

Delårsrapport
Q2 2026

Januari – juni

Cerner[®]

Kvartalet och perioden i korthet

Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
- Kilands tecknar avtal om handelsyta på Navet i Jönköping. - Brandtown utökar sina ytor i Forsen i Borås		Nyligen totalrenoverade fastigheten Guldbaggen 1 säljs.	- Förvärv av fastigheten Svetsen. - Nordomatic tecknar avtal om kontorsyta på Navet i Jönköping. - Miljöcertifiering av fastigheterna Näckrosen och Armbåga.	- Riksbyggen tecknar avtal om lokaler på Raklinjen, Borås. - Ny utformning av kvartalsrapporter lanseras.	- Circle K bygger ny anläggning och förlänger avtal på Navet i Jönköping. - Nordic Wellness tecknar avtal om anläggning på Navet i Jönköping. - Direct Larm tecknar avtal om lokaler på Raklinjen, Borås						

	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Hysesintäkter, mkr	48,3	47,2	94,4
Intäkter projektutveckling, mkr	0,7	4,9	5,6
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, mkr	22,4	16,6	40,4
Rörelseresultat, mkr	34,0	28,6	67,7
Periodens resultat, mkr	22,5	14,9	40,6
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	52,5	47,5	48,7
Soliditet, %	46,0	48,3	46,3
Justerad soliditet, %	49,7	52,3	50,1
Räntetäckningsgrad över 12 mån, ggr	1,0	1,3	1,1
Avkastning på eget kapital, %	2,8	2,0	5,2



Händelserikt kvartal som pekar mot intensiv höst

Andra kvartalet innebar extremt hög aktivitet i alla delar av Cernera. Bland mycket annat förvärvade vi en ny industrifastighet och frånträdde en färdigutvecklad skolfastighet. Vi tecknade fem stora hyresavtal, slutförde markarbeten på Navet och första etappen av den invändiga upprustningen av Knallerian avslutades.

Resultatmässigt fortsatte verksamheten att utvecklas enligt plan. Hyresintäkterna fortsatte att öka, fastighetsbeståndet utvecklades i takt med att ett stort antal lokaler förbereddes för nya hyresgäster och kostnaderna hölls under fortsatt kontroll. De riktigt stora effekterna väntas dock komma från och med tredje kvartalet när flera stora hyresgäster tillträder sina lokaler.

Ett förvärv och en försäljning

I juni frånträdde vi skolfastigheten Guldbaggen 1 i Borås till JCA Holding. Fastigheten, som är på nästan 3 000 kvm, hyrs av Borås Stad för Bergslenagymnasiets verksamhet och totalrenoverades inför höstterminen 2025. Vi har ägt fastigheten i många år och det är en naturlig del av vår affär att löpande utvärdera våra innehav.

I april förvärvade vi den fullt uthyrda industrifastigheten Svetsen 5 på Ramnaslättis industriområde i Borås. Fastigheten omfattar 1 700 kvm, erbjuder stabilt kassaflöde och god utvecklingspotential med ett strategiskt läge nära riksväg 40. Hyresgästen har varit verksam i lokalerna under lång tid.

Tre nya avtal tecknade på Navet

I april tecknade vi avtal med Nordomatic om kontor på Navet i Jönköping. Det är ytterligare ett steg i den pågående omvandlingen av den stora fastigheten där ombyggnationer för såväl nya butiker som kontor nu tar form. Nordomatic passar bra in i helheten, inte minst med

tanke på deras behov av servicetrafik och läget intill E4:an. I juni kom vi dessutom närmare vår vision för handelsytorna då Circle K tecknade ett tioårigt hyresavtal avseende en ny butik, biltvätt, drivmedelsstation och en truckdieselstation. Vi kunde också teckna avtal med Nordic Wellness om ett större gym, vilket kommer att komplettera platsen för både besökare och arbetande.

Efter dessa tre avtal har vi hyrt ut drygt 17 000 av totalt 20 500 kvm i befintliga byggnader. Därtill rymmer fastigheten betydande potential i form av outnyttjade byggrätter. Just nu slutför vi också de sista markarbetena på fastigheten.

Stor aktivitet i Borås

I Knallerian kunde vi under andra kvartalet färdigställa första etappen av den inre upprustningen och dessutom påbörja arbetet med den utvändiga ombyggnaden.

Vi tecknade även nya avtal med Riksbyggen och Direct Larm i Raklinjen. I och med detta tas ytterligare viktiga steg mot att utveckla fastigheten till en kombination av olika lokaltyper för verksamheter som vill etablera sig i direkt anslutning till riksväg 40.

Hyresavtalen är bara början

Fem stora hyresavtal under ett kvartal innebär startskottet för ett intensivt arbete då lokalerna ska anpassas och byggas om för de nya

hyresgästerna. Här har vi en viktig styrka genom vårt affärsområde Cernera Projekt som projektleder och svarar för en betydande del av arbetet.

Parallellt med de nya anpassningarna står vi under hösten inför ett rekordstort antal inflyttningar i enlighet med tidigare tecknade kontrakt. Bland annat ska Praktiska Gymnasiet flytta in i Knallerian samt Eko Stormarknad och Kilands i Navet i Jönköping. De kommande tillträdena medför en betydande ökning av våra hyresintäkter, vilket även kommer att påverka vårt resultat.

En organisation som levererar

Allt detta är resultatet av en relativt liten, men dedikerad organisation som under tiden också sett till att den löpande verksamheten och dagliga förvaltningen har löpt på utan att tappa fart. Tvärtom noterade vi under andra kvartalet fortsatt stigande NKI (Nöjd Kund Index) och väldigt höga eNPS-resultat, vilket mäter medarbetarnas benägenhet att rekommendera Cernera som arbetsgivare. Detta är något som vi uppnått tillsammans och som jag är stolt över.

Efter en välförtjänt semester kan vi därför gå in i en intensiv och spännande höst med självförtroende och tillförsikt. Jag ser fram emot att se vad vi kan åstadkomma för såväl befintliga som nya hyresgäster.

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 förvärvar 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

Cerneräs 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 ledtider 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 Cerneräs historik och arbetssätt så är vakanserna en verklig potential.

95,0

Driftsnetto, mkr

41,9

Förvaltningsmarginal, %

52,6

Belåningsgrad, %

UTFALL OCH FRAMTIDA INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Förvaltningsfastigheter

	Aktuell intjäningsförmåga*	Utfall 2025	Utfall 2024	Utfall 2023
Nettoomsättning	128 131	108 359	91 970	57 170
Driftskostnader	-33 109	-33 076	-29 393	-18 125
Driftsnetto	95 022	75 283	62 577	39 045
Överskottsgrad	74,2%	69,5%	68,0%	68,3%
Förvaltnings- och administrationskostnader	-9 307	-9 417	-8 392	-6 452
Rörelseresultat	85 715	65 866	54 186	32 593
Räntenetto	-32 073	-33 073	-37 282	-25 972
Förvaltningsresultat	53 642	32 793	16 904	6 621
Förvaltningsmarginal	41,9%	30,3%	18,4%	11,6%
Värdetförändringar	-	32 737	208 468	51 847
Resultat före dispositioner och skatt	53 642	65 530	225 373	58 469
ICR	2,67	1,99	1,45	1,25
Belåningsgrad	52,6%	45,5%	49,7%	56,1%

* Intjäningsförmåga, exklusive värdetförändringar, 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 förvärvades Borås Svetsen 5, belägen i Ramnaslätt industriområde. Fastigheten omfattar 1 700 kvm produktions-, lager- och kontorsytor. Hyresgästen är väletablerad, bedriver industriell metallbearbetning och har tecknat ett nytt hyresavtal. Förvärvet bedöms bidra med ett stabilt kassaflöde och samtidigt erbjuda framtida utvecklingspotential.

Under andra kvartalet genomfördes även den tidigare aviserade försäljningen av Borås Guldbaggen 1.

Sålda förvaltningsfastigheter 2026

Såld	Frånträde	Fastighet	Ort	Köpare	Yta, kvm	Hyresintäkter/ år, tkr
Q1	Q2	Guldbaggen 1	Borås	JCA Holding	2 895	5 000
					2 895	5 000

Förvärvade förvaltningsfastigheter 2026

Köpt	Tillträde	Fastighet	Ort	Köpare	Yta, kvm	Hyresintäkter/ år, tkr
Q2	Q2	Svetsen 5	Borås	Ramnaslätt Holding	1 704	758
					1 704	758



Guldbaggen 1, Borås

Fastighetsportfölj

Förvaltade fastigheter 2026-06-30

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													
Arnbåga 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	1 322	0	2 946	2 405	0	0	0	0	0	6 673	0	117
Hasseln 10	Borås	0	0	0	0	428	0	0	0	0	428	0	12
Heimdal 9	Borås	0	2 187	0	0	0	0	0	0	0	2 187	0	0
Näckrosen 4	Borås	0	0	3 948	587	0	0	999	0	0	5 534	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	293	0	0	0	0	0	293	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
Svetsen 5	Borås	0	0	0	1 704	0	0	0	0	0	1 704	0	10
Varav Fördelingsfastigheter													
Bromsen 3 & 4 ¹⁾	Borås	12 723	319	3 185	2 560	0	2 685	1 350	0	13	22 835	0	162
Guldbaggen 12, 31-34	Borås	555	0	1 761	467	0	0	533	0	0	3 316	0	54
Raklinjen 2	Borås		0	3 790	4 313	0	0	0	0	0	8 103	0	99
Älvringen 6 ²⁾	Jönköping	13 172	4 648	2 940	303	0	0	720	0	182	21 965	0	406
Totalt		27 811	9 834	24 888	14 035	1 825	2 685	6 193	0	195	87 466	0	1 049

Förvaltat 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	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
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	2 773	3 177	2 792	304	0	0	1 210	10 800	10	21 066	0	0
Totalt förvaltat yta		30 956	13 524	30 848	17 759	3 546	2 685	8 214	10 800	1 715	120 047	154	1 116

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

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

Projektportfölj

Projekt per den 2026-06-30

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	2027
2	Ängslyckan ¹⁾	BR	Förvärv	50,0	Färdig plan	Borås	Väst	16	2027
3	Björkparken ²⁾	BR	Förvärv	41,0	Färdig plan	Nykvarn	Öst	39	2027
4	Gaffelkremlan	BR	Förvärv	100,0	Pågående plan	Kungälv	Väst	55	2027
5	Söderport	BR	Markanvisning	100,0	Färdig plan	Linköping	Öst	55	2027
6	Svanen	BR	Förvärv	100,0	Pågående plan	Borås	Väst	28	2027
7	Pallas Tower ³⁾	BR	Förvärv	50,0	Färdig plan	Borås	Väst	101	2028
8	Sjölyckan	BR	Förvärv	100,0	Färdig plan	Borås	Väst	11	2028
9	Ången, Ströpstå	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	2032
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 Mjölbycks Entreprenad, 2) Joint venture med Brother G & T, 3) Joint Venture med Järngrinden



Tärnan, Borås

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i tkr	Not	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Helår 2025
Hyresintäkter		48 313	47 221	23 894	23 463	94 362
Intäkter projektutveckling		738	4 918	421	325	5 553
Övriga rörelseintäkter		523	485	235	223	1 127
Summa rörelseintäkter		49 574	52 624	24 550	24 011	101 042
Fastighetskostnader		-17 228	-16 380	-7 061	-7 224	-31 270
Projektutvecklingskostnader		-757	-4 210	-425	-155	-6 508
Övriga externa kostnader		-8 849	-7 957	-4 912	-4 009	-14 453
Personalkostnader		-12 401	-12 443	-6 475	-6 431	-23 183
Av- och nedskrivningar		-936	-931	-461	-471	-1 875
Summa rörelsens kostnader		-40 171	-41 921	-19 334	-18 290	-77 289
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		22 445	16 629	10 988	10 244	40 385
Resultat från andelar i joint ventures		2 188	1 272	676	502	3 570
Rörelseresultat		34 036	28 604	16 880	16 467	67 708
Finansiella intäkter		369	590	171	252	1 054
Värdeförändring finansiella derivat		-509	-1 613	-753	-1 452	-1 675
Finansiella kostnader		-11 064	-12 189	-5 611	-6 143	-24 302
Resultat efter finansiella poster		22 832	15 392	10 687	9 124	42 785
Skatt på periodens resultat		-314	-464	6 070	-1 378	-2 175
Periodens resultat		22 518	14 928	16 757	7 746	40 610
Övrigt totalresultat		0	0	0	0	0
Periodens totalresultat		22 518	14 928	16 757	7 746	40 610
Periodens resultat hänförlig till						
Moderbolagets aktieägare		23 204	14 091	17 544	8 079	39 501
Innehav utan bestämmande inflytande		-683	837	-785	-335	1 109
		22 521	14 928	16 759	7 744	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 förvaltningsfastigheter

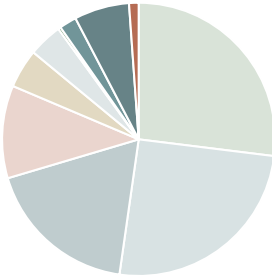
	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Förändring
Jämförbart bestånd	42 274	41 368	2,2%
Förvärvade fastigheter	76	0	-
Omklassificerade fastigheter	882	854	3,3%
Sålda fastigheter	2 100	2 404	-12,6%
	45 332	44 626	1,6%

Utveckling hyresintäkter projektfastigheter

	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Förändring
Jämförbart bestånd	2 486	2 166	14,8%
Omklassificerade fastigheter	495	429	15,4%
	2 981	2 595	14,9%

Hyresintäkter per fastighetskategori

- Kontor 27,0 %
- Butik 25,3 %
- Hotell och restaurang 18,2 %
- Träning/Hälsa 11,0 %
- Skola 4,6 %
- Bostäder 4,0 %
- Förråd 0,3 %
- P-platser 2,0 %
- Lager/verkstad 6,5 %
- Övrigt 1,1 %



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, 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-jun 2026	Jan-jun 2025	Förändring
Jämförbart bestånd	14 768	13 754	7,4%
Förvärvade fastigheter	4	0	-
Omklassificerade fastigheter	423	429	-1,4%
Sålda fastigheter	345	342	0,9%
	15 540	14 525	7,0%

Utveckling fastighetskostnader projektfastigheter

	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Förändring
Jämförbart bestånd	1 441	1 557	-7,5%
Omklassificerade fastigheter	247	298	-17,1%
	1 688	1 855	-9,0%

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

Projektutvecklingskostnader

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

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	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	4	1 314 575	1 160 131	1 267 974
Rörelsefastigheter	4	59 631	60 853	60 259
Nyttjanderättstillgångar	4	966	1 640	1 434
Materiella anläggningstillgångar	4	446	591	561
Andelar i joint ventures	4	133 521	129 440	131 333
Andra långfristiga fordringar		0	300	0
Finansiella derivatinstrument	3	691	1 263	1 200
Summa anläggningstillgångar		1 509 830	1 354 218	1 462 761
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter		165 708	178 930	178 317
Kundfordringar		1 287	1 724	1 844
Fordringar hos koncernföretag		75	11	17
Fordringar hos joint ventures		21 735	26 166	24 815
Övriga kortfristiga fordringar		5 560	5 654	5 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 392	4 628	3 906
Likvida medel		32 033	11 252	6 684
Summa omsättningstillgångar		231 790	228 365	220 967
SUMMA TILLGÅNGAR		1 741 620	1 582 583	1 683 728

Belopp i tkr	Not	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		200	200	200
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		791 151	753 960	767 946
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		791 351	754 160	768 146
Innehav utan bestämmande inflytande		10 331	10 490	11 013
Summa eget kapital		801 682	764 650	779 159
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	4	665 142	638 733	640 599
Leasingskuld	4	560	1 368	1 243
Uppskjuten skatteskuld		86 238	86 679	88 390
Övriga långfristiga skulder		5 759	4 489	4 529
Summa långfristiga skulder		757 699	731 269	734 761
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	4	24 310	24 889	25 205
Leasingskuld	4	551	243	247
Checkräkningskredit	4	0	16 399	26 803
Byggnadskreditiv	4	116 313	0	62 983
Förskott från kunder		12 597	12 918	5 488
Leverantörsskulder		11 461	11 676	24 955
Skulder till koncernföretag		162	143	11 267
Skulder hos joint ventures		6	6	6
Aktuella skatteskulder		5 008	4 957	3 660
Övriga kortfristiga skulder		4 487	7 886	2 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 344	7 547	7 096
Summa kortfristiga skulder		182 239	86 664	169 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 741 620	1 582 583	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

2026-06-30	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	-691	-142	-142	0
Fastigheter	-560 761	-93 428	-28 879	64 549
Utgående redovisat värde	-525 858	-86 238	-21 689	64 549

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 finns att läsa i årsredovisningen för 2025 på sidorna 44–45.

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 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	0	-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	767 947	768 147	11 013	779 160
Periodens resultat		23 204	23 204	-683	22 521
Övrigt totalresultat		0	0	0	0
Periodens totalresultat		23 204	23 204	-683	22 521
Utgående eget kapital 2026-06-30	200	791 151	791 351	10 330	801 681

Liv

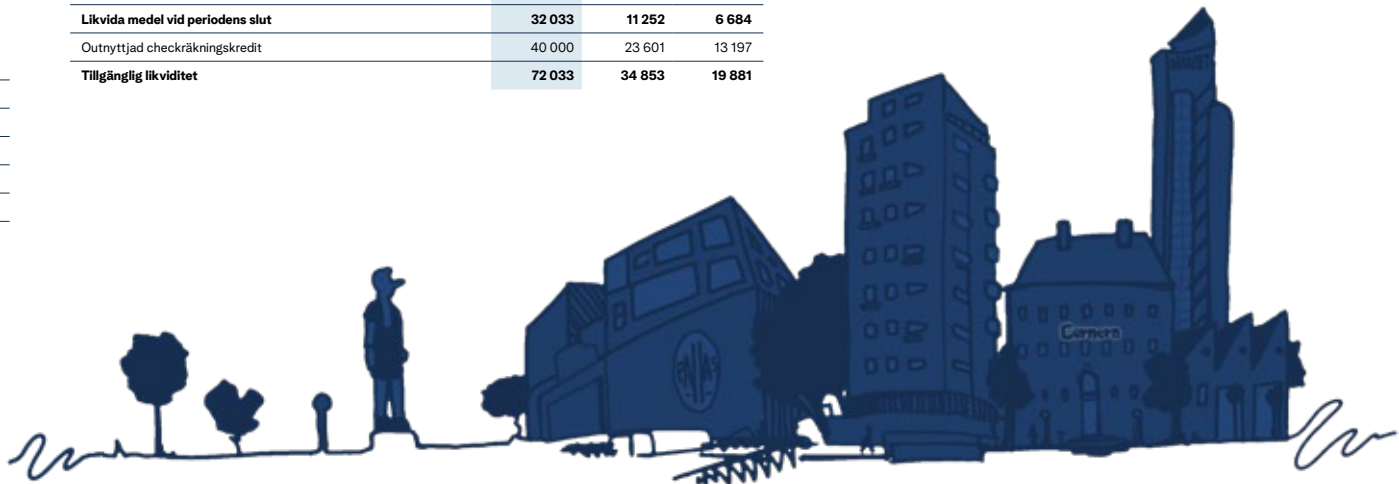
Ny vårdcentral
på Druvefors

FORSEN, BORÅS

Koncernens rapport över kassaflöde

Belopp i tkr	Not	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat		34 040	28 604	67 707
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		-19 369	-15 124	-35 879
Erhållen ränta		369	590	1 054
Erlagd ränta		-11 064	-12 189	-24 302
Betald/erhållen inkomstskatt		1 333	1 374	77
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		5 309	3 255	8 657
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Förändringar projektfastigheter		-1 117	3 995	4 608
Förändringar av rörelsefordringar		1 428	11 705	14 222
Förändringar av rörelseskulder		-13 861	4 968	15 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-8 241	23 923	43 188
Investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-96 288	-47 127	-136 050
Avyttringar av förvaltningsfastigheter		43 346	0	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-305	0
Investeringar i joint ventures		0	0	-949
Avyttringar av joint ventures		0	0	1 354
Avyttringar av finansiella anläggningstillgångar		509	1 613	1 675
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-52 433	-45 819	-133 970

Belopp i tkr	Not	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån		83 570	39 830	49 870
Amortering av lån		-23 694	-12 749	-15 068
Amortering av leasingkulder		-379	-123	-238
Upptagna kortfristiga räntebärande skulder		26 526	0	67 883
Utdelning/tillskott till/från minoritet		0	0	18
Utdelning		0	-6 700	-6 700
Erhållet/lämnat koncernbidrag		0	0	-11 189
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		86 023	20 258	84 576
Periodens kassaflöde				
Likvida medel vid årets början		6 684	12 890	12 890
Periodens kassaflöde		25 349	-1 638	-6 206
Likvida medel vid periodens slut		32 033	11 252	6 684
Outnyttjad checkräkningskredit		40 000	23 601	13 197
Tillgänglig likviditet		72 033	34 853	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		
		2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Finansiella derivatinstrument (Ränteswappar)	2	691	1 263	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.

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

Ställda säkerheter	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Fastighetsinteckningar	828 795	804 217	826 417
Tillgångar med äganderättsförbehåll, leasinginventarier	966	1 640	1 434
Summa	829 761	805 857	827 851

Eventalförpliktelser	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	14 165	16 665	14 665
Summa	14 165	16 665	14 665

Övriga kommentarer

Medarbetare och organisation

Den 30 juni 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 2026–08–26

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 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 realiserade 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