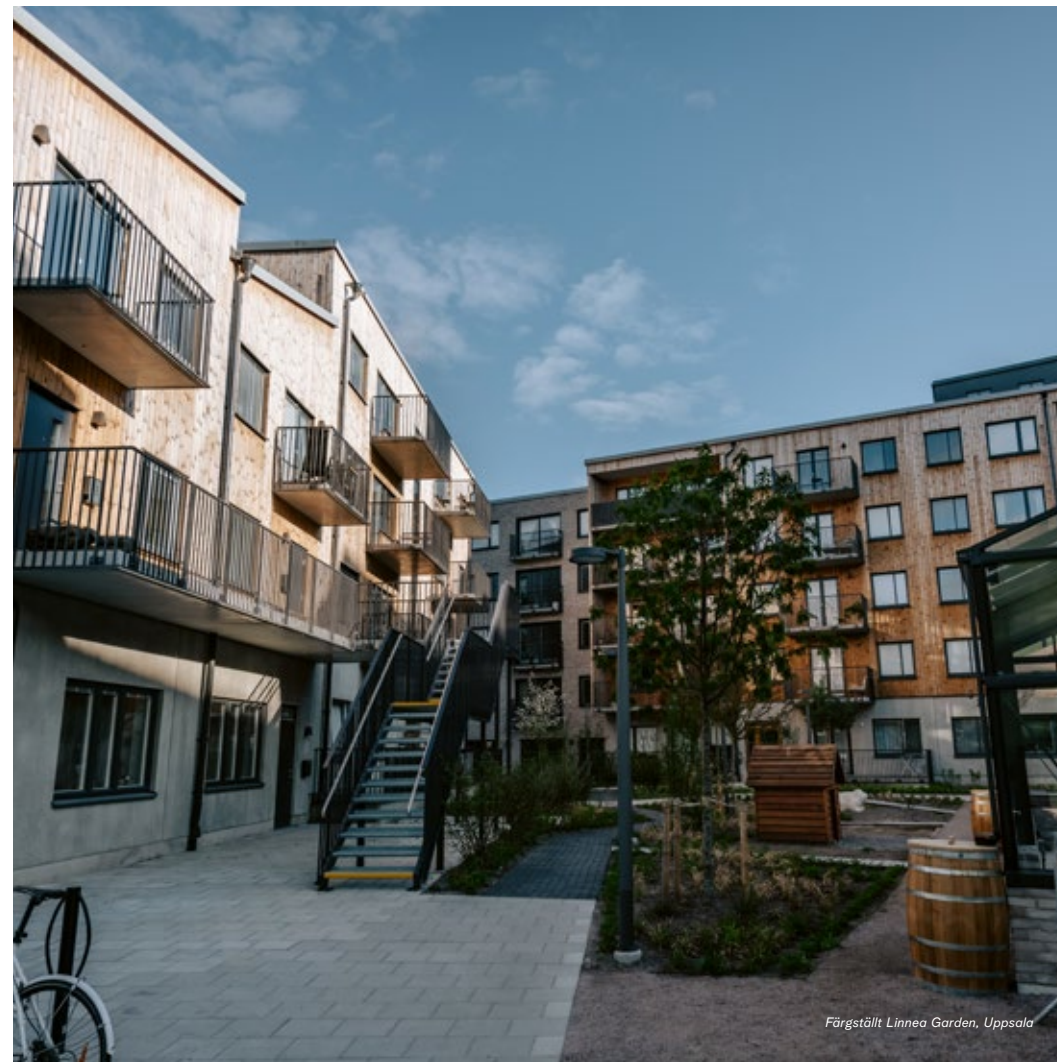
MENY

- Perioden i korthet
- VDs kommentarer
- Strategisk inriktning
- Cernera i sammandrag
- Fastighetsförvaltning
 - Förvaltning
 - Förändringar i hyresavtal
 - Transaktioner
- Projekt**
 - Projektportfölj
 - Händelser i pågående projekt
 - Transaktioner och markanvisningar**
- 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 för sin projektutveckling. Under första kvartalet genomfördes inga förvärv eller markanvisningar.

Aktiviteten på marknaden har börjat återhämta sig, främst avseende områden i närhet till storstadsområdena. Den ökade aktiviteten bedöms bero på sänkta räntenivåer, en förbättrad kreditmarknad samt en stabilare bostadsmarknad i vissa delar av landet. I andra delar av landet är marknaden fortsatt avvaktande.



Färgställt Linnea Garden, Uppsala

MENY

- Perioden i korthet
- VDs kommentarer
- Strategisk inriktning
- Cernera i sammandrag
- Fastighetsförvaltning
 - Förvaltning
 - Förändringar i hyresavtal
 - Transaktioner
- Projekt
 - Projektportfölj
 - Händelser i pågående projekt
 - Transaktioner och markanvisningar

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 totalresultatet



	Not	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-dec 2024
Belopp i tkr						
Hyresintäkter		70 712	57 632	23 491	23 171	79 000
Intäkter projektutveckling		5 199	171 549	281	1 210	175 116
Övriga rörelseintäkter		788	2 129	304	665	4 026
Summa rörelseintäkter		76 699	231 310	24 076	25 046	258 142
Fastighetskostnader		-23 252	-18 962	-6 872	-7 267	-28 180
Projektutvecklingskostnader		-4 350	-166 917	-140	1 036	-170 102
Övriga externa kostnader		-10 449	-12 207	-2 495	-3 623	-16 581
Personalkostnader		-17 277	-16 255	-4 834	-5 136	-22 958
Av- och nedskrivningar		-1 402	-1 502	-471	-508	-1 959
Summa rörelsens kostnader		-56 730	-215 843	-14 812	-15 498	-239 780
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		24 863	12 938	8 234	-6 911	213 771
Resultat från andelar i joint ventures		3 726	8 365	2 454	-1 004	9 630
Rörelseresultat		48 558	36 770	19 952	1 633	241 763
Finansiella intäkter		809	2 814	219	1 075	3 658
Värdeförändring finansiella derivat		-1 579	-1 844	34	-1 479	-1 151
Finansiella kostnader		-18 311	-22 047	-6 122	-8 364	-29 357
Resultat efter finansiella poster		29 477	15 693	14 083	-7 135	214 913
Skatt på periodens resultat		-1 755	-4 198	-1 291	912	-39 732
Periodens resultat		27 722	11 495	12 792	-6 223	175 181
Övrigt totalresultat						
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet		0	0	0	0	0
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet		0	0	0	0	0
Övrigt totalresultat för perioden, efter skatt		0	0	0	0	0
Periodens totalresultat		27 722	11 495	12 792	-6 223	175 181
Periodens resultat hänförlig till						
Moderbolagets aktieägare		26 689	11 542	12 598	-6 150	165 548
Innehav utan bestämmande inflytande		1 035	-45	198	-71	9 633
		27 724	11 497	12 796	-6 221	175 181

MENY

Perioden i korthet
VDs kommentarer
Strategisk inriktning
Cernera i sammandrag
Fastighetsförvaltning
Förvaltning
Förändringar i hyresavtal
Transaktioner
Projekt
Projektportfölj
Händelser i pågående projekt
Transaktioner och markanvisningar

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, vilka 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 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

Cerneras hyresintäkter uppgick under perioden till 70,7 mkr (57,6). I jämförbart bestånd har ökning skett med 10,2 procent. Den uthyrningsbara ytan, med underliggande hyresintäkter, har i jämförelse med samma period föregående år minskat med 871 kvm till 88 468 kvm, motsvarande -1,0 procent. I jämförelse med 31 december 2024 har inga förvaltnings- eller projektfastigheter tillkommit. Projektfastigheter kan under projektets utveckling ha hyresintäkter men det är inte fastighetens primära avsikt att bidra med hyresintäkter.

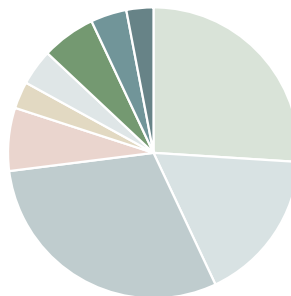
Vid utgången av september 2025 uppgick den totalt förvaltade ytan till 111 254 kvm varav under hyresintäkter redovisat intäkter som är kopplade till 88 468 kvm. Mellanskillnaden avsåg ytor som klassificeras som rörelsefastighet eller redovisas under joint ventures.

Vi har genom förvärven av Knallerian och Navet ökat våra vakanta ytor, men utan att det har belastat koncernen ekonomiskt. Kopplat till vårt utvecklingsfokus så är det en betydande reserv för framtida kassaflöden i takt med att ytorna utvecklas och hyrs ut. De uthyrningar som genomförts under 2024 och 2025, med inflyttning under 2025 och 2026, kommer stärka hyresintäkterna med cirka 24 mkr per år med en bedömd investering om cirka 165 mkr.

Utveckling hyresintäkter

	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Förändring, %
Jämförbart bestånd	52 681	47 807	10,2%
Förvärvade fastigheter	18 031	7 121	153,2%
Sålda fastigheter	0	2 704	-100,0%
	70 712	57 632	22,7%

Butik 26 %
Hotell/Restaurang 17 %
Kontor 30 %
Lager/verkstad/förråd 7 %
Bostäder 3 %
Skola 4 %
Träning/Hälsa 6 %
Övrigt 4 %
P-platser 3 %



Intäkter från projektutveckling

Intäkter från projektutveckling uppgick till 5,2 mkr (171,5) och avser främst intäkter från tidigare osåld lägenhet. I samma period föregående år bestod intäkterna främst från projektet Linnea Garden. Cerneras projektutveckling är fokuserad på bostadsfastigheter. Löpande återfinns även intäkterna från projekt som är i planeringsstadiet samt från intäkter hörande till joint ventures.

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.

MENY

- Perioden i korthet
- VDs kommentarer
- Strategisk inriktning
- Cernerä i sammandrag
- Fastighetsförvaltning
 - Förvaltning
 - Förändringar i hyresavtal
 - Transaktioner
- Projekt
 - Projektportfölj
 - Händelser i pågående projekt
 - Transaktioner och markanvisningar
- 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 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 underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade till -23,3 mkr (-19,0), vilket motsvarade en ökning på 22,6 procent. För jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 1% och uppgick till -15,1 mkr (-15,0).

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-sep 2025	Jan-sep 2024	Förändring, %
Jämförbart bestånd	15 101	14 950	1,0%
Förvärvade fastigheter	8 151	3 331	144,7%
Sålda fastigheter	0	681	-100,0%
	23 252	18 962	22,6%

Projektutvecklingskostnader

Projektutvecklingskostnaderna uppgick till -4,4 mkr (-166,9) och bestod främst av kostnaden hänförlig till försäljning av tidigare osåld lägenhet. I jämförbar period föregående år är kostnaden främst hänförlig till projektet Linnea Garden.

Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader består främst av inventarier, dataprogram, marknadsföring, externa konsulter samt vissa tjänster som köps från moderbolaget, Uddetorp Invest. Under perioden uppgick dessa kostnader till

-10,4 mkr (-12,2). I jämförbar period föregående år fanns även kostnader avseende externa hyreskontrakt för lokaler.

Personalkostnader

Personalkostnaderna har ökat till 17,3 mkr (16,3) vilket beror på fler anställda samt generella löneökningar i jämförelse med föregående år.

Av- och nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgick till -1,4 mkr (-1,5) och avser avskrivning på en rörelsefastighet och inventarier.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringen i våra förvaltningsfastigheter var i perioden 24,9 mkr (12,9).

Resultat från andelar i joint ventures

I posten redovisas resultateffekten av Cerneräs fastigheter och projekt som ägs via joint ventures. Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 3,7 mkr (8,4) och avsåg resultat från den löpande driften och värdeförändringar. I resultatet ingick värdeförändring i förvaltningsfastigheten Pallas 1 med 0,7 mkr (-0,2). Värdeförändringar i finansiella derivat påverkar resultatet negativt med -0,6 mkr (-1,9).

Finansiella poster och finansnetto

Finansnettot uppgick till -19,1 mkr (-21,1). I perioden fanns en negativ värdeförändring i finansiellt derivat med -1,6 mkr (-1,8).

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

Genomsnittlig ränta per balansdagen uppgick till 3,35 procent (4,81). Räntetäckningsgraden för rullande 12 månader uppgår till 1,3 ggr (1,1), vilket dock fortfarande är under vår målsättning om minst 2,0 ggr. Kombinationen av nya hyresgäster i befintliga fastigheter samt tillkommande produktion av nya lokaler förväntas ytterligare förbättra räntetäckningsmarginalen under 2025 och 2026 till över 2,0 ggr.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -1,8 mkr (-4,2). Skatten är hänförlig till effekter från uppskjuten skatt på fastigheter med -1,3 mkr (-4,6), förändring i uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag -0,7 mkr (0,0), värdeförändring i finansiella derivat och likviditetsplaceringar med 0,3 mkr (0,4) samt skatt hänförlig till tidigare år -0,1 mkr (0,0).

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.

Q3 2025

MENY

- Perioden i korthet
- VDs kommentarer
- Strategisk inriktning
- Cernera i sammandrag
- Fastighetsförvaltning
 - Förvaltning
 - Förändringar i hyresavtal
 - Transaktioner
- Projekt
 - Projektportfölj
 - Händelser i pågående projekt
 - Transaktioner och markanvisningar
- 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

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 27,7 mkr (11,5). 2025 visar ett högre resultat från förvaltningsbeståndet samtidigt som inga bostadsprojekt färdigställts jämfört med föregående år. Utvecklingen av förvaltningsbeståndet syns fortsatt i en positiv värdeutveckling på förvaltningsfastigheterna.

Finansnettot har förbättrats med 2,0 mkr. De externa räntekostnaderna har minskat med 3,7 mkr samtidigt som ränteintäkter minskat med -2,0 mkr. I perioden fanns en negativ värdeförändring på de finansiella derivaten om 1,6 mkr, i motsvarande period föregående år var värdeförändringen på de finansiella derivaten 1,8 mkr. Sammantaget innebär detta en minskning i perioden av aktuella marknadsräntor.



MENY

- Perioden i korthet
- VDs kommentarer
- Strategisk inriktning
- Cernera i sammandrag
- Fastighetsförvaltning
 - Förvaltning
- Förändringar i hyresavtal
- Transaktioner
- Projekt
 - Projektportfölj
- Händelser i pågående projekt
- Transaktioner och markanvisningar
- 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 finansiell ställning

Belopp i tkr	Not	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	4	1 195 844	903 023	1 090 214
Rörelsefastigheter	4	60 573	61 796	61 480
Nyttjanderättstillgångar	4	1 537	2 453	1 847
Materiella anläggningstillgångar	4	573	421	382
Andelar i joint ventures	4	131 893	126 570	128 167
Andra långfristiga fordringar		300	294	300
Uppskjutna skattefordringar		0	22	4 830
Finansiella derivatinstrument	3	1 296	2 183	2 876
Summa anläggningstillgångar		1 392 016	1 096 762	1 290 096
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter		179 075	242 899	188 551
Andelar i bostadsrättsföreningar		0	0	3 995
Kundfordringar		1 582	1 748	364
Fordringar hos koncernföretag		3	27 862	6 776
Fordringar hos joint ventures		26 333	39 038	32 863
Övriga kortfristiga fordringar		5 403	9 361	5 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 561	3 146	4 423
Likvida medel		14 613	11 652	12 890
Summa omsättningstillgångar		230 570	335 706	255 654
SUMMA TILLGÅNGAR		1 622 586	1 432 468	1 545 750

	Not	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		200	200	200
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		766 557	604 059	746 564
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		766 757	604 259	746 764
Innehav utan bestämmande inflytande		10 688	-99	9 657
Summa eget kapital		777 445	604 160	756 421
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	4	644 612	637 337	604 649
Leasingskuld	4	1 306	1 551	1 491
Uppskjuten skatteskuld		87 970	52 697	91 175
Övriga långfristiga skulder		4 489	4 452	4 489
Summa långfristiga skulder		738 377	696 037	701 804
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	4	24 889	26 917	26 393
Leasingskuld	4	245	1 028	238
Checkräkningskredit	4	27 164	33 877	21 903
Byggnadskreditiv	4	11 050	0	0
Förskott från kunder		13 394	8 563	8 284
Leverantörsskulder		11 871	34 998	5 788
Skulder till koncernföretag		0	0	328
Skulder hos joint ventures		6	0	6
Aktuella skatteskulder		3 919	3 791	3 454
Övriga kortfristiga skulder		8 073	14 843	13 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 153	8 254	7 521
Summa kortfristiga skulder		106 764	132 271	87 525
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 622 586	1 432 468	1 545 750

MENY
Perioden i korthet
VDs kommentarer
Strategisk inriktning
Cernera i sammandrag
Fastighetsförvaltning
Förvaltning
Förändringar i hyresavtal
Transaktioner
Projekt
Projektportfölj
Händelser i pågående projekt
Transaktioner och markanvisningar
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 anläggningstillgångar består av förvaltningsfastigheter, en rörelsefastighet samt andelar i joint ventures.

Förvaltningsfastigheter

Metoden att beräkna verkligt värde för förvaltningsfastigheter 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 30 september 2025 med ett redovisat värde om 1 195,8 mkr (903,0). Det var en ökning med 105,6 mkr sedan den senaste rapportperioden. Ökningen berodde i huvudsak på investeringar i befintligt fastigheter med 75,5 mkr (33,7), omklassificering från projektfastigheter 9,6 mkr (0,0) samt värdeförändringar på 20,6 mkr (12,4).

Förvaltningsfastigheter

	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jan-dec 2024
Ingående redovisat värde	1 090 214	750 948	750 948
Förvärv	0	106 027	105 755
Investeringar	75 544	33 678	80 333
Försäljningar	0	0	-52 589
Omklassificering från projektfastigheter	9 476	0	0
Orealiserade värdeförändringar	20 610	20 698	205 767
Utgående redovisat värde	1 195 844	911 351	1 090 214

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 1,5 mkr (2,5).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgjordes av fordon samt kontorsutrustning och uppgick vid periodens utgång till 0,6 mkr (0,4).

Andelar i joint ventures

Andelar i joint ventures uppgick den 30 september 2025 till 131,9 mkr (126,6). Andelar och redovisat värde framgår av tabellerna nedan.

Andelar i joint ventures

Företagsnamn	Säte	Kapitalandel, %		
		2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Pallas 1 Fastighets AB	Borås	50	50	50
CBME Projekt AB	Borås	50	50	50
CFJ Kontraktsbolag AB	Borås	0	50	0
CBFC Klosterängen AB	Borås	50	50	50
CEB SF AB	Södertälje	41	41	41
Hugin Holding AB	Borås	75	75	75

Redovisat värde joint ventures

Företagsnamn	Redovisat värde		
	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Pallas 1 Fastighets AB	126 755	122 135	122 592
CBME Projekt AB	-330	-347	-170
CFJ Kontraktsbolag AB	0	159	0
CBFC Klosterängen AB	-27	-17	18
CEB SF AB	3 793	3 756	3 893
Hugin Holding AB	1 702	884	1 834
	131 893	126 570	128 167

MENY

Perioden i korthet

VDs kommentarer

Strategisk inriktning

Cernera i sammandrag

Fastighetsförvaltning

 Förvaltning

 Förändringar i hyresavtal

 Transaktioner

Projekt

 Projektportfölj

 Händelser i pågående projekt

 Transaktioner och markanvisningar

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 30 september 2025. 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 101 bostäder.

	Koncernen		
	Pallas 1 Fastighets AB		
	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Balansräkning i sammandrag			
Förvaltningsfastigheter	448 789	449 938	446 934
Övriga anläggningstillgångar	2 670	4 170	3 892
Projektfastighet	67 109	67 030	67 030
Övriga omsättningstillgångar	14 963	16 199	16 084
Långfristiga skulder	233 705	243 169	240 105
Kortfristiga skulder	46 316	49 898	48 651
Nettotillgångar	253 510	244 270	245 184
Totalresultat i sammandrag	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jan-dec 2024
Intäkter	24 808	21 383	31 102
Resultat	8 327	1 557	2 470
Övrigt totalresultat	0	0	0
Summa totalresultat	8 327	1 557	2 470

Omsättningstillgångar

Värdet på omsättningstillgångar uppgick den 30 september 2025 till 230,6 mkr (335,7).

Den största posten utgörs av projektfastigheter, vilken uppgick till 179,1 mkr (242,9) den 30 september 2025.

	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jan-dec 2024
Ingående redovisat värde	188 551	339 264	339 264
Förvärv	0	0	0
Investeringar i pågående projekt	0	70 794	16 446
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-9 476	0	0
Försäljning av färdiga projekt	0	-167 159	-167 159
Utgående redovisat värde	178 930	227 243	188 551

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 14,6 mkr (11,7). Inklusive outnyttjad checkkredit, som uppgick till 12,8 mkr (6,1), uppgick tillgänglig likviditet till 27,4 mkr (17,8). För vidare analys hänvisas till koncernens kassaflödesanalys.

Eget kapital

Eget kapital uppgick den 30 september 2025 till 777,4 mkr (604,2).

Soliditeten uppgick vid samma tidpunkt till 47,9 procent (42,1).

Räntebärande skulder

Cernera hade den 30 september 2025 räntebärande skulder hänförliga till fastigheter på totalt 696,2 mkr (702,6). Belåningsgraden på förvaltningsfastigheterna uppgick till 47,0 procent (61,1) utan justering för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 3,35 procent (4,81).

MENY

Perioden i korthet

VDs kommentarer

Strategisk inriktning

Cernera i sammandrag

Fastighetsförvaltning

Förvaltning

Förändringar i hyresavtal

Transaktioner

Projekt

Projektportfölj

Händelser i pågående projekt

Transaktioner och markanvisningar

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 2024-01-01	200	592 517	592 717	-56	592 661
Årets resultat		165 548	165 548	9 633	175 181
Övrigt totalresultat		0	0	0	0
Årets totalresultat		165 548	165 548	9 633	175 181
Transaktioner med minoriteter		0	0	81	81
Transaktioner med koncernens ägare					
Lämnat koncernbidrag		-11 500	-11 500	0	-11 500
Summa		-11 500	-11 500	0	-11 500
Utgående eget kapital 2024-12-31	200	746 565	746 765	9 658	756 423
Ingående eget kapital 2025-01-01	200	746 565	746 765	9 658	756 423
Periodens resultat		26 689	26 689	1 035	27 724
Övrigt totalresultat		0	0	0	0
Periodens totalresultat		26 689	26 689	1 035	27 724
Transaktioner med minoriteter		4	4	-4	0
Transaktioner med koncernens ägare					
Utdelning		-6 700	-6 700	0	-6 700
Summa		-6 700	-6 700	0	-6 700
Utgående eget kapital 2025-09-30	200	766 558	766 758	10 689	777 447

MENY

Perioden i korthet

VDs kommentarer

Strategisk inriktning

Cernera i sammandrag

Fastighetsförvaltning

 Förvaltning

 Förändringar i hyresavtal

Transaktioner

Projekt

 Projektportfölj

 Händelser i pågående projekt

Transaktioner och markanvisningar

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 kassaflöde

Belopp i tkr	Not	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jan-dec 2024
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat		48 560	36 772	241 763
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		-22 932	-22 408	-218 421
Erhållen ränta		809	2 814	3 658
Erlagd ränta		-18 311	-22 047	-29 391
Betald/erhållen inkomstskatt		336	2	-566
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		8 462	-4 867	-2 957
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Förändringar projektfastigheter		3 849	96 365	146 718
Förändringar av rörelsefordringar		13 007	-15 834	17 801
Förändringar av rörelseskulder		4 289	1 701	1 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten		29 607	77 365	163 137
Investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-75 775	-112 665	-186 579
Avyttringar av förvaltningsfastigheter		0	0	18 836
Investeringar i joint ventures		0	0	-503
Avyttringar av joint ventures		0	13 536	13 705
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	1 546	0
Avyttringar av finansiella anläggningstillgångar		0	0	845
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-75 775	-97 583	-153 696

Belopp i tkr	Not	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jan-dec 2024
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån		49 830	140 296	143 510
Amortering av lån		-11 291	-10 809	-15 021
Amortering av leasingsskulder		-258	-1 231	-1 897
Upptagna kortfristiga räntebärande skulder		16 310	3 177	6 845
Amortering av kortfristiga räntebärande skulder		0	-118 100	-137 103
Utdelning/tillskott till/från minoritet		0	0	78
Utdelning		-6 700	0	0
Erhållet/lämnat koncernbidrag		0	0	-11 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		47 891	13 333	-15 088
Periodens kassaflöde				
		1 723	-6 885	-5 647
Likvida medel vid årets början		12 890	18 537	18 537
Periodens kassaflöde		1 723	-6 885	-5 647
Likvida medel vid periodens slut		14 613	11 652	12 890
Outnyttjad checkräkningskredit		12 836	6 123	18 097
Tillgänglig likviditet		27 449	17 775	30 987

Q3 2025

MENY

- Perioden i korthet
- VDs kommentarer
- Strategisk inriktning
- Cernera i sammandrag
- Fastighetsförvaltning
 - Förvaltning
 - Förändringar i hyresavtal
 - Transaktioner
- Projekt
 - Projektportfölj
 - Händelser i pågående projekt
 - Transaktioner och markanvisningar

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 29,6 mkr (77,4). I jämförbar period föregående år är förändringarna i projektfastigheter främst kopplat till att projektet Linnea Garden har färdigställts i perioden.

Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 75,8 mkr (112,7). De likvida medlen uppgick den 30 september 2025 till 12,9 mkr (18,5).

Inkluderat outnyttjad checkräkningskredit uppgick tillgänglig likviditet vid samma tidpunkt till 27,4 mkr (17,8). Förändringen av outnyttjad checkräkningskredit redovisas i posten Förändring av kortfristiga räntebärande skulder.



MENY

- Perioden i korthet
- VDs kommentarer
- Strategisk inriktning
- Cernera i sammandrag
- Fastighetsförvaltning
 - Förvaltning
 - Förändringar i hyresavtal
 - Transaktioner
- Projekt
 - Projektportfölj
 - Händelser i pågående projekt
 - Transaktioner och markanvisningar

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. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i den senast avgivna årsredovisningen. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga delar i årsredovisningslagen. För 2025 har inga nya eller ändrade standarder samt tolkningsuttalanden trätt i kraft som haft påverkan på koncernens finansiella rapporter. Införandet av IFRS 18 som ersätter IAS 1 den 1 januari 2027 kommer att innebära förändringar i presentation och upplysningar i de finansiella rapporterna.

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.

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 årsredovisning.

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		
		2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Finansiella tillgångar	Nivå			
Finansiella derivatinstrument (Ränteswappar)	2	1 296	2 183	2 876

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 betalas 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

	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar	826 417	724 775	694 069
Tillgångar med äganderättsförbehåll, leasinginventarier	1 537	2 453	1 847
Summa	827 954	727 228	695 916
Eventalförpliktelser			
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	16 665	16 665	16 665
Summa	16 665	16 665	16 665

MENY

Perioden i korthet

VDs kommentarer

Strategisk inriktning

Cernera i sammandrag

Fastighetsförvaltning

 Förvaltning

 Förändringar i hyresavtal

 Transaktioner

Projekt

 Projektportfölj

 Händelser i pågående projekt

 Transaktioner och markanvisningar

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-sep 2025	Jan-sep 2024	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-dec 2024
Nettoomsättning	1 125	1 500	375	500	2 000
Övriga rörelseintäkter	1	1	1	0	0
Summa rörelseintäkter	1 126	1 501	376	500	2 000
Övriga externa kostnader	-591	-1 172	-147	-128	-1 437
Personalkostnader	-420	-407	-137	-130	-537
Rörelseresultat	115	-78	92	242	26
Resultat från andelar i koncernföretag	-248	-19	-199	-19	18 057
Ränteintäkter och liknande intäkter	7 847	10 207	2 514	3 614	27 679
Räntekostnader och liknande kostnader	-235	15	-31	-80	-9 714
Resultat efter finansiella poster	7 479	10 125	2 376	3 757	36 048
Bokslutsdispositioner	182	0	182	0	-18 617
Skatt	0	0	0	0	3 827
Periodens resultat	7 661	10 125	2 558	3 757	21 258
Periodens totalresultat	7 661	10 125	2 558	3 757	21 258

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.

MENY

Perioden i korthet

VDs kommentarer

Strategisk inriktning

Cernera i sammandrag

Fastighetsförvaltning

 Förvaltning

 Förändringar i hyresavtal

 Transaktioner

Projekt

 Projektportfölj

 Händelser i pågående projekt

 Transaktioner och markanvisningar

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 rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	284 998	158 684	284 965
Andelar i gemensamt styrda företag	115 283	115 008	115 283
Uppskjutna skattefordringar	3 827	0	3 827
Summa finansiella anläggningstillgångar	404 108	273 692	404 075
Summa anläggningstillgångar	404 108	273 692	404 075
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	369 515	364 339	348 586
Fordringar hos gemensamt styrda företag	17 505	18 791	18 967
Övriga kortfristiga fordringar	0	0	391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	177	268	190
Likvida medel	36	597	7
Summa omsättningstillgångar	387 233	383 995	368 141
SUMMA TILLGÅNGAR	791 341	657 687	772 216

	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	200	200	200
Uppskrivningsfond	254 279	139 005	254 279
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat vinst eller förlust	456 392	441 834	441 834
Periodens resultat	7 660	10 124	21 258
Summa eget kapital	718 531	591 163	717 571
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10 000	10 000	10 000
Leverantörsskulder	34	49	150
Checkräkningskredit	27 164	33 877	21 903
Skulder till koncernföretag	35 442	22 531	20 726
Aktuella skatteskulder	0	1	1
Övriga kortfristiga skulder	56	38	1 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	114	28	380
Summa kortfristiga skulder	72 810	66 524	54 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	791 341	657 687	772 216

MENY

- Perioden i korthet
- VDs kommentarer
- Strategisk inriktning
- Cernera i sammandrag
- Fastighetsförvaltning
 - Förvaltning
 - Förändringar i hyresavtal
 - Transaktioner
- Projekt
 - Projektportfölj
 - Händelser i pågående projekt
 - Transaktioner och markanvisningar

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 30 september 2025 var antalet medarbetare 18 (20).

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 2024 på sidan 50–53, 58 samt 81–82.

Transaktioner med närstående

De närståendetransaktioner av löpande karaktär som fanns i bolaget beskrivs i årsredovisningen för 2024 på sidorna 83 och 92. 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 2025–11–26

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 ägnarnas 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.

Förvaltd yta

Total yta i kvm som Cernera förvaltar i helägda och delägda fastigheter. Förvaltd 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.

Cernera®

ir.cernera.se