

# DOXA

DELÅRSRAPPORT FÖRSTA  
KVARTALET 2026

# Väsentliga händelser under perioden

## Januari-mars 2026

- Doxa stärkte teamet med en ny transaktionschef, Anders Nordström. Rekryteringen går i linje med Doxas nya strategi med fokus på fastighetsinvesteringar med utvecklingsmöjligheter och kassaflöde.
- HSB förvärvade byggätter i det första storkvarteret i Västra Sjöstaden i Trelleborg. HSB ansluter sig därmed till de tre andra exploatörerna som redan är på plats i området, Granitor Properties, Doxa och Trelleborgshem. Att HSB anslöt till projektet markerade en viktig milstolpe i utvecklingen av den nya havsnära stadsdelen.
- Valberedningen föreslog att Susanne Bäck och Eskil Lindnér väljs till nya styrelseledamöter vid årsstämman 2026. Vidare föreslog valberedningen omval av styrelseledamöterna Greg Dingizian, Magnus Koch, Lars Kongstad och Anders Pettersson. Valberedningen föreslog omval av Greg Dingizian till styrelseordförande och föreslår nyval av Anders Pettersson som vice styrelseordförande. Vidare föreslog valberedningen att byta revisorer till Baker Tilly.
- Doxa meddelade den 27:e mars att man lämnat svaromål till avseende de stämningsansökningar som Serneke Sverige AB:s konkursbo tidigare givit in mot flera bolag inom Doxakoncernen. Doxa bestrider samtliga påståenden och vidhåller bedömningen att ytterligare avsättningar inte är motiverade.

## Händelser efter bokslutsdagen

- Den 1:a april meddelade Doxa att man erhåller likviditetstillskott efter uppgörelse kring Serneke Sverige AB:s entreprenadprojekt. En förlikning har träffats mellan konkursboet och Serneke Sverige AB:s kund vilket, vid sidan av att exponeringen elimineras, också leder till att Doxa kommer att erhålla ett likviditetstillskott om cirka 7 miljoner kronor. Det påverkar Doxas resultat för det första kvartalet positivt med motsvarande belopp till följd av uppgörelsen.

# Koncernen i korthet

## Nyckeltal

NAV

**1 951 MSEK**

NAV per aktie

**1,52 SEK**

Aktiekurs

**0,40 SEK**

Aktiekurs / NAV

**26,2%**

## Januari-mars 2026

### Resultat

- Intäkterna uppgick till 18,4 MSEK (2,5)
- Driftnettot uppgick till 4,9 MSEK (-4,2)
- Periodens resultat uppgick till -20,7 MSEK (-39,8)

### Balans

- Eget kapital uppgick till 1 950,7 MSEK ( 1 971,5 )
- Soliditeten uppgick till 48,5% (48,9%)

### Per aktie

- Periodens resultat per aktie -0,02 SEK (-0,03)
- Eget kapital per aktie uppgick 31 mars till 1,52 SEK

# VD har ordet

**2025 handlade om att städa och förbereda. 2026 handlar om att genomföra. Vi går in i andra kvartalet med en renodlad portfölj, en stärkt organisation och de bästa förutsättningarna sedan strategin lanserades, att göra affärer på våra villkor.**

Under 2025 låg fokus i första hand på att städa och renodla bolaget. Vi sålde tillgångar, stöpte om organisationen och avvecklade hotellverksamheten. Gemensamt för dessa åtgärder är att de frigjorde kapital och eliminerade exponeringar som inte passar den strategi som nu gäller med en inriktning mot kassaflödes-genererande fastigheter med utvecklingspotential. De omstruktureringskostnader som belastat resultatet under omställningen är nu tagna i sin helhet.

Första kvartalet 2026 har handlat om att omsätta den grunden i praktiken. Vi har genomlyst ett stort antal affärsmöjligheter och fört dialoger med flera motparter. I inledningen av en uppåtgående marknad tenderar dock inflödet av köpare att momentant driva upp priserna. Då gäller det att ha is i magen och vänta in de lägen där villkoren faktiskt är rätt, så vi kan genomföra affärer som möter våra krav och som kan skapa värde på sikt.

För att stärka vår förmåga på området har vi rekryterat Anders Nordström som transaktionschef. Det är en satsning på genomförandekraft som vi räknar med att ge utdelning redan under året.

Den strategi och det arbete vi lagt ner syftar till att öka aktieägarvärdet i förhållande till det underliggande värdet i portföljen. Vår målsättning är att minska substansrabatten genom disciplinerad kapitalallokering, transparens och konsekvent genomförande och inte genom att växa för tillväxtens skull.

Att ytterligare aktörer under kvartalet valt att investera i Västra Sjöstaden i Trelleborg är ett konkret bevis på att vår partnerskapsmodell fungerar genom att externt kapital söker sig till projektet, vilket bekräftar kvaliteten i det vi byggt och skapar bättre förutsättningar för fortsatt utveckling.

Processen kopplad till Serneke Sverige AB:s konkursbo fortlöper. Vi har under kvartalet lämnat svaromål avseende de stämningsansökningar som riktats mot bolag inom koncernen och bestrider samtliga påståenden. Den bedömning vi inledningsvis landade i har stärkts under processen och avsättningar är inte motiverade.

Efter kvartalets utgång har en förlikning träffats i ett entreprenadprojekt, vilket eliminerar exponering och tillför cirka 7 miljoner kronor i likviditet med

positiv resultateffekt i första kvartalet.

Vi går in i andra kvartalet med en renodlad portfölj och en stärkt organisation. Förutsättningarna för att genomföra värdeskapande förvärv är nu på plats och vi är rustade att ta vara på dem för ett långsiktigt värdeskapande.

”

**Förutsättningarna för att genomföra värdeskapande förvärv är nu på plats och vi är rustade att ta vara på dem för ett långsiktigt värdeskapande.**

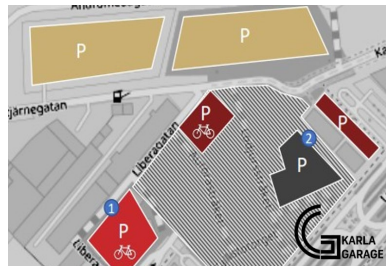


CHRISTIAN LINDGREN  
Verkställande Direktör

# Värdering fastigheter 2026-03-31

## Doxa Fastigheter

**Karla Garage**  
Fastighetsvärde  
**92,1 MSEK**



## Doxa Projektutveckling

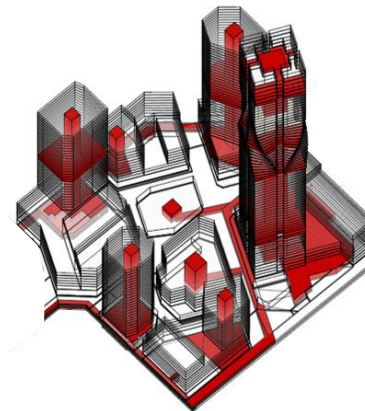
**Projekt Karlastaden**  
Fastighetsvärde  
**2 296,6 MSEK**



**Gothenburg View**  
Fastighetsvärde  
**640,5 MSEK**



**Karlastaden Media**  
Fastighetsvärde  
**323,5 MSEK**



**Projektportfölj**  
Fastighetsvärde  
**169,4 MSEK**



**Lägenheter**  
Fastighetsvärde  
**78,4 MSEK**



# Värdering fastigheter 2026-03-31

## Kommentar

Per 2026-03-31 har interna värderingar genomförts. Värderingarna föranleder inga förändringar i förhållande till årsskiftet.

Färdigställda garage, Karla Garage, redovisas framöver separat inom segment Doxa Fastigheter. Karla Garage utgjorde tidigare en del av Projekt Karlstaden.

Avseende bedömningar, uppskattningar och antaganden hänvisar vi till not 3 i Doxas årsredovisning för 2025.

	Doxa Fastigheter	Doxa Projektutveckling					Total
	Karla Garage	Projekt Karlstaden	Gothenburg View	Karlstaden Media	Projektportfölj	Lägenheter	
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>176,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>176,1</b>
Förvaltningsfastighet	92,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	92,1
Byggnader och mark	0,0	0,0	464,4	0,0	0,0	0,0	464,4
Inventarier, verktyg och installationer	0,0	0,0	0,0	323,5	0,0	0,0	323,5
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>92,1</b>	<b>0,0</b>	<b>464,4</b>	<b>323,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>880,6</b>
Startade projekt	0,0	2 296,6	0,0	0,0	0,0	78,4	2 375,0
Ej startade projekt	0,0	0,0	0,0	0,0	169,4	0,0	169,4
<b>Projekt- och utvecklingsfastigheter</b>	<b>0,0</b>	<b>2 296,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>169,4</b>	<b>78,4</b>	<b>2 544,4</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>92,1</b>	<b>2 296,6</b>	<b>640,5</b>	<b>323,5</b>	<b>169,4</b>	<b>78,4</b>	<b>3 601,2</b>

# Svensk fastighetsmarknad

Den svenska fastighetsmarknaden befann sig under första kvartalet 2026 i en tydlig återhämtningsfas med stigande transaktionsvolym, låg inflation och gynnsamma finansieringsvillkor. Samtidigt skapade geopolitisk oro, förväntningar om stigande räntor och ett fortsatt högt prissättningsstryck i de mest eftertraktade segmenten ett läge där prisdisciplin och selektivitet väger tyngre än transaktionsvolym.

Efter en svag inledning under januari har marknaden för fastighetstransaktioner i Sverige har återhämtat sig under februari. Månadsvolymen uppgick till 19,7 miljarder kronor, vilket motsvarar en ökning med nära 50 procent jämfört med februari 2025. Totalt genomfördes 30 affärer, mot 19 under samma månad föregående år. Volymen för rullande tolv månader steg till 198 miljarder kronor. Störst aktivitet noterades inom logistik och samhällsfastigheter, som svarade för 40 respektive 32 procent av transaktionsvolymen under perioden.

Utländska investerare stod för omkring 25–30 procent av köparvolymen under första kvartalet, och Sverige rankades som den åttonde mest attraktiva destinationen globalt för internationellt fastighetskapital under 2025.

Det underliggande makroekonomiska läget ger stöd åt fastighetsmarknaden. Svensk BNP växte med 0,7 procent under helåret 2025, och den senaste kvartalsdata visade en tillväxttakt om 2,1 procent för sista kvartalet 2025 jämfört med motsvarande kvartal 2024. Prognoserna pekar mot fortsatt positiv tillväxt under 2026. Inflationen är låg, KPI uppgick till 0,5 procent i januari 2026 och femårsswapräntan befinner sig kring 2,5 procent, med förväntad gradvis uppgång mot 2,7–2,8 procent under året.

Finansieringsklimatet är alltså gynnsamt. Catellas kreditindikator CREDI noterade 70,1 för nuläget, vilket indikerar fortsatt god kreditgivning och stabila marginaler. Förväntningsindexet föll dock för första gången sedan slutet av 2023 under den neutrala nivån om 50 till 48,4. Det signalerar att banker och fastighetsbolag räknar med viss åtstramning de kommande tre månaderna. Kreditmarginaler i obligationsmarknaden har stigit något men förblir historiskt sett låga.

Transaktioner genomförs i allt större utsträckning i linje med eller nära bokförda värden, i synnerhet inom kassaflödesgenererande tillgångskategorier som logistik och lätt industri,

samhällsfastigheter, dagligvaruhandel och välbelägna bostadsfastigheter.

Noterade fastighetsbolag handlas däremot med en genomsnittlig rabatt mot substansvärdet om 25–38 procent. Gapet mellan transaktionsmarknaden och aktiemarknaden kvarstår och återspeglar snarare momentum och flödesrelaterade faktorer än en faktisk försämring av underliggande fastighetsvärden.

Trots förbättrade förutsättningar generellt var villkoren för selektiva förvärv på attraktiva villkor under kvartalet fortsatt utmanande. De segment Doxa är verksam i kassaflödesgenererande bestånd är just de kategorier som attraherar störst konkurrens och prissätts hårdast av marknaden.

Noterade fastighetsbolag var den dominerande köpargruppen med förvärvsvolymer om 64 miljarder kronor på rullande tolv månader, vilket pressat upp prisnivåerna i Doxas målsegment. Stigande swap-räntor under kvartalet och det geopolitiska osäkerhetsläget adderar ytterligare ett argument för prisdisciplin. Bedömningar från Catella signalerar att vi sannolikt befinner oss nära botten för finansieringskostnader, vilket talar för att avkastningskraven i förvärvskalkyler inte bör sättas utifrån dagens nivåer ensamt.

# Doxas strategi

**Doxa har en tydlig strategi. Det övergripande målet är att skapa långsiktigt aktieägarvärde och bygga ett fastighetsbolag med fokus på stabila kassaflöden och en tydlig riskkontroll.**

## Mål

Doxas mål är att skapa långsiktigt aktieägarvärde. Detta uppnås genom att arbeta disciplinerat med kassaflödet, öka NAV per aktie och genom att bygga upp en fastighetsportfölj om cirka 15 miljarder kronor inom tre till fem år.

## Nästa fas i Doxas utveckling

Med den strategi som nu ligger är Doxas fokus är att bygga en fastighetsportfölj med starka kassaflöden och utvecklingsmöjligheter, där aktiv förvaltning och en optimerad finansieringsmix skapar värde över tid.

Ledstjärnorna är finansiell stabilitet, selektivt risktagande och långsiktigt värdeskapande. Med en organisation anpassad för genomförande och en strategi som är väl anpassad till rådande marknadsläge har Doxa goda förutsättningar att ta tillvara de möjligheter som finns på fastighetsmarknaden för att skapa hållbart aktieägarvärde över tid.

### Affärsben 1 Högavkastande fastigheter

Det första affärsbenet fokuserar på att bygga en fastighetsportfölj som genererar stabila kassaflöden. Förvärv och förvaltning styrs av tydliga investeringskriterier kopplade till intjäningsförmåga, risk, finansieringsstruktur och långsiktigt värdeskapande.

### Affärsben 2 Strategisk projektutveckling

Det andra affärsbenet ska ta tillvara på och optimera underliggande värden i vår omfattande projektutvecklingsportfölj. Det kommer att ske försäljningar, samarbeten och utveckling i vår egna portfölj beroende på vad vid var tid bedöms vara bäst för aktieägarvärdet. Detta är i linje med vår målsättning att avyttra tillgångar som vi inte avser utveckla i egen regi.

# Två värdeskapande affärsben

Strategiskt affärsben	Aktivitet	Inriktning	Innehav	Värdeskapande
<b>Affärsben 1</b> <b>Högavkastande fastigheter</b>	Förvärv	Genomför värdeskapande förvärv av högavkastande fastigheter.	Letar aktivt efter nya förvärv som går i linje med vår investeringsstrategi och investeringskriterier.	Kan genomföra effektiva och kapitaloptimerade förvärv som skapar värde för Doxa, säljare av fastigheter, fastigheten och aktieägare.
	Förvaltning	Ansvarar för drift och skötsel av fastigheter, inklusive hyresavtal, underhåll, ekonomisk förvaltning och kontakten med hyresgäster.	Förvaltningsfastigheter består idag av den del av Karla Garage i Karlstad som är färdigställd.	Ökat marknadsvärde i förvaltningsfastigheterna.  Hyresintäkter från desamma.  Kassaflöden från förvaltningsfastigheterna bidrar bland annat till finansiering av exploatering av byggrätter och markförvärv.
<b>Affärsben 2</b> <b>Strategisk projektutveckling</b>	Projektutveckling	Konceptutveckling och exploatering av den befintliga markportföljen genom markförvärv, detaljplanearbete, projektutveckling och omvandling av befintliga fastigheter till nya verksamheter.	Doxa Projektutveckling har en gedigen byggrättsportfölj och landbank med en potentiell bruttoarea om ca 550 000 kvm fördelat på ca 30 projekt, primärt i de tre storstadsregionerna.	Projektvinster i takt med att projekten avyttras eller färdigställs.  Långsiktig värdeutveckling i takt med att värdet på ännu inte utvecklade byggrätter ökar.
	Avyttring	Avyttrar fastigheter som Doxa inte har för avsikt att utveckla i egen regi.	Befintlig portfölj.	Systematisk minskning av risken i den befintliga portföljen

# 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.

### Målsättningar

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

### Hög omsättningshastighet i aktien

Doxas aktie har historiskt uppvisat en hög omsättningshastighet och god likviditet relativt jämförbara bolag. Under första kvartalet 2026 har likviditeten i aktien varit lägre än genomsnittet för såväl First North som small cap-segmentet. Bolaget bedömer att detta är ett övergående mönster som återspeglar en period av lägre riskaptit och minskade flöden in i mindre bolag generellt, snarare än en strukturell förändring i aktiens handelsegenskaper.

### Spread (skillnaden mellan köp- och säljkurs)

En lägre spread signalerar en djupare orderbok och bättre marknadsdjup, vilket minskar risken för snabba prISRörelser i samband med att större affärer genomförs. För en säljare som erhåller aktier i Doxa gör en låg spread det billigare och enklare att realisera hela eller delar av innehavet när likviditet behövs.

### Free float

Doxas free float uppgår till cirka 78,99%, vilket är en relativt hög nivå för ett bolag i vår storleksklass. En högre andel fritt handlade aktier bidrar till en normal och bättre likviditet samt en snävare 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. Under första kvartalet 2026 har dessa mått utvecklats svagare än historiskt, med lägre daglig omsättning och en spread som understiger tidigare nivåer. Bolaget följer utvecklingen noga. Målsättningen är oförändrad: att Doxas aktie ska erbjuda säljare av fastigheter en likvid och förutsägbar exit 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 Q1	1,9%	2,5%	2,6%	0,7%
Omsättningshastighet Q1	13%	25%	26%	37%

Källa: Nasdaq

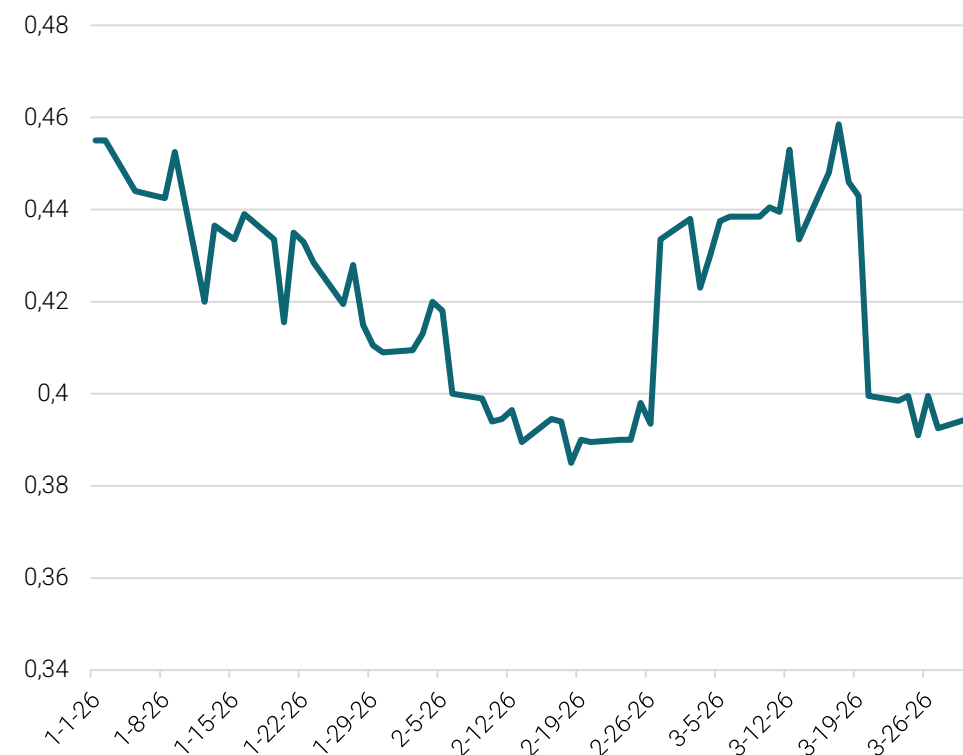
# Ägare

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 mars 2026. 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

## Topp 15 aktieägare per 31 mars 2026

Namn	Antal aktier	Andel
Greg Dingizian	225 295 135	17,53%
Måns Flodberg	90 000 000	7,00%
Percy Nilsson	80 566 666	6,27%
Bergendahl & Son	70 842 016	5,51%
Bengt Bendeus	66 005 128	5,13%
Gösta Welandson med bolag	55 350 878	4,31%
Nordnet Pensionsförsäkring	55 148 816	4,29%
Ola Serneke	53 907 423	4,19%
Avanza Pension	35 843 600	2,79%
Nicklas Johansson	34 211 604	2,66%
Marjan Dragicevic	32 000 000	2,49%
Anders Pettersson med familj	30 003 158	2,33%
Nordea Liv & Pension	26 692 175	2,08%
Lommen Invest	24 694 015	1,92%
Försäkringsaktiebolaget Skandia	22 326 048	1,74%
<b>Totalt 15</b>	<b>902 886 662</b>	<b>70,23%</b>
Övriga	382 644 008	29,77%
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>1 285 530 670</b>	<b>100,00%</b>
<b>Totalt antal ägare</b>		<b>8 583</b>

## Aktiekursens utveckling januari-mars 2026



# Finansiell rapportering och nyckeltal



# Finansiering

Soliditeten uppgår till nästan 50 procent och belåningsgraden till 35,2 %.

## Eget kapital

Eget kapital uppgick 2026-03-31 till 1 952 MSEK och soliditeten till 48,5 %.

Under senaste kvartalet uppgår förändring av eget kapital till 19,5 MSEK..

## Räntebärande skulder

Belåningsgraden uppgick till 35,2 % och total räntebärande skulder till 1 414,9 MSEK. Genomsnittliga räntan uppgick till 7,4 % (6,8).

## Nettoskuld

Nettoskulden uppgick till 1 201,2 MSEK.

Under senaste kvartalet har Inga väsentliga förändringar skett.

## Ränte- och kapitalbindning 31 mars 2026

(MSEK) Löptid år	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Belopp	Ränta	Andel	Belopp	Andel
2026	414,2	9,3%	29,3%	414,2	29,3%
2027 *	1 000,7	6,7%	70,7%	1 000,7	70,7%
2028	0,0	0	0,0%	0,0	0,0%
2029	0,0	0	0,0%	0,0	0,0%
2030	0,0	0	0,0%	0,0	0,0%
≥2031	0,0	0	0,0%	0,0	0,0%
<b>Total / Genomsnitt</b>	<b>1 414,9</b>	<b>7,4%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 414,9</b>	<b>100,0%</b>

\* I ovanstående ingår nuvärdeberäknat belopp för lösen av option avseende AB Framtiden med 601 MSEK.

Nettoskuld (MSEK)	2026 Jan - Mar
Räntebärande skulder	1 414,9
Räntebärande tillgångar	-155,0
Noterade tillgångar	0,0
Likvida medel	-57,5
<b>Nettoskuld</b>	<b>1 202,4</b>

Nyckeltal finansiering	2026 Jan - Mar
Genomsnittlig ränta, %	7,4%
Räntebindning, år	0,59
Kapitalbindning, år	0,59
Soliditet, %	48,5%
Belåningsgrad, %	35,2%

# 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 stämna av värderingsantaganden med externa värderare och genom att upprätthålla en diversifierad projektportfölj med exponering mot flera geografier och fastighetssegment.

## Ränterisk

Doxas räntebärande skulder är i huvudsak kopplade till rörlig ränta, vilket innebär att en uppgång i marknadsräntor direkt påverkar bolagets finansiella kostnader. Femårsswapräntan har rört sig uppåt sedan årsskiftet och förväntas enligt tillgängliga prognoser fortsätta stiga gradvis under 2026. Bolaget har i dagsläget inga räntederivat och exponeras därmed fullt ut mot ränterörelser. 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 försämras 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 signalerar att förväntningarna på finansieringsvillkoren för kommande kvartal försämrats något, vilket bolaget bevakar noga.

## 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. Per den 31 mars har koncernen upparbetat en fordran mot konkursboet om 3,7 MSEK vilket avser advokatkostnader.

## Garantirisker

Doxa har gjort avsättningar för garantianspråk till följd av Serneke Sveriges konkurs. Under kvartalet har omvärdering genomförts vilket inneburit en sänkning av avsättningarna om 4,3 MSEK samt att 19,3 MSEK har ianspråktagits för garanti- och utredningsarbeten. Utbetalningar med anledning av garantianspråk har inte gjorts.

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

### KONCERNEN

	2026	2025
(MSEK)	31 mar	31 dec
Aktier i koncernbolag	32,7	30,9
Fastighetsinteckningar	382,2	332,2
Likvida medel	36,0	36,0
<b>Total ställda säkerheter</b>	<b>450,9</b>	<b>399,1</b>
Borgensförbindelser	1 034,6	1 025,1
Övriga garantier	0,0	0,0
<b>Total eventualförpliktelser</b>	<b>1 034,6</b>	<b>1 025,1</b>

## AVSÄTTNINGAR HÄNFÖRLIGA KONKURSEN I SERNEKE SVERIGE

### KONCERNEN

	2026
(MSEK)	Jan - Mar
<b>Ingående balans</b>	<b>296,6</b>
Omvärdering	-4,3
Anspråktaga - utbetalningar	0,0
Anspråktaga - garantiarbeten	-19,3
<b>Utgående balans</b>	<b>273,1</b>
<b>Upparbetad fordran återvinningsanspråk</b>	<b>3,7</b>

# Rapport över totalresultat

## KONCERNEN

(MSEK)	2026	2025
	Jan - Mar	Jan - Mar
Hysesintäkter	0,8	0,8
Serviceintäkter	17,6	1,7
Driftskostnader	-4,9	-1,5
Underhållskostnader	0,0	-4,6
Fastighetsskatt	-0,6	-0,4
Övriga fastighetskostnader	-8,0	-0,2
<b>Driftnetto</b>	<b>4,9</b>	<b>-4,2</b>
Centrala administrationskostnader	-14,9	-18,0
Finansiella intäkter	4,8	2,7
Finansiella kostnader	-11,0	-19,5
Värdeförändringar på fastigheter - realiserade	0,0	0,0
Värdeförändringar på fastigheter - orealiserade	0,0	0,0
Värdeförändringar på övriga tillgångar - realiserade	0,0	10,9
Värdeförändringar på övriga tillgångar - orealiserade	0,0	0,0
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>-16,2</b>	<b>-28,1</b>
Periodens skatt	-1,2	-0,1
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-17,4</b>	<b>-28,2</b>
Resultat från verksamheter under avveckling	-3,3	-11,6
<b>ÅRETS RESULTAT HANFÖRLIGT TILL AKTIEÄGARNA</b>	<b>-20,7</b>	<b>-39,8</b>
Resultat per aktie, SEK	-0,02	-0,03
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	-0,02	-0,03
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	1 285,5	1 285,5
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	1 285,5	1 285,5

### Resultat jan-mar 2026

- Hyresintäkter uppgick under perioden till 0,8 MSEK (0,8)
- Serviceintäkter 17,6 MSEK (1,7), vilka påverkas av nettolikvid om 7,3 MSEK avseende uppgörelse av entreprenadvist.
- Driftnetto uppgick till 4,9 MSEK (-4,2).
- Finansiella intäkter uppgick till 4,8 MSEK (2,7).
- Finansiella kostnader uppgick till -11,0 MSEK (-19,5).
- Resultat före skatt kvarvarande verksamhet uppgick till 16,2 MSEK (-28,1).
- Resultat från verksamhet under avveckling uppgick till -3,3 MSEK (-11,6). Under kvartalet omfattar detta Skidome och Fastighetsstyrning, övriga verksamheter avvecklades under föregående år.
- Periodens resultat uppgick till -20,7 MSEK (-39,8).

# Rapport över finansiell ställning

## KONCERNEN

(MSEK)	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	176,1	185,0	176,1
Materiella anläggningstillgångar	880,7	912,2	882,5
Finansiella anläggningstillgångar	183,3	151,2	188,4
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 240,1</b>	<b>1 248,4</b>	<b>1 247,0</b>
Projekt- och exploateringsfastigheter	2 544,3	2 542,2	2 549,2
Varulager	0,0	0,0	0,0
Kundfordringar	9,1	3,8	4,0
Övriga kortfristiga fordringar	27,2	78,3	21,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20,3	8,7	6,0
Likvida medel	57,5	241,7	52,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 658,4</b>	<b>2 874,7</b>	<b>2 632,9</b>
Tillgångar som innehas under avveckling	126,3	652,8	149,3
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 024,9</b>	<b>4 775,9</b>	<b>4 029,2</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>1 950,7</b>	<b>2 270,1</b>	<b>1 971,5</b>
Avsättningar	273,0	413,3	296,6
Långfristiga räntebärande skulder	678,9	1 125,9	997,1
Övriga långfristiga skulder	0,0	190,0	0,0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>951,9</b>	<b>1 729,2</b>	<b>1 293,7</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	736,0	455,7	365,8
Leverantörsskulder	21,7	8,7	18,7
Övriga kortfristiga skulder	198,3	23,9	195,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3,3	39,3	6,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>959,3</b>	<b>527,7</b>	<b>586,4</b>
Skulder som innehas under avveckling	162,9	248,8	177,6
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 024,9</b>	<b>4 775,8</b>	<b>4 029,2</b>

### Finansiell ställning 31 mars 2026 – förändring under innevarande år

- Likvida medel är i stort sett oförändrade.
- Långfristiga- respektive kortfristiga skulder har minskat respektive ökat till följd av löptidsförändringar.
- Tillgångar respektive skulder som innehas under avveckling är hänförlig till verksamheterna Skidome och Fastighetsstyrning.

## Kassaflödesanalys

### KONCERNEN

(MSEK)	2026	2025
	Jan - Mar	Jan - Mar
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-10,0</b>	<b>-39,8</b>
Av och nedskrivningar	1,6	0,2
Övriga poster	1,2	-5,3
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	-27,8	-74,7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-35,0</b>	<b>-119,6</b>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	11,8	481,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28,5	-190,8
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>5,3</b>	<b>171,2</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>52,2</b>	<b>70,6</b>
Periodens kassaflöde	5,3	171,2
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>57,5</b>	<b>241,7</b>

## Rapport över förändring i eget kapital

### KONCERNEN

(MSEK)	2026	2025
	Jan - Mar	Jan - Mar
<b>Ingående balans 1 januari</b>	<b>1 971,5</b>	<b>2 309,4</b>
Årets resultat	-20,7	-39,8
Årets övriga totalresultat	0,0	0,0
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-20,7</b>	<b>-39,8</b>
Emissioner	0,0	0,0
Syntetiska återköp av egna aktier*	0,0	0,0
Teckningsoptioner till anställda	0,0	0,5
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0,0</b>	<b>0,5</b>
<b>Total eget kapital</b>	<b>1 950,7</b>	<b>2 270,1</b>

## Resultaträkning

### MODERBOLAGET

(MSEK)	2026	2025
	Jan - Mar	Jan - Mar
Nettoomsättningar	7,3	0,0
Administrationskostnader	-12,4	-16,7
<b>Resultat före finansiella kostnader och intäkter</b>	<b>-5,1</b>	<b>-16,7</b>
Resultat från koncernföretag	-22,1	-12,3
Resultat från inteseföretag	0,0	0,0
Finansiella intäkter	4,5	6,5
Finansiella kostnader	-0,3	-12,4
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>-23,0</b>	<b>-34,9</b>
Periodens skatt	0,0	0,0
<b>ARETS RESULTAT</b>	<b>-23,0</b>	<b>-34,9</b>

#### Resultat jan – mar 2026

- Nettoomsättning uppgick 7,3 MSEK (0,0), 7,3 MSEK avser av nettolikvid om 7,3 MSEK avseende uppgörelse av entreprenadvist
- Rörelseresultatet uppgick till -5,1 MSEK (-16,7)
- Resultat före skatt uppgick till -23,0 MSEK (-34,9), varav huvudsakligen avser nedskrivning av aktier i dotterföretag.
- Periodens resultat uppgick till -23,0 MSEK (-0,9)

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

#### Finansiell ställning 31 mars 2026– förändringar under året

- Likvida medel, kassaflöde jan-mar 42,1 MSEK, se Kassaflödesanalys moderbolaget för mer information.

## Balansräkning

### MODERBOLAGET

(MSEK)	2026	2025	2025
	31 mar	31 mar	31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar	0,4	0,6	0,4
Aktier och andelar i koncernföretag	2 125,2	2 406,1	2 147,3
Fordringar på koncernföretag	0,0	118,2	0,0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	69,8	496,5	69,8
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 195,4</b>	<b>3 021,4</b>	<b>2 217,5</b>
Kundfordringar	0,6	0,0	0,7
Övriga kortfristiga fordringar	40,2	49,8	40,5
Fordringar på koncernföretag	7,2	0,6	0,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14,3	2,3	7,6
Likvida medel	52,1	14,4	10,0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>114,3</b>	<b>67,0</b>	<b>58,8</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 309,7</b>	<b>3 088,4</b>	<b>2 276,3</b>
(MSEK)	2026	2025	2025
	31 mar	31 mar	31 mar
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Bundet eget kapital	654,2	657,0	654,2
Fritt eget kapital	1 296,6	1 617,9	1 319,6
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>1 950,8</b>	<b>2 274,9</b>	<b>1 973,8</b>
Avsättningar	221,8	399,3	231,3
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	234,4	0,0
Skulder till koncernföretag	103,0	0,0	39,9
Övriga långfristiga skulder	0,0	0,0	0,0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>324,8</b>	<b>633,7</b>	<b>271,2</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	20,6	150,2	22,3
Leverantörsskulder	6,1	1,3	1,4
Övriga kortfristiga skulder	3,4	15,9	2,0
Skulder till koncernföretag	0,0	0,0	0,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4,1	12,3	5,6
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>34,2</b>	<b>179,8</b>	<b>31,3</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 309,7</b>	<b>3 088,4</b>	<b>2 276,3</b>

## Kassaflödesanalys

### MODERBOLAGET

(MSEK)	2026	2025
	Jan - Mar	Jan - Mar
<b>Resultat före finansiella poster</b>	-5,1	0,0
Av och nedskrivningar	0,0	0,1
Övriga poster	0,9	-3,5
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	-17,6	-8,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-21,8</b>	<b>-46,5</b>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	64,0	546,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0,0	-506,7
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>42,2</b>	<b>-7,1</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>10,0</b>	<b>21,5</b>
Periodens kassaflöde	42,2	-7,1
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>52,1</b>	<b>14,4</b>

## Rapport över förändring i eget kapital

### MODERBOLAGET

(MSEK)	2026	2025
	Jan - Mar	Jan - Mar
<b>Ingående balans 1 januari</b>	1 973,8	2 309,4
Årets resultat	-23,0	-34,9
Årets övriga totalresultat	0,0	0,0
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-23,0</b>	<b>-34,9</b>
Emissioner	0,0	0,0
Syntetiska återköp av egna aktier*	0,0	0,0
Teckningsoptioner till anställda	0,0	0,5
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0,0</b>	<b>0,5</b>
<b>Total eget kapital</b>	<b>1 950,8</b>	<b>2 274,9</b>

## Nyckeltal

	2026	2025	2025
	Jan - Mar	Jan - Mar	Jan - Dec
<b>Finansiella nyckeltal</b>			
Avkastning på totalt kapital, %	-2,1%	-0,5%	-3,4%
Avkastning på eget kapital, %	-4,2%	-1,7%	-15,7%
Genomsnittlig ränta, %	7,4%	6,8%	7,2%
Räntebinding, år	1,0		
Kapitalbidning, år	1,0	1,7	0,5
Soliditet, %	48,5%	47,5%	48,9%
Belåningsgrad, %	35,2%	33,1%	33,0%
<b>Data per aktie</b>			
Aktiekurs vid periodens utgång, SEK	0,40	0,43	0,44
Marknadvärde vid periodens utgång, SEK	510,4	557,9	565,6
Substansvärde (NAV), SEK	1 950,7	2 270,1	1 971,5
Eget kapital, SEK	1 950,7	2 270,1	1 971,5
Resultat, SEK	-0,02	-39,8	-335,4
Resultat efter utspädning, SEK	-0,02	-39,8	-335,4
Utdelning per aktie, SEK	0,0	0,0	0,0
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	1 285,5	1 285,5	1 285,5
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning, milj	1 285,5	1 285,5	1 285,5
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	1 285,5	1 285,5	1 285,5
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	1 285,5	1 285,5	1 285,5

## Segment

### DOXA FASTIGHETER

RESULTAT (MSEK)	2026	2026
	Jan - Mar	Jan - Mar
Hysesintäkter	0,7	0,7
Serviceintäkter	0,2	0,2
Driftskostnader	-0,5	-0,5
Underhållskostnader	0,0	0,0
Fatighetsskatt	-0,4	-0,4
Övriga fastighetskostnader	0,0	0,0
<b>Driftnetto</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

TILLGÅNGAR (MSEK)	2026	2026
	31 mar	31 mar
Immateriella anläggningstillgångar	0,0	0,0
Materiella anläggningstillgångar	92,1	92,1
Finansiella anläggningstillgångar	0,0	0,0
Projekt- och exploateringsfastigheter	0,0	0,0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>92,1</b>	<b>92,1</b>

### VERKSAMHETER UNDER AVVECKLING

RESULTAT (MSEK)	2026	2026
	Jan - Mar	Jan - Mar
Intäkter	4,0	4,0
Kostnader	-7,3	-7,3
<b>Resultat</b>	<b>-3,4</b>	<b>-3,4</b>

TILLGÅNGAR (MSEK)	2026	2026
	31 mar	31 mar
Materiella anläggningstillgångar	116,9	116,9
Övriga tillgångar	9,4	9,4
<b>Summa tillgångar</b>	<b>126,3</b>	<b>126,3</b>

SKULDER (MSEK)	2026	2026
	31 mar	31 mar
Långfristiga leasingskulder	128,0	128,0
Kortfristiga leasingskulder	24,6	24,6
Övriga skulder som innehas för försäljning/avveckling	10,3	10,3
<b>Summa tillgångar</b>	<b>162,9</b>	<b>162,9</b>

### DOXA PROJEKTUTVECKLING

RESULTAT (MSEK)	2026	2026
	Jan - Mar	Jan - Mar
Hysesintäkter	0,0	0,0
Serviceintäkter	7,3	7,3
Driftskostnader	-4,5	-4,5
Underhållskostnader	0,0	-0,2
Fatighetsskatt	-0,2	0,0
Övriga fastighetskostnader	0,0	0,0
<b>Driftnetto</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>

TILLGÅNGAR (MSEK)	2026	2026
	31 mar	31 mar
Immateriella anläggningstillgångar	176,1	176,1
Materiella anläggningstillgångar	787,9	787,9
Finansiella anläggningstillgångar	2 544,4	2 544,4
Projekt- och exploateringsfastigheter	464,4	464,4
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 972,9</b>	<b>3 972,9</b>

## 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 27 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

Den 1:a april meddelande Doxa att man erhåller likviditetstillskott efter uppgörelse kring Serneke Sverige AB:s entreprenadprojekt. En förlikning har träffats mellan konkursboet och Serneke Sverige AB:s kund vilket, vid sidan av att exponeringen elimineras, också leder till att Doxa kommer att erhålla ett likviditetstillskott om cirka 7 miljoner kronor. Det påverkar Doxas resultat för det första kvartalet positivt med motsvarande belopp till följd av uppgörelsen.

# Övriga upplysningar

## Långsiktiga incitamentsprogram

För redogörelse av antagna incitamentsprogram hänvisas till bolagets Årsredovisning 2025. Denna finns på bolagets hemsida: [www.doxa.se](http://www.doxa.se).

## Finansiell ställning

Då bolaget inom de närmsta 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](http://www.doxa.se).

## Finansiell kalender

Samtliga rapporter publiceras på bolagets hemsida:  
[www.doxa.se/investerare/finansiellarapporter/](http://www.doxa.se/investerare/finansiellarapporter/)

Delårsrapport för Q2 2026  
2026-07-14

Delårsrapport för Q3 2026  
2026-10-20

Bokslutskommuniké för 2026  
2027-01-26

Malmö den 21 april 2026

Denna delårsrapport har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering. Delårsrapporten har inte granskats av bolagets revisor. Informationen lämnades genom VDs försorg för offentliggörande den 21 april 2026, kl 08.00 CEST.

Ordförande  
**GREG DINGIZIAN**

Ledamot  
**ANDERS PETTERSSON**

Ledamot  
**MAGNUS KOCH**

Ledamot  
**LARS KONGSTAD**

VD  
**CHRISTIAN LINDGREN**

**DOXA**

[corporate@doxa.se](mailto:corporate@doxa.se)  
[www.doxa.se](http://www.doxa.se)