

Delårsrapport
Q1 2026

Januari – mars

Cerner[®]

Kvartalet och perioden i korthet

Jan Feb Mar Apr Maj Jun Jul Aug Sep Okt Nov Dec →

- Kälands tecknar avtal om handelsyta på Navet i Jönköping.
- Brandtown utökar sina ytor i Forsen i Borås
- Nyligen totalrenoverade fastigheten Guldbaggen 1 säljs.

	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Hysesintäkter, mkr	24,4	23,8	94,4
Intäkter projektutveckling, mkr	0,3	4,6	5,6
Värdelförändring förvaltningsfastigheter, mkr	11,5	6,4	40,4
Rörelseresultat, mkr	17,2	12,1	67,7
Periodens resultat, mkr	5,8	7,2	40,6
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	49,6	48,3	48,7
Soliditet, %	45,2	49,2	46,3
Justerad soliditet, %	49,1	52,9	50,1
Räntetäckningsgrad över 12 mån, ggr	1,1	1,4	1,1
Avkastning på eget kapital, %	0,7	0,9	5,2



Stark uthyrning och förbättrat rörelseresultat

Cernera fortsätter att utvecklas i samma riktning som under de senaste åren. Med stort fokus på uthyrning fyller vi på våra fastigheter och utvecklar dem för att möta hyresgästernas behov. I slutändan leder detta arbete till både ökade intäkter och högre fastighetsvärden.

När omvärldsläget är oroligt fortsätter vi att prestera goda resultat – inte minst inom uthyrning. Under första kvartalet slöt vi bland annat avtal med Kilands om en ny mattbutik uppgående till 850 kvm på Navet, Jönköping och Brandtown om utökade ytor i Forsen, Borås.

Navet och Knallerian

Uthyrningen till Kilands innebär att vi tar nya steg i förädlingen av Navet. Under kvartalet fortsatte vi även arbetet med EKO Stormarknad och markarbeten för att strukturera om parkeringsytorna på fastigheten. Båda dessa arbeten beräknas vara klara under andra kvartalet då vi även hoppas kunna slutföra förhandlingarna om en ny kontorshyresgäst.

I vår andra stora förädlingsfastighet, Knallerian i Borås, fick vi under kvartalet slutgiltigt bygglov för att kunna påbörja ombyggnaden av fasader och annan exteriör. Under tiden har vi arbetat vidare med anpassningar och ombyggnationer inomhus.

Försäljning av Guldbaggen

I slutet av mars sålde vi fastigheten Guldbaggen 1 i Knalleland, Borås, vilken inrymmer Bergslenagymnasiet. I Guldbaggen har vi genomfört en omfattande upprustning, anpassning och ombyggnad, vilken resulterat i att Bergslenagymnasiet nu har toppmoderna lokaler.

När projektet var slutfört utvärderade vi om vi skulle fortsätta att äga och förvalta fastigheten eller sälja den för att därmed frigöra kapital till nya satsningar. På samma sätt ser vi löpande över vår portfölj. I det här fallet beslutade vi oss för att sälja och därmed skapa utrymme för nya transaktioner och andra planer.

Två miljöcertifieringar på gång

En viktig del av vårt utvecklings- och förädlingsarbete är att förbättra fastigheternas energieffektivitet och miljöprestanda. Som ett led i det arbetet beslutade vi oss för ett par år sedan att miljöcertifiera våra förvaltningsfastigheter.

Efter att under 2025 ha certifierat Pallas och Merkurier har vi under senare månader arbetat med Armbåga och Näckrosen, vilka förväntas certifieras under andra kvartalet. Därefter är det Forsen som står på tur. I samtliga fall handlar det om Miljöbyggnad Silver iDrift.

Ökade hyresintäkter och större fastighetsvärden

Under första kvartalet uppgick hyresintäkterna till 24,4 mkr (23,8). Samtidigt ökade värdet på våra förvaltningsfastigheter med 11,5 mkr (6,4). Båda ökningarna är ett resultat av tidigare genomförda uthyrningar och värdeskapande förädlingar i fastighetsbeståndet. Den positiva utvecklingen syns också i vårt rörelseresultat som ökade med 42 procent till 17,2 mkr (12,1).

Jämfört med motsvarande period föregående år har vi i princip inga intäkter från projektutveckling. Detta beror på att vi inte startat och heller inte färdigställt några projekt under rådande marknadsförutsättningar. Ambitionen är dock att kunna byggstarta ett projekt under året, vilket i så fall kommer att generera intäkter när det färdigställs.

Positiva utsikter

Även om läget i vår omvärld är fortsatt oförutsägbart blir de positiva tecknen kring svensk ekonomi och fastighetsmarknad allt fler. Vi har redan noterat en tydlig ökning inom handeln i takt med att hushållens ekonomi har stärkts. Samtidigt går industrin fortfarande bättre än vad många hade förutspått.

Jag ser fram emot att, under en förbättrad konjunktur, också stänga många av de affärsdialoger vi har igång. Samtidigt ska vi färdigställa byggnationerna i bland annat Knallerian och Navet. Jag bedömer att vi har ett väldigt bra utgångsläge inför resten av året.

Oskar Malmén, vd Cernera

Så får idéer liv

Vår affärsidé är att utveckla och förvalta lokaler och bostäder i attraktiva lägen på tillväxtorter i Sverige. Genom att skapa hållbara och välanpassade ytor ger vi våra kunder plats att trivas och utvecklas.

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

Vi arbetar långsiktigt och fokuserat utifrån varje fastighets unika förutsättningar för hållbarhet och ökat kassaflöde.

Projektutveckling

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

Produktion – ett stöd för både förvaltning och projekt

Vi sticker ut jämfört med många andra fastighetsbolag genom att ha en egen avdelning för produktion. Därmed skapas förutsättningar för effektiva och hållbara entreprenader i samband med både nybyggnation och kundanpassningar.

Transaktioner

Vi förvärfvar projekt såväl som förvaltningsfastigheter med utvecklingspotential samt utvärderar löpande avyttring av förädlade fastigheter och projekt.



MISSIONEN

Vi skapar platser där idéer får liv

Vi arbetar med platser där människor arbetar och bor, alltså där nästan all tid spenderas. För oss är det viktigt att se till att fastigheterna gör det möjligt för både företag och boende att nå sin fulla potential.



VISIONEN

Ett bättre samhälle, en fastighet i taget

Vi bryr oss verkligen om människor och verksamheter. Därför handlar vårt arbete om så mycket mer än lokaler och bostäder – det handlar om att ta tillvara idéer som gör samhället och livet mer hållbart. Det är en stor utmaning, men tillsammans, steg för steg, fastighet för fastighet blir det verklighet.



Idé



Liv

Kärnvärden

Vår verksamhet vilar på en tydlig värdegrund som präglar hur vi arbetar, samarbetar och utvecklar våra projekt. Kärnvärdena vägleder oss i våra beslut, i relationen till våra kunder och partners samt i hur vi driver vår verksamhet framåt. Tillsammans skapar de riktningen för vårt arbete – varje dag.

Kvalitet

Allt vi gör präglas av kvalitet. Vi håller en hög nivå i allt från arkitektur och interiör till de material vi använder. Men viktigast av allt är att vi har medarbetare med kompetensen och ambitionen som hjälper oss att leverera, varje dag. Genom vår lyhördhet och förmåga att se våra kunders behov bygger vi också goda och långa relationer med våra samarbetspartners.

Ansvar

Vi på Cernera ska alltid uppfattas som ett företag som tar ansvar för oss själva, vårt arbete och vår miljö. Genom att möta våra kunder och varandra på ett professionellt och ärligt sätt vinner vi förtroende. Det förstärks ytterligare av att vi alltid väljer etablerade och pålitliga samarbetspartners som jobbar aktivt med hållbarhet. Vår ekonomiska rapportering är transparent och tydlig.

Nytänkande

Med en trygg förankring i vår professionalism vågar vi också tänka kreativt för att utveckla både oss själva och våra projekt. Vi tänker utanför boxen och utmanar gärna varandra och våra kunder av den enkla anledningen att vi vill att resultatet av vårt arbete ska bli bättre än tillräckligt. Vår nytänkande karaktär innebär också att vi provar nya tekniker och arbetssätt, men bara efter noggranna utvärderingar.

Aktiv förvaltning

Cerneras förvaltningsverksamhet bedrivs med ett utpräglat utvecklingsfokus. Genom att ta hand om fastigheterna, finnas nära våra hyresgäster och arbeta aktivt med uthyrning minskar vi vakanserna och ger nytt liv till fastigheter och områden. På så sätt skapar vi förutsättningar för ökade hyresintäkter och positiv värdeutveckling.

Med vår strategi kommer vi ofta att förvärva fastigheter med relativt hög vakans för att sedan hyra ut och tillsammans med hyresgästerna utveckla fastigheterna. Det innebär att vår vakansgrad varierar över tid. I takt med att vi utvecklar fastigheterna och de vakanta ytorna hyrs ut kommer de ytterligare bidra till vårt kassaflöde.

Det innebär att det finns stora skillnader mellan förvaltningsfastigheterna. De renodlade förvaltningsfastigheterna har en betydligt lägre vakansgrad än de förädlingsfastigheter som vi arbetar med.

För att illustrera effekterna av det utvecklings- och uthyrningsarbete som löpande görs så har vi tagit fram en uppställning som påvisar intjäningsförmågan i våra Förvaltningsfastigheter utifrån nuvarande kontraktssituation. Då det är långa ledder från tecknade kontrakt, till inflytt och därefter intäkter som avser hela kalenderår så är det framåtriktade underlaget viktigt för att förstå bolagets verksamhet och intjäningsförmåga.

Sett till Cerneras historik och arbetssätt så är vakanserna en verklig potential.

94,7

Driftsnetto, mkr

40,4

Förvaltningsmarginal, %

55,2

Belåningsgrad, %

UTFALL OCH FRAMTIDA INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Förvaltningsfastigheter

	Aktuell intjäningsförmåga*	Utfall 2025	Utfall 2024	Utfall 2023
Nettoomsättning	127 739	108 359	91 970	57 170
Driftskostnader	-33 059	-33 076	-29 393	-18 125
Driftsnetto	94 680	75 283	62 577	39 045
Överskottsgrad	74,1%	69,5%	68,0%	68,3%
Förvaltnings- och administrationskostnader	-9 301	-9 417	-8 392	-6 452
Rörelseresultat	85 380	65 866	54 186	32 593
Räntenetto	-33 819	-33 073	-37 282	-25 972
Förvaltningsresultat	51 561	32 793	16 904	6 621
Förvaltningsmarginal	40,4%	30,3%	18,4%	11,6%
Värdeförändringar	-	32 737	208 468	51 847
Resultat före dispositioner och skatt	51 561	65 530	225 373	58 469
ICR	2,52	1,99	1,45	1,25
Belåningsgrad	55,2%	45,5%	49,7%	56,1%

* Intjäningsförmåga utifrån aktuella kontrakt, inklusive framtida inflyttning

Transaktioner

Vi analyserar löpande hur vi maximerar avkastningen på våra tillgångar. Bostadsrättsfastigheter säljs vid färdigställande, medan bostadsfastigheter med hyresrätter eller färdigutvecklade kommersiella förvaltningsfastigheter antingen kan säljas eller förvaltas i egen regi. Försäljningar skapar utrymme för nya investeringar och värdeskapande utvecklingsprojekt.

Under perioden signerades en försäljning av Borås Guldbaggen 1. I fastigheten finns Bergslensskolan som är en av Borås Stads anpassade gymnasieskolor. I samband med att hyreskontraktet utökades och förlängdes

under 2024 så genomfördes en omfattande ombyggnation och renovering av både interiört och exteriört. Fastigheten har ägts av Cernera i över 13 år. Tillträde kommer att ske under kvartal två.

Sålda förvaltningsfastigheter 2026

Kvartal		Fastighet	Ort	Köpare	Yta, kvm	Hyresintäkter/ år, tkr
Såld	Frånträde					
Q1	2026-05-25	Guldbaggen 1	Borås	JCA Holding AB	2 895	5 000
					2 895	5 000



Guldbaggen 1, Borås

Fastighetsportfölj

Förvaltade fastigheter 2026-03-31

Förvaltad yta, kvm													Antal P-platser (exkl garage)
Ort	Butik	Hotell/ Restau- rang		Kontor	Lager/ industri/ förråd	Bostäder	Skola	Träning/ Hälsa	Garage	Övrigt	Summa	Mark- arrende	
Förvaltningsfastigheter													
Armbåga 1	Borås	0	0	5 875	128	0	0	2 350	0	0	8 353	0	78
Blåvalen 10	Borås	0	0	0	0	358	0	0	0	0	358	0	1
Forsen 1	Borås	2 237	0	3 086	1 345	0	0	0	0	0	6 668	0	117
Guldbaggen 1	Borås	0	0	0	0	0	2 895	0	0	0	2 895	0	12
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	3 896	587	0	0	999	0	0	5 482	0	47
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
Sandared 1:159	Borås	0	0	0	240	0	0	0	0	0	240	0	0
Solhem 2	Borås	0	2 500	0	0	0	0	0	0	0	2 500	0	45
Sparven 5	Borås	0	180	320	62	431	0	0	0	0	993	0	7
Ströpsta	Nykvarn	39	0	123	1 213	0	0	241	0	0	1 616	0	0
Varav Förädlingsfastigheter													
Bromsen 3 & 4 ¹⁾	Borås	12 772	244	3 320	2 425	0	2 677	1 350	0	68	22 856	0	162
Guldbaggen 12, 31-34	Borås	898	0	2 025	418	0	0	0	0	0	3 341	0	55
Raklinjen 2	Borås	0	0	3 112	5 007	0	0	0	0	0	8 119	0	99
Älvringen 6 ²⁾	Jönköping	13 137	4 648	2 631	175	0	0	720	0	541	21 852	0	406
Totalt		29 083	9 759	24 388	11 600	1 825	5 572	5 660	0	609	88 496	1 477	1 065

Förvaltad yta, kvm													Antal P-platser (exkl garage)
Ort	Butik	Hotell/ Restau- rang	Kontor	Lager/ industri/ förråd	Bostäder	Skola	Träning/ Hälsa	Garage	Övrigt	Summa	Mark- arrende		
Projektfastigheter													
Amhult 107:2	Göteborg	372	513	369	147	0	0	811	0	0	2 212	0	1
Byttorpslund 19, 22, 23	Borås	0	0	732	0	65	0	0	0	0	797	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	1 510	1 510	0	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
Svanen 6	Borås	0	0	70	0	676	0	0	0	0	746	0	11
Tärnan 11	Borås	0	0	0	0	690	0	0	0	0	690	0	2
Totalt		372	513	1 493	3 420	1 721	0	811	0	1 510	9 840	154	67
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		32 086	13 478	30 303	15 309	3 546	5 572	7 878	10 800	2 150	121 122	1 631	1 132

1) Fastigheten benämns som Knallerian. 2) Fastigheten benämns som Navet. 3) Hyresintäkter från rörelsefastigheter elimineras i resultaträkningen.

4) Ägs som JV ihop med Järngrinden där Cerneräs andel är 50 procent. Fastigheten förvaltas i sin helhet av Cernerä.

Projektportfölj

Projekt per den 2026-03-31

Nr	Projektnamn	Typ	Anskaffning	Cerneras andel, %	Detaljplan för bostäder	Ort	Region	Antal byggrätter	Planerad byggstart
Projekt under utveckling									
1	Tärnan	BR	Förvärv	100,0	Färdig plan	Borås	Väst	6	2026
2	Ängslyckan ¹⁾	BR	Förvärv	50,0	Färdig plan	Borås	Väst	16	2026
3	Björkparken ²⁾	BR	Förvärv	41,0	Färdig plan	Nykvarn	Öst	39	2026
4	Sjölyckan	BR	Förvärv	100,0	Färdig plan	Borås	Väst	11	2027
5	Gaffelkremlan	BR	Förvärv	100,0	Pågående plan	Kungälv	Väst	55	2027
6	Pallas Tower ³⁾	BR	Förvärv	50,0	Färdig plan	Borås	Väst	101	2027
7	Söderport	BR	Markanvisning	100,0	Färdig plan	Linköping	Öst	55	2027
8	Svanen	BR	Förvärv	100,0	Pågående plan	Borås	Väst	28	2027
9	Ången, Ströpsta	BR	Förvärv	100,0	Pågående plan	Nykvarn	Öst	15	2028
10	Klosterängen ²⁾	BR	Förvärv	50,0	Pågående plan	Vadstena	Öst	21	2028
11	Västra Strand, Sandared	BR	Förvärv	100,0	Ingen plan	Borås	Väst	12	2028
12	Torslanda Röd	BR	Förvärv	100,0	Pågående plan	Göteborg	Väst	124	2029
13	Byttorpslund	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Borås	Väst	50	2029
14	Amhult 107:2	BR/HR	Förvärv	100,0	Planbesked	Göteborg	Väst	130	2029
15	Saga Höjd Marsken	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Borås	Väst	22	2030
16	Resedan	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Borås	Väst	40	2030
17	Guldbaggen	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Borås	Väst	150	2031
18	Sandviken	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Östersund	Norr	300	2032
19	Forsen	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Borås	Väst	125	2032
Totalt								1 300	

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



Tärnan, Borås

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i tkr	Not	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Hyresintäkter		24 419	23 758	94 362
Intäkter projektutveckling		317	4 593	5 553
Övriga rörelseintäkter		289	262	1 127
Summa rörelseintäkter		25 025	28 613	101 042
Fastighetskostnader		-10 167	-9 156	-31 270
Projektutvecklingskostnader		-332	-4 055	-6 508
Övriga externa kostnader		-3 938	-3 946	-14 453
Personalkostnader		-5 926	-6 012	-23 183
Av- och nedskrivningar		-475	-460	-1 875
Summa rörelsens kostnader		-20 838	-23 629	-77 289
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		11 457	6 385	40 385
Resultat från andelar i joint ventures		1 512	770	3 570
Rörelseresultat		17 156	12 139	67 708
Värdeförändring aktier och andelar		0	0	0
Finansiella intäkter		198	338	1 054
Värdeförändring finansiella derivat		244	-161	-1 675
Finansiella kostnader		-5 453	-6 046	-24 302
Resultat efter finansiella poster		12 145	6 270	42 785
Skatt på periodens resultat		-6 384	914	-2 175
Periodens resultat		5 761	7 184	40 610
Övrigt totalresultat		0	0	0
Periodens totalresultat		5 761	7 184	40 610
Periodens resultat hänförlig till				
Moderbolagets aktieägare		5 659	6 012	39 501
Innehav utan bestämmande inflytande		102	1 172	1 109
		5 761	7 184	40 610



Målning av utomhusmarknad,
fastigheten Navet i Jönköping

Kommentar till koncernens rapport över totalresultatet

Rörelseintäkter

Koncernens intäkter redovisas på två rader i resultaträkningen; hyresintäkter samt intäkter från projektutveckling.

Hyresintäkter

Cerneras hyresintäkter kommer både från förvaltningsfastigheterna, vars syfte är att generera löpande kassaflöde samt löpande värdeförändring i beståndet, samt från projektfastigheter. Projektfastigheter kan under projektets utveckling ha hyresintäkter men det är inte fastighetens primära avsikt att bidra med hyresintäkter. Av nedanstående tabell framgår hur hyresintäkterna har utvecklats för förvaltnings- respektive projektfastigheterna.

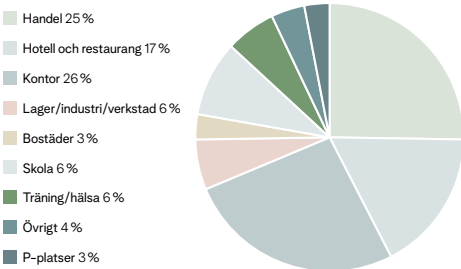
Utveckling hyresintäkter

	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Förändring
Jämförbart bestånd	22 422	21 959	2,1%
Omklassificerade fastigheter	455	415	9,6%
	22 877	22 374	2,2%

Utveckling hyresintäkter projektfastigheter

	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Förändring
Jämförbart bestånd	1 295	1 198	8,1%
Omklassificerade fastigheter	247	186	32,8%
	1 542	1 384	11,4%

Hyresintäkter per fastighetskategori



Intäkter från projektutveckling

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. 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 och dels som projektutvecklingskostnader.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader kommer både från förvaltnings- och projektfastigheterna. Nedanstående tabeller visar utfallet och utvecklingen i kostnaderna, fördelat på om de kommer från förvaltnings- respektive projektfastigheter.

Utveckling fastighetskostnader förvaltningsfastigheter

	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Förändring
Jämförbart bestånd	9 008	8 097	11,3%
Omklassificerade fastigheter	265	192	38,0%
	9 273	8 289	11,9%

Utveckling fastighetskostnader projektfastigheter

	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Förändring
Jämförbart bestånd	756	759	-0,4%
Omklassificerade fastigheter	138	108	27,8%
	894	867	3,1%

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

Projektutvecklingskostnader

Projektutvecklingskostnader redovisas i huvudsak i samma period som intäkterna i samband med bostadsköparens tillträde till bostaden. Detta innebär att projektutvecklingskostnaderna kan varierar över tid.

De löpande kostnaderna består av ej aktiverbara kostnader och kostnader för ej genomförda projekt. Vid färdigställande av projekt kan koncernen köpa in osålda lägenheter och när dessa säljs uppstår det en kostnad som motsvarar inköps- och försäljningskostnaderna.

Rörelsens kostnader

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

Personalkostnader

Personalkostnaderna avser all personal som är anställd i Cernera och fördelas på de olika interna områdena: Förvaltning, Projekt, Bygg, Ekonomi, HR samt Marknad.

Av- och nedskrivningar

Av- och nedskrivningar avser avskrivning på en rörelsefastighet och inventarier.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Koncernen externvärderar samtliga förvaltningsfastigheter varje halvår, 30 juni samt 31 december. Vid övriga två kvartal, 31 mars och 30 september, värderas fastigheterna internt utifrån samma värderingsmodell som vid de externa värderingarna.

Resultat från andelar i joint ventures

I posten redovisas resultateffekten av Cerneras fastigheter och projekt som ägs via joint ventures. För närvarande ingår en större förvaltningsfastighet och fyra projektfastigheter i denna post.

Finansiella poster och finansnetto

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

Värdeförändring av finansiella derivat redovisas i denna post.

Skatt

Historiskt har posten i huvudsak bestått av uppskjutna skatter hänförliga till förvaltningsfastigheter, återföring av uppskjutna skatter i samband med avyttring av fastigheter samt förändring av uppskjuten skattefordran hörande till underskottsavdrag.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Not	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	4	1 326 059	1 096 119	1 267 974
Rörelsefastigheter	4	59 945	61 166	60 259
Nyttjanderättstillgångar	4	1 331	1 744	1 434
Materiella anläggningstillgångar	4	504	644	561
Andelar i joint ventures	4	132 845	128 937	131 333
Finansiella derivatinstrument	3	1 445	3 015	1 200
Summa anläggningstillgångar		1 522 129	1 291 625	1 462 761
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter		165 416	201 769	178 317
Kundfordringar		1 249	591	1 844
Fordringar hos koncernföretag		0	6 764	17
Fordringar hos joint ventures		24 976	28 568	24 815
Övriga kortfristiga fordringar		7 335	5 374	5 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 211	6 539	3 906
Likvida medel		8 045	11 954	6 684
Summa omsättningstillgångar		213 232	261 559	220 967
SUMMA TILLGÅNGAR		1 735 361	1 553 184	1 683 728

Belopp i tkr	Not	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		200	200	200
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		773 606	752 576	767 946
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		773 806	752 776	768 146
Innehav utan bestämmande inflytande		11 115	10 829	11 013
Summa eget kapital		784 921	763 605	779 159
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	4	636 797	615 856	640 599
Leasingskuld	4	1 166	1 430	1 243
Uppskjuten skatteskuld		94 774	85 303	88 390
Övriga långfristiga skulder		4 529	4 489	4 529
Summa långfristiga skulder		737 266	707 078	734 761
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	4	25 205	26 698	25 205
Leasingskuld	4	250	241	247
Checkräkningskredit	4	29 925	24 725	26 803
Byggnadskreditiv	4	103 863	0	62 983
Förskott från kunder		13 806	7 226	5 488
Leverantörsskulder		14 199	2 420	24 955
Skulder till koncernföretag		11 190	0	11 267
Skulder hos joint ventures		6	6	6
Aktuella skatteskulder		6 139	6 074	3 660
Övriga kortfristiga skulder		1 361	7 789	2 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 229	7 322	7 096
Summa kortfristiga skulder		213 173	82 501	169 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 735 360	1 553 184	1 683 728



Brandtown, fastigheten Forsen i Borås

Kommentar till koncernens rapport 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.

Rörelsefastigheter

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

Nyttjanderättstillgångar

Nyttjanderättstillgångar utgörs av leasinginventarier i form av fordon.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgörs av fordon samt kontorsutrustning.

Andelar i joint ventures

I posten ingår en större förvaltningsfastighet och fyra projektfastigheter i denna post. Redovisningen sker enligt kapitalandelsmetoden.

Omsättningstillgångar

Koncernens största post som redovisas bland omsättningstillgångar avser projektfastigheter. Projektfastigheter avser fastigheter som är avsedda till försäljningen, antingen som ett bostadsrättsprojekt eller hyresprojekt som inte kommer att förvaltas vidare inom koncernen efter att projektet är genomfört.

Likvida medel

Utöver likvida medel har koncernen en checkräkningskredit om 40,0 mkr (40,0) som vid nyttjande redovisas som kortfristig skuld.

Eget kapital

Förutom aktuellt eget kapital bedöms en stor del av den uppskjutna skatten innebära en positiv resultateffekt i samband med att en förvaltningsfastighet avyttras. Koncernen redovisar därför som nyckeltal justerad soliditet där den bedömda resultateffekten har beaktats. Resultateffekten visas också i tabellen som redovisas under Uppskjuten skatt när nedan.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är i princip såväl ränte- som amorteringsfri och kan därför till stor del betraktas som eget kapital. Effektiv skatt är normalt lägre beroende på möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt. Tabellen visar den bedömda skatten baserat att på att fastigheterna realiserar och portföljen säljs indirekt via bolag och att köpare och säljare delar på skatten i enlighet med marknadspraxis. Mellanskillnaden mellan avsatt och beräknad skatt kommer då att redovisas som en positiv effekt i resultatet, vilket framgår av tabellen.

Uppskjuten skatt

2026-03-31	Underlag	Avsättning enligt balans-räkning	Beräknad	Möjlig resultat-effekt
Underskotts-avdrag	37 094	7 641	7 641	0
Obeskattade reserver	-1 500	-309	-309	0
Derivat	-1 445	-298	-298	0
Fastigheter	-495 793	-101 808	-32 236	69 573
Utgående redovisat värde	-461 644	-94 774	-25 202	69 573

Räntebärande skulder

Cernerars räntebärande skulder är till största del kopplade till förvaltnings- och projektfastigheterna. Vid större om- eller nybyggnationer förekommer det också att det tecknas byggnadskredit som vid färdigställandet av en byggnation på en förvaltningsfastighet normalt görs om till lån. Om byggnadskreditivet är kopplat till en projektfastighet avyttras oftast fastigheten i samband med att byggnadskrediten löses och köparen ansvarar därefter för eventuella nya krediter. Mer information om hur Cernera hanterar finansieringen finnas att läsa i årsredovisningen för 2025 på sidorna 44–45.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Hänförligt till moderföretagets ägare			Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa		
Ingående eget kapital 2025-01-01	200	746 564	746 764	9 657	756 421
Årets resultat		39 501	39 501	1 109	40 610
Övrigt totalresultat		0	0	0	0
Årets totalresultat	0	39 501	39 501	1 109	40 610
Transaktioner med minoriteter	0	-229	-229	247	18
Transaktioner med koncernens ägare					
Utdelning		-6 700	-6 700	0	-6 700
Lämnat koncernbidrag		-11 189	-11 189	0	-11 189
Summa	0	-17 889	-17 889	0	-17 889
Utgående eget kapital 2025-12-31	200	767 947	768 147	11 013	779 160
Ingående eget kapital 2026-01-01	200	767 946	768 146	11 013	779 159
Periodens resultat		5 660	5 660	102	5 762
Årets totalresultat		5 660	5 660	102	5 762
Utgående eget kapital 2026-03-31	200	773 606	773 806	11 115	784 921

Liv

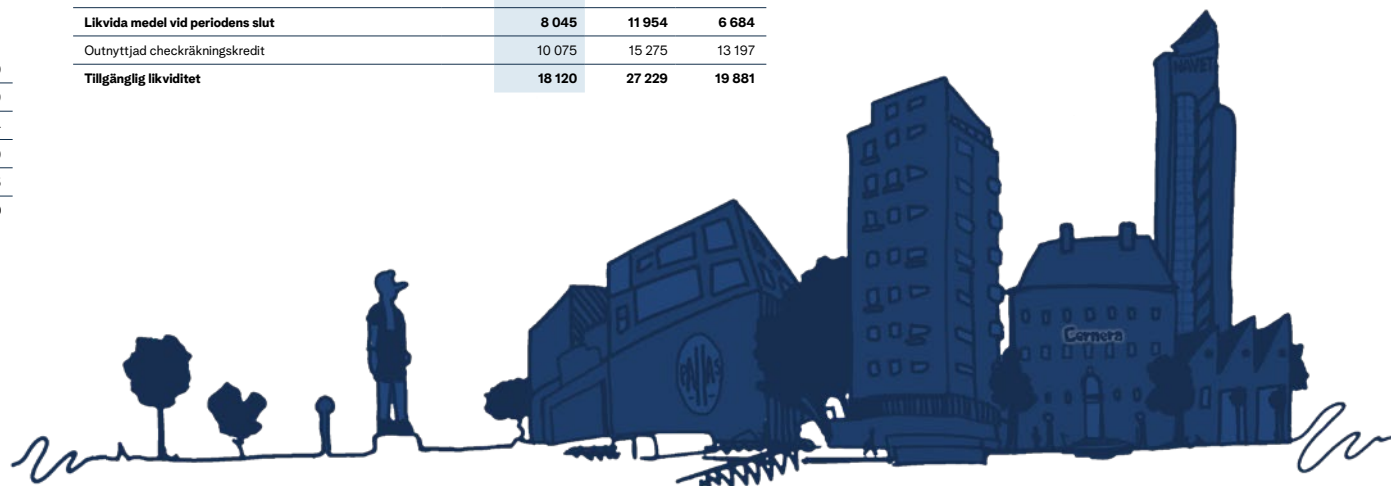
Ny vårdcentral
på Druvefors

FORSÉN, BORÅS

Koncernens rapport över kassaflöde

Belopp i tkr	Not	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat		17 157	12 139	67 707
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-9 757	-5 892	-35 879
Erhållen ränta		198	338	1 054
Erlagd ränta		-5 453	-6 046	-24 302
Betald/erhållen inkomstskatt		2 478	2 492	77
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 623	3 031	8 657
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Förändringar projektfastigheter		-825	-9 223	4 608
Förändringar av rörelsefordringar		-3 802	2 055	14 222
Förändringar av rörelseskulder		-3 119	-10 446	15 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 123	-14 583	43 188
Investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-35 399	-851	-136 050
Investeringar i joint ventures		0	0	-949
Avyttringar av joint ventures		0	0	1 354
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	0	0
Avyttringar av finansiella anläggningstillgångar		-244	161	1 675
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-35 643	-690	-133 970

Belopp i tkr	Not	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån		0	15 300	49 870
Amortering av lån		-3 875	-3 787	-15 068
Amortering av leasingkulder		0	0	-238
Upptagna kortfristiga räntebärande skulder		44 002	2 824	67 883
Utdelning/tillskott till/från minoritet		0	0	18
Utdelning		0	0	-6 700
Erhållet/lämnat koncernbidrag		0	0	-11 189
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		40 127	14 337	84 576
Periodens kassaflöde				
		1 361	-936	-6 206
Likvida medel vid periodens början		6 684	12 890	12 890
Periodens kassaflöde		1 361	-936	-6 206
Likvida medel vid periodens slut		8 045	11 954	6 684
Outnyttjad checkräkningskredit		10 075	15 275	13 197
Tillgänglig likviditet		18 120	27 229	19 881



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 2026 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. Cernera följer utvecklingen av IFRS 18 och utvärderar effekterna på bolagets 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 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:

Finansiella tillgångar	Nivå	Redovisat värde och verkligt värde		
		2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Finansiella derivatinstrument (Ränteswappar)	2	1 445	3 015	1 200

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.

Kortfristiga fordringar och skulder

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 eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar	826 417	706 084	826 417
Tillgångar med äganderättsförbehåll, leasinginventarier	1 331	1 744	1 434
Summa	827 748	707 828	827 851

Eventualförpliktelser	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	14 415	16 665	14 665
Summa	14 415	16 665	14 665

Övriga kommentarer

Medarbetare och organisation

Den 31 mars 2026 var antalet medarbetare 19 (18).

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 2025 på sidan 46–49, 62 samt 87–88.

Medarbetare och organisation

De närståendetransaktioner av löpande karaktär som fanns i bolaget beskrivs i årsredovisningen för 2025 på sidorna 90 och 100. 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 2026–05–17

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 ägarnas 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.

Förvaltat yta

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

Justerad soliditet

Eget kapital med tillägg för uppskjuten skatt och avdrag för beräknad uppskjuten skatt vid avyttring i förhållande till balansomslutningen.

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 räntenettet.

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