



DELÅRSRAPPORT TREDJE
KVARTALET 2026



Händelser under perioden

Juli-september 2026

- Gothenburg View fortsatte sin kommersiella uppstartsfas efter öppningen den 24 juni. Sedan start har verksamheten haft över 30 000 besökare och genererat ett positivt resultat.
- Styrelsen beslutade att kalla till extra bolagsstämma den 23 oktober 2026 och föreslog att bolagets företagsnamn ändras från Doxa AB (publ) till Nordvi Sverige AB (publ).
- Styrelsen föreslog även en minskning av aktiekapitalet för avsättning till fritt eget kapital, ändring av intervall för lägsta och högsta antal aktier samt aktiekapital i bolagsordningen, samt ett nytt emissionsbemyndigande, i syfte att skapa en mer ändamålsenlig kapitalstruktur och ökad finansiell flexibilitet.

Händelser efter bokslutsdagen

- En skiljedom har fastställt obeståndstidpunkten i Serneke Sverige till konkurstillfället i januari 2025, i stället för oktober 2023 som konkursförvaltaren gjort gällande.
- Styrelsen har beslutat att sälja tre av fyra kvarter i Karlastaden och behålla ett för utveckling tillsammans med en partner. Målet är att slutföra försäljningen under första halvåret 2027.

Koncernen i korthet

Nyckeltal

NAV
1 940,2 MSEK

NAV per aktie
1,48 SEK

Aktiekurs
0,32 SEK

Aktiekurs / NAV
22%

Marknadsvärde fastigheter
3 707,1 MSEK

Belåningsgrad
42,7%

Juli-september 2026

Resultat

- Intäkterna uppgick till 19,5 MSEK (4,6)
- Driftnettot uppgick till -0,8 MSEK (-5,0)
- Periodens resultat uppgick till -16,9 MSEK (-75,6)

Per aktie

- Periodens resultat per aktie -0,01 (-0,06)

Januari-september 2026

Resultat

- Intäkterna uppgick till 37,9 MSEK (15,8)
- Driftnettot uppgick till -0,3 MSEK (-61,2)
- Periodens resultat uppgick till -45,7* MSEK (-238,3)

Balans

- Eget kapital uppgick till 1 940,2 MSEK (2 071,6)
- Soliditeten uppgick till 47,3% (50,0)

Per aktie

- Periodens resultat per aktie -0,03 (-0,19)
- Eget kapital per aktie uppgick till 1,48 SEK / aktie (1,61)

* Påverkat av aktivering av ränteutgifter, se Rapport över totalresultatet.

VD har ordet

Från strategi till långsiktigt värdeskapande

Vi har lagt grunden till ett nytt bolag. Nu fokuserar vi på att skapa löpande kassaflöde och långsiktigt värde för våra aktieägare. Det gör vi genom att bygga ett bestånd av kassaflödesgenererande fastigheter och samtidigt realisera värden i vår projektportfölj.

Bolagets tillgångar är värderade till 4 098 MSEK, vårt eget kapital uppgår till 1 940 MSEK och börsvärdet uppgår till 420 MSEK. Substansrabatten är 78 %.

Realisera värden – försäljning av Karlastaden

Vi ska realisera värden i balansräkningen. Efter utvärdering av Projekt Karlastaden har styrelsen beslutat att sälja tre av de fyra kvarteren i Karlastaden och behålla ett kvarter för utveckling tillsammans med en partner. Det är kvarteren Callisto, Auriga och Aries som ska säljas med en sammanlagd bruttoarea enligt detaljplan som uppgår till över 76 000 kvm.

Vi avser att gå i mål med denna försäljning under första halvåret 2027.

Kassaflödesgenererande fastigheter

Vi har tagit det första steget och är redo för fler förvärv under fjärde kvartalet. Intresset är stort

från fastighetsägare som vill sälja och få en del av betalningen i aktier.

För oss måste både fastigheten och affärens struktur vara rätt. Vi söker stabil intjäning och en avkastning som motiverar kostnad och risk. Kombinationen av lån och egna aktier ger säljare möjlighet att följa med på vår fortsatta resa. Samtidigt är vi tydliga: varje affär ska stärka kassaflödet och värdet per aktie.

Konkursen i Serneke Sverige

2025 påkallade Serneke Group AB numera Törnskogen (ett tidigare dotterbolag till Doxa) skiljeförfarande mot Mutares för att inte ha betalat köpeskillingen vid förvärvet av Serneke Sverige AB. Skiljedomen innebär att Mutares förlorade och dömdes att betala köpeskillingen. Skiljedomstolen ogillade konkursförvaltarens påstående att Serneke Sverige AB skulle ha varit insolvent redan i oktober 2023, och fastställde obeståndstidpunkten till konkurstillfället den 7 januari 2025. Det står därmed klart att konkursförvaltaren saknar stöd för de återvinningskrav han riktat mot Doxa och drygt 200 andra företag som ett led i sin konkursförvaltning.

Nytt namn

Styrelsen har föreslagit att Doxa byter namn till Nordvi Sverige AB. Förslaget behandlas på den extra bolagsstämman den 23 oktober. Det nya namnet speglar bättre det bolag vi nu bygger, med fokus på kassaflöde, finansiell disciplin och långsiktigt värdeskapande.

Gothenburg View är ett konkret exempel. Sedan öppningen den 24 juni har utsiktsplatsen i Karlatornet tagit emot över 30 000 besökare. Verksamheten är redan vinstgivande och visar hur vi framgångsrikt tagit ett utvecklingsprojekt till att bli en verksamhet med besökare, intäkter och resultat.

Framåt kommer vi att konkretisera vår strategi genom att bygga upp ett bestånd av kassaflödesgenererande fastigheter. Vi kommer att vara selektiva i våra förvärv, aktiva i portföljen och disciplinerade i kapitalanvändningen. Så bygger vi förtroende och ökar värdet per aktie över tid.

Christian Lindgren
VD Doxa



CHRISTIAN LINDGREN
Verkställande Direktör

Värdering fastigheter 2026-09-30

Doxa Fastigheter

Parkering

Fastighetsvärde
92,6 MSEK



Lager / Lättindustri

Fastighetsvärde
59,6 MSEK



Doxa Projektutveckling

Projekt Karlastaden

Fastighetsvärde
2 372,6 MSEK



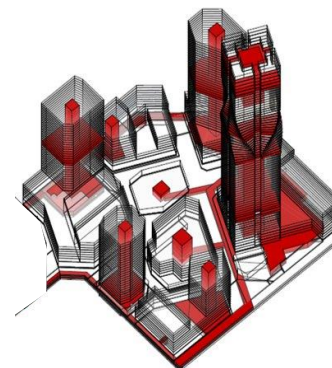
Gothenburg View

Fastighetsvärde
640,5 MSEK



Karlastaden Media

Fastighetsvärde
330,5 MSEK



Projektportfölj

Fastighetsvärde
177,7 MSEK



Lägenheter

Fastighetsvärde
33,6 MSEK



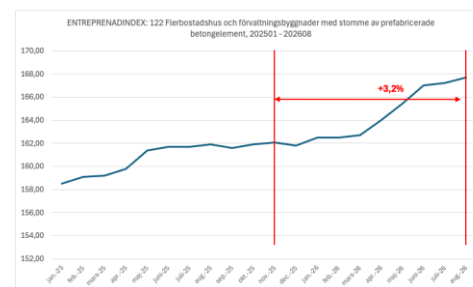
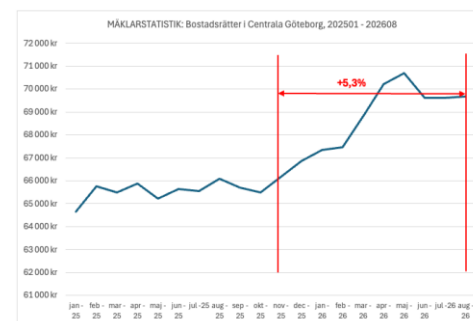
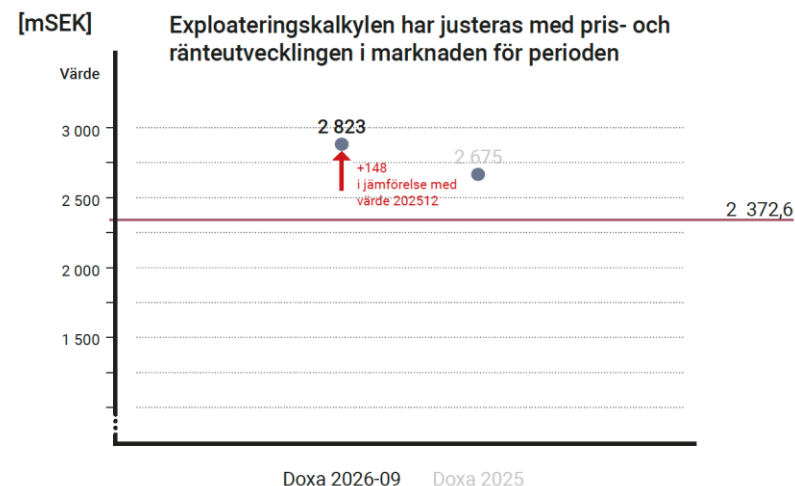
Värdering fastigheter 2026-09-30

Marknadsutveckling

Under perioden från november 2025 då exploateringskalkylerna togs fram så har bostadspriserna i centrala Göteborg ökat med 5,3%. Under samma period har entreprenadkostnaderna endast ökat med 3,2%. Denna utveckling förstärker 'glappet' mellan intäkter och kostnader vilket förbättrar förutsättningarna för ett projektgenomförande.

Riksbankens stabila räntor, en kontrollerad inflation och förbättrad projektekonomi stärker den positiva konjunkturförändring som vi ser sedan årsskiftet. Denna positiva förändring återspeglas i exploateringskalkylen.

Exploateringskalkyler - uppdaterad 2026-09-30



Uppdaterad värdebedömning

Projekt Karlastaden

Intäkter och kostnader i exploateringskalkylen har uppdaterats med förändringarna i marknaden under perioden. Uppdateringen ger ett högre värde än vid årsskiftet för Projekt Karlastaden. Marginalen till värdet på tillgången i balansräkningen är betryggande.

Karlastaden Media AB

Affärsplan och tillhörande kalkyl har uppdaterats med den prissättningsstrategi som etablerades inför 2026 tillsammans med nya förutsättningar som insikter från den löpande driften bidragit med under året. Verksamheten fortsätter att identifiera och implementera förbättringar för en effektiv verksamhet.

Gothenburg View och Parkering

Verksamheterna inom Karlastaden följer plan. Besökstillströmningen till Gothenburg View efter att verksamheten öppnade för allmänheten i slutet av juni har blivit en succé och bekräftar de antaganden vi tidigare gjort. Den ökade aktiviteten och ökade antalet besökare till verksamheten och området påverkar också garage- och parkeringsverksamheten positivt. Garage- och parkeringsverksamheten har utöver tillskottet från ökande antal besökare till Gothenburg View, utvecklats under året vilket innebär en högre värdering.

Projektportföljen

Bostadspriserna har enligt Mäklarstatistik stigit på tolv månaders basis i samtliga regioner som Doxas projekt finns representerade i, varför något nedskrivningsbehov av upparbetade kostnader i projekten inte är aktuellt.

Värdering fastigheter 2026-09-30

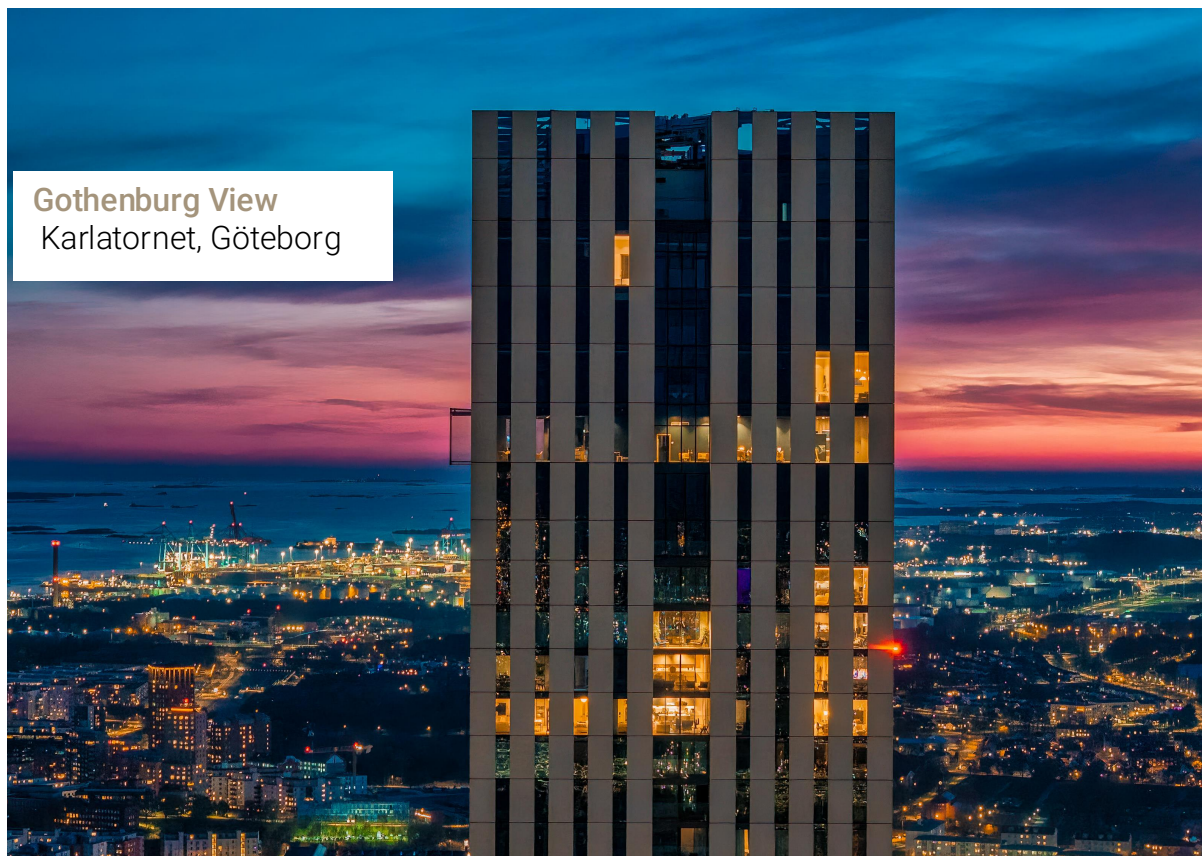
	Doxa Fastigheter		Doxa Projektutveckling					Total
	Parkering	Lager- / Lättindustri	Projekt Karlastaden	Gothenburg View	Karlastaden Media	Projektportfölj	Lägenheter	
Immateriella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0	176,1	0,0	0,0	0,0	176,1
Finansiella anläggningstillgångar	0,0	24,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	24,8
Förvaltningsfastighet	92,6	34,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	127,5
Byggnader och mark	0,0	0,0	0,0	464,4	0,0	0,0	0,0	464,4
Inventarier, verktyg och installationer	0,0	0,0	0,0	0,0	330,5	0,0	0,0	330,5
Materiella anläggningstillgångar	92,6	34,9	0,0	464,4	330,5	0,0	0,0	922,4
Startade projekt	0,0	0,0	2 372,6	0,0	0,0	0,0	33,6	2 406,2
Ej startade projekt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	177,7	0,0	177,7
Projekt- och utvecklingsfastigheter	0,0	0,0	2 372,6	0,0	0,0	177,7	33,6	2 583,9
Summa tillgångar	92,6	59,6	2 372,6	640,5	330,5	177,7	33,6	3 707,1

Gothenburg View – från öppning till etablerad destination

Över 30 000 besökare och redan vinstgivande verksamhet

Sedan öppningen den 24 juni har Gothenburg View, utsiktsplatsen på våning 69 i Karlatornet, Nordens högsta byggnad, haft över 30 000 besökare. Verksamheten är redan vinstgivande. Utvecklingen visar potentialen i Karlastaden som destination, där besöksupplevelser och kommersiella verksamheter tillsammans bidrar till en attraktiv och levande stadsdel.

Vi har också påbörjat julbordbokningen. Intresset för "världens högsta julbord" är stort. Fram till den 30 september hade cirka 1 800 kuvert sålts och omkring två tredjedelar av julbordsdagarna är i princip fullbokade. I oktober påbörjas även försäljningen av sittningar till nyårsafton.



Varför investera i Doxa?

Doxas aktie

Doxa har som mål att erbjuda likviditet till säljare och på så sätt skapa värde hos såväl säljare som aktieägare vid förvärv.

Återköp

Doxa kommer att genomföra återköp av aktien när aktiekursen understiger NAV per aktie och/eller det föreligger överskottslikviditet. Målsättningen är en balanserad värdering.

Aktiens omsättningshastighet

Doxas aktie har historiskt uppvisat en hög omsättningshastighet och god likviditet relativt jämförbara bolag. Under de tre första kvartalen 2026 handlades aktien ungefär i linje med sektormedianen för fastighetsbolag på First North.

Under perioden omsattes totalt 130 105 465 aktier. Det genomsnittliga antalet omsatta aktier per handelsdag uppgick till 692 050 och den genomsnittliga dagliga omsättningen till 273 307 kronor.

Spread (skillnaden mellan köp- och säljkurs)

Doxas spread uppgick under januari–september 2026 till 1,9 procent. Det var lägre än medianen för First North på 2,6 procent, men något högre än medianerna för fastighetsbolag på First North som uppgick till 1,5 procent.

Källa: Nasdaq

Free float

Doxas free float uppgår till cirka 79 procent, vilket är en relativt hög nivå för ett bolag i Doxas storleksklass. En högre andel fritt handlade aktier bidrar till en normal och bättre likviditet samt en snävtare spread. Den svenska kapitalmarknaden kännetecknas av hög andel familjeägda investmentbolag. Eftersom dessa ofta behåller stora ägarposter, minskar mängden aktier som handlas fritt på Stockholmsbörsen, bara en tredjedel av aktierna på huvudmarknaden har en free float högre än Doxa.

Doxas aktie

Doxas aktie har över tid uppvisat en hög omsättningshastighet och en spread som jämväl varit konkurrenskraftig relativt marknaden i övrigt. Det är egenskaper som är centrala för bolagets förvärvsmodell, där aktien används som transaktionsvaluta vid apportemissioner. Bolaget arbetar aktivt för att stärka dessa handelsegenskaper över tid. Målsättningen är oförändrad och Doxas aktie ska erbjuda säljare av fastigheter en likvid och förutsägbart avyttring med låga transaktionskostnader, vilket är en förutsättning för att förvärvsmodellen ska fungera som avsett och skapa värde för samtliga parter.



Likviditet i aktien	Doxa	Median First North	Median Real Estate First North	Median Small Cap
Spread (jan-sep 2026)	1,9%	2,6%	1,5%	1,3%
Omsättningshastighet (jan-sep 2026)	13%	28%	15%	34%

Källa: Nasdaq

Aktien och ägare

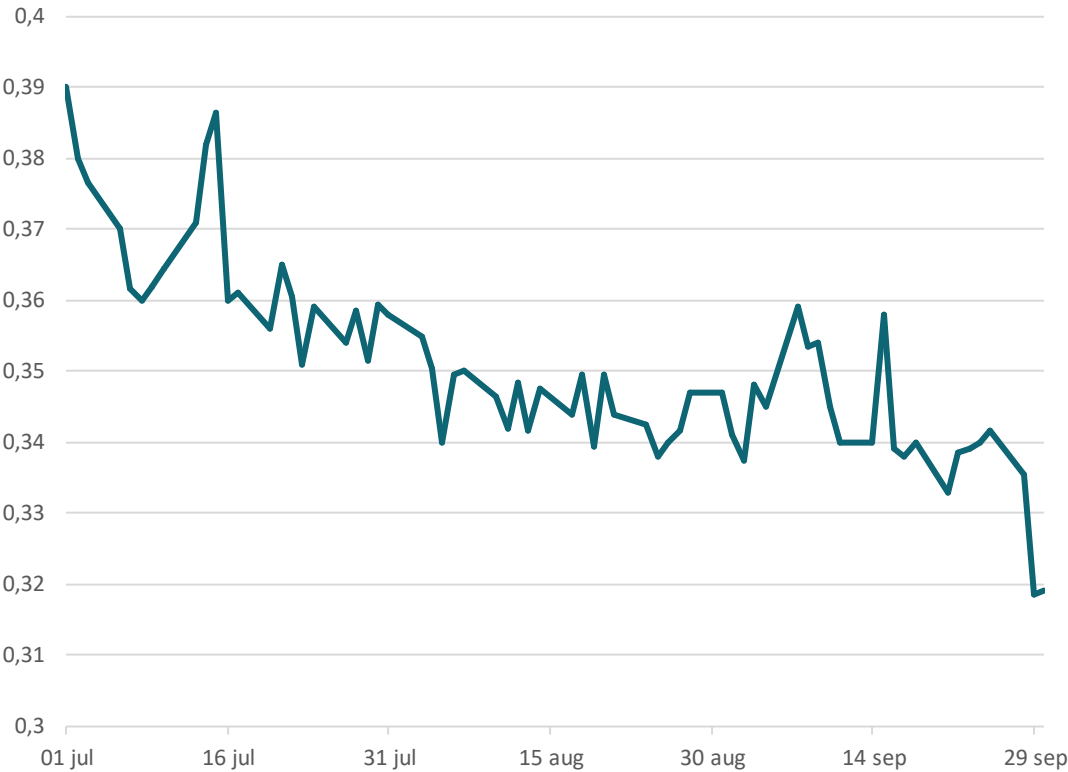
Doxa har ett aktieslag. En aktie representerar en röst och kvotvärdet uppgår till 0,50 kronor per aktie. Antalet aktier i Doxa uppgick till 1 312 893 087 stycken per den 30 september 2026. Aktiekapitalet vid denna tidpunkt uppgick till 656 446 543,50 SEK. Aktien (DOXA) är noterad på Nasdaq First North Growth Market sedan april 2014. Redeye Nordic Growth AB är Certified Adviser, tel: 08-121 576 90; e-mail: certifiedadviser@redeye.se. Nasdaq First North Growth Market: DOXA, ISIN: SE0005624756. Bolaget har kallat till extra bolagsstämma den 23 oktober 2026. Styrelsen har föreslagit ändrade gränser för antal aktier och aktiekapital i bolagsordningen samt en minskning av aktiekapitalet utan indragning av aktier. Om stämman godkänner förslagen och erforderligt tillstånd till verkställande erhålls, sänks kvotvärdet till 0,10 kronor per aktie.

Topp 15 aktieägare per 30 september 2026

Namn	Antal aktier	Andel
Greg Dingizian	226 475 135	17,25%
Måns Flodberg	100 000 000	7,62%
Percy Nilsson	81 266 666	6,19%
Bengt Bendeus	77 583 348	5,91%
Bergendahl & Son	70 842 016	5,40%
Nordnet Pensionsförsäkring	60 730 216	4,63%
Gösta Welandson med bolag	55 350 878	4,22%
Ola Serneke	53 294 996	4,06%
Nicklas Johansson	36 201 658	2,76%
Avanza Pension	34 021 330	2,59%
Marjan Dragicevic	32 000 000	2,44%
Anders Pettersson med familj	30 003 158	2,29%
Nordea Liv & Pension	26 593 359	2,03%
Försäkringsaktiebolaget Skandia	24 732 320	1,88%
Lommen Invest	24 694 015	1,88%
Totalt 15	933 789 095	71,12%
Övriga	379 103 992	28,88%
Totalt antal aktier	1 312 893 087	100,00%
Totalt antal ägare		8 107
Utställda teckningsoptioner	35 302 167	
Totalt antal aktier efter utspädning	1 348 195 254	
Möjlig utspädning	2,62%	

Källa: Holdings

Aktiekursens utveckling juli-september 2026



Källa: Nasdaq

Finansiell rapportering och nyckeltal



Finansiering

Soliditeten uppgår till 47,3% och belåningsgraden till 42,7%.

Eget kapital

Eget kapital uppgick 2026-09-30 till 1 940,2 MSEK och soliditeten till 47,3%.

Under senaste kvartalet uppgår förändring av eget kapital till -1 5,4 MSEK.

I samband med tillträdet av Lerum Ölslanda 10:82 den 30 juni genomfördes en riktad nyemission om 27 362 417 aktier till teckningskurs 0,50 kr som del av köpeskillingen, vilket innebar en högre teckningskurs än de 0,391 kr som beräknats som det volymvägda genomsnittliga stängningspriset under de tio bankdagar som föregick tillträdesdagen. Justeringen var av teknisk karaktär och innebar ingen förändring av den ekonomiska överenskommelsen.

Vidare överläts samtliga tidigare återköpta aktier och det syntetiska återköpsprogrammet stängdes ner. Samtidigt genomfördes en private placement som tillförde cirka 1,7 MSEK kontant till en kurs om 0,36 kr per aktie, vilket innebar en rabatt om cirka 2,4 procent i förhållande till stängningskursen den 29 juni 2026.

Räntebärande skulder

Belåningsgraden uppgick till 42,7% och totala räntebärande skulder till 1 725,2 MSEK. Genomsnittliga räntan uppgick till 7,8% (6,8).

Nettoskuld

Nettoskulden uppgick till 1 504,3 MSEK. Under senaste kvartalet har inga väsentliga förändringar skett.

(MSEK) Löptid år	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Belopp	Ränta	Andel	Belopp	Andel
2026	83,3	12,0%	4,8%	83,3	4,8%
2027 *	1 621,1	7,7%	94,0%	1 621,1	94,0%
2028	0,0	0,0%	0,0%	0,0	0,0%
2029	0,0	0,0%	0,0%	0,0	0,0%
2030	20,8	3,9%	1,2%	20,8	1,2%
≥2031	0,0	0,0%	0,0%	0,0	0,0%
Total / Genomsnitt	1 725,2	7,8%	100,0%	1 725,2	100,0%

* I ovanstående ingår nuvärdeberäknat belopp för lösen av option avseende AB Framtiden med 635 MSEK.

Nettoskuld (MSEK)	2026 jul-sep
Räntebärande skulder	1 725,2
Räntebärande tillgångar	-155,1
Noterade tillgångar	0,0
Likvida medel	-65,8
Nettoskuld	1 504,3

Nyckeltal finansiering	2026 jul-sep
Genomsnittlig ränta, %	7,8%
Räntebindning, år	0,8
Kapitalbindning, år	0,8
Soliditet, %	47,3%
Belåningsgrad, %	42,7%

Risker

Doxas verksamhet exponeras mot risker av finansiell, operationell och marknadsrelaterad karaktär. De väsentligaste riskerna är kopplade till fastighetsvärdering, räntenivåer, hyresgästkoncentration och möjligheten att genomföra förvärv på rätt villkor samt legala risker. Bolagets riskhantering syftar till att säkerställa finansiell stabilitet och handlingsfrihet under varierande marknadsförhållanden. Nedan beskrivs de risker som bedöms vara väsentliga för bolagets verksamhet och finansiella ställning under perioden.

Marknads- och värderingsrisk

Doxas portfölj består till stor del av projekt- och exploateringsfastigheter vars värde är beroende av att detaljplaner vinner laga kraft, att bygglov beviljas och att marknaden för bostäder och lokaler utvecklas i linje med antagandena i värderingsmodellerna. Bolaget hanterar denna risk genom att löpande stämma av värderingsantaganden med externa värderare och genom att upprätthålla en diversifierad projektportfölj med exponering mot flera geografiska marknader och fastighetssegment.

Ränterisk

Doxas räntebärande skulder löper huvudsakligen med fast ränta, vilket begränsar effekten av förändrade marknadsräntor under räntebindningstiden. Högre marknadsräntor kan medföra ökade räntekostnader när räntebindningen löper ut samt vid refinansiering och nyupplåning. För den del av skulderna som löper med rörlig ränta påverkar förändrade referensräntor räntekostnaderna löpande.

Bolaget har inga räntederivat. Ränterisken hanteras genom att upprätthålla en god räntetäckningsgrad och genom att säkerställa att varje förvärv är kassaflödespositivt även vid ett högre ränteläge än det vid

förvärvstillfället rådande.

Refinansieringsrisk

En koncentration av lånförfall inom en kortare tidsperiod kan medföra refinansieringsrisk, i synnerhet om kreditmarknaderna försämrats eller om kreditgivares villighet att förlänga befintliga faciliteter minskar. Bolaget för löpande dialog med sina kreditgivare och arbetar aktivt med att förlänga kapitalbindningen i takt med att portföljen utvecklas. Catellas kreditindikator CREDI för september 2026 indikerar fortsatt goda kreditvillkor. Samtidigt visar tidigare ökningar i lånens löptider och belåningsgrader tecken på att mattas av.

Projektrisker

Doxas projektportfölj omfattar ett antal komplexa stadsutvecklingsprojekt med långa tidshorisonter och betydande exponering mot regulatoriska processer, byggkostnader och efterfrågan vid färdigställande. Förseningar i detaljplaneprocesser, överklaganden eller förändrade marknadsförutsättningar kan påverka tidplan, kostnad och realiserbara värden negativt. Bolaget hanterar dessa risker genom aktiv projektstyrning, nära dialog med kommunala motparter och genom att vid behov anpassa inriktning och timing för enskilda projekt.

Rättsliga risker

Serneke Sverige AB:s konkursbo har väckt talan mot ett antal bolag inom Doxakoncernen och yrkat återvinning av ett antal affärstransaktioner. Doxa bestrider samtliga påståenden och bedömer att ytterligare avsättningar inte är motiverade. Bedömningen har gjorts i samråd med legala rådgivare som förnyade bedömningen per 2026-06-30.

Vidare kan konstateras att koncernen begärt att samtliga stämningar ska avvisas då konkursförvaltaren Jörgen Wistrand, som står bakom stämningarna, är jävig mot koncernen och obehörig att väcka talan mot denna.

Garantirisker

Doxa har gjort avsättningar för garantianspråk till följd av Serneke Sveriges konkurs. Under perioden januari–september 2026 har omvärdering genomförts vilket inneburit en sänkning av avsättningarna om 9,7 MSEK samt att 66,5 MSEK har ianspråktagits för garanti- och utredningsarbeten. Utbetalningar med anledning av garantianspråk har inte gjorts. Totala antalet aktiva garantianspråk minskar och Doxas tidigare bedömningar bekräftas vilket skapar ytterligare trygghet.

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

KONCERNEN

	2026	2025
(MSEK)	30-sep	31-dec
Aktier i koncernbolag	34,3	30,9
Fastighetsinteckningar	402,0	332,2
Likvida medel	30,0	36,0
Total ställda säkerheter	466,3	399,1
Borgensförbindelser	1 088,4	1 025,1
Övriga garantier	0,0	0,0
Total eventualförpliktelser	1 088,4	1 025,1

AVSÄTTNINGAR HÄNFÖRLIGA KONKURSEN I SERNEKE SVERIGE

KONCERNEN

	2026	2026
(MSEK)	jul-sep	jan-sep
Ingående balans	261,3	296,6
Omvärdering	-5,4	-9,7
Anspråktaga - utbetalningar	0,0	0,0
Anspråktaga - garantiarbeten	-35,5	-66,5
Utgående balans	220,4	220,4

Upparbetad fordran återvinningsanspråk 8,7

Rapport över totalresultat

KONCERNEN

	2026	2025	2026	2025
(MSEK)	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep
Hysesintäkter	2,4	0,9	5,2	2,2
Serviceintäkter	9,6	3,7	25,2	13,6
Övriga intäkter	7,5	-3,6	7,5	-13,8
Driftskostnader	-17,4	-1,2	-29,8	-3,7
Underhållskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0
Fastighetsskatt	-1,1	-0,3	-3,3	-0,9
Av- och nedskrivningar	-1,8	-4,5	-5,1	-58,6
Driftnetto	-0,8	-5,0	-0,3	-61,2
Centrala administrationskostnader	-16,4	-7,0	-42,2	-35,0
Finansiella intäkter	0,6	1,5	6,3	4,4
Finansiella kostnader	3,3	-14,9	-6,7	-51,9
Värdeförändringar på fastigheter - realiserade	0,0	0,0	-1,2	0,0
Värdeförändringar på fastigheter - orealiserade	0,6	0,0	0,6	0,0
Värdeförändringar på övriga tillgångar - realiserade	0,0	-1,4	1,2	8,1
Värdeförändringar på övriga tillgångar - orealiserade	0,0	0,0	8,3	0,0
RESULTAT FÖRE SKATT	-12,6	-26,7	-33,9	-135,6
Periodens skatt	0,0	0,0	0,0	-0,1
PERIODENS RESULTAT	-12,6	-26,7	-33,9	-135,7
Resultat från verksamheter under avveckling	-4,3	-48,9	-11,8	-102,6
PERIODENS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL AKTIEÄGARNA	-16,9	-75,6	-45,7	-238,3
Resultat per aktie, SEK	0,0	-0,1	0,0	-0,2
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	0,0	-0,1	0,0	-0,2
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	1 312,9	1 285,5	1 294,9	1 285,5
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	1 312,9	1 285,5	1 294,9	1 285,5

Resultat jan-sep 2026

- Hysesintäkter uppgick under perioden till 5,2 MSEK (2,2)
 - Serviceintäkter 25,2 MSEK (13,6), vilka påverkas av nettolikvid om 7,3 MSEK avseende uppgörelse av entreprenadtvist.
 - Driftnetto uppgick till -0,3 MSEK (-61,2).
 - Finansiella intäkter uppgick till 6,3 MSEK (4,4).
 - Finansiella kostnader uppgick till -6,7 MSEK (-51,9).
 - Värdeförändringar på fastigheter uppgår till -0,6 MSEK (0,0).
 - Värdeförändringar på övriga tillgångar uppgår till 9,5 MSEK (8,1)
 - Resultat före skatt kvarvarande verksamhet uppgick till –33,9 MSEK (-135,6).
 - Resultat från verksamhet under avveckling uppgick till –11,8 MSEK (-102,6). Under perioden omfattar detta Skidome och Fastighetsstyrning, övriga verksamheter avvecklades under föregående år.
 - Periodens resultat uppgick till –45,7 MSEK (-238,3).
-
- I samband med delårsbokslutet har ränteutgifter för perioden jan-sep avseende projekt- och exploateringsfastigheter aktiverats på respektive projekt vilket innebär att perioden apr-jun har påverkats av aktivering av ränteutgifter om 5 MSEK som kostnadsförts under perioden jan-mar.

Rapport över finansiell ställning

KONCERNEN

(MSEK)	2026 30-sep	2025 30-sep	2025 31-dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	176,1	235,0	176,1
Materiella anläggningstillgångar	922,4	911,9	882,5
Finansiella anläggningstillgångar	183,1	166,9	188,4
Summa anläggningstillgångar	1 281,6	1 313,8	1 247,0
Projekt- och exploateringsfastigheter	2 583,9	2 478,5	2 549,2
Varulager	0,0	0,0	0,0
Kundfordringar	10,1	14,4	4,0
Övriga kortfristiga fordringar	41,8	16,3	21,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5,1	5,0	6,0
Likvida medel	65,8	63,2	52,2
Summa omsättningstillgångar	2 706,7	2 577,4	2 632,9
Tillgångar som innehas under avveckling	109,5	252,9	149,3
SUMMA TILLGÅNGAR	4 097,8	4 144,0	4 029,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 940,2	2 071,6	1 971,5
Avsättningar	193,8	279,8	296,6
Långfristiga räntebärande skulder	655,5	981,6	997,1
Övriga långfristiga skulder	0,0	0,0	0,0
Summa långfristiga skulder	849,3	1 261,4	1 293,7
Kortfristiga räntebärande skulder	1 092,7	329,4	365,8
Leverantörsskulder	19,5	2,4	18,7
Övriga kortfristiga skulder	10,6	196,6	195,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6,9	31,8	6,7
Summa kortfristiga skulder	1 129,7	560,2	586,4
Skulder som innehas under avveckling	178,7	250,8	177,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 097,8	4 144,0	4 029,2

Finansiell ställning 30 september 2026 (jämförelsetal per den 31 december 2025)

- Likvida medel 65,8 MSEK (52,2)
- Långfristiga respektive kortfristiga skulder har minskat respektive ökat till följd av löptidsförändringar.
- Tillgångar respektive skulder som innehas under avveckling är hänförliga till verksamheterna Skidome och Fastighetsstyrning.

Kassaflödesanalys

KONCERNEN

(MSEK)	2026 jan-sep	2025 jan-sep
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-37,6	-95,2
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-45,9	-174,0
Erhållen ränta	1,0	4,4
Erlagd ränta	11,7	-52,8
Betald skatt	-1,8	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-72,5	-317,7
<i>Förändringar av rörelsekapital</i>		
Minskning (+)/ökning (-) av varulager	0,0	0,0
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	22,7	27,4
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	15,3	-122,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-34,6	-413,1
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-46,5	436,3
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-13,5	0,0
Poster kopplade till andelar för försäljning/avveckling	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-60,0	436,3
Finansieringsverksamheten		
Nyemissioner	15,9	0,0
Återköp aktier	-1,5	0,0
Upptagna lån	162,2	829,1
Amortering av lån	-74,3	-2 709,9
Poster kopplade till andelar för försäljning/avveckling	0,0	1 850,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	102,3	-30,6
Periodens kassaflöde	7,6	-7,4
Likvida medel vid periodens ingång	88,2	70,6
Omklassificering Pantsatta medel	30,0	30,0
Likvida medel vid periodens utgång	65,8	33,2

Rapport över förändring i eget kapital

KONCERNEN

(MSEK)	2026 jan-sep	2025 jan-sep
Ingående balans 1 januari	1 971,5	2 309,4
Årets resultat	-45,7	-238,3
Årets övriga totalresultat	0,0	0,0
Periodens totalresultat	-45,7	-238,3
Emissioner	14,0	0,0
Syntetiska återköp av egna aktier*	-0,2	0,0
Teckningsoptioner till anställda	0,6	0,5
Summa transaktioner med aktieägare	14,4	0,5
Total eget kapital	1 940,2	2 071,6

Kommentarer

- I samband med tillträdet av Lerum Ölslanda 10:82 den 30 juni genomfördes en riktad nyemission om 27 362 417 aktier till teckningskurs 0,50 kr som del av köpeskillingen, vilket innebar en högre teckningskurs än de 0,391 kr som beräknats som det volymvägda genomsnittliga stängningspriset under de tio bankdagar som föregick tillträdesdagen. Justeringen var av teknisk karaktär och innebar ingen förändring av den ekonomiska överenskommelsen.
- Vidare överläts samtliga tidigare återköpta aktier och det syntetiska återköpsprogrammet stängdes ner. Samtidigt genomfördes en private placement som tillförde cirka 1,7 MSEK kontant till en kurs om 0,36 kr per aktie, vilket innebar en rabatt om cirka 2,4 procent i förhållande till stängningskursen den 29 juni 2026.

Resultaträkning

MODERBOLAGET

	2026	2025	2026	2025
(MSEK)	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep
Nettoomsättning	2,1	0,0	10,2	0,1
Administrationskostnader	-9,5	7,9	-36,4	-17,9
Resultat före finansiella kostnader och intäkter	-7,4	7,9	-26,2	-17,8
Resultat från koncernföretag	0,0	-200,0	-22,1	-208,6
Resultat från intresseföretag	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella intäkter	-0,1	0,7	4,8	7,8
Finansiella kostnader	-0,4	-1,2	-2,4	-19,6
RESULTAT FÖRE SKATT	-7,9	-192,6	-46,0	-238,2
Periodens skatt	0,0	0,0	0,0	0,0
PERIODENS RESULTAT	-7,9	-192,6	-46,0	-238,2

Resultat jan – sep 2026

- Nettoomsättning uppgick till 10,2 MSEK (0,1), varav nettolikvid om 7,3 MSEK avseende uppgörelse av entreprenadtvist
- Rörelseresultatet uppgick till -26,2 MSEK (-17,8)
- Resultat före skatt uppgick till -46,0 MSEK (-238,2), varav huvudsakligen avser nedskrivning av aktier i dotterföretag.
- Periodens resultat uppgick till -46,0 MSEK (-238,2)

I moderbolaget återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Finansiell ställning 30 september 2026 – förändringar under året

- Likvida medel per den 30 september uppgick till 34,2 MSEK, se Kassaflödesanalys moderbolaget för mer information.

Balansräkning

MODERBOLAGET

	2026	2025	2025
(MSEK)	30-sep	30-sep	31-dec
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	0,3	0,5	0,4
Aktier och andelar i koncernföretag	2 140,2	2 211,1	2 147,3
Fordringar på koncernföretag	0,0	24,8	0,0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	69,8	69,8	69,8
Summa anläggningstillgångar	2 210,2	2 306,1	2 217,6
Kundfordringar	2,4	0,3	0,7
Övriga kortfristiga fordringar	31,3	35,0	40,5
Fordringar på koncernföretag	53,0	0,0	0,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,6	2,9	7,6
Likvida medel	34,2	22,3	10,0
Summa omsättningstillgångar	121,6	60,5	58,8
SUMMA TILLGÅNGAR	2 331,8	2 366,7	2 276,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	656,4	657,0	654,2
Fritt eget kapital	1 285,8	1 414,6	1 319,6
EGET KAPITAL	1 942,2	2 071,6	1 973,8
Avsättningar	212,5	231,3	231,3
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	0,0	0,0
Skulder till koncernföretag	0,0	30,0	39,9
Övriga långfristiga skulder	0,0	0,0	0,0
Summa långfristiga skulder	212,5	261,4	271,2
Kortfristiga räntebärande skulder	11,5	19,4	22,3
Leverantörsskulder	7,7	0,1	1,4
Övriga kortfristiga skulder	1,1	9,4	2,0
Skulder till koncernföretag	154,0	0,0	0,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2,8	4,9	5,6
Summa kortfristiga skulder	177,1	33,8	31,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 331,8	2 366,7	2 276,3

Kassaflödesanalys

MODERBOLAGET

(MSEK)	2026 jan-sep	2025 jan-sep
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-26,1	0,1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-15,6	-197,4
Erhållen ränta	0,5	7,8
Erlagd ränta	-10,6	-19,5
Betald skatt	1,2	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-50,6	-209,0
Förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+)/ökning (-) av varulager	0,0	0,0
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	-39,6	-0,9
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	116,3	-17,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26,1	-227,6
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-14,9	967,4
Investeringar andelar portföljbolag	0,0	0,0
Försäljningar andelar portföljbolag	0,0	0,0
Ökning (-)/minskning (+) fordringar portföljbolag	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14,9	967,4
Finansieringsverksamheten		
Nyemissioner	14,4	0,0
Återköp aktier	0,0	0,0
Upptagna lån	3,5	2 981,0
Amortering av lån	-4,9	-3 720,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13,0	-739,0
Periodens kassaflöde	24,2	0,9
Likvida medel vid periodens ingång	10,0	21,5
Likvida medel vid periodens utgång	34,2	22,3

Rapport över förändring i eget kapital

MODERBOLAGET

(MSEK)	2026 jan-sep	2025 jan-sep
Ingående balans 1 januari	1 973,8	2 309,4
Årets resultat	-46,0	-238,3
Årets övriga totalresultat	0,0	0,0
Periodens totalresultat	-46,0	-238,3
Emissioner	14,0	0,0
Syntetiska återköp av egna aktier*	-0,2	0,0
Teckningsoptioner till anställda	0,6	0,5
Summa transaktioner med aktieägare	14,4	0,5
Total eget kapital	1 942,2	2 071,6

Nyckeltal

	2026	2025	2026	2025	2025		2026	2025	2026	2025	2025
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	Jan - Dec		jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	Jan - Dec
Finansiella nyckeltal						Data per aktie					
Periodens resultat	-16,9	-75,6	-45,7	-238,3	-335,4	Aktiekurs vid periodens utgång, SEK	0,32	0,54	0,32	0,54	0,44
Perioden resultat på årsbasis	-67,6	-302,5	-60,9	-317,7	-335,4	Marknadsvärde vid periodens utgång, MSEK	418,8	690,3	418,8	690,3	565,6
Totala tillgångar IB	4 056,0	4 512,8	4 029,2	8 195,5	8 195,5	Substansvärde (NAV), SEK	1,48	1,61	1,48	1,61	1,53
Totala tillgångar UB	4 097,8	4 144,0	4 097,8	4 144,0	4 029,2	Eget kapital, SEK	1,48	1,61	1,48	1,61	1,53
Totala tillgångar genomsnittligt	4 076,9	4 328,4	4 063,5	6 169,8	6 112,4	Eget kapital efter utspädning, SEK	1,53	1,61	1,53	1,61	1,53
Avkastning på totalt kapital, %	-1,7%	-7,0%	-1,5%	-5,1%	-5,5%	Resultat, SEK	-0,01	-0,06	-0,03	-0,19	-0,26
Periodens resultat	-16,9	-75,6	-45,7	-238,3	-335,4	Resultat efter utspädning, SEK	-0,01	-0,06	-0,04	-0,19	-0,26
Perioden resultat på årsbasis	-67,6	-302,5	-60,9	-317,7	-335,4	Utdelning per aktie, SEK	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Eget kapital IB	1 955,6	2 147,2	1 971,5	2 309,4	2 309,4	Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	1 312,9	1 285,5	1 312,9	1 285,5	1 285,5
Eget kapital UB	1 940,2	2 071,6	1 940,2	2 071,6	1 971,5	Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	1 348,2	1 285,5	1 348,2	1 285,5	1 285,5
Eget kapital genomsnittligt	1 947,9	2 109,4	1 955,8	2 190,5	2 140,5	Genomsnittligt antal aktier, miljoner	1 312,9	1 285,5	1 294,9	1 285,5	1 285,5
Avkastning på eget kapital, %	-3,5%	-14,3%	-3,1%	-14,5%	-15,7%	Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	1 312,9	1 285,5	1 294,9	1 285,5	1 285,5
Genomsnittlig ränta, %	7,8%	6,8%	7,8%	6,3%	7,2%						
Kapitalbindning, år	0,8	1,3	0,8	1,3	1,0						
Eget kapital UB	1 940,2	2 071,6	1 940,2	2 071,6	1 971,5						
Totala tillgångar UB	4 097,8	4 144,0	4 097,8	4 144,0	4 029,2						
Soliditet, %	47,3%	50,0%	47,3%	50,0%	48,9%						
Långfristiga räntebärande skulder	655,5	981,6	655,5	981,6	997,1						
Kortfristiga räntebärande skulder	1 092,7	329,4	1 092,7	329,4	365,8						
Summa räntebärande skulder	1 748,2	1 311,0	1 748,2	1 311,0	1 362,9						
Totala tillgångar UB	4 097,8	4 144,0	4 097,8	4 144,0	4 029,2						
Belåningsgrad, %	42,7%	31,6%	42,7%	31,6%	33,8%						

Not 1

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Upplysningar enligt IAS 34 lämnas såväl i noter som andra delar av delårsrapporten. Begreppet IFRS redovisningsstandarder i rapporten innefattar tillämpningen av de av EU godkända IFRS redovisningsstandarder. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i överensstämmelse med de som tillämpades i årsredovisningen för 2025 och ska läsas tillsammans med denna.

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Not 2

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner med närstående parter beskrivs i not 34 i årsredovisningen för 2025. Inga materiella förändringar avseende transaktioner med närstående parter har skett i relation till vad som beskrivs i årsredovisningen för 2025.

Not 3

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Inga väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång.

Övriga upplysningar

Långsiktiga incitamentsprogram

För redogörelse av antagna incitamentsprogram hänvisas till bolagets Årsredovisning 2025. Denna finns på bolagets hemsida: www.doxa.se.

Finansiell ställning

Då bolaget inom de närmaste 12 månaderna har ytterligare finansieringsbehov som ej ännu har säkerställts, arbetar styrelsen kontinuerligt med att utvärdera olika finansieringsalternativ för att säkerställa fortsatt drift. Det är styrelsens bedömning att bolaget har goda förutsättningar att säkerställa framtida finansiering genom exempelvis upptagande av lån, försäljning av tillgångar eller nyemission av aktier.

Risker

För redogörelse av de risker som är förknippade med bolagets verksamhet hänvisas till bolagets Årsredovisning 2025. Denna finns på bolagets hemsida: www.doxa.se.

Finansiell kalender

Samtliga rapporter publiceras på bolagets hemsida: www.doxa.se/investerare/finansiella-rapporter/

Bokslutskommuniké för 2026
2027-01-26

Presentation av kvartalsrapporten för det tredje kvartalet 2026

Denna delårsrapport kommenteras av Christian Lindgren, VD via en webbsändning kl 9.00 den 20 oktober 2026. www.doxa.se/investerare/finansiella-presentationer/

Malmö den 20 oktober 2026

Denna delårsrapport har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering. Delårsrapporten har inte granskats av bolagets revisor. Informationen lämnades genom VD:s försorg för offentliggörande den 20 oktober 2026, kl 08.00 CEST.

Ordförande

GREG DINGIZIAN

Ledamot

ANDERS PETTERSSON

Ledamot

MAGNUS KOCH

Ledamot

LARS KONGSTAD

Ledamot

SUSANNE BÄSK

Ledamot

ESKIL LINDNÉR

VD

CHRISTIAN LINDGREN

DOXA

corporate@doxa.se
www.doxa.se