

DOXA

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2024

DOXA AB (PUBL)

ORG: 556301-7481, HYLLIE STATIONSTORG 2, 215 32 MALMÖ, SWEDEN
E-MAIL: CORPORATE@DOXA.SE

Koncernens finansiella information i sammandrag

NAV/Eget kapital

2 457,5 MSEK

NAV per aktie/Eget kapital per aktie

1,91 SEK

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 2 457,5 mSEK (3 223,0), där genomförda emissioner efter avdrag för emissionskostnader under 2024 tillförde 809,4 mSEK.

Rörelsens intäkter okt-dec uppgick till -460,9 mSEK (-466,8), förklarad av negativ värdeutveckling på portföljinnehav om 460,9 (-470,8). Doxas innehav i Doxa Projektutveckling (tillgångar i fd Serneke) värderades ner med -530,4 mSEK och övriga fastighetsrelaterade portföljinnehav värderades upp med 69,2 mSEK. Rörelsens kostnader okt-dec uppgick till 379,6 mSEK (8,5), påverkat av avsättning för krav i samband med konkursen i Serneke Sverige AB, 254,6 mSEK, nedskrivning av fordringar avseende köpeskillingar försäljningar till Ola Serneke (Selopa AB), 88,1 mSEK. Resultatet okt-dec uppgick till -842,3 mSEK (-467,1).

Rörelsens intäkter jan-dec uppgick till -1 205,6 mSEK (312,1), förklarad av negativ värdeutveckling på portföljinnehav om -1 221,1 (302,1). Tillgångarna i Doxa Projektutveckling (tillgångar i fd Serneke) värderades ner med -1 240,2 mSEK och övriga fastighetsrelaterade portföljinnehav värderades upp med 19,1 mSEK. Rörelsens kostnader jan-dec uppgick till 408,0 mSEK (42,6), påverkat av avsättning för krav i samband med konkursen i Serneke Sverige AB, 254,6 mSEK, nedskrivning av fordringar avseende köpeskillingar försäljningar till Ola Serneke (Selopa AB), 88,1 mSEK. Resultatet jan-dec uppgick till -1 575,2 mSEK (291,9).

Per den 31 december 2024 bedömde styrelsen att koncernen inte längre uppfyller kraven för investmentbolag. Detta innebär att i Rapport över finansiell ställning per den 31 december 2024 är dotterbolagen konsoliderade, men i Rapport över totalresultatet, är dotterbolagen inte konsoliderade, då övergången skedde per 31 december 2024. Se Not 1 Redovisningsprinciper.

Balansräkning och nyckeltal i sammandrag

Balansräkning	Not	Proforma efter frånträden*	31 dec 2024	31 dec 2023
Anläggningstillgångar		1 433,4	1 433,4	3 280,6
Projekt- och exploateringsfastigheter	8	2 838,4	2 838,4	0,0
Övriga tillgångar		119,2	584,8	111,4
Likvida medel		447,6	70,6	111,9
Tillgångar under avveckling	10	426,7	3 268,3	0,0
Summa tillgångar	3	5 265,3	8 195,5	3 503,8
Eget kapital	3	2 457,5	2 457,5	3 223,0
Räntebärande skulder	8, 11	2 014,2	3 444,5	256,5
Avsättningar		270,1	270,1	0,0
Övriga skulder		523,5	607,3	24,3
Skulder under avveckling	10	0,0	1 416,0	0,0
Summa skulder	3	2 807,9	5 738,0	280,8
Summa skulder och eget kapital	3	5 265,3	8 195,5	3 503,8

Nyckeltal	Proforma efter frånträden*	okt-dec 2024	okt-dec 2023	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Periodens resultat, mSEK	-842,3	-842,3	-467,1	-1 575,2	291,9
Eget kapital per aktie, SEK	1,91	1,91	5,63	1,91	5,63
Avkastning på eget kapital	-29,3%	-29,3%	-14,2%	-55,5%	11,7%
Soliditet	46,7%	30,0%	92,0%	30,0%	92,0%
Genomsnittlig ränta	5,00%	5,87%	8,40%	5,87%	8,40%
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	1,7	0,7	2,4	0,7	2,4
Antal utestående aktier	1 285 530 670	1 285 530 670	572 589 898	1 285 530 670	572 589 898

* I början av januari 2025 genomförde Doxa frånträde av sålda tillgångar till Fastighets AB Balder enligt avtal per den 30 december 2024.

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- Den 10 oktober lämnade Doxas tillförordnade VD Kaj Grönvall sitt uppdrag på grund av hälsoskäl. Bolagets tillförordnade CFO Christian Lindgren utsågs även till tillförordnad VD
- Doxa AB:s tidigare portföljbolag Serneke Group AB ingick den 28 juni 2024 avtal med det tyskbaseade investmentbolaget Mutares SE & Co. KGaA om försäljning av entreprenadverksamheten genom överlåtelse av samtliga aktier i Serneke Sverige AB. Försäljningen var villkorad av bland annat regulatoriska godkännanden från myndigheter, vilka erhöles den 28 oktober och transaktionen slutfördes således den 29 november 2024. Baserat på en preliminär balansräkning per tillträdesdagen uppgick köpeskillingen till cirka 1,1 mdr SEK, erlagd genom en revers med Serneke Group AB som borgenär. Denna revers avses, som tidigare informerats om, användas till att betala skuld i Serneke Group AB till Serneke Sverige AB om motsvarande belopp, d v s utan förväntad likviditets- eller resultateffekt. Serneke Group AB är ensam avtalspart i förhållande till Mutares SE & Co. KGaA
- Doxa Projektutveckling avytttrade den 29 november två fastigheter, i Landskrona respektive Trelleborg, för en köpeskillning om cirka 18 mSEK
- Fastighets AB Balder förvärvade den 30 december koncernens samtliga förvaltningsfastigheter och osålda bostadsrätts- och ägarlägenheter i Karlatornet. Tillgångarnas totala värde uppgick till cirka 3,8 mdr SEK. Transaktionerna genomfördes till bokförda värden per den 30 september 2024 i enlighet med pressmeddelande. Affärerna har inte haft någon resultateffekt under fjärde kvartalet. Ekonomiskt frånträde av tillgångar sålda till Fastighets AB Balder var den 1 januari 2025, med undantag för bostadsrättslägenheterna där ekonomiskt frånträde var den 30 december 2024
- Ola Serneke, genom bolag förvärvade den 30 december, Serneke Group AB inkluderat varumärket Serneke samt vissa icke-strategiska tillgångar inom affärsområdet Doxa Projektutveckling, vilka bland annat omfattar skidanläggningen Fjätervålen i Dalarna, en fastighet i Motala och till ett värde om sammanlagt cirka 200 mSEK. Serneke Group AB är ensam avtalspart avseende försäljningen av Serneke Sverige AB och de rättigheter och skyldigheter som följer av det avtalet inklusive, men inte begränsat till, kvittningsbara fordringar/skulder om 1,1 mdr SEK. Merparten av likviden erlades genom revers. Frånträde av tillgångar sålda till Ola Serneke genomfördes den 30 december 2024

Väsentliga händelser efter bokslutsdagen

- Christian Lindgren utsågs till permanent VD den 3 januari 2025. I samband med utnämningen förvärvade Christian Lindgren 2 000 000 teckningsoptioner av serie 2024/2027 B i Doxa AB, inom ramen för det långsiktiga incitamentsprogram för anställda som beslutades av årsstämman den 29 april 2024. Därtill förvärvar andra medarbetare i Doxa ytterligare 6 500 500 teckningsoptioner av samma serie
- I samband med beskedet om att Mutares den 7 januari 2025 lämnat in konkursansökan för Serneke Sverige AB, bedömde Doxa att Doxas exponering i form av fullgörandegarantier kopplade till vissa entreprenadprojekt skulle påverka Doxa negativt med ca 150 mSEK utöver tidigare gjorda avsättningar inom Doxa Projektutveckling. I samband med årsbokslutet har tidigare avsättning flyttats från dotterbolag till moderbolag. Per den 31 december 2024 uppgår totala avsättningar i moderbolaget och koncernen avseende krav i konkursen till 254,6 mSEK.
- Doxa AB:s styrelse föreslår årsstämman att inte lämna utdelning till aktieägarna för verksamhetsåret 2024



Finansiell information

KONCERNEN

Resultat okt-dec 2024

- Rörelsens intäkter uppgick under perioden till -460,9 mSEK (-466,8), förklarad av negativ värdeutveckling på portföljinnehav om 460,9 mSEK, där Doxa Projektutveckling (tillgångar i fd Serneke) står för -530,4 mSEK och övriga fastighetsrelaterade portföljinnehav 69,2 mSEK
- Rörelsens kostnader uppgick under perioden till 379,6 mSEK (8,5), påverkat av avsättning för krav i samband med konkursen i Serneke Sverige AB, 254,6 mSEK, nedskrivning av fordringar avseende köpeskillingar vid försäljningar till Ola Serneke (Selopa AB), 88,1 mSEK
- Rörelseresultatet för perioden uppgick till -840,6 mSEK (-475,3)
- Finansiella poster för perioden uppgick till -1,7 mSEK (8,3)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -842,3 mSEK (-467,1)

Resultat jan-dec 2024

- Rörelsens intäkter uppgick under perioden till -1 205,6 mSEK (312,1), förklarad av negativ värdeutveckling på portföljinnehav om -1 221,1 mSEK, där Doxa Projektutveckling (tillgångar i fd Serneke) står för -1 240,2 mSEK och övriga fastighetsrelaterade 19,1 mSEK
- Rörelsens kostnader uppgick under perioden till 408,0 mSEK (42,6), påverkat av avsättning för krav i samband med konkursen i Serneke Sverige AB, 254,6 mSEK, nedskrivning av fordringar avseende köpeskillingar vid försäljningar till Ola Serneke (Selopa AB), 88,1 mSEK
- Rörelseresultatet för perioden uppgick till -1 613,6 mSEK (269,4)
- Finansiella poster för perioden uppgick till 38,4 mSEK (22,5)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -1 575,1 mSEK (291,9)

Finansiell ställning 31 dec 2024

- Likvida medel i koncernen uppgick vid periodens utgång till 70,6 mSEK (111,9)
- Koncernens långfristiga fordringar hos portföljbolag uppgick vid periodens utgång till 0,0 mSEK (750,3)
- Eget kapital i koncernen uppgick vid periodens utgång till 2 457,5 (3 223,0)
- Eget kapital per aktie i koncernen uppgick vid periodens utgång till 1,91 SEK (5,63)

Kassaflöde okt-dec 2024

- Kassaflödet okt-dec 2024 uppgick till 3,9 mSEK (59,9)

Kassaflöde jan-dec 2024

- Kassaflödet jan-dec 2024 uppgick till -90,4 mSEK (51,9)

MODERBOLAGET

Resultat okt-dec 2024

- Rörelsens intäkter uppgick under perioden till -460,9 mSEK (-466,8), förklarad av negativ värdeutveckling på portföljinnehav om 460,9 mSEK, där Doxa Projektutveckling (tillgångar i fd Serneke) står för -530,4 mSEK och övriga fastighetsrelaterade portföljinnehav 69,2 mSEK
- Rörelsens kostnader uppgick under perioden till 379,4 mSEK (8,5), påverkat av avsättning för krav i samband med konkursen i Serneke Sverige AB, 254,6 mSEK, nedskrivning av fordringar avseende köpeskillingar vid försäljningar till Ola Serneke (Selopa AB), 88,1 mSEK
- Rörelseresultatet under perioden uppgick till -840,4 mSEK (-475,3)
- Finansiella poster under perioden uppgick till -1,9 mSEK (8,5)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -842,3 mSEK (-466,9)

Resultat jan-dec 2024

- Rörelsens intäkter uppgick under perioden till -1 205,6 mSEK (312,1), förklarad av negativ värdeutveckling på portföljinnehav om -1 221,1 mSEK, där Doxa Projektutveckling (tillgångar i fd Serneke) står för -1 240,2 mSEK och övriga fastighetsrelaterade 19,1 mSEK
- Rörelsens kostnader uppgick under perioden till 408,0 mSEK (42,8), påverkat av avsättningar avseende krav i samband med konkursen i Serneke Sverige AB, 254,6 mSEK, nedskrivningar av fordringar avseende köpeskillingar vid försäljningar till Ola Serneke (Selopa AB), 88,1 mSEK
- Rörelseresultatet under perioden uppgick till -1 613,6 mSEK (269,2)
- Finansiella poster under perioden uppgick till 38,4 mSEK (22,9)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -1 575,2 mSEK (292,1)

Finansiell ställning 31 dec 2024

- Likvida medel i moderbolaget uppgick vid periodens utgång till 21,5 mSEK (111,9)
- Moderbolagets långfristiga fordringar hos portföljbolag uppgick vid periodens utgång till 0,0 mSEK (750,3)
- Moderbolagets långfristiga skulder till portföljbolag uppgick vid periodens utgång till 0,0 mSEK (3,6)
- Moderbolagets långfristiga skulder till dotterbolag uppgick vid periodens utgång till 514,5 mSEK (0,0)
- Eget kapital i moderbolaget uppgick vid periodens utgång till 2 457,5 mSEK (3 223,2)

Kassaflöde okt-dec 2024

- Kassaflödet okt-dec 2024 uppgick till 3,9 mSEK (59,9)

Kassaflöde jan-dec 2024

- Kassaflödet jan-dec 2024 uppgick till -90,4 mSEK (51,9)

VD har ordet

Bästa aktieägare,

Min tid som Doxas VD har präglats av fokuserat arbete för att skapa ett mer stabilt bolag som kan utveckla de projekt som finns i vår fastighetsportfölj och leverera enligt våra målsättningar som är att:

- Skapa värden genom fastighetsutveckling inklusive strategiska samarbeten
- Avyttra tillgångar som inte ingår i bolagets långsiktiga strategi
- Säkerställa en långsiktigt hållbar finansiering för koncernen

Efter att vi sålt Serneke Sverige AB till det tyskbaseade investmentbolaget Mutares, beslutade de nya ägarna att i januari 2025 sätta Serneke Sverige AB i konkurs. Detta har naturligtvis skapat stora utmaningar för alla anställda inom Serneke Sverige och för de kunder med projekt som inte kan genomföras som planerats, vilket jag beklagar. Det kvarstår osäkerheter kopplade till Serneke Sveriges konkurs. Ansvarsförbindelser i Doxa till förmån för Serneke Sverige är väsentliga, vi har i årsbokslutet tagit upp en avsättning motsvarande det belopp som vi bedömer vara sannolikt kommer att infrias under de kommande två till tre åren. Vi kan idag inte säga att vi erhållit alla anspråk och har därför fortsatt beredskap för ytterligare inkommande garantikrav. Vi kommer att redovisa hur detta utvecklas i våra kommande delårsrapporter.

Vid årsskiftet 2024 genomfördes flera försäljningar av tillgångar med ett bokfört värde om totalt cirka 4,0 miljarder kronor. Vi har därmed kommit en bra bit i den plan som vi arbetat med de senaste sex månaderna. Efter transaktionerna i slutet av 2024, sänker vi väsentligt skuldsättningen i Doxa och kan under 2025 fokusera på att skapa värden genom att utveckla projekten som finns i den fastighetsportfölj som vi äger.

Vi tar även viktiga steg för att skapa större transparens för alla intressenter, vilket inkluderar ändrade redovisningsprinciper och utveckling av vår finansiella rapportering.

Malmö den 27 februari 2025



Christian Lindgren
Verkställande direktör

Aktien

Doxas aktie

Doxa har ett aktieslag. En aktie representerar en röst och det nominella värdet uppgår till 0,50 kronor per aktie. Antalet aktier i Doxa uppgick till 1 285 530 670 stycken per den 31 december 2024. Aktiekapitalet vid denna tidpunkt uppgick till 642 765 335 SEK. Aktien (DOXA) är noterad på Nasdaq First North Growth Market sedan april 2014. Redeye AB är Certified Adviser, tel: 08-121 576 90; e-mail: certifiedadviser@redeye.se. Nasdaq First North Growth Market: DOXA, ISIN: SE0005624756

Aktiekursens utveckling jan-dec 2024



Aktiekapitalets utveckling jan-dec 2024

Beslutstidpunkt	Händelse	Förändring antal aktier	Antal aktier efter transaktion	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital
Ingående balans 2024-01-01*	Ingående balans		572 589 898		286 294 949
2024-04-11	Nyemission - kontant	70 175 437	642 765 335	35 087 719	321 382 668
2024-06-24	Nyemission - kontant	540 956 564	1 183 721 899	270 478 282	591 860 950
2024-06-24	Nyemission - kvittning	101 808 771	1 285 530 670	50 904 386	642 765 335
TOTALT		712 940 772	1 285 530 670	356 470 386	642 765 335

* Inklusive emitterade ej registrerade aktier och ej registrerat aktiekapital

Aktien

Topp 15 aktieägare per 31 december 2024

Ägare	Antal aktier	Andel
Agartha AB	205 000 000	15,95%
Bergendahl Invest AB	70 842 016	5,51%
Percy Nilsson, via bolag och privat	70 566 666	5,49%
Nordnet Pensionsförsäkring	58 785 210	4,57%
Gösta Welandson, via bolag	55 350 878	4,31%
Ola Serneke, via bolag	53 278 110	4,14%
Erik Selin, via bolag	53 141 451	4,13%
Avanza Pension	53 126 003	4,13%
Måns Flodberg	50 000 000	3,89%
Lommen Holding AB	38 632 104	3,01%
Bengt Bendeus	32 058 178	2,49%
Nordea Liv & Pension	26 301 461	2,05%
Anders Pettersson, via bolag	23 003 158	1,79%
Marjan Dragicevic	22 100 000	1,72%
Broman Fastigheter AB	21 000 000	1,63%
Summa topp 15	833 185 235	64,81%
Övriga aktieägare	452 345 435	35,19%
TOTALT	1 285 530 670	100,00%

Antal aktieägare: 9 876 st

Källa: Monitor av Modular Finance AB

Topp 15 aktieägare per 31 januari 2025

Ägare	Antal aktier	Andel
Agartha AB	205 000 000	15,95%
Måns Flodberg	72 000 000	5,60%
Bergendahl Invest AB	70 842 016	5,51%
Percy Nilsson, via bolag och privat	70 566 666	5,49%
Nordnet Pensionsförsäkring	62 062 975	4,83%
Avanza Pension	61 125 905	4,75%
Gösta Welandson, via bolag	55 350 878	4,31%
Ola Serneke, via bolag	53 278 110	4,14%
Bengt Bendeus	45 258 178	3,52%
Lommen Holding AB	35 758 376	2,78%
Marjan Dragicevic	31 500 000	2,45%
Nordea Liv & Pension	26 499 461	2,06%
Anders Pettersson, via bolag	23 003 158	1,79%
Broman Fastigheter AB	21 000 000	1,63%
Peter Strand	18 000 000	1,40%
Summa topp 15	851 245 723	66,22%
Övriga aktieägare	434 284 947	33,78%
TOTALT	1 285 530 670	100,00%

Antal aktieägare: 10 287 st

Källa: Monitor av Modular Finance AB

Doxa i korthet

Doxa är ett affärsdrivet bolag som förvärvar, utvecklar, förädlar och säljer fastigheter samt exploateringsprojekt. Doxa består av två affärsområden:

- Doxa Karlastaden, bestående av ett exploateringsområde kring Karlatornet i Göteborg med byggrätter i fyra kvarter, garage och observationsdäck i Karlatornet
- Doxa Projektutveckling, bedriver utveckling av projekt- och exploateringsfastigheter med syfte att generera avkastning vid försäljning

DOXA
Doxa AB

DOXA
Projektutveckling

Doxa Projektutveckling bedriver utveckling av projekt- och exploateringsfastigheter med syfte att generera avkastning vid försäljning. Affärsmodellen går ut på att förvärva fastigheter med potential, utveckla dem och sedan avyttra i rätt marknadsläge.

DOXA
Karlastaden

Doxa Karlastaden bedriver utveckling och exploatering av området Karlastaden i Göteborg med byggrätter i fyra kvarter, garage och observationsdäck i Karlatornet.



DOXA

Projektutveckling

Om affärsområdet

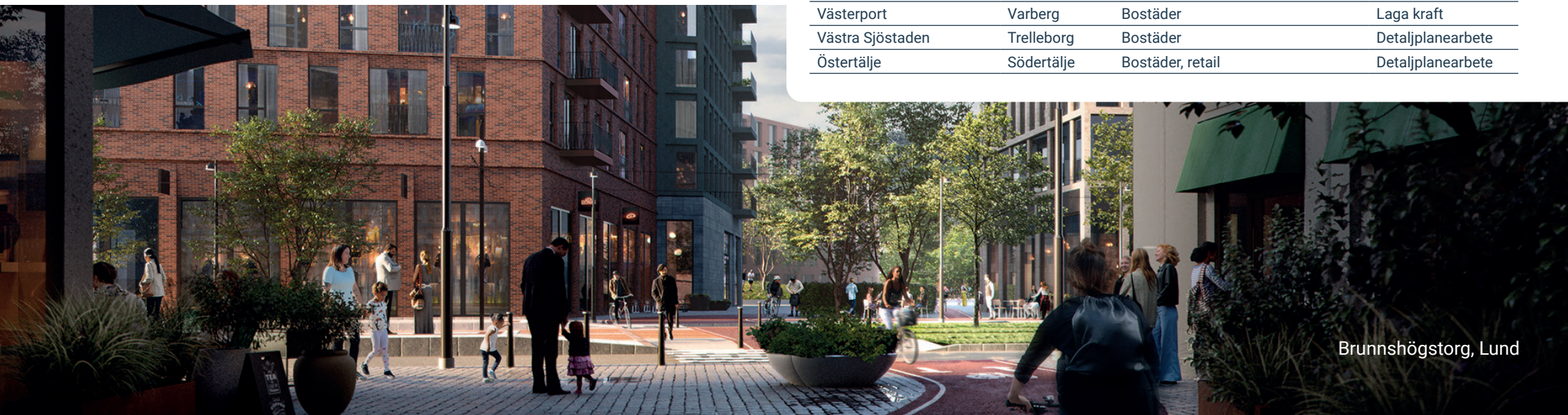
Doxa förvärvade och tillträdde Serneke Group Koncernen 2023. I juni 2024 såldes Sernekes entreprenadverksamhet och den frånträdde sedan i november 2024. Efter denna försäljning kvarstår projektutvecklingsverksamheten, under nytt namn Doxa Projektutveckling.

Doxa Projektutveckling har en gedigen byggrättsportfölj och landbank. Totalt förfogar man över ca 490 000 kvm BTA fördelat på ca 30 projekt, primärt i de tre storstadsregionerna. Projekten har olika karaktär och är i olika stadier – tillträdde byggrätter, tecknade marköverlåtelse med villkor för att pågående detaljplan vinner laga kraft, markanvisningsavtal med kommunen samt projekt i tidiga skeden som är under förstudie/planering. Projekten innefattar både lokaler och bostäder, såväl bostadsrätter som hyresrätter. En diversifierad och flexibel byggrättsportfölj ger möjligheter att långsiktigt planera och genomföra lönsamma projekt.

Doxa Projektutveckling förvaltar även flera verksamheter i Kviberg, Göteborg, Kviberg Park Hotell & Conference, Restaurang Campo och Skidome, inomhusanläggning för längdskidor.

Doxa Projektutveckling har flera välkända projekt i sin referensportfölj, bl a Karlatornet i Göteborg och Campus Eskilstuna. Pågående projekt som det arbetas med just nu är Brunnhögstorg i Lund, Barkarby i Järfälla samt innovativa stadsdelen Sege Park i Malmö.

Projekt	Kommun	Ändamål	Planförhållande
Anneberg	Kungsbacka	Bostäder	Detaljplanearbete
Applåden	Landskrona	Bostäder	Laga kraft
Barkarby City	Järfälla	Kontor, handel, hotell, bostäder	Laga kraft
Brunnhögstorg	Lund	Bostäder, kontor, hotell, övrigt	Detaljplanearbete
Citygården	Trollhättan	Bostäder	Laga kraft
Gullön 8	Trollhättan	Bostäder	Laga kraft
Fotkvarnen	Trollhättan	Bostäder	Laga kraft
Fyreberget, Fiskebäckskil	Lysekil	Bostäder	Detaljplanearbete
Haren	Vänersborg	Bostäder	Laga kraft
Hemmaplan	Landskrona	Bostäder	Laga kraft
Kajkanten	Hudiksvall	Bostäder	Laga Kraft
Nabbensberg Västra	Vänersborg	Bostäder, handel, förskola & idrott	Detaljplanearbete
Rosendal	Uppsala	Bostäder	Laga kraft
Sege Park	Malmö	Bostäder	Laga kraft
Västerport	Varberg	Bostäder	Laga kraft
Västra Sjöstaden	Trelleborg	Bostäder	Detaljplanearbete
Östertälje	Södertälje	Bostäder, retail	Detaljplanearbete



Brunnhögstorg, Lund

DOXA

Karlstaden

Karlstaden

Karlstaden är en ny innovativ stadsdel på Lindholmen i Göteborg. Doxas ägande i Karlstaden består av byggrätter, observationsdäck i Karlatornet, mediafastighet och garage.

Karlstaden är ett område med åtta kvarter på Lindholmen i Göteborg, omfattande totalt ca 300 000 kvm BTA. Stadsdelen är under stark tillväxt med både bostäder, service och kommersiella verksamheter. Med Karlatornets färdigställande har två kvarter byggts ut. Kommande kvarter är under planering och projektering. Stadsdelen förväntas skapa ett liv och flöde på båda sidor på älven, likt stora städer såsom London och Stockholm.

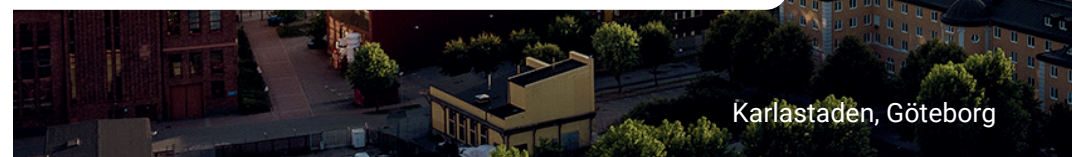
Karlatornet är i det närmaste färdigställt. Till följd av Serneke Sveriges konkurs påverkas tidplanen för färdigställande av Doxas projekt med komplementbyggnaden, en separat entrébyggnad för besökare till observationsdäcket. Ny leverantör kommer att handlas upp och arbetet med slutförande av denna byggnad kommer att återupptas snarast.

Verksamheter inom Karlstaden är KarlaGarage och KarlaMedia. KarlaGarage hanterar förvaltning och uthyrning av mobilitetslösningar i hela Karlstaden. KarlaMedia omfattar innovativ och hållbar driftmediaförsörjning till Karlstaden såsom avfallshantering, sprinkler, elektricitet och fiber.



Kvarter	BTA	Antal bostäder	Ägare	Inriktning	Status
Direktägda projekt eller via option					
Callisto*	11 792	ca. 80	-	Bostäder samt kommersiella lokaler	Utveckling pågår
Cassiopeja*	38 712	ca. 370	-	Totalt 43 våningar som kommer innehålla bostäder samt kommersiella lokaler	Under planering
Aries*	14 790	ca. 160	-	Totalt 12 våningar med cirka 160 lägenheter samt kommersiella lokaler	Planering och projektering pågår
Auriga*	49 365	ca. 350	-	Cirka 90 lägenheter samt kommersiella och samhällslokaler	Planering och projektering pågår
Parkering/Garage	33 971	-	-	Cirka 750 parkeringsplatser	Färdigställs successivt
Media/infrastruktur	7 349	-	-	Bolag som tillhandahåller el, värme/kyla, vatten och annan infrastruktur	Färdigställs successivt
Övriga kvarter					
Karlatornet	95 000	611	Övriga	Bostäder, hotell och kommersiella fastigheter. Doxa är ägare av observationsdäcket	Färdigställt
Lynx	20 383	ca. 180	AB Framtiden	Bostäder samt kommersiella lokaler	Utveckling pågår
Virgo	17 546	ca. 200	AB Framtiden	Bostäder samt kommersiella lokaler	Utveckling pågår
Capella	11 500	ca. 180	Hemsö, Tosito	Cirka 180 lägenheter samt kommersiella lokaler med vård	Färdigställt
Summa	300 408	ca. 2 131			

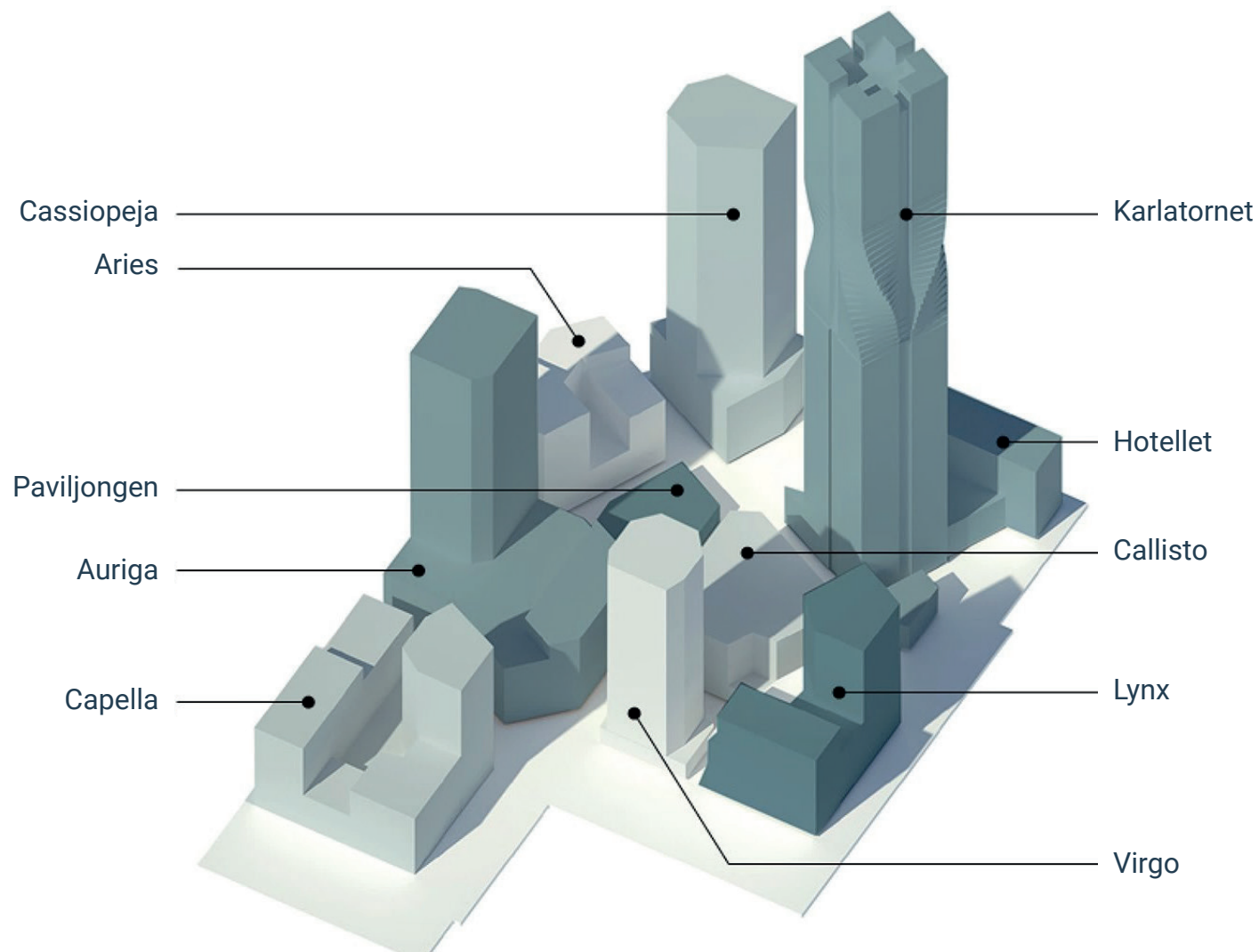
* Doxas ägande uppgår till 26% finns en ensidig option att förvärva resterande 74% från AB Framtiden senast september 2027.



Karlstaden, Göteborg

DOXA

Karlastaden



Övriga upplysningar

Redovisningspriciper

Doxa tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS). Doxas styrelse har den 31 december 2024 bedömt att koncernen inte längre uppfyller kraven för investmentbolag enligt IFRS 10 Koncernredovisning, vilket var tidigare bedömning.

Effekten av att bolaget inte längre klassificeras som investmentbolag är att dotterbolagen i Rapport över finansiell ställning den 31 december 2024 konsolideras, IFRS 3 Rörelseförvärv tillämpas på innehaven. Jämförelsetal är inte omräknade utan innehav i investeringsverksamheten redovisas i Rapport över finansiell ställning den 31 december 2023 till verkligt värde i enlighet med IFRS 9 Finansiella instrument. Då övergången till nya redovisningsprinciper skedde den 31 december 2024 är Rapport över totalresultat och Kassaflödesanalyser för samtliga perioder enligt tidigare redovisningsprinciper, d v s dotterbolagen är inte konsoliderade och innehaven i portföljbolag redovisas till verkligt värde via resultatet rubricerat som Förändring verkligt värde portföljbolag. Se Not 1 Redovisningsprinciper.

Transaktioner med närstående

Alla transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. För mer information om närståendetransaktioner se Not 9.

Ställda säkerheter

Doxa har, i sin roll som moderbolag, ingått borgensförbindelser till förmån för sina dotterbolag, främst kopplade till försäkringsbolag och kreditgivare, se Not 8.

Långsiktiga incitamentsprogram

På årsstämman den 29 april 2024 antogs ett nytt incitamentsprogram till styrelsen och nuvarande samt framtida medarbetare i Doxa AB. För redogörelse hänvisas till Kommuniqué från årsstämman. Denna finns på bolagets hemsida: www.doxa.se. Under andra kvartalet 2024 tecknades 1 500 000 optioner av styrelsemedlemmar och under första kvartalet 2025 har VD och övriga medarbetare tecknat 8 500 500 optioner.

För en redogörelse av tidigare antagna incitamentsprogram hänvisas till bolagets Årsredovisning 2023. Denna finns på bolagets hemsida: www.doxa.se

Risker

För en redogörelse över de risker som är förknippade med bolagets verksamhet hänvisas till bolagets Årsredovisning 2023. Denna finns på bolagets hemsida: www.doxa.se.

Presentation av bokslutskommuniké 2024

Denna bokslutskommuniké kommenteras av Christian Lindgren, VD, och Patrik Lindström, chef Projektutveckling via en webbsändning kl 13.00 den 27 februari 2025.

För att ta del av presentationen och delta via webbsändning gå in på länken: <https://doxa.events.inderes.com/q4-report-2024>. Via webbsändningen finns möjlighet att ställa skriftliga frågor. Presentationen hålls på svenska. Presentationsmaterial och länk till presentationen kommer senare under dagen att finnas tillgängligt på Doxas hemsida.

Finansiell kalender

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

| ÅRSREDOVISNING -24

2025-04-04

| DELÅRSRAPPORT Q1 -25

2025-04-29

| ÅRSSTÄMMA -25

2025-04-29

| DELÅRSRAPPORT Q2 -25

2025-07-17

| DELÅRSRAPPORT Q3 -25

2025-10-24

| BOKSLUTSKOMMUNIKÉ -25

2026-02-27

Malmö den 27 februari 2025


Denna bokslutskommuniké har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering. Bokslutskommunikén har inte granskats av bolagets revisor. Informationen lämnades, genom VD/kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 27 februari 2025 kl 11.00 CET.



GREG DINGIZIAN
Ordförande



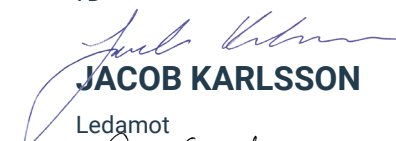
NINA NILSSON ULVINEN
Ledamot




PETER STRAND
Ledamot



CHRISTIAN LINDGREN
VD



JACOB KARLSSON
Ledamot



LENA GRIMSLÄTT
Ledamot

Valberedning och årsstämma

Valberedningen inför årsstämma 2025

- Peter Strand, utsedd av Agartha AB
- Anders Pettersson, utsedd av Percy Nilsson, privat och genom bolag
- Carl-Mikael Bergendahl, utsedd av Bergendahl Invest AB

Greg Dingizian, styrelseordförande i Doxa, deltar som adjungerad, men är inte ledamot av valberedningen. Anders Pettersson har utsetts till valberedningens ordförande.

Principer för utseende av valberedning och instruktion för valberedningen

Val och arvodering av styrelse och revisor ska beredas genom en av ägarna styrd, strukturerad och bekantgjord process som skapar förutsättningar för väl underbyggda beslut.

Valberedningen är bolagsstämmans organ med enda uppgift att bereda stämmans beslut i val och arvodesfrågor samt i förekommande fall, procedurfrågor för nästkommande valberedning. Valberedningens ledamöter ska, oavsett hur de utsetts, tillvarata samtliga aktieägares intresse och inte obehörigen röja vad som förekommit i valberedningsarbetet. En valberedningsledamot ska innan uppdraget accepteras noga överväga huruvida en intressekonflikt eller andra omständigheter föreligger, som gör det olämpligt att medverka i valberedningen.

Principerna för valberedningens arbete finns att läsa på bolagets hemsida: www.doxa.se.

Kontaktuppgifter valberedningen

Aktieägare som vill lämna förslag till valberedningen kan göra detta skriftligen via e-post till valberedning@doxa.se. För att valberedningen ska kunna behandla inkomna förslag på ett konstruktivt sätt måste de ha inkommit senast den 4 mars 2025.

Valberedningens förslag kommer att presenteras i god tid innan årsstämman 2025 och offentliggöras på Doxas hemsida i samband därmed.

Årsstämma

Den 29 april 2025, Malmö Arena Hotel klockan 17.00. Mer information publiceras i kallelsen och på bolagets hemsida: www.doxa.se

Rapport över totalresultat

KONCERNEN

Belopp i mSEK	Not	okt-dec 2024	okt-dec 2023	jan-dec 2024	jan-dec 2023
RÖRELSENS INTÄKTER					
Nettoomsättning, inkl. övriga rörelseintäkter		0,0	4,0	15,5	9,9
Nettoförändring verkligt värde portföljbolag		-460,9	-470,8	-1 221,1	302,1
Summa rörelsens intäkter		-460,9	-466,8	-1 205,6	312,1
RÖRELSENS KOSTNADER					
Personalkostnader		-14,3	-4,4	-30,1	-18,2
Övriga externa kostnader		-365,4	-4,1	-377,9	-24,4
Summa rörelsens kostnader		-379,6	-8,5	-408,0	-42,6
Rörelseresultat		-840,6	-475,3	-1 613,6	269,4
FINANSIELLA POSTER					
Ränteutgifter och liknande poster		1,1	10,0	60,9	24,6
Räntekostnader och liknande poster		-2,8	-1,7	-22,5	-2,1
Summa finansiella poster		-1,7	8,3	38,4	22,5
Resultat före skatt		-842,3	-467,1	-1 575,2	291,9
Periodens skatt		0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-842,3	-467,1	-1 575,2	291,9
Övrigt totalresultat - omräkningsdifferenser		0,0	0,0	0,0	0,0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-842,3	-467,1	-1 575,2	291,9
Resultat per aktie, hänförligt till moderbolagets aktieägare, före och efter utspädning (SEK)		-0,93	-1,21	-1,73	0,75

* I början av januari 2025 genomförde Doxa frånträde av sålda tillgångar till Fastighets AB Balder enligt avtal per den 30 december 2024. Med köpeskillingarna amorterades skulder, samtidigt gjordes en refinansiering av koncernen.

Rapport över finansiell ställning

KONCERNEN

Belopp i mSEK	Not	Proforma efter frånträden*	31 dec 2024	31 dec 2023
TILLGÅNGAR	3			
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	4	235,0	235,0	0,0
Leasingavtal, nyttjanderätt		181,2	181,2	6,1
Övriga materiella anläggningstillgångar	5	829,8	829,8	0,9
Aktier och andelar till verkligt värde	6	0,0	0,0	2 523,3
Aktier och andelar i övriga bolag	6	26,7	26,7	0,0
Fordringar hos portföljbolag		0,0	0,0	750,3
Långfristiga fordringar	7	160,7	160,7	0,0
Summa anläggningstillgångar		1 433,4	1 433,4	3 280,6
Omsättningstillgångar				
Projekt- och exploateringsfastigheter	8	2 838,4	2 838,4	0,0
Varulager		1,3	1,3	0,0
Fordringar hos portföljbolag		0,0	0,0	8,6
Övriga kortfristiga fordringar	9	117,9	583,5	102,8
Likvida medel		447,6	70,6	111,9
Summa omsättningstillgångar		3 405,2	3 493,8	223,2
Tillgångar under avveckling	10	426,7	3 268,3	0,0
SUMMA TILLGÅNGAR		5 265,3	8 195,5	3 503,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER	3			
Eget kapital				
Aktiekapital		642,8	642,8	255,8
Övrigt tillskjutet kapital		3 280,7	3 280,7	2 858,4
Annat eget kapital inkl. årets resultat		-1 466,0	-1 466,0	108,8
Summa eget kapital		2 457,5	2 457,5	3 223,0
Långfristiga skulder				
Avsättningar		270,1	270,1	0,0
Långfristiga räntebärande skulder	8, 11	1 048,6	674,2	205,5
Långfristiga skulder		0,0	0,0	3,6
Summa långfristiga skulder		1 318,8	944,4	209,1
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	11	965,6	2 770,3	51,0
Kortfristiga skulder portföljbolag		0,0	0,0	6,1
Övriga kortfristiga skulder	12	523,5	607,3	14,5
Summa kortfristiga skulder		1 489,1	3 377,6	71,7
Skulder under avveckling	10	0,0	1 416,0	0,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 265,3	8 195,5	3 503,8

Kassaflödesanalys

KONCERNEN

Belopp i mSEK	okt-dec 2024	okt-dec 2023	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-14,5	9,2	-55,0	-31,5
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	4,1	-0,7	-8,2	-6,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10,4	8,5	-63,1	-37,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	14,3	-236,4	-834,9	-205,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0,0	287,7	807,7	294,7
Periodens kassaflöde	3,9	59,9	-90,4	51,9
Likvida medel vid periodens början	17,6	52,0	111,9	60,0
Periodens kassaflöde	3,9	59,9	-90,4	51,9
Likvida medel vid periodens slut	21,5	111,9	21,5	111,9

Kassaflödet för koncernen är kassaflödet för moderbolaget.

Rapport över förändringar i eget kapital

KONCERNEN

Belopp i mSEK	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	147,5		1 811,9	-190,1	1 769,4
Periodens resultat och tillika totalresultat				292,0	292,0
Emissioner	108,2		882,1		990,4
Emissionskostnader			-18,6		-18,6
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen				7,0	7,0
Pågående nyemission dec 2023		30,5	152,4		182,9
Eget kapital per 31 december 2023	255,8	30,5	2 827,8	108,9	3 223,0
Periodens resultat och tillika totalresultat				-732,9	-732,9
Emissioner	356,5		486,3		842,8
Emissionskostnader			-33,2		-33,2
Pågående nyemission dec 2023	30,5	-30,5			0,0
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen				0,1	0,1
Eget kapital per 30 september 2024	642,8	0,0	3 280,9	-623,8	3 299,8
Periodens resultat och tillika totalresultat				-842,3	-842,3
Eget kapital per 31 december 2024	642,8	0,0	3 280,7	-1 466,2	2 457,5

Resultaträkningar

MODERBOLAGET

Belopp i mSEK	Not	okt-dec 2024	okt-dec 2023	jan-dec 2024	jan-dec 2023
RÖRELSENS INTÄKTER					
Nettoomsättning		0,0	4,0	15,5	9,9
Förändring verkligt värde portföljbolag		-460,9	-470,8	-1 221,1	302,1
Summa		-460,9	-466,8	-1 205,6	312,1
RÖRELSENS KOSTNADER					
Personalkostnader		-14,3	-4,4	-30,1	-18,2
Övriga externa kostnader		-365,2	-4,1	-377,9	-24,6
Summa rörelsens kostnader		-379,4	-8,5	-408,0	-42,8
Rörelseresultat		-840,4	-475,3	-1 613,6	269,2
FINANSIELLA POSTER					
Ränteintäkter och liknande poster		1,1	10,0	60,9	24,6
Räntekostnader och liknande poster		-3,0	-1,5	-22,5	-1,7
Summa finansiella poster		-1,9	8,5	38,4	22,9
Resultat före skatt		-842,3	-466,9	-1 575,2	292,1
Periodens skatt		0,0	0,0	0,0	0,0
PERIODENS RESULTAT		-842,3	-466,9	-1 575,2	292,1

Balansräkningar

MODERBOLAGET

Belopp i mSEK	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5	1,0	0,9
Aktier och andelar till verkligt värde	6	0,0	2 523,3
Aktier och andelar i dotterbolag	6	2 983,9	0,0
Aktier och andelar i intressebolag	6	426,7	0,0
Aktier och andelar i övriga bolag	6	24,8	0,0
Långfristiga fordringar hos portföljbolag	14	0,0	750,3
Långfristiga räntebärande fordringar	7	45,0	0,0
Summa anläggningstillgångar		3 481,4	3 274,4
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos portföljbolag	14	0,0	8,6
Kortfristiga fordringar hos dotterbolag	14	456,2	0,0
Övriga kortfristiga fordringar	9	516,3	102,8
Likvida medel		21,5	111,9
Summa omsättningstillgångar		994,1	223,2
SUMMA TILLGÅNGAR		4 475,5	3 497,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		657,0	300,6
Fritt eget kapital		1 800,4	2 922,7
Summa eget kapital		2 457,5	3 223,2
Långfristiga skulder			
Avsättningar		254,6	0,0
Långfristiga räntebärande skulder	11	0,0	200,2
Långfristiga skulder portföljbolag	14	0,0	3,6
Långfristiga skulder dotterbolag	14	514,5	0,0
Summa långfristiga skulder		769,0	203,8
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	11	1 203,1	50,0
Kortfristiga skulder portföljbolag		0,0	6,1
Övriga kortfristiga skulder	12	45,9	14,5
Summa kortfristiga skulder		1 249,0	70,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 475,5	3 497,7

Kassaflödesanalys

MODERBOLAGET

Belopp i mSEK	okt-dec 2024	okt-dec 2023	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-14,5	9,2	-55,0	-31,5
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	4,1	-0,7	-8,2	-6,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10,4	8,5	-63,1	-37,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	14,3	-236,4	-834,9	-205,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0,0	287,7	807,7	294,7
Periodens kassaflöde	3,9	59,9	-90,4	51,9
Likvida medel vid periodens början	17,6	52,0	111,9	60,0
Periodens kassaflöde	3,9	59,9	-90,4	51,9
Likvida medel vid periodens slut	21,5	111,9	21,5	111,9

Förändringar eget kapital

MODERBOLAGET

Belopp i mSEK	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	147,5		1 811,9	-190,1	1 769,4
Periodens resultat och tillika totalresultat				292,1	292,1
Emissioner	108,2		882,2		990,4
Emissionskostnader			-18,6		-18,6
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen				7,0	7,0
Pågående nyemission dec 2023		30,5	152,4		182,9
Eget kapital per 31 december 2023	255,8	30,5	2 827,9	109,0	3 223,2
Periodens resultat och tillika totalresultat				-732,9	-732,9
Emissioner	356,5		486,3		842,8
Emissionskostnader			-33,4		-33,4
Pågående nyemission dec 2023	30,5	-30,5			0,0
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen				0,1	0,1
Eget kapital per 30 september 2024	642,8	0,0	3 280,8	-623,7	3 299,8
Periodens resultat och tillika totalresultat				-842,3	-842,3
Eget kapital per 31 december 2024	642,8	0,0	3 280,8	-1 466,0	2 457,5

Nyckeltal

KONCERNEN

	okt-dec 2024	okt-dec 2023	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Eget kapital, mSEK	2 457,5	3 223,0	2 457,5	3 223,0
Eget kapital, mSEK	2 457,5	3 223,0	2 457,5	3 223,0
Aktiens slutkurs per senaste betalkurs, SEK	0,72	3,41	0,72	3,41
Antal utestående aktier*	1 285 530 670	572 589 898	1 285 530 670	572 589 898
Marknadsvärde, mSEK	925,6	1 949,7	925,6	1 949,7
Eget kapital, mSEK	2 457,5	3 223,0	2 457,5	3 223,0
Balansomslutning, mSEK	8 195,5	3 503,8	8 195,5	3 503,8
Soliditet %	30,0%	92,0%	30,0%	92,0%
Periodens resultat, mSEK	-842,3	-467,1	-1 575,2	291,9
Genomsnittligt eget kapital, mSEK	2 878,5	3 293,2	2 840,2	2 496,2
Avkastning på eget kapital %	-29,3%	-14,2%	-55,5%	11,7%
Eget kapital, mSEK	2 457,5	3 223,0	2 457,5	3 223,0
Antal utestående aktier*	1 285 530 670	572 589 898	1 285 530 670	572 589 898
Eget kapital per aktie, SEK	1,91	5,63	1,91	5,63
Periodens resultat, mSEK	-842,3	-467,1	-1 575,2	291,9
Vägt genomsnittligt antal aktier	909 950 263	387 531 330	909 950 263	387 531 330
Resultat per aktie, SEK	-0,93	-1,21	-1,73	0,75
Eget kapital, mSEK	2 457,5	3 223,0	2 457,5	3 223,0
<i>Återföring av avdragen uppskjuten skatt vid förvärvstidpunkt:</i>				
Fastighetsstaden i Halmstad AB	-	14,1	-	14,1
Nyinvestering Fastighetsstaden i Halmstad AB	-	6,0	-	6,0
Sundsbron Fastighets AB	-	7,3	-	7,3
Lockarp PFK AB (KFC)	-	-	-	-
Kvarteret Malmö Arena	-	54,9	-	54,9
Doxa Industrifastigheter AB (Landskrona)	-	2,7	-	2,7
Doxa Stridsyxan 2 AB	-	7,2	-	7,2
NAV, mSEK	2 457,5	3 315,3	2 457,5	3 315,3
NAV, mSEK	2 457,5	3 315,3	2 457,5	3 315,3
Antal utestående aktier	1 285 530 670	572 589 898	1 285 530 670	572 589 898
NAV per aktie, SEK	1,91	5,79	1,91	5,79
Antal utestående aktier	1 285 530 670	572 589 898	1 285 530 670	572 589 898
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier	909 950 263	387 531 330	783 842 973	387 531 330

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernen tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Financial Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU.

Doxas styrelse har den 31 december 2024 bedömt att koncernen inte längre uppfyller kraven för investmentföretag enligt IFRS 10 Koncernredovisning, vilket var tidigare bedömning. Effekten av att bolaget inte längre klassificeras som investmentbolag är att dotterbolagen i Rapport över finansiell ställning den 31 december 2024 konsolideras, IFRS 3 Rörelseförvärv tillämpas på innehaven. Jämförelsetal är inte omräknade utan innehav i investeringsverksamheten redovisas i Rapport över finansiell ställning den 31 december 2023 till verkligt värde i enlighet med IFRS 9 Finansiella instrument. Då övergången till nya redovisningsprinciper skedde den 31 december 2024 är Rapport över totalresultat och Kassaflödesanalyser för samtliga perioder enligt tidigare redovisningsprinciper, d v s dotterbolagen är inte konsoliderade och innehaven i portföljbolag redovisas till verkligt värde via resultatet rubricerat som Förändring verkligt värde portföljbolag.

Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

Projekt- och exploateringsfastigheter

Doxa Projektutveckling förvärvar återkommande olika projekt och exploateringsfastigheter. De fastigheter som förvärvas för att utvecklas inom affärsområde Doxa Projektutveckling klassificeras som omsättningstillgångar. Koncernens avsikt är att fastigheterna ska säljas inom en nära framtid efter färdigutveckling, och värderas därmed i enlighet med IAS 2, Varulager. Där ingår direkta produktionskostnader och skälig andel av indirekta kostnader. Projekt och exploateringsfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärde är det uppskattade försäljningspriset efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och uppskattade kostnader som är nödvändiga för att åstadkomma en försäljning. Förvärv av projekt- och exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång per tillträde.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen tillgodo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt andra tillkommande utgifter redovisas i den period då de uppstår.

Redovisningsprinciper moderbolaget

Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Per den 31 december 2024 bytte moderbolaget likt koncernen princip för redovisning av investeringar, se ovan. Fram till den 31 december 2024 redovisades investeringar till verkligt värde via resultatet. Per den 31 december 2024 redovisas investeringar till anskaffningsvärden, investeringarna ses som förvärvad per 31 december 2024.

NOT 2 UPPSKATTNINGAR, BEDÖMNINGAR OCH ANTAGANDEN

Vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter görs ett antal bedömningar och uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen i resultat- och balansräkningarna. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser. De poster som innehåller väsentlig grad av uppskattningar, bedömningar och antaganden beskrivs nedan.

Värdering av projekt- och exploateringsfastigheter

Verkligt värde för projekt- och exploateringsfastigheter baseras på en bedömning av nettoförsäljningsvärdet, vilket utgör det förväntade marknadsvärdet efter avdrag för bedömda försäljnings- och utvecklingskostnader. Nettoförsäljningsvärdet beräknas utifrån en rad antaganden, inklusive förväntade försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. Dessa antaganden grundas på bolagets marknadsanalyser, aktuella transaktionsdata samt bedömningar av den framtida marknadsutvecklingen. Värderingen påverkas även av externa faktorer såsom konjunkurläge, räntenivåer, regulatoriska förändringar och efterfrågan på fastighetsmarknaden.

Bolaget tillämpar en försiktig och systematisk värderingsmetodik där varje projekt utvärderas individuellt baserat på dess specifika förutsättningar. Verkligt värde fastställs i enlighet med tillämpliga redovisningsstandarder och kan vid behov verifieras genom externa värderingar. Värderingsprinciperna ses över löpande för att säkerställa en rättvisande bild av bolagets fastighetsportfölj.

Av projekt- och exploateringsfastigheter uppgående till 3 793,8 mSEK har 88,8% värderats externt per den 31 december 2024.

Värdering av tillgångar och skulder under aveckling

Den den 30 december 2024 tecknades avtal med Fastighets AB Balder om försäljning av samtliga Doxas förvaltningsfastigheter samt osålda lägenheter i Karlatornet till ett värde om 3,8 miljarder SEK. Per den 30 december 2024 frånträdde samtliga osålda bostadsrättslägenheter, men förvaltningsfastigheterna och ägarlägenheterna i Karlatornet frånträdde först per den 1 januari 2025. Tillgångar och skulder hänförliga till förvaltningsfastigheterna och ägarlägenheterna i Karlatornet är klassificerade som Tillgångar under aveckling samt Skulder under aveckling i Doxa koncernens balansräkning per den 31 december 2024. Värdering per 31 december 2024 är enligt villkor i försäljningsavtalen.

Värdering av avsättningar

Avsättningarna avser framför allt motförbindelser för utställda fullgörande- och garantitidsgarantier samt borgen för leverantörer till förmån för Serneke Sverige AB. Garantier och borgensåtaganden utvärderas individuellt. Där det inte föreligger tillräcklig information för individuell bedömning har schablonmässiga antaganden för olika typer av åtagande åsatts. Omvärdering av ovanstående åtaganden genomförs löpande och kan komma förändras negativt och positivt.

Ett dotterbolag inom koncernen har överklagat dom i förvaltningsrätten avseende moms om 132 mSEK och målet ska under året prövas av kammarrätten. Bolaget har erhållit anstånd med betalning och bolaget bedömer det som sannolikt att överklagandet kommer att gå igenom varför avsättning för tvisten ej upptagits.

Noter

NOT 3 FÖRVÄVADE TILLGÅNGAR OCH SKULDER DEN 31 DECEMBER 2024

Doxas styrelse har den 31 december 2024 bedömt att koncernen inte längre uppfyller kraven för investmentföretag enligt IFRS 10 Koncernredovisning, vilket var tidigare bedömning. Effekten av att bolaget inte längre klassificeras som investmentbolag är att dotterbolagen i Rapport över finansiell ställning den 31 december 2024 konsolideras, IFRS 3 Rörelseförvärv tillämpas på innehaven. Samtliga tillgångar och skulder i dotterbolagen ses därmed som förvärvade per den 31 december 2024, vilket åskådliggörs här.

Balansräkningar per 31 dec 2024	Redovisning tidigare principer (klassificering investmentbolag)	Förvärvade tillgångar och skulder	Elimineringar	Redovisning nya principer (dotterbolag konsoliderade)
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar	0,0	235,0		235,0
Leasingavtal, nyttjanderätt	0,0	181,2		181,2
Övriga materiella anläggningstillgångar	1,0	828,8		829,8
Aktier och andelar till verkligt värde	3 008,7	-24,8	-2 983,9	0,0
Aktier och andelar i övriga bolag	0,0	26,7		26,7
Långfristiga fordringar hos portföljbolag	0,0	514,5	-514,5	0,0
Långfristiga fordringar	45,0	115,7		160,7
Summa anläggningstillgångar	3 054,7	1 877,1	-3 498,4	1 433,4
Omsättningstillgångar				
Projekt- och exploateringsfastigheter	0,0	2 838,4		2 838,4
Varulager	0,0	1,3		1,3
Kortfristiga fordringar hos portföljbolag	456,2	0,0	-456,2	0,0
Övriga kortfristiga fordringar	516,3	67,2		583,5
Likvida medel	21,5	49,1		70,6
Summa omsättningstillgångar	994,1	2 956,0	-456,2	3 493,8
Tillgångar under avveckling	426,7	2 841,5	0,0	3 268,3
SUMMA TILLGÅNGAR	4 475,5	7 674,6	-3 954,6	8 195,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	2 457,5	2 983,9	-2 983,9	2 457,5
Långfristiga skulder				
Avsättningar	254,6	15,6		270,1
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	674,2		674,2
Långfristiga skulder portföljbolag	514,5	0,0	-514,5	0,0
Summa långfristiga skulder	769,0	689,8	-514,5	944,4
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	1 203,1	1 567,2		2 770,3
Kortfristiga skulder portföljbolag	0,0	456,2	-456,2	0,0
Övriga kortfristiga skulder	45,9	561,4		607,3
Summa kortfristiga skulder	1 249,0	2 584,8	-456,2	3 377,6
Skulder under avveckling	0,0	1 416,0	0,0	1 416,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 475,5	7 674,6	-3 954,6	8 195,5

Noter

NOT 4 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Belopp i mSEK				
Observationsdäck i Karlatornet - namnrättigheter och rörelsen	185,0	0,0	0,0	0,0
Mediaanläggning i Karlastaden - rörelsen	50,0	0,0	0,0	0,0
Summa	235,0	0,0	0,0	0,0

NOT 5 ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Belopp i mSEK				
Observationsdäck i Karlatornet - fastigheten	465,0	0,0	0,0	0,0
Mediaanläggning i Karlastaden - fastigheten	304,8	0,0	0,0	0,0
Garage i Karlastaden	52,6	0,0	0,0	0,0
Övriga materiella anläggningstillgångar	7,5	0,9	1,0	0,9
Summa	829,8	0,9	1,0	0,9

Noter

NOT 6 AKTIER OCH ANDELAR

Belopp i mSEK	KONCERNEN				MODERBOLAGET			
	okt-dec 2024	okt-dec 2023	jan-dec 2024	jan-dec 2023	okt-dec 2024	okt-dec 2023	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Ingående bokfört värde	1 815,0	2 887,5	2 523,3	1340,2	1 815,0	2 887,5	2 523,3	1 340,2
Årets investeringar	0,0	-17,0	51,9	806,4	0,0	-17,0	51,9	806,4
Årets försäljningar	-53,8	-59,0	-53,8	-109,8	-53,8	-59,0	-53,8	-109,8
Omallokering till fordran/skuld	0,0	-0,7	0,0	1,1	0,0	-0,7	0,0	1,1
Kapitaltillskott	2 135,1	200,0	2 135,1	200,0	2 135,1	200,0	2 135,1	200,0
Uttag koncernbidrag	0,0	-16,7	0,0	-16,7	0,0	-16,7	0,0	-16,7
Värdering till verkligt värde	-460,9	-470,8	-1 221,1	302,1	-460,9	-470,8	-1 221,1	302,1
Omklassificering tillgångar under avveckling	-426,7	0,0	-426,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Byte av redovisningsprincip - Förvärvade tillgångar	26,7	0,0	26,7	0,0	24,8	0,0	24,8	0,0
Byte av redovisningsprincip - Omklassificering tillgångar	-24,8	0,0	-24,8	0,0	-24,8	0,0	-24,8	0,0
Byte av redovisningsprincip - Konsolidering dotterbolag	-2 983,9	0,0	-2 983,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Utgående bokfört värde	26,7	2 523,3	26,7	2 523,3	3 435,4	2 523,3	3 435,4	2 523,3

Verksamheten tillämpade redovisning som investmentföretag fram till den 31 december 2024, då byte av redovisningsprincip genomfördes, se Not 1 Redovisningsprinciper. Fram till byte av redovisningsprincip värderades samtliga innehav av aktier och andelar till verkligt värde via resultaträkningen. Principen tillämpades i både koncern och moderbolag.

Årets investeringar

Under 2024 tillträdades resterande 5,6% av aktierna i Serneke Group AB under tvångsinlösen, total köpeskilling 51,9 mSEK.

Årets försäljningar

Per den 30 december 2024 såldes och frånträdades Serneke Group AB. Affären hade ingen resultat effekt.

Doxa Karlastaden AB har under året sålts internt till Doxa Projektutveckling Holding AB, där tillgångarna avseende affärsområde Doxa Projektutveckling och Doxa Karlastaden ligger.

Per den 30 december 2024 sålde Doxa AB samtliga förvaltningsfastigheter genom bolagsöverlåtelser till Balder Sverige AB. Ekonomiskt frånträde av Doxa Arena Holding AB, Doxa Industrifastigheter AB och Doxa Malmö Fastigheter Holding AB var den 1 januari 2025. I början av januari 2025 slutfördes försäljningarna enligt avtal. Aktierna i dessa bolag är per den 31 december 2024 värderade till försäljningspris, totalt 577,8 mSEK. Affären hade ingen resultat effekt.

Företag, säte, organisationsnummer	Kapital-/röst-andel %	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Doxa Arena Holding AB, Malmö, 559638-5676	100/100	0,0	475,9	481,5	475,9
Doxa Industrifastigheter AB, Malmö, 559383-1257	100/100	0,0	0,0	2,4	0,0
Doxa Malmö Fastigheter Holding AB, Malmö, 559347-7390	100/100	0,0	79,2	93,8	79,2
Doxa Projektutveckling Holding AB, Malmö, 559447-1251	100/100	0,0	0,0	2 406,1	0,0
Doxa Karlastaden AB, Malmö, 559447-0824	100/100	0,0	0,0	0,0	0,0
Serneke Group AB, Göteborg, 556669-4153	0/0	0,0	1 513,1	0,0	1 513,1
Fastighetsstaden i Halmstad AB, Halmstad, 556686-2917	40/40	0,0	430,3	426,7	430,3
EasyDepot, Malmö, 559248-7531	15,7/15,7	24,8	24,8	24,8	24,8
Övriga aktieinnehav		1,9	0,0	0,0	0,0
Summa		26,7	2 523,3	3 435,4	2 523,3

Noter

NOT 7 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Belopp i mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Fordringar Selopa AB	212,2	0,0	133,1	0,0
Reservering fordringar Selopa AB	-112,2	0,0	-88,1	0,0
Övriga fordringar	60,7	0,0	0,0	0,0
Summa	160,7	0,0	45,0	0,0

Fordringar Selopa AB avser fordringar köpeskillning avseende försäljning av tillgångar till Ola Serneke (Selopa AB) per den 30 december 2024.

Transaktionen med Ola Serneke, genom bolag, genomfördes till bokförda värden per den 30 september 2024. Återbetalning av reverserna är delvis beroende på värdeutvecklingen av de förvärvade tillgångarna. I samband med bokslutet har prövning av marknadsvärden genomförts och till följd av detta har bolaget valt att reservera 112,2 mSEK, vilket motsvarar hela den del som är beroende av värdeutveckling.

NOT 8 PROJEKT- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Belopp i mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Karlastaden - byggrätter	2 250,2	0,0	0,0	0,0
Karlastaden - övrigt	7,5	0,0	0,0	0,0
Pågående projekt	388,1	0,0	0,0	0,0
Ej startade projekt	192,7	0,0	0,0	0,0
Summa	2 838,4	0,0	0,0	0,0

Karlastaden

Mot bakgrund att det är sannolikt att Doxa kommer att utnyttja den option som föreligger för kvarteren Callisto, Aries, Auriga och Cassiopeja i Karlastaden, sker redovisning såsom lösen av option redan gjorts, vilket innebär att de fastigheter som optionen avser redovisas till värde 2 250,2 mSEK under Projekt- och exploateringsfastigheter och skuld motsvarande lösenpriset om 513,4 mSEK redovisas under Långfristiga räntebärande skulder.

Pågående projekt

Pågående projekt avser främst Bostadsrättsprojekten Teaterterassen i Landskrona och VeloCity2 i Helsingborg, totalt 385,5 mSEK. Brf VeloCity2 och Brf Teaterterassen tillträdde av bostadsköparna under januari respektive februari 2025.

Ej startade projekt

Noterbara projekt är Barkarby City i Järfälla och Brunnsögstorg i Lund. I posten ingår även delägda projekt som Doxa Koncernen har med JV-partners.

Noter

NOT 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Belopp i mSEK	Proforma efter frånträden	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Fordringar Fastighets AB Balder	47,5	513,1	0,0	513,1	0,0
Fordringar Agartha AB	0,0	0,0	50,0	0,0	50,0
Fordringar Malmö Bra Bostad AB	0,0	0,0	50,0	0,0	50,0
Kundfordringar	27,5	27,5	0,0	0,0	0,0
Övriga fordringar	24,9	24,9	2,8	3,2	2,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18,0	18,0	0,0	0,0	0,0
Summa	117,9	583,5	102,8	516,3	102,8

Fordringar Fastighets AB Balder, avser fordringar köpeskilling avseende försäljning av Serneke Bostad AB (bolag med osålda brf-lägenheter i Karlatornet), där ekonomiskt frånträde var den 30 december 2024, frånträde skedde först i början av januari 2025, då reglerades 465,6 mSEK av fordran i likvid.

NOT 10 TILLGÅNGAR OCH SKULDER UNDER AVVECKLING

Belopp i mSEK	31 dec 2024	Ekonomiskt frånträde
Ägarlägenheter		
Ägarlägenheter i Karlatornet, Lindholmen Göteborg	392,1	1 jan 2025
Summa	392,1	
Förvaltningsfastigheter		
Arenan 1, del av Kvarter Malmö Arena	775,0	1 jan 2025
Arenan 3, del av Kvarter Malmö Arena	81,8	1 jan 2025
Arenan 4, del av Kvarter Malmö Arena	560,4	1 jan 2025
Arenan 5, del av Kvarter Malmö Arena	525,4	1 jan 2025
Karlsvik 6, Lagerfastighet Malmö	27,2	1 jan 2025
Vildanden 9, Kontorsfastighet Malmö	117,7	1 jan 2025
Slagan 3, Utbildningsfastighet Malmö	60,1	1 jan 2025
Stridsyxan 2, Handelsfastighet Malmö	157,7	1 jan 2025
Domkraften 1, Restaurangfastighet Malmö	41,4	1 jan 2025
Illern 5, Industrifastighet Landskrona	20,9	1 jan 2025
Ratten 6, Industrifastighet Landskrona	21,6	1 jan 2025
Fjällräven 9, Industrifastighet Landskrona	23,5	1 jan 2025
Fastighetsstaden I Halmstad AB, intressebolagsinnehav (40%)	426,7	Ej frånträtt
Summa	2 839,5	
Rörelsekapital	36,7	1 jan 2025
SUMMA TILLGÅNGAR UNDER AVVECKLING	3 268,3	
Skulder		
Räntebärande skulder	1 369,1	1 jan 2025
Övriga kortfristiga skulder	46,9	1 jan 2025
SUMMA SKULDER UNDER AVVECKLING	1 416,0	

Per den 30 december 2024 avyttrade Doxa samtliga förvaltningsfastigheter och bostadsrätts- och ägarlägenheter i Karlatornet till Fastighets AB Balder. Ekonomiskt frånträde av dessa tillgångar var den 1 januari 2025, med undantag för bostadsrättslägenheterna där ekonomiskt frånträde var den 30 december 2024. I början av januari 2025 slutfördes försäljningarna enligt avtal. Tillgångar och skulder under avveckling är värderade till villkor enligt försäljningsavtal, se Not 2.

Gällande innehavet i Fastighetsstaden i Halmstad AB, ses denna som en tillgång under avveckling, då beslut om försäljning är fattat.

Noter

NOT 11 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Belopp i mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Långfristiga räntebärande skulder				
Leasingskulder	160,3	5,3	0,0	0,0
Reverslån	0,5	200,2	0,0	200,2
Övriga lån - AB Framtiden*	513,4	0,0	0,0	0,0
Summa	674,2	205,5	0,0	200,2
Kortfristiga räntebärande skulder				
Banklån	880,6	0,0	0,0	0,0
Banklån - BRF-projekt	260,0	0,0	0,0	0,0
Leasingskulder	35,0	1,0	0,0	0,0
Reverslån	1 594,3	50,0	1 203,1	50,0
Anstånd skatt	0,4	0,0	0,0	0,0
Summa	2 770,3	51,0	1 203,1	50,0
Summa	3 444,5	256,5	1 203,1	250,2

* Mot bakgrund att det är sannolikt att Doxa kommer att utnyttja den option som föreligger för kvarteren Callisto, Aries, Auriga och Cassiopeja i Karlastaden, sker redovisning såsom lösen av option redan gjorts, vilket innebär att de fastigheter som optionen avser redovisas till värde 1 785,2 mSEK under Projekt- och exploateringsfastigheter och skuld motsvarande lösenpriset om 513,4 mSEK redovisas under Långfristiga räntebärande skulder.

Belopp i mSEK	Proforma efter frånträden**	KONCERNEN	
		31 dec 2024	31 dec 2023
Genomsnittlig ränta	5,00%	5,87%	8,40%
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	1,7	0,7	2,4
Andel lån med fast ränta	70,3%	67,2%	100,0%

** När köpeskillningarna erhöles amorterades räntebärande skulder och det gjordes samtidigt en refinansiering där nya lån betalades ut.

Belopp i mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Proforma efter frånträden**, belopp i mSEK				
Långfristiga räntebärande skulder				
Leasingskulder	160,3	0,0	0,0	0,0
Reverslån	374,9	19,4	19,4	19,4
Övriga lån - AB Framtiden*	513,4	0,0	0,0	0,0
Summa	1 048,6	19,4	19,4	19,4
Kortfristiga räntebärande skulder				
Banklån	305,0	0,0	0,0	0,0
Banklån - BRF-projekt	260,0	0,0	0,0	0,0
Leasingskulder	35,0	0,0	0,0	0,0
Reverslån***	365,2	365,2	365,2	365,2
Anstånd skatt	0,4	0,0	0,0	0,0
Summa	965,6	365,2	365,2	365,2
Summa	2 014,2	384,6	384,6	384,6

*** Kortfristigt reverslån som löses vid försäljning av Fastighetsstaden i Halmstad AB

NOT 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Belopp i mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Reverslån	190,0	0,0	0,0	0,0
Insatser pågående BRF-projekt	126,9	0,0	0,0	0,0
Leverantörsskulder	72,8	1,5	5,3	1,5
Övriga skulder	133,4	2,2	22,7	2,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84,2	10,8	17,9	10,8
Summa	607,3	14,5	45,9	14,5

Reverslån är till Balder Sverige AB och löper utan ränta, avser köpeskillning för Doxa Projektutvecklings förvärv av resterande 50% av aktierna i Karlastaden Group AB, reversen löper till den 1 juli 2026. Insatser i pågående BRF-projekt avser inbetalda insatser i BRF Teaterterassen i Landskrona och BRF VeloCiy2 i Helsingborg.

Noter

NOT 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Ställda säkerheter, belopp i mSEK				
Pantsatta aktier i dotterbolag	2 459,7	200,2	150,2	200,2
Summa	2 459,7	200,2	150,2	200,2
<i>Pantsatta aktier som frisläppts vid frånträden dotterbolag*</i>	-768,5		0,0	
Summa ställda säkerheter efter frånträden dotterbolag	1 691,2		150,2	
Eventualförplikelser, belopp i mSEK				
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, kreditinstitut	0,0	1 658,6	1 947,3	1 658,6
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, försäkringsbolag	3 631,4	637,8	517,3	637,8
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, samarbetspartner	0,0	0,0	489,7	0,0
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, fastighetsägare	0,0	0,0	271,6	0,0
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, kunder	1 580,6	0,0	35,3	0,0
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, anstånd skatter	0,0	124,6	132,1	124,6
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, leverantörer	2,1	151,0	82,3	151,0
Summa	5 214,1	2 572,0	3 475,5	2 572,0

Förändring eventualförpliktelser vid frånträden dotterbolag*	KONCERNEN	MODERBOLAGET
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, kreditinstitut	0,0	-1 947,3
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, samarbetspartner	0,0	-299,7
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, samarbetspartner	0,0	355,0
Summa	0,0	-1 892,0

Eventualförpliktelser efter frånträden dotterbolag*	KONCERNEN	MODERBOLAGET
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, kreditinstitut	0,0	0,0
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, försäkringsbolag	3 631,4	517,3
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, samarbetspartner	0,0	545,0
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, fastighetsägare	0,0	271,6
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, kunder	1 580,6	35,3
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, anstånd skatter	0,0	132,1
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, leverantörer	2,1	82,3
Summa	5 214,1	1 583,5

Borgensförbindelser som avser Serneke Sverige, belopp i mSEK	MODERBOLAGET
Borgensförbindelser	1 992,8
Notifierade max åtaganden	559,5
Avsättningar i balansräkning	254,6

* I början av januari 2025 genomförde Doxa frånträde av sålda tillgångar till Fastighets AB Balder enligt avtal per den 30 december 2024.

Noter

NOT 14 NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Transaktioner med närstående prissätts på marknadsmässiga villkor.

Närståendetransaktioner med dotterbolag

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterbolag.

Närståendetransaktioner med andra

Utöver närståenderelation med dotterbolag finns företag i vilka Doxa och företaget har gemensamma styrelseledamöter och/eller ägare. I de fall där det innebär inflytande av den karaktär som anges i IAS 24 och transaktionerna uppgår till betydande belopp har upplysningar lämnats nedan.

Doxa står under betydande inflytande av Greg Dingizian som genom bolag, Agartha AB, innehar 15,9% (17,2) av rösterna i Doxa AB. Greg Dingizian är även styrelseordförande i Doxa AB. Transaktioner med Greg Dingizian eller av honom kontrollerade bolag anses därför utgöra närståendetransaktioner.

Ola Serneke var styrelseledamot i Doxa AB t o m 2024-08-22, styrelseledamot i Serneke Group AB t o m 2024-06-20 och VD i Serneke Invest AB t o m 2024-05-02. Transaktioner med Ola Serneke och av honom kontrollerade bolag anses därför utgöra närståendetransaktioner t o m 2024-08-22.

	KONCERNEN				MODERBOLAGET			
	okt-dec 2024	okt-dec 2023	jan-dec 2024	jan-dec 2023	okt-dec 2024	okt-dec 2023	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Transaktioner med portföljbolag, belopp i mSEK								
Försäljning av varor och tjänster	0,0	4,0	15,5	9,9	0,0	4,0	15,5	9,9
Inköp av varor och tjänster	0,3	0,3	1,3	1,1	0,3	0,3	1,3	1,1
Finansiella intäkter	0,0	8,6	59,8	22,1	0,0	8,6	59,8	22,1
Finansiella kostnader	0,0	0,1	0,4	0,2	0,0	0,1	0,4	0,2
Erhållna koncernbidrag	0,0	16,7	0,0	16,7	0,0	16,7	0,0	16,7
Lämnade aktieägartillskott	0,0	200,0	0,0	234,0	2 135,1	200,0	2 135,1	234,0
Erhållen utdelning	0,0	0,0	0,0	34,0	0,0	0,0	0,0	34,0

Noter

NOT 14 NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER (FORTS.)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Fordringar hos portföljbolag, belopp i mSEK				
Fordringar hos portföljbolag	0,0	758,9	0,0	758,9
Summa	0,0	758,9	0,0	758,9

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Skulder hos portfölj-/dotterbolag, belopp i mSEK				
Skulder till portföljbolag	0,0	9,8	0,0	9,8
Skulder till dotterbolag	0,0	0,0	514,5	0,0
Summa	0,0	9,8	514,5	9,8

	KONCERNEN				MODERBOLAGET			
	okt-dec 2024	okt-dec 2023	jan-dec 2024	jan-dec 2023	okt-dec 2024	okt-dec 2023	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Transaktioner med Agartha AB (ägare Greg Dingizian)								
Finansiella kostnader till Agartha AB	0,0	1,5	4,6	1,5	0,0	1,5	4,6	1,5
Fordringar hos Agartha AB	0,0	50,0	0,0	50,0	0,0	50,0	0,0	50,0
Skulder till Agartha AB	0,0	51,5	0,0	51,5	0,0	51,5	0,0	51,5

Noter

NOT 14 NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER (FORTS.)

Närståendetransaktioner som inte konsolideras

Doxa bytte redovisningsprinciper den 31 december 2024, se Not 1 Redovisningsprinciper. Doxa redovisade fram till den 31 december 2024 enligt IFRS 10 Koncernredovisning och bolaget klassificerades då som ett investmentföretag, vilket innebär att dotterbolag inte konsolideras. Närståendetransaktioner med andra som förekommit i Doxas dotterbolag ingår därför inte i koncernens redovisningen enligt ovan, utan redovisas nedan.

Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	okt-dec 2024	okt-dec 2023	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Försäljning av varor och tjänster ¹⁾	0,0	562,0	208,1	562,0
Inköp av varor och tjänster	0,0	8,4	17,0	8,4

1) Försäljningen fördelar sig på Karlatornet AB (Joint Venture t o m 20240714) om 206,0 mSEK (541,9) och på övriga intressebolag om 2,1 mSEK (20,1).

Under Q1 2024 har Ola Serneke genom bolag förvärvat Änglagården Holding AB, ägare till Prioritet Serneke Arena i Göteborg, samt i 7H Bil AB från bolag inom Doxa Koncernen. Affären är gjord till marknadsvärde.

KONTAKT

Christian Lindgren

VD och CFO

0708 55 11 14

christian@doxa.se

DOXA

DOXA AB (PUBL)

ORG: 556301-7481, HYLLIE STATIONSTORG 2, 215 32 MALMÖ, SWEDEN

E-MAIL: CORPORATE@DOXA.SE