



DOXA

Delårsrapport Q3 2025



Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Doxa meddelade den 16 juli försäljningen och frånträdet av aktieinnehavet i Fastighetsstaden i Halmstad AB till bokfört värde om 426,7 MSEK till Balder, försäljningen hade ingen resultateffekt. I samband med försäljningen reglerade Doxa reverslån inklusive upplupen ränta om totalt 371,6 MSEK, vilket medförde en total likviditetseffekt från försäljningen om 55,1 MSEK.
- Doxa meddelade den 8 september försäljningen av fastigheten Gullön 8 i Trollhättan för 15,9 MSEK. Frånträde skedde den 1 oktober 2025, köpare var Steiner Fastigheter. Bokfört värde uppgick till 16,9 MSEK och fastigheten var obelånad. Resultateffekten blev -1,0 MSEK och likviditetseffekten blev positiv med 15,9 MSEK. Försäljningen är i enlighet med Doxas målsättning att avyttra tillgångar som Doxa inte avser att utveckla i egen regi.
- Styrelsen i Doxa AB beslutade den 18 september att ingå ett swapavtal med Pareto Securities AB, i syfte att genomföra syntetiska återköp av Doxas egna aktier om högst totalt 50 MSEK, dock får innehavet vid var tid aldrig överstiga 10 procent av samtliga aktier i Doxa. Doxa har ännu inte påbörjat återköp.

Väsentliga händelser efter bokslutsdagen

- Doxa beslutade den 24 oktober om en ny strategisk inriktning för bolaget med fokus på fastighetsinvesteringar med utvecklingsmöjligheter och kassaflöde, där exempelvis refinansieringsbehov eller ägarförändringar ger möjligheter till värdeskapande genom aktiv förvaltning och effektivare kapitalstrukturer. Strategin bygger på att identifiera, strukturera och frigöra värden i situationer där traditionella investerare ofta saknar flexibilitet. Genom att kombinera kapital, erfarenhet och finansieringslösningar kan vi agera snabbt och skapa långsiktigt värde både för säljare och aktieägare.



VD har ordet

Under det tredje kvartalet har vi fortsatt arbetet med att stärka Doxa och skapa en stabil plattform för långsiktig värdetillväxt. Vi har genomlyst våra marknadsmöjligheter och matchat dessa mot våra strategiska förmågor. Resultatet är en ny och tydlig inriktning.

Ny strategi

Doxa har nu lanserat en ny strategi med fokus på fastighetsinvesteringar med utvecklingsmöjligheter och kassaflöde. Vår strategi bygger på att identifiera, strukturera och frigöra värden i situationer där traditionella investerare ofta saknar flexibilitet. Genom att kombinera kapital, erfarenhet och finansieringslösningar kan vi agera snabbt och skapa långsiktigt värde både för säljare och aktieägare. Genom denna modell kan vi skapa värde och stabila kassaflöden över tid.

Målet är tydligt: att öka substansvärdet (NAV) per aktie och att fastighetsvärdet ska motsvara 15 miljarder kronor inom tre till fem år.

Ledningen och styrelsen har en lång erfarenhet av att arbeta med denna typ av fastighetsinvesteringar och en stark genomförandekraft.

Attraktivt marknadsläge

Det rådande marknadsläget skapar stora möjligheter. Vi befinner oss i en fas där refinansieringsbehoven inom fastighetssektorn är omfattande och där många aktörer ser över sina kapitalstrukturer. Samtidigt närmar sig flera fastighetsfonder slutet av sina livslängder, vilket driver fram ägarförändringar.

I denna miljö ser vi en attraktiv nisch för Doxa: att agera snabbt, selektivt och långsiktigt där traditionella köpare eller långgivare är mindre aktiva. Vår styrka ligger i att kombinera fastighetskompetens med finansiell flexibilitet och att vara en pålitlig motpart i situationer som kräver omstrukturering.

Renodling av portföljen

Parallellt med den strategiska omställningen har vi fortsatt att renodla portföljen. Under kvartalet har vi sålt aktieinnehavet om 40 procent i Fastighetsstaden i Halmstad AB och fastigheten Gullön 8 i Trollhättan. I oktober såldes hotellverksamheten. Detta är i linje med vår målsättning att avyttra tillgångar som vi inte avser utveckla i egen regi.

Framåtblick

Vi går nu in i nästa fas av Doxas utveckling med tydligt fokus: att bygga en stark position inom fastigheter med utvecklingsmöjligheter och att förvalta kapitalet med disciplin. Vi har en tydlig målsättning att fastighetsvärdet ska motsvara 15 miljarder kronor inom tre till fem år.

Ledstjärnorna framåt är finansiell stabilitet, selektivt risktagande och långsiktigt värdeskapande. Jag har en stark tilltro till att denna inriktning ger oss rätt förutsättningar att skapa hållbar tillväxt, stabila kassaflöden och ökat aktieägarvärde över tid.

Tack för ert förtroende!



Christian Lindgren
Verkställande direktör

Koncernens finansiella information i sammandrag

NAV

2 071,6 MSEK

NAV per aktie

1,61 SEK

Rörelseresultatet jul-sep uppgick till -11,7 MSEK, där större delen förklaras av centrala administrationskostnader uppgående till -7,0 MSEK och nedskrivningar uppgående till -4,5 MSEK. Efter omfattande försäljningar av verksamheter inom Doxa under 2024, har kvarvarande verksamhet anpassats till en mindre organisation. Resultatet har även för tredje kvartalet påverkats av omstrukturingskostnader, vilka kommer att avta successivt.

Resultat före skatt kvarvarande verksamhet jul-sep uppgick till -26,8 MSEK, varav centrala administrationskostnader -7,0 MSEK, nedskrivningar -4,5 MSEK och finansiella kostnader -15,2 MSEK.

Bolaget har beslutat att verksamheterna inom tidigare Serneke Invest, som inkluderar hotell, skidome, byggherrebolag m fl ska avyttras/avvecklas. Från och med den 1 januari 2025 redovisas dessa verksamheter som verksamheter för försäljning/avveckling. Under oktober har hotellverksamheten avyttrats och resultatet har påverkats negativt med -5 MSEK. Resultat från verksamhet för försäljning/avveckling jul-sep uppgick till -48,9 MSEK, påverkat av avvecklingskostnader. Se Not 11 för mer information.

Periodens resultat jul-sep uppgick till -75,6 MSEK.

Nya redovisningsprinciper per 31 december 2024, jämförelsetal ej omräknade

Per den 31 december 2024 bedömde styrelsen att koncernen inte längre uppfyller kraven för investmentbolag. Detta innebär att i Rapport över totalresultat, är dotterbolagen konsoliderade period jul-sep och jan-sep 2025, jämförelsetal för perioder innan är inte omräknade, d v s dotterbolagen är inte konsoliderade och innehaven i portföljbolag redovisas till verkligt värde via resultatet rubricerat som Förändring verkligt värde portföljbolag.

MSEK	jul-sep 2025	jan-sep 2025	jan-dec 2024
Rapport över totalresultat i sammandrag			
Driftnetto	-0,4	-1,5	0,0
Rörelseresultat	-11,7	-95,2	-540,6
Resultat före skatt kvarvarande verksamhet	-26,8	-135,6	-1 723,3
Resultat från verksamhet för försäljning/avveckling	-48,9	-102,6	0,0
Periodens resultat	-75,6	-238,3	-1 723,3

	30 sep 2025	30 sep 2025	31 dec 2024
Rapport över finansiell ställning i sammandrag			
Immateriella anläggningstillgångar	235,0	235,0	235,0
Materiella anläggningstillgångar	911,9	911,9	1 100,0
Finansiella anläggningstillgångar	166,9	166,9	151,7
Projekt- och exploateringsfastigheter	2 478,5	2 478,5	2 785,1
Övriga fordringar	35,7	35,7	584,8
Likvida medel	63,2	63,2	70,6
Tillgångar som innehas för försäljning/avveckling	252,9	252,9	3 268,3
Summa tillgångar	4 144,0	4 144,0	8 195,5
Eget kapital	2 071,6	2 071,6	2 309,4
Räntebärande skulder	1 311,0	1 311,0	3 444,5
Avsättningar	279,8	279,8	418,2
Övriga skulder	230,8	230,8	607,3
Skulder som innehas för försäljning/avveckling	250,8	250,8	1 416,0
Summa skulder	2 072,5	2 072,5	5 886,1
Summa skulder och eget kapital	4 144,0	4 144,0	8 195,5

	jul-sep 2025	jan-sep 2025	jan-dec 2024
Nyckeltal i sammandrag			
Eget kapital per aktie, SEK	1,61	1,61	1,80
Avkastning på eget kapital	-3,6%	-10,9%	-62,3%
Soliditet	50,0%	50,0%	28,2%
Genomsnittlig ränta	6,84%	6,84%	7,09%
Genomsnittlig kapitalbindningstid	1,3	1,3	0,7
Antal utestående aktier	1 285 530 670	1 285 530 670	1 285 530 670



Doxas nya strategi

Doxas strategi är att göra fastighetsinvesteringar med fokus på utvecklingsmöjligheter och kassaflöde.

Marknadsförutsättningar

Fastighetsmarknaden präglas fortsatt av höga kapitalkostnader, selektiv kreditgivning och ett stort refinansieringsbehov. Samtidigt har ränteläget stabiliserats och transaktionsaktiviteten gradvis ökat. Utbudet av tillgångar som behöver säljas eller omstruktureras kommer på kort sikt också att öka.

Målsättningar

Doxas långsiktiga målsättning är att öka substansvärdet (NAV) per aktie och att aktiekursen ska motsvara, eller överstiga, detta värde. Målet ska uppnås genom förvärv och aktiv förvaltning av högavkastande fastigheter, i kombination med finansiell disciplin och transparens.

Som ett tillväxtbolag strävar Doxa efter att det totala fastighetsvärdet ska motsvara 15 miljarder kronor inom tre till fem år.

Investeringsstrategi - värdeskapande för både Doxa och säljaren

Doxas strategi bygger på att skapa värde i transaktioner som gynnar både bolaget och säljare av fastigheter. Genom att agera i situationer där traditionella investerare eller långivare inte kan eller vill agera erbjuder Doxa en tilltalande lösning för säljaren och samtidigt en attraktiv avkastningspotential för Doxa.

Doxa skapar värde genom att agera i situationer där andra aktörer har begränsat handlingsutrymme, exempelvis vid överbelåning, refinansieringsbehov eller fondavveckling.

För säljaren innebär det en möjlighet till en ordnad och transparent avyttring.

För Doxa innebär dessa situationer möjligheten att förvärva tillgångar till attraktiva villkor där värdet kan återställas genom aktiv förvaltning, effektivare kapitalstruktur och operativa förbättringar. På sikt skapas långsiktiga kassaflöden och ett högre NAV för bolaget och dess aktieägare.

Genom denna selektiva strategi kan Doxa använda aktien som en effektiv transaktionsvaluta. På så sätt skapar Doxa dubbel nytta: säljaren får en lösning på sitt finansiella problem, medan Doxa stärker sin balansräkning och bygger ett långsiktigt värde som gynnar aktieägarna.

Genererade kassaflöden återinvesteras i verksamheten genom ytterligare förvärv av kassaflödesgenererande fastigheter och projektutveckling. Dessutom kan återköp av egna aktier i syfte att stärka aktieägarvärdet komma att genomföras.

Investeringskriterier

Doxas fastighetsförvärv ska vara kassaflödespositiva och bidra till en ökning av aktiekursen på sikt som mer än väl uppväger den initiala utspädningseffekten. Detta uppnås genom att realisera fastigheternas utvecklingspotential och genom en effektiv förvärvsstruktur, där både egna aktier och skuldfinansiering används som verktyg.

Marknadsförutsättningar

Under 2025 präglas den svenska och europeiska fastighetsmarknaden av fortsatt höga kapitalkostnader, selektiv kreditgivning och begränsad likviditet. Samtidigt noteras en gradvis stabilisering av ränteläget och en ökad aktivitet i segment med tydlig värdepotential. Detta har skapat ett marknadsläge med större skillnader mellan starka och finansiellt pressade aktörer, där möjligheter uppstår för bolag med finansiell flexibilitet och transaktionsförmåga. För Doxa innebär detta ett gynnsamt utgångsläge där fastigheter med behov av förändring i ägande eller finansiering kan skapa långsiktiga värden.

Transaktionsmarknaden

Efter en period av låg aktivitet visar transaktionsmarknaden i Europa tecken på återhämtning. Transaktionsvolymerna ökade under första halvåret 2025, särskilt inom logistik, bostäder och samhällsfastigheter. Aktiviteten drivs främst av investerare som söker tillgångar med rabatt mot underliggande värden, medan traditionella köpare fortsatt är försiktiga.

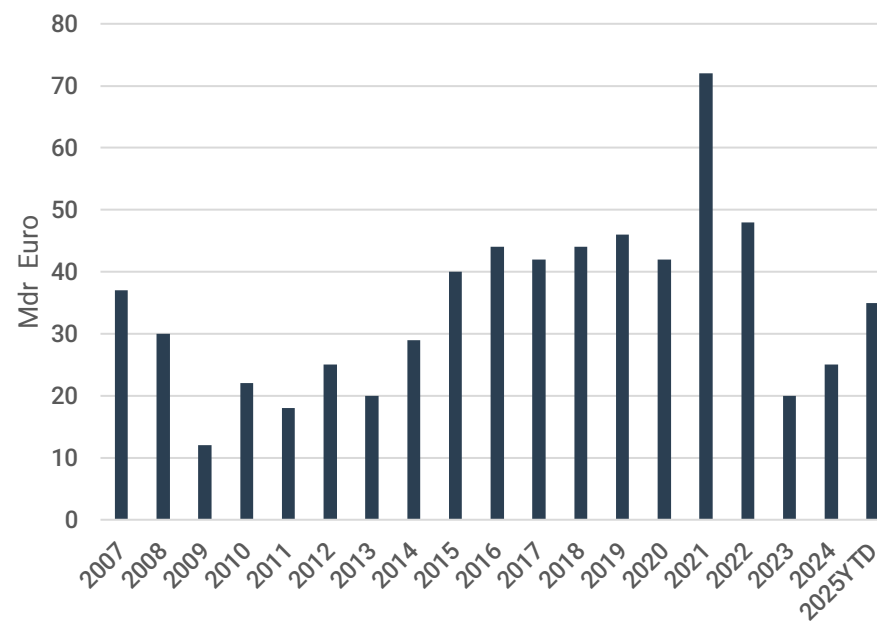
Refinansieringsbehov

De kommande åren väntas ett betydande antal fastighetslån nå förfall. Enligt branschdata uppgår det europeiska refinansieringsbehovet till över 2 500 miljarder USD fram till 2028. Högre räntor och striktare kreditvillkor har ökat pressen på bolag med kort finansieringshorisont, vilket skapar en växande marknad för transaktioner kopplade till skuldstrukturering och förstärkning av balansräkningar.

Fastighetsfondernas löptider

Ytterligare en strukturell faktor är att flera fastighetsfonder i Europa närmar sig slutet av sin livscykel. Många av dessa fonder, etablerade under perioden 2015–2018, står nu inför avveckling eller kapitalåterföring till investerare. Det leder till ett ökat utbud av tillgångar som behöver säljas eller omstruktureras, ofta under tidspress. Denna utveckling väntas fortsätta under 2025–2027.

Nordiska transaktionsvolymer fastigheter



Källa: Colliers Research, Nordic Market Update

Aktien

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.

Hitintills har det inte skett några återköp av aktier och återköp genomförs inte under stängda perioder.

Hög omsättningshastighet i aktien

Doxas aktie har en hög omsättningshastighet, vilket innebär att möjligheterna att köpa och sälja aktier i Doxa kan ske med lägre risker och mindre prispåverkan.

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 79,96%, vilket är en relativt hög nivå för ett bolag i vår storlekssklass. En högre andel fritt handlade aktier bidrar till en normal och bättre likviditet samt en snävare spread. Den svenska kapitalmarknaden kännetecknas 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 uppvisar över tid en hög omsättningshastighet och generellt en lägre spread än resten av marknaden. Detta innebär att säljare av fastigheter som erhåller Doxa-aktier vid en apportemission får likvida värdepapper med lägre transaktionskostnader, och mindre kurspåverkan vid en eventuell försäljning. Likviditeten ger en mer flexibel och förutsägbar exit, samtidigt som den låga spreaden speglar ett hälsosamt marknadsdjup i aktien.

Genomsnittlig omsättning per dag

1 870 256 SEK

Genomsnittligt antal omsatta aktier per dag

4 242 603 st

Free float

79,96%

Totalt omsatta aktier 2025

793 366 685 st

Likviditet i aktien	Doxa	Median First North	Median Real Estate First North	Median Small Cap
Spread 2025	1,40%	2,52%	1,65%	1,11%
Spread årstakt	1,25%	2,59%	1,74%	1,09%
Omsättningshastighet 2025	82%	29%	13%	33%
Omsättningshastighet årstakt	90%	28%	12%	35%

Källa: Nasdaq

Aktien fortsättning

Topp 15 aktieägare per 30 september 2025

Namn	Antal aktier	Andel
Agartha AB	221 125 345	17,20%
Måns Flodberg	84 000 000	6,53%
Percy Nilsson	80 566 666	6,27%
Bergendahl & Son	70 842 016	5,51%
Bengt Bendeus	62 746 063	4,88%
Nordnet Pensionsförsäkring	56 277 215	4,38%
Gösta Welandson med bolag	55 350 878	4,31%
Ola Serneke	53 378 548	4,15%
Avanza Pension	43 981 370	3,42%
Marjan Dragicevic	32 000 000	2,49%
Anders Pettersson med familj	30 003 158	2,33%
Lommen Invest	27 973 922	2,18%
Nordea Liv & Pension	26 390 191	2,05%
Nicklas Johansson	25 601 334	1,99%
Brorman Fastigheter AB	21 000 000	1,63%
Totalt 15	891 236 706	69,33%
Övriga	394 293 964	30,67%
Totalt antal aktier	1 285 530 670	100,00%
Totalt antal ägare		9 179

Aktiekursens utveckling jul-sep 2025



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 30 september 2025. 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

Doxa i korthet – fastigheter

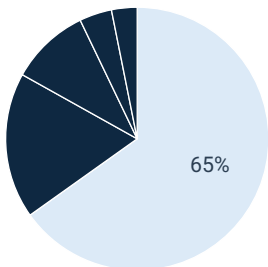
Karlstaden Byggrätter



Affärsområde
Karlstaden

Bokfört värde / andel av total

2 361,7 MSEK



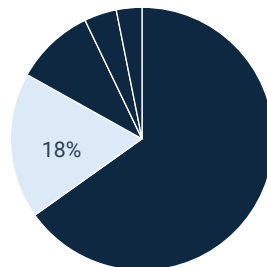
Gothenburg View



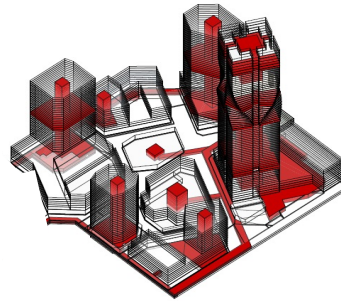
Affärsområde
Karlstaden

Bokfört värde / andel av total

650,7 MSEK



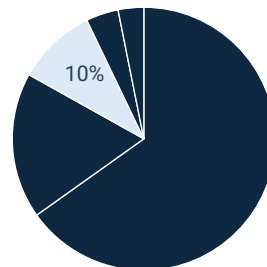
Karlstaden Media



Affärsområde
Karlstaden

Bokfört värde / andel av total

354,1 MSEK



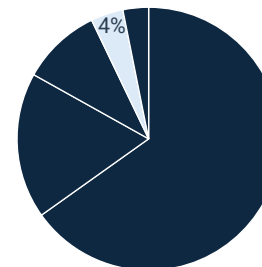
Projektportfölj



Affärsområde
Projektutveckling

Bokfört värde / andel av total

144,5 MSEK



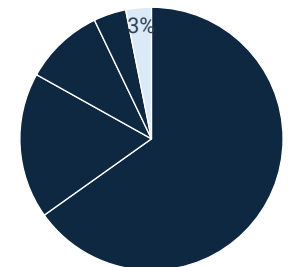
Färdigställda lägenheter



Affärsområde
Projektutveckling

Bokfört värde / andel av total

113,9 MSEK



Doxa i korthet – fastigheter

Bokfört värde 2025-09-30, MSEK	Karlstaden				Projekutveckling			Koncern
	Karlstaden Byggrätter	Gothenburg View	Karlstaden Media	Summa	Byggrätter	Färdigställda lägenheter	Summa	Total
Immateriella anläggningstillgångar	0,0	185,0	50,0	235,0	0,0	0,0	0,0	235,0
Materiella anläggningstillgångar								
Förvaltningsfastighet	141,6	0,0	0,0	141,6	0,0	0,0	0,0	141,6
Byggnader och mark	0,0	465,7	0,0	465,7	0,0	0,0	0,0	465,7
Inventarier, verktyg och installationer	0,0	0,0	304,1	304,1	0,0	0,0	0,0	304,1
Projekt- och utvecklingsfastigheter								
Startade projekt	666,0	0,0	0,0	666,0	0,0	0,0	0,0	666,0
Ej startade projekt	1 554,1	0,0	0,0	1 554,1	144,5	0,0	144,5	1 698,6
Färdiga lägenheter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	113,9	113,9	113,9
Summa	2 361,7	650,7	354,1	3 366,5	144,5	113,9	258,4	3 624,9

Särskilt kring redovisning av Karlstaden Byggrätter
Koncernen äger 26% av aktiebolagen som äger fastigheterna som omfattas av Karlstaden Byggrätter, resterande 74% ägs av Förvaltnings AB Framtiden. Koncernen har en option att till ett förutbestämt värde förvärva Förvaltnings AB Framtidens andelar. Eftersom det är hög sannolikhet att optionen kommer att utnyttjas sker redovisning såsom att optionen redan har utnyttjats, dvs värdet motsvarande 100% av byggrätterna har tagits upp som tillgång och nuvärdet av lösen av optionen har tagits upp som skuld (se Not 2 för fullständig information).

Tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde med nedskrivningsprövning
Tillgångarna värderades till verkligt värde i samband med byte av redovisningsprinciper per den 31 december 2024. Per den 30 september 2025 har nedskrivningsprövning gjorts enligt samma principer.

Värdering gjordes av extern oberoende värderingsfirma per den 31 december 2024. Per den 30 september 2025 har en intern värdering gjorts enligt samma principer, inga väsentliga förändringar har noterats.

Immateriella tillgångar
Immateriella tillgångar består av namnrättigheter och värde av verksamhetsdrivande rörelser i Gothenburg View och Karlstaden Media.

Byggnader och mark
Byggnader och mark består av observationsdäcket, Gothenburg View, i Karlatornet.

Värdering inventarier, verktyg och installationer
Inventarier, verktyg och installationer består huvudsakligen av mediaanläggningen, Karlstaden Media, i Karlstaden i Göteborg.

Projekt- och exploateringsfastigheter
Värdering av projekt- och exploateringsfastigheter baseras på en bedömning av nettoförsäljningsvärdet, vilket utgör det förväntade marknadsvärdet efter avdrag för bedömda försäljnings- och utvecklingskostnader.

Tillgångar som värderas till verkligt värde

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter består av den del av Karla Garage i Karlstaden som är färdigställd.

Värdering genomfördes av extern oberoende värderingsfirma per den 31 december 2024. Per den 30 september 2025 har en intern värdering gjorts enligt samma principer, inga väsentliga förändringar har noterats.

Karlastaden

Karlastaden är beläget på Lindholmen i Göteborg. Karlastaden består av åtta kvarter där nyligen färdigställda Karlatornet är ett av kvarteren och den ikonbyggnad som sätter området på kartan och placerar stadsdelen i varje Göteborgares synfält.

De åtta kvarteren i Karlastaden omfattar ca 300 000 kvm BTA där kvarter Capella färdigställdes tillsammans med Karlatornet under 2024. Av de sex kvarteren som återstår att utveckla äger Förvaltnings AB Framtiden kvarter Lynx och Virgo. Doxa ska utveckla resterande fyra kvarter.

Doxas byggrätter i kvarteren Callisto, Cassiopeja, Aries och Auriga innehåller byggrätter för bostäder, kontor, hotell, utbildning samt kommersiella ytor för butiker, service, restauranger och caféer. Färdigutvecklade kommer dessa byggrätter att berika livet i stadsdelen på Lindholmen i Göteborg.

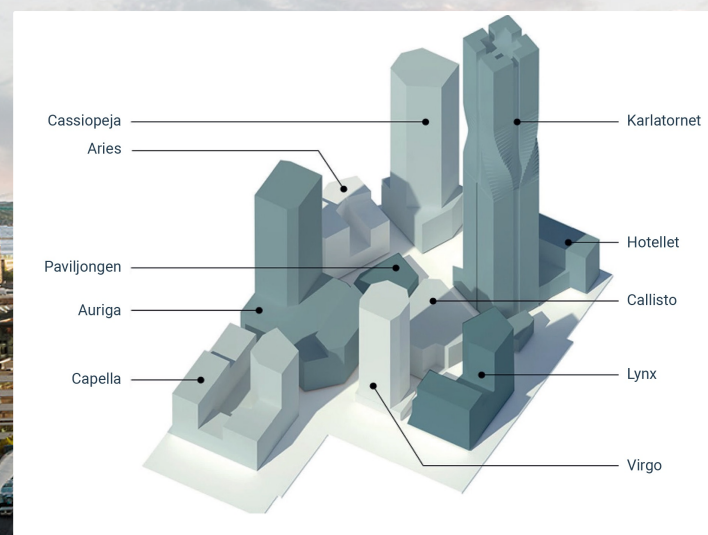
Tillsammans skapar de åtta kvarteren en tät och attraktiv stadsdel som är tillgänglig för hela Göteborg, knappt tio minuter med kollektivtrafik från centralen.

Utöver byggrätterna äger Doxa också den tekniska infrastruktur som möjliggör exploateringen i stadsdelen genom Karla Garage och Karlastaden Media.

Karla Garage förser stadsdelen med mobilitetslösningar, effektiv parkeringslösning för över 1 000 bilar och plats för drygt 4 000 cyklar. Karlastaden Media försörjer stadsdelen med innovativ, effektiv och hållbar driftmediaförsörjning såsom avfallshantering, sprinkler, värme, kyla och fiber.

Den mest publika verksamheten, utöver hotellet i Karlatornet, kommer att vara Gothenburg View på våning 69 i Karlatornet. Denna turistattraktion, restaurang och eventlokal ägs av Doxa. Verksamheten har startat upp under 2025 med bokade aktiviteter och event. 2026 planeras för att fullt ut öppna dörrarna för allmänheten när den publika entrén till Gothenburg View, färdigställts.

Med sina 246 meter och 74 våningar är Karlatornet Nordens högsta byggnad och det högsta bostadshuset i EU. Den internationella branschorganisationen Council on Tall Buildings and Urban Habitat (CTBUH) har under året tilldelat Karlatornet flera utmärkelser. Organisationen belönar Karlatornets unika arkitektoniska uttryck, avancerade strukturella lösningar och dess roll som ett nytt landmärke och urban destination. Som vinnare i höjdkategorin 200–299 meter ansluter sig Karlatornet nu till världens ledande höga byggnader.



Karlastaden, Göteborg

Göteborg View

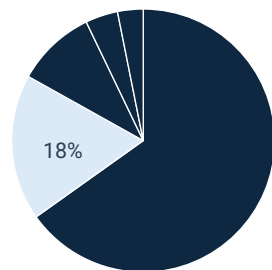
Göteborg View är en utsiktsplats i världsklass. Entrén till Göteborg View beräknas att färdigställas under 2026, så att verksamheten kan öppna upp för allmänheten. Fram till dess genomförs bokade aktiviteter och event i lokalen på 69:e våningen.

Gästerna kommer att gå in i den fristående paviljongen på torget framför tornet. Därifrån kommer de att gå igenom en utställning av Karlatornet, Karlastaden och Göteborg. Innan gästerna går in i hissen kan de också besöka souvenirbutiken.

Väl uppe på vån 69 presenteras en hänförande vy över Göteborg. Göteborg View erbjuder 360° vy över Göteborg, bar, restaurang och utställning. Utöver besökare som vill få utsikten över Göteborg och restaurangbesökare kan hela våningsplanet reserveras för företags-arrangemang, lanseringar och event.

Göteborg View gör Karlatornet tillgängligt för alla.

Andel av koncernens värde

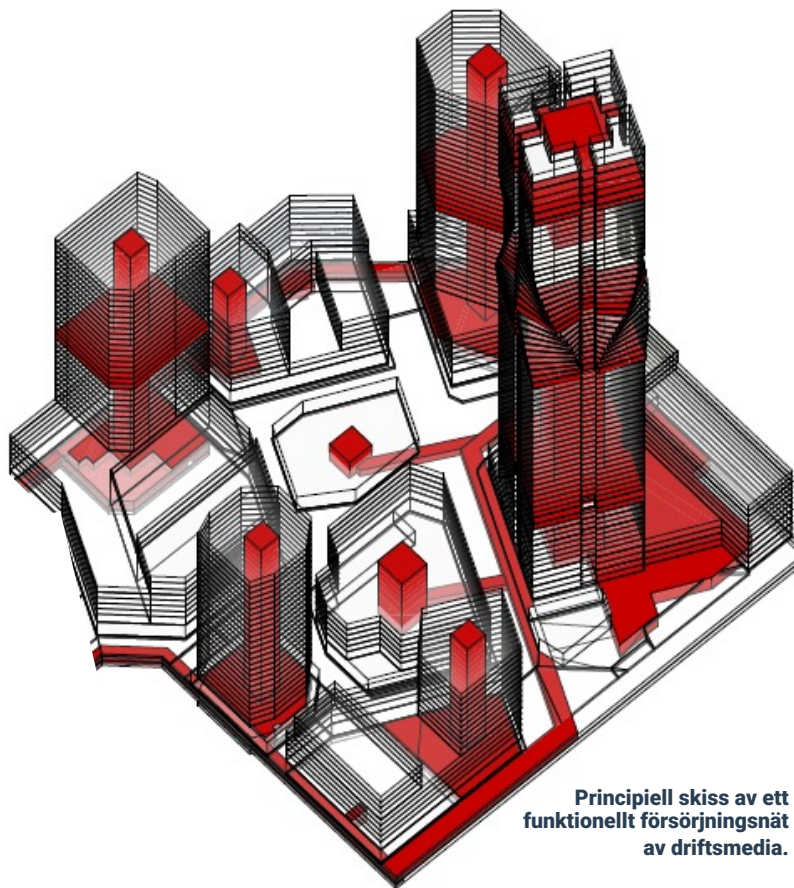
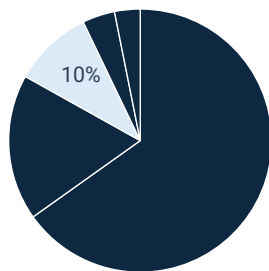


Karlastaden Media

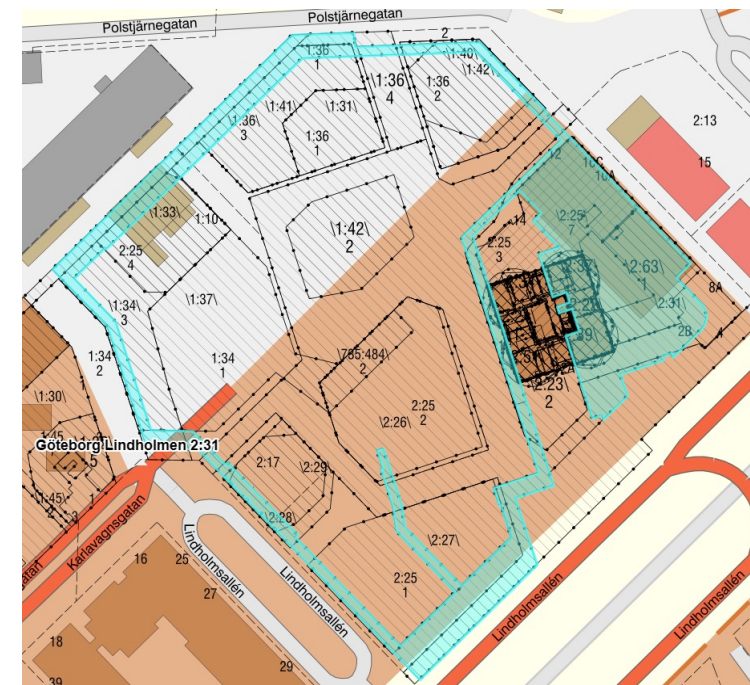
Karlastaden Media försörjer fastigheterna, bostadsrättsföreningarna och verksamheterna i stadsdelen med innovativ, effektiv och hållbar driftmediaförsörjning såsom avfallshantering, sprinkler, värme, kyla och fiber. Installationerna byggs ut etappvis, allt eftersom byggnaderna ovan mark genomförs, först ut är Karlatornet som är i drift idag. Hela den tekniska installationen ligger i en och samma fastighet som omsluter kvarteren Karlatornet, Callisto, Lynx, Virgo, Cassiopeja Aries och Auriga.

Syftet med Karlastaden Media är att skapa värde för boende, hyresgäster och besökare, egenproducerad energi i så hög utsträckning som möjligt, låg klimatpåverkan, effektivt resursnyttjande och att erbjuda innovativa och hållbara helhetslösningar. I samband med utbyggnaden av kommande etapper planeras en geoenergianläggning för värme och kyla som ett första steg för att skapa förutsättningar för lokalt producerad energi i området.

Andel av koncernens värde



Principiell skiss av ett funktionellt försörjningsnät av driftsmedia.



Fastighetens utbredning inom Karlastaden.

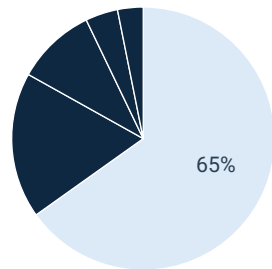
Karlastaden Bygggrätter

Utvecklingen av området kommer att ske etappvis. Garaget byggs ut och öppnar upp i samma takt som byggnationen ovan färdigställs. Garaget kommer att stå färdigställt samband med att bygggrätterna i Karlastaden färdigställs.

Garaget kommer att vara en sammanhängande yta i två plan under kvarteren Karlatornet, Callisto, Lynx, Virgo, Cassiopeja, Aries och Auriga. I kv Capella finns redan idag ett garage i ett våningsplan.

Idag bedrivs parkering i garage i kv Karlatornet och Capella samt temporär parkeringsverksamhet på ej byggstartade ytor i stadsdelen.

Andel av koncernens värde



Karlastaden Byggrätter

Doxas byggrätter i kvarteren Callisto, Cassiopeja, Aries och Auriga innehåller byggrätter för bostäder, kontor, hotell, utbildning samt kommersiella ytor för butiker, service, restauranger och caféer.

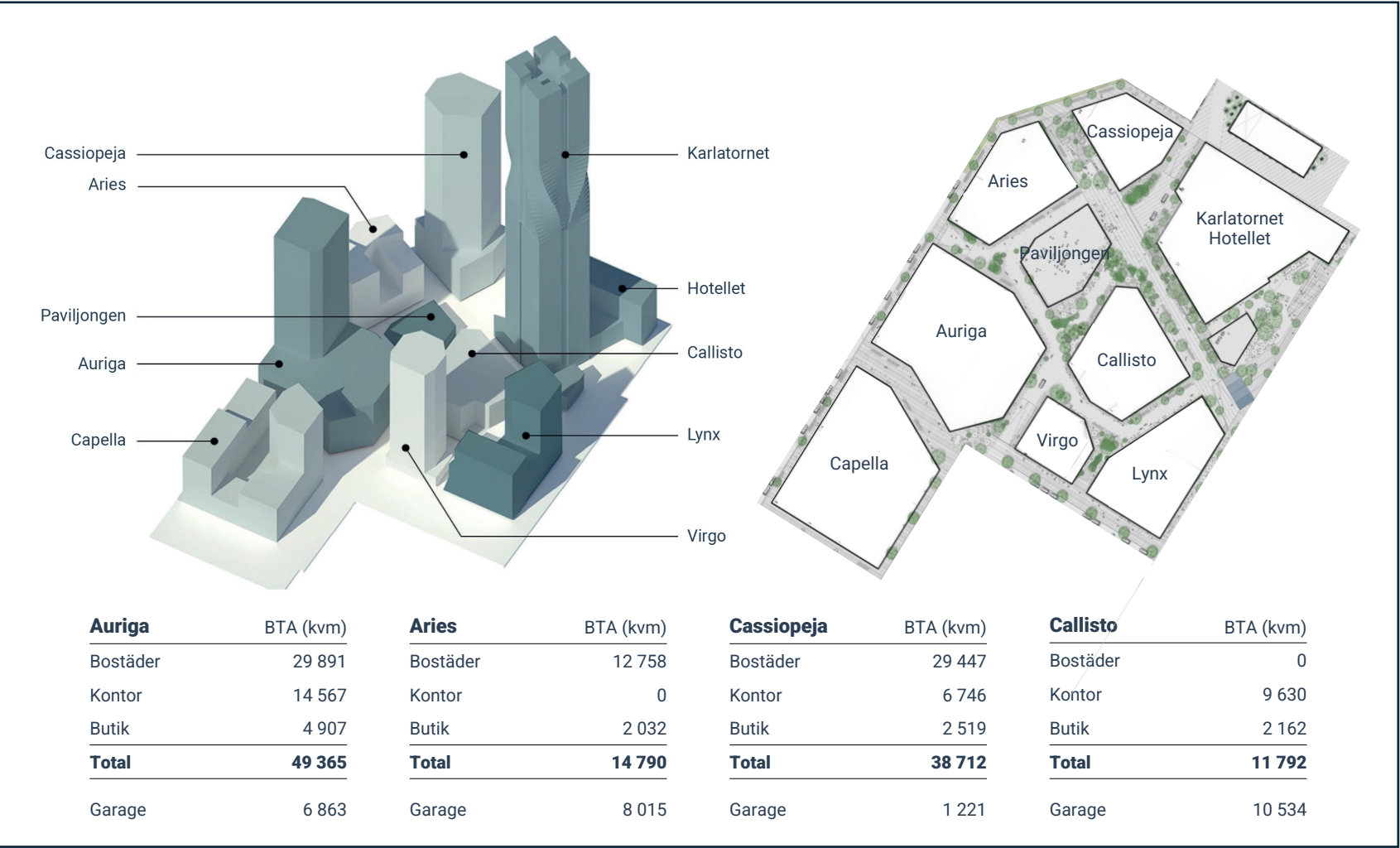
Utbyggnaden kommer att ske etappvis och Doxa kommer att söka partners för ett genomförande.

Då detaljplanen medger ett varierat innehåll, och utifrån det är detaljplanen flexibel, finns det goda möjligheter att skapa attraktiva projekt som kan genomföras när marknaden tillåter. Planering för genomförande av de kommande etapperna pågår. Sanering, schakt och spont är genomfört för den etapp som står på tur.

Karla Garage förser stadsdelen med mobilitetslösningar, effektiv parkeringslösning för över 1 000 bilar och plats för drygt 4 000 cyklar. Utbyggnaden av Karla Garage är en förutsättning för att byggrätterna ovan mark skall kunna genomföras.

Byggrätterna ovan mark byggs på garaget och delar grundläggning vilket ger en kostnadseffektiv lösning.

Den fördelning av innehåll som tabellerna till höger redovisar för respektive kvarter, är ett av alla de scenarier som är möjliga givet flexibiliteten i detaljplanen.



Projektutveckling

Doxa Projektutveckling har en gedigen byggrättsportfölj och landbank med en potentiell bruttoarea (BTA) om ca 385 000 kvm fördelat på ca 30 projekt, primärt i de tre storstadsregionerna. Projekten har olika karaktär och är i olika stadier – tillträdde byggrätter, markanvisningsavtal med kommunen med villkor för att pågående detaljplan vinner laga kraft, tecknade marköverlåtelse 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 planera och genomföra lönsamma projekt, i egen regi eller tillsammans med samarbetsparter.

Doxa Projektutveckling har flera välkända projekt i sin referensportfölj, bl a Karlatornet i Göteborg, Kviberg Arena och Campus Eskilstuna, utöver det ett stort antal bostadsprojekt, både bostads- och hyresrätter. Kommande projekt som det arbetas med just nu är Brunnshögstorg i Lund, Barkarby i Järfälla samt stadsdelen Sege Park i Malmö.



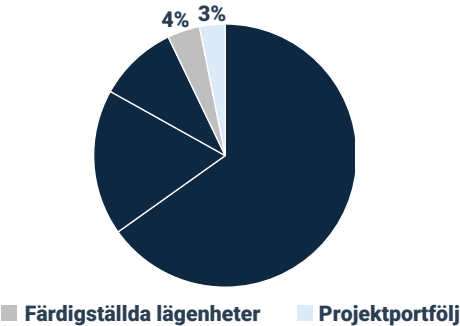
Brunnshögstorg, Lund

Projektutveckling

Då portföljen är geografiskt spridd och har ett varierat innehåll så är det flera projekt som kan realiseras när marknaden återigen normaliseras. I väntan på ett fungerande marknad så trimmas, utvecklas och förbereds projekten i en löpande arbetsprocess för att kontinuerligt säkerställa värdet i portföljen.

Projektportföljen ses över kontinuerligt och tillgångar som inte ingår i bolagets långsiktiga strategi avyttras.

Andel av koncernens värde



Färdigställda lägenheter

Bostadsrättsförening	Kommun	Antal lägenheter
Brf Utsikten	Göteborg	12
Brf Velocity	Helsingborg	19
Brf Teaterterassen	Landskrona	28
Summa		59

Projektportfölj

Projekt	Kommun	Ändamål	Status
Anneberg	Kungsbacka	Bostäder	Detaljplanearbete
Applåden	Landskrona	Bostäder	Laga kraft
Barkarby City	Järfälla	Kontor, handel, hotell, bostäder	Laga kraft
Brunnshögstorg	Lund	Bostäder, kontor, hotell, övrigt	Detaljplanearbete
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

Övriga upplysningar

Redovisningsprinciper

Doxa tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS).

Doxas styrelse bedömde per den 31 december 2024 att koncernen inte längre uppfyllde 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 konsolideras, IFRS 3 Rörelseförvärv tillämpas på innehaven. Jämförelsetal innan den 31 december 2024 är inte omräknade, utan innehav i investeringsverksamheten redovisas då i Rapport över finansiell ställning till verkligt värde i enlighet med IFRS 9 Finansiella instrument. Då övergången till nya redovisningsprinciper skedde per 31 december 2024 är Rapport över totalresultat och Kassaflödesanalys för perioder fram till den 31 december 2024 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. För mer information se Not 1 Redovisningsprinciper.

Transaktioner med närstående

Alla transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. För mer information se Not 14 Transaktioner med närstående.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Doxa har, i sin roll som moderbolag, ingått borgensförbindelser till förmån för sina dotterbolag, främst kopplade till försäkringsbolag och kreditgivare, se Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser.

Långsiktiga incitamentsprogram

På årsstämman den 29 april 2024 antogs ett nytt incitamentsprogram till styrelsen och nuvarande samt framtida medarbetare i Doxa AB. Under andra kvartalet 2024 tecknades 1 500 000 optioner av styrelsemedlemmar och under första kvartalet 2025 tecknade VD och övriga medarbetare 8 500 500 optioner.

För redogörelse av antagna incitamentsprogram hänvisas till bolagets Årsredovisning 2024. Denna finns på bolagets hemsida: 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 2024. Denna finns på bolagets hemsida: www.doxa.se.

Presentation av delårsrapport Q3 2025

Denna delårsrapport kommenteras av Christian Lindgren, VD, och Patrik Lindström, chef Projektutveckling via en förinspelad webbsändning kl 13.00 den 24 oktober 2025.

För att ta del av presentationen gå in på länken: <https://doxa.events.inderes.com/q3-report-2025>. Presentationen hålls på svenska. Möjligheter finns att ställa frågor i anslutning till presentationen. Presentationsmaterial och länk till presentationen kommer att finnas tillgängligt på Doxas hemsida. Frågor besvaras skriftligen via corporate@doxa.se.

Finansiell kalender

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

Bokslutskommuniké 2025

2026-02-27

Malmö den 24 oktober 2025

Denna delårsrapport har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering. Delårsrapporten har inte granskats av bolagets revisor. Informationen lämnades genom VD/kontaktpersons försorg för offentliggörande den 24 oktober 2025, kl 12.00 CEST.

Ordförande

GREG DINGIZIAN

VD

CHRISTIAN LINDGREN

Ledamot

MAGNUS KOCH

Ledamot

LARS KONGSTAD

Ledamot

ANDERS PETTERSSON

Ledamot

LENA GRIMSLÄTT

Rapport över totalresultat

KONCERNEN

Not	jul-sep 2025	jul-sep 2024	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jan-dec 2024
Belopp i MSEK					
Hysesintäkter	0,9	0,0	2,2	0,0	0,0
Fastighetskostnader	-1,2	0,0	-3,7	0,0	0,0
Driftnetto	-0,4	0,0	-1,5	0,0	0,0
Övriga rörelseintäkter	3,7	6,1	13,6	15,5	15,5
Övriga rörelsekostnader	-3,6	0,0	-13,8	0,0	0,0
Övrigt rörelseresultat	0,1	6,1	-0,1	15,5	15,5
Centrala administrationskostnader	-7,0	-4,7	-35,0	-15,9	-55,1
Övriga externa kostnader	0,0	-3,2	0,0	-12,5	-500,8
Av- och nedskrivningar	-4,5	0,0	-58,6	0,0	-0,2
Rörelseresultat	-11,7	-1,8	-95,2	-12,9	-540,6
Finansiella intäkter	1,5	24,1	4,4	59,9	60,9
Finansiella kostnader	-15,2	-4,6	-52,8	-19,7	-22,5
Realisationsresultat försäljning aktier och andelar	-1,4	0,0	8,1	0,0	0,0
Nettoförändring tillgångar värderade till verkligt värde	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoförändring verkligt värde portföljbolag	0,0	-436,4	0,0	-760,1	-1 221,1
Resultat före skatt kvarvarande verksamhet	-26,8	-418,8	-135,6	-732,9	-1 723,3
Resultat från verksamhet för försäljning/avveckling	-48,9	0,0	-102,6	0,0	0,0
Resultat före skatt	-75,6	-418,8	-238,2	-732,9	-1 723,3
Periodens skatt	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-75,6	-418,8	-238,3	-732,9	-1 723,3
Övrigt totalresultat - omräkningsdifferenser	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-75,6	-418,8	-238,3	-732,9	-1 723,3
Resultat per aktie, hänförligt till moderbolagets aktieägare, före och efter utspädning (SEK)	-0,06	-0,36	-0,19	-0,93	-1,89

Kommentarer till rapport över totalresultat

KONCERNEN

Resultat jul-sep 2025

- Hyresintäkter uppgick under perioden till 0,9 MSEK (0,0), fastighetskostnader till -1,2 MSEK (0,0), driftnetto till -0,4 MSEK (0,0). Hyresintäkter avser den del av Karla Garage som är färdigställd.
- Övriga rörelseintäkter uppgick under perioden till 3,7 MSEK (6,1), övriga rörelsekostnader till -3,6 MSEK (0,0), övrigt rörelseresultat till 0,1 MSEK (6,1). Övriga rörelseintäkter och kostnader avser verksamheten i Karlastaden Media. Samma period fg år avser Övriga rörelseintäkter endast moderbolaget Doxa AB och är management fee till dotterbolag, se Nya redovisningsprinciper nedan.
- Rörelseresultatet uppgick till -11,7 MSEK (-1,8), där centrala administrationskostnader uppgick till -7,0 MSEK (-4,7) och nedskrivningar till -4,5 MSEK (0,0). Efter omfattande försäljningar av verksamheter inom Doxa under 2024, har kvarvarande verksamhet anpassats till en mindre organisation. Resultatet för även tredje kvartalet 2025 har påverkats av omstruktureringskostnader, vilka kommer att avta successivt. Nedskrivningarna är i sin helhet hänförliga till projektportföljen.
- Finansiella intäkter uppgick till 1,5 MSEK (24,1), samma period fg år avser dessa endast moderbolaget Doxa AB och är framför allt koncerninterna, se Nya redovisningsprinciper nedan.
- Finansiella kostnader uppgick till -15,2 MSEK (-4,6), samma period fg år avser dessa endast moderbolaget Doxa AB, se Nya redovisningsprinciper nedan.
- Resultat före skatt kvarvarande verksamhet uppgick till -26,8 MSEK (-418,8).
- Resultat från verksamhet för försäljning/avveckling uppgick till -48,9 MSEK (0,0). Bolaget beslutade under första kvartalet att verksamheterna inom tidigare Serneke Invest, som inkluderar hotell, skidome, byggherrebolag m fl ska avyttras/avvecklas. Under oktober har hotellverksamheten avyttrats och negativ resultat effekt har påverkat resultatet med -5 MSEK. Från och med den 1 januari 2025 redovisas dessa verksamheter som verksamheter för försäljning/avveckling. Se Not 11 för mer information.
- Periodens resultat jul-sep uppgick till -75,6 MSEK (-418,8).

Nya redovisningsprinciper per 31 december 2024, jämförelsetal ej omräknade
I Rapport över totalresultat, är dotterbolagen konsoliderade fr o m den 1 januari 2025, jämförelsetal för perioder innan är inte omräknade, 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.

Rapport över finansiell ställning

KONCERNEN

Belopp i MSEK	Not	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Immateriella anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	3	235,0	0,0	235,0
Summa immateriella anläggningstillgångar		235,0	0,0	235,0
Materiella anläggningstillgångar				
Leasingavtal, nyttjanderätt	4	0,0	5,3	181,2
Förvaltningsfastigheter	5	141,6	0,0	141,6
Byggnader och mark	6	465,7	0,0	465,0
Inventarier, verktyg och installationer	7	304,6	0,7	312,2
Summa materiella anläggningstillgångar		911,9	6,0	1 100,0
Finansiella anläggningstillgångar				
Aktier och andelar till verkligt värde	8	0,0	1 815,0	0,0
Aktier och andelar i övriga bolag	8	26,5	0,0	26,7
Fordringar hos portföljbolag	14	0,0	1 606,5	0,0
Långfristiga fordringar	9	140,4	0,0	125,1
Summa finansiella anläggningstillgångar		166,9	3 421,5	151,7
Summa anläggningstillgångar		1 313,8	3 427,6	1 486,8
Omsättningstillgångar				
Projekt- och exploateringsfastigheter	10	2 478,5	0,0	2 785,1
Varulager		0,0	0,0	1,3
Kundfordringar		14,4	0,0	27,5
Fordringar hos portföljbolag	14	0,0	22,2	0,0
Övriga kortfristiga fordringar		16,3	3,1	538,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5,0	1,9	18,0
Likvida medel		63,2	17,6	70,6
Summa omsättningstillgångar		2 577,3	44,8	3 440,4
Tillgångar som innehas för försäljning/avveckling	11	252,9	0,0	3 268,3
SUMMA TILLGÅNGAR		4 144,0	3 472,3	8 195,5

Kommentarer till rapport över finansiell ställning

KONCERNEN

Finansiell ställning 30 sep 2025 – förändringar under året

- Leasingavtal, nyttjanderätt, har klassificerats om till Tillgångar som innehas för försäljning/avveckling, se Not 11. Nyttjanderätterna avser främst kontor, hotell och skidome, vilka tillhör verksamheter som bolaget beslutat ska avyttras/avvecklas, se Not 4 och 11.
- Projekt-och exploateringsfastigheter, förändring under året -306,6 MSEK, förklaras främst av att två bostadsrättsprojekt, Brf Teaterterassen i Landskrona och Brf VeloCity2 i Helsingborg, färdigstälts och avkonsoliderats i koncernens Rapport över finansiell ställning, -385,5 MSEK, i samma bostadsrättsprojekt har koncernen tillträtt färdigställda lägenheter värderade till 87,3 MSEK per den 30 september 2025, se Not 10.
- Övriga kortfristiga fordringar, förändring under året -521,7 MSEK, förklaras huvudsakligen av att betalning av fordran om 465,6 MSEK, avseende köpeskilling sålda tillgångar per årsskiftet, erhållits från köparen Balder Sverige AB i början av januari 2025.
- Likvida medel har minskat med 7,5 MSEK under året. Se Kassaflödesanalys koncernen för mer information.
- Tillgångar som innehas för försäljning/avveckling, förändring under året -3 015,4 MSEK, förklaras av att frånträde av tillgångar sålda till Balder Sverige AB genomfördes i början av januari 2025, - 2 841,6 MSEK samt försäljning och frånträde av aktieinnehavet i Fastighetsstaden i Halmstad i juli 2025, -426,7 MSEK. Fastigheten Gullön 8 redovisas också som tillgång som innehas för försäljning, 16,8 MSEK, frånträde skedde i oktober 2025. Bolaget har under året även beslutat att verksamheterna inom tidigare Serneke Invest, som inkluderar hotell, skidome, byggherrebolag m fl ska avyttras/avvecklas, tillgångar om totalt 236,1 MSEK. Från och med den 1 januari 2025 redovisas dessa verksamheter som verksamheter för försäljning/avveckling, se Not 11.

Nya redovisningsprinciper per 31 december 2024, jämförelsetal ej omräknade
I Rapport över finansiell ställning är dotterbolagen konsoliderade fr o m den 31 december 2024, jämförelsetal avseende perioder innan är inte omräknade, d v s dotterbolagen är inte konsoliderade. Se Not 1 Redovisningsprinciper.

Rapport över finansiell ställning

KONCERNEN

Belopp i MSEK	Not	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Eget kapital				
Aktiekapital		642,8	642,8	642,8
Övrigt tillskjutet kapital		3 280,7	3 280,7	3 280,7
Annat eget kapital inkl. årets resultat		-1 851,9	-623,9	-1 614,1
Summa eget kapital		2 071,6	3 299,6	2 309,4
Långfristiga skulder				
Avsättningar	13	279,8	0,0	418,2
Skulder till portföljbolag	14	0,0	3,8	0,0
Långfristiga räntebärande skulder	12	981,6	153,9	674,2
Övriga långfristiga skulder		0,0	0,0	0,0
Summa långfristiga skulder		1 261,4	157,7	1 092,5
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	12	329,4	1,8	2 770,3
Leverantörsskulder		2,4	2,1	72,8
Kortfristiga skulder portföljbolag	14	0,0	5,6	0,0
Övriga kortfristiga skulder		196,6	2,7	450,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		31,8	2,9	84,2
Summa kortfristiga skulder		560,2	15,1	3 377,6
Skulder som innehas för försäljning/avveckling	11	250,8	0,0	1 416,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 144,0	3 472,3	8 195,5

Kommentarer till rapport över finansiell ställning

KONCERNEN

Finansiell ställning 30 sep 2025 – förändringar under året

- Eget kapital, förändring -237,8 MSEK under året, där -238,3 MSEK förklaras av periodens resultat och 0,5 MSEK förklaras av inbetalning av teckningsoptioner. Se Rapport över förändring i eget kapital koncernen.
- Avsättningar, förändring -138,4 MSEK under året, där -148,1 förklaras av att Kamarrätten avlog bolagets överklagan avseende mervärdesskatt, andra kvartalet betalades hela skulden till Skatteverket. Under tredje kvartalet beslutade Högsta förvaltningsdomstolen att inte meddela prövningstillstånd. Av återstående avsättning avser merparten avsättningar kopplade till Serneke Sveriges konkurs, under året har 9,6 MSEK utfallit.
- Långfristiga räntebärande skulder, ökning under året 307,4 MSEK, förklaras av att en refinansiering av koncernen genomförts, nya lån med bättre villkor har tagits upp, 413,1 MSEK, skuld optionslösen har ökat med 54,6 MSEK och leasingskulder har klassificerats om till Skulder för försäljning/avveckling, -160,3 MSEK, se Not 12.
- Kortfristiga räntebärande skulder, förändring under året -2 440,9 MSEK, förklaras av amortering av skulder i samband med refinansiering av koncernen i januari , -2 020,1 MSEK, upptagande av nya reverslån i januari, 239,4 MSEK, amortering av skulder vid frånträde av aktierna i Fastighetsstaden i Halmstad i juli, -365,2 MSEK, omklassificering av leasingskulder till Skulder för försäljning/avveckling, -35,0 MSEK och avkonsolidering i koncernens Rapport över finansiell ställning av två färdigställda bostadsrättsprojekt, -260,0 MSEK, se Not 12.
- Övriga kortfristiga skulder, förändring under året -253,8 MSEK, förklaras huvudsakligen av att två bostadsrättsprojekt har färdigställts och avkonsoliderats i koncernens Rapport över finansiell ställning, -126,9 MSEK, och amortering av övriga skulder.
- Skulder som innehas för försäljning/avveckling, förändring första halvåret -1 165,2 MSEK, förklaras av att frånträde av tillgångar sålda till Balder Sverige AB genomfördes i början av januari 2025, -1 416,0 MSEK. Bolaget beslutade under första kvartalet att verksamheterna inom tidigare Serneke Invest, som inkluderar hotell, skidome, byggherrebolag m fl ska avyttras/avvecklas, skulder om totalt 250,8 MSEK. Från och med den 1 januari 2025 redovisas dessa verksamheter som verksamheter för försäljning/avveckling, se Not 11.

Nya redovisningsprinciper per 31 december 2024, jämförelsetal ej omräknade
I Rapport över finansiell ställning är dotterbolagen konsoliderade fr o m den 31 december 2024, jämförelsetal avseende perioder innan är inte omräknade, d v s dotterbolagen är inte konsoliderade. Se Not 1 Redovisningsprinciper.

Kassaflödesanalys

KONCERNEN

	jul-sep 2025	jul-sep 2024	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jan-dec 2024
Belopp i MSEK					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-272,8	-26,0	-317,7	-40,5	-56,0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	-20,7	4,9	-95,4	-12,3	-7,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-293,4	-21,1	-413,1	-52,8	-63,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-45,3	-382,8	436,3	-849,1	-834,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	160,2	409,7	-30,6	807,7	807,7
Nettokassaflöde från förvärvade bolag	0,0	0,0	0,0	0,0	49,1
Periodens kassaflöde	-178,5	5,8	-7,4	-94,2	-41,3
Likvida medel vid periodens början	241,7	11,8	70,6	111,9	111,9
Periodens kassaflöde	-178,5	5,8	-7,4	-94,3	-41,3
Likvida medel vid periodens slut	63,2	17,6	63,2	17,6	70,6

Rapport över förändring i eget kapital

KONCERNEN

	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital
Belopp i MSEK					
Ingående balans per 1 januari 2024	255,8	30,5	2 827,9	108,9	3 223,0
Periodens resultat och tillika totalresultat				-732,9	-732,9
Pågående nyemission dec 2023	30,5	-30,5			0,0
Emissioner	356,5		486,2		842,7
Emissionskostnader			-33,4		-33,4
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen				0,1	0,1
Eget kapital per 30 september 2024	642,8	0,0	3 280,7	-623,9	3 299,6
Periodens resultat och tillika totalresultat				-990,4	-990,4
Emissioner	0,0		0,1		0,1
Emissionskostnader			0,0		0,0
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen				0,2	0,2
Eget kapital per 31 december 2024	642,8	0,0	3 280,7	-1 614,1	2 309,4
Periodens resultat och tillika totalresultat				-238,3	-238,3
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen				0,5	0,5
Eget kapital per 30 september 2025	642,8	0,0	3 280,7	-1 851,9	2 071,6

Resultaträkning

MODERBOLAGET

Belopp i MSEK	Not	jul-sep 2025	jul-sep 2024	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jan-dec 2024
Övriga rörelseintäkter		0,0	6,1	0,1	15,5	15,5
Övriga rörelsekostnader		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övrigt rörelseresultat		0,0	6,1	0,1	15,5	15,5
Centrala administrationskostnader		-5,7	-4,7	-32,2	-15,9	-55,1
Övriga externa kostnader		13,6	-3,2	14,5	-12,7	-500,8
Av- och nedskrivningar		-0,1	0,0	-0,2	0,0	-0,2
Rörelseresultat		7,9	-1,8	-17,8	-13,1	-540,6
Finansiella intäkter		0,7	24,1	7,8	59,9	60,9
Finansiella kostnader		-1,2	-4,6	-19,6	-19,5	-22,5
Realisationsresultat försäljning aktier och andelar		0,0	0,0	-8,6	0,0	0,0
Nedskrivning aktier och andelar i dotterföretag		-200,0	0,0	-200,0	0,0	0,0
Nettoförändring tillgångar värderade till verkligt värde		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoförändring verkligt värde portföljbolag		0,0	-436,4	0,0	-760,1	-1 221,1
Resultat före skatt		-192,7	-418,8	-238,3	-732,9	-1 723,3
Periodens skatt		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat		-192,7	-418,8	-238,3	-732,9	-1 723,3

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

Kommentarer till resultaträkning

MODERBOLAGET

Resultat jul-sep 2025

- Övriga rörelseintäkter uppgick under perioden till 0,0 MSEK (6,1), övriga rörelsekostnader till 0,0 MSEK (0,0), övrigt rörelseresultat till 0,0 MSEK (6,1).
- Rörelseresultatet uppgick till 7,9 MSEK (-1,8), där centrala administrationskostnader uppgick till -5,7 MSEK (-4,7) och övriga externa kostnader uppgick till 13,6 MSEK (-3,2), där 13,6 MSEK avser upplösning av reserv för avsättningar som är omallokerade till dotterbolag.
- Finansiella intäkter uppgick till 0,7 MSEK (24,1), varav 0,0 MSEK (24,1) avser finansiella intäkter från dotterbolag.
- Finansiella kostnader uppgick till -1,2 MSEK (-4,6), varav 0,0 MSEK (-0,1) avser finansiella kostnader till dotterbolag.
- Resultat före skatt uppgick till -192,7 MSEK (-419,8), där -200,0 (0,0) avser nedskrivning av aktier i dotterbolag, fg år avser -436,4 förändring av verkligt värde portföljbolag.
- Periodens resultat uppgick till -192,7MSEK (-419,8).

Nya redovisningsprinciper per 31 december 2024, jämförelsetal ej omräknade
I Rapport över totalresultat, är dotterbolagen konsoliderade fr o m den 1 januari 2025, jämförelsetal för perioder innan är inte omräknade, 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.

Balansräkning

MODERBOLAGET

Belopp i MSEK	Not	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Materiella anläggningstillgångar				
Inventarier, verktyg och installationer	7	0,5	0,7	1,0
Summa materiella anläggningstillgångar		0,5	0,7	1,0
Finansiella anläggningstillgångar				
Aktier och andelar till verkligt värde	8	0,0	1 815,0	0,0
Aktier och andelar i dotterbolag	8	2 211,1	0,0	2 983,9
Aktier och andelar i intressebolag	8	0,0	0,0	426,7
Aktier och andelar i övriga bolag	8	24,7	0,0	24,8
Fordringar hos portföljbolag	14	0,0	1 606,5	0,0
Fordringar till dotterbolag	14	24,8	0,0	0,0
Långfristiga fordringar	9	45,0	0,0	45,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 305,7	3 421,5	3 480,4
Summa anläggningstillgångar		2 306,1	3 422,3	3 481,4
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		0,3	0,0	0,0
Fordringar hos portföljbolag	14	0,0	22,2	0,0
Fordringar hos dotterbolag	14	0,0	0,0	456,2
Övriga kortfristiga fordringar		35,0	3,1	514,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2,9	1,9	1,4
Summa kortfristiga fordringar		38,3	27,2	972,5
Likvida medel		22,3	17,6	21,5
Summa omsättningstillgångar		60,5	44,8	994,1
SUMMA TILLGÅNGAR		2 366,7	3 467,0	4 475,5

Kommentarer till balansräkning

MODERBOLAGET

Finansiell ställning 30 sep 2025 – förändringar under året

- Aktier och andelar i dotterbolag, förändring under året -772,8 MSEK, förklaras av försäljning av samtliga Doxa AB:s förvaltningsfastigheter per årsskiftet, där frånträde av aktierna i Doxa Arena Holding AB, Doxa Industrifastigheter AB och Doxa Malmö Fastigheter Holding AB genomfördes till Balder Sverige AB i början av januari 2025, -577,8 MEK. Under året har aktier och andelar i Doxa Projektutveckling Holding AB skrivits ner med -200,0 MSEK och aktieägartillskott lämnats om 5,0 MSEK. Se Not 8 Aktier och andelar för mer information.
- Aktier och andelar i intressebolag, förändring under året -426,7 MSEK, förklaras av försäljning och frånträde av aktierna i Fastighetsstaden i Halmstad i juli 2025.
- Kortfristiga fordringar dotterbolag, förändring under året -456,2 MSEK, förklaras av frånträde av sålda dotterbolag till Balder Sverige AB i början av januari 2025, fordran reglerades då genom kvittning av skulder.
- Övriga kortfristiga fordringar, förändring under året -479,9, förklaras huvudsakligen av att betalning av fordran om 465,6 MSEK avseende köpeskilling sålda bolag per årsskiftet erhöles från Balder Sverige AB i början av januari 2025.
- Likvida medel, kassaflöde jan-sep 0,8 MSEK, se Kassaflödesanalys moderbolaget för mer information.

Balansräkning

MODERBOLAGET

Belopp i MSEK	Not	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Bundet eget kapital				
Aktiekapital		642,8	642,8	642,8
Reservfond		14,3	14,3	14,3
Summa bundet eget kapital		657,0	657,0	657,0
Fritt eget kapital				
Överkursfond		3 266,5	3 266,5	3 266,5
Balanserad vinst eller förlust		-1 613,7	-183,0	109,2
Årets resultat		-238,3	-440,7	-1 723,3
Summa fritt eget kapital		1 414,6	2 642,8	1 652,4
Summa eget kapital		2 071,6	3 299,8	2 309,4
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Andra avsättningar	13	231,3	0,0	402,7
Skulder till portföljbolag	14	0,0	3,8	0,0
Skulder till dotterbolag	14	30,0	0,0	514,5
Långfristiga räntebärande skulder	12	0,0	150,2	0,0
Summa långfristiga skulder		261,4	154,0	917,1
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	12	19,4	0,0	1 203,1
Leverantörsskulder		0,1	2,1	5,3
Kortfristiga skulder portföljbolag	14	0,0	5,6	0,0
Övriga kortfristiga skulder		9,4	2,7	22,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4,9	2,9	17,9
Summa kortfristiga skulder		33,7	13,3	1 249,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 366,7	3 467,0	4 475,5

Kommentarer till balansräkning

MODERBOLAGET

Finansiell ställning 31 mar 2025 – förändringar första halvåret

- Eget kapital, förändring -237,8 MSEK under året, där -238,3 MSEK förklaras av periodens resultat och 0,5 MSEK förklaras av inbetalning av teckningsoptioner. Se Rapport över förändring i eget kapital moderbolaget.
- Andra avsättningar, förändring 171,3 MSEK under året, där -148,1 förklaras av att Kammarrätten avslag bolagets överklagan avseende mervärdesskatt, andra kvartalet betalades hela skulden till Skatteverket. Högsta förvaltningsdomstolen beslutade under tredje kvartalet att prövningstillstånd inte meddelas. Av återstående avsättning avser merparten avsättningar kopplade till Serneke Sveriges konkurs, här kvarstår samma bedömning som per årsskiftet, under första halvåret har 9,6 MSEK utfallit och 13,6 MSEK har lösts upp och allokaterats om till dotterbolag.
- Långfristiga skulder dotterbolag, förändring -484,4 MSEK under året, förklaras av amortering till dotterbolag.
- Kortfristiga räntebärande skulder, förändring -1 183,6 MSEK, förklaras av kvittning av reverslån mot erhållen köpeskilling avseende sålda bolag till Balder Sverige AB, -1 052,8 MSEK och nyupptagna reverslån om 234,4 MSEK. Kortfristiga räntebärande skulder amorterades vid frånträde av aktierna i Fastighetsstaden i Halmstad i juli, -365,2 MSEK.

Kassaflödesanalys

MODERBOLAGET

	jul-sep 2025	jul-sep 2024	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jan-dec 2024
Belopp i MSEK					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-170,7	-26,0	-209,0	-40,5	-56,0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	-10,4	4,9	-18,6	-12,3	-7,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-181,0	-21,1	-227,5	-52,8	-63,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	421,3	-382,8	967,4	-849,1	-834,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-232,3	409,7	-739,0	807,7	807,7
Periodens kassaflöde	7,9	5,8	0,9	-94,2	-90,4
Likvida medel vid periodens början	14,4	11,8	21,5	111,9	111,9
Periodens kassaflöde	7,9	5,8	0,9	-94,3	-90,4
Likvida medel vid periodens slut	22,3	17,6	22,3	17,6	21,5

Rapport över förändring i eget kapital

MODERBOLAGET

	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital
Belopp i MSEK					
Ingående balans per 1 januari 2024	255,8	30,5	2 827,9	109,1	3 223,2
Periodens resultat och tillika totalresultat				-732,9	-732,9
Pågående nyemission dec 2023	30,5	-30,5			0,0
Emissioner	356,5		486,2		842,7
Emissionskostnader			-33,4		-33,4
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen				0,1	0,1
Eget kapital per 30 september 2024	642,8	0,0	3 280,7	-623,7	3 299,8
Periodens resultat och tillika totalresultat				-990,4	-990,4
Emissioner					0,0
Emissionskostnader					0,0
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen					0,0
Eget kapital per 31 december 2024	642,8	0,0	3 280,7	-1 614,1	2 309,4
Periodens resultat och tillika totalresultat				-238,3	-238,3
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen				0,5	0,5
Eget kapital per 30 september 2025	642,8	0,0	3 280,7	-1 851,9	2 071,5

Nyckeltal

	jul-sep 2025	jul-sep 2024	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jan-dec 2024
Eget kapital, MSEK	2 071,6	3 299,6	2 071,6	3 299,6	2 309,4
Eget kapital, MSEK	2 071,6	3 299,6	2 071,6	3 299,6	2 309,4
Aktiens slutkurs per senaste betalkurs, SEK	0,54	1,11	0,54	1,11	0,72
Antal utestående aktier	1 285 530 670	1 285 530 670	1 285 530 670	1 285 530 670	1 285 530 670
Marknadsvärde, MSEK	690,3	1 429,5	690,3	1 429,5	925,6
Eget kapital, MSEK	2 071,6	3 299,6	2 071,6	3 299,6	2 309,4
Balansomslutning, MSEK	4 144,0	3 472,3	4 144,0	3 472,3	8 195,5
Soliditet %	50,0%	95,0%	50,0%	95,0%	28,2%
Periodens resultat, MSEK	-75,6	-418,8	-238,3	-732,9	-1 723,3
Genomsnittligt eget kapital, MSEK	2 109,4	3 203,3	2 190,5	3 261,3	2 766,2
Avkastning på eget kapital %	-3,6%	-13,1%	-10,9%	-22,5%	-62,3%
Eget kapital, MSEK	2 071,6	3 299,6	2 071,6	3 299,6	2 309,4
Antal utestående aktier	1 285 530 670	1 285 530 670	1 285 530 670	1 285 530 670	1 285 530 670
Eget kapital per aktie, SEK	1,61	2,57	1,61	2,57	1,80
Periodens resultat, MSEK	-75,6	-418,8	-238,3	-732,9	-1 723,3
Vägt genomsnittligt antal aktier	1 285 530 670	1 160 701 918	1 285 530 670	783 842 973	909 950 263
Resultat per aktie, SEK	-0,06	-0,36	-0,19	-0,93	-1,89
Eget kapital, MSEK	2 071,6	3 299,6	2 071,6	3 299,6	2 309,4
Återföring avdragen uppskjuten skatt vid förvärvstidpunkt	0,0	72,1	0,0	72,1	0,0
NAV, MSEK	2 071,6	3 371,7	2 071,6	3 371,7	2 309,4
NAV, MSEK	2 071,6	3 371,7	2 071,6	3 371,7	2 309,4
Antal utestående aktier	1 285 530 670	1 285 530 670	1 285 530 670	1 285 530 670	1 285 530 670
NAV per aktie, SEK	1,61	2,62	1,61	2,62	1,80
Antal utestående aktier	1 285 530 670	1 285 530 670	1 285 530 670	1 285 530 670	1 285 530 670
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier	1 285 530 670	1 160 701 918	1 285 530 670	783 842 973	909 950 263

Not 1

REDOVISNINGSPRINCIPER

De redovisningsprinciper som anges i årsredovisningen för 2024 har även tillämpats i denna delårsrapport. 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 bedömde per den 31 december 2024 att koncernen inte längre uppfyllde 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 konsolideras, IFRS 3 Rörelseförvärv tillämpas på innehaven. Jämförelsetal innan den 31 december 2024 är inte omräknade utan innehav i investeringsverksamheten redovisas då i Rapport över finansiell ställning till verkligt värde i enlighet med IFRS 9 Finansiella instrument. Då övergången till nya redovisningsprinciper skedde per 31 december 2024 är Rapport över totalresultat och Kassaflödesanalyser för perioder fram till den 31 december 2024 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.

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. Gjorda uppskattningar, antaganden och bedömningar beskrivs närmare nedan.

Tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde med nedskrivningsprövning

I samband med övergång till nya redovisningsprinciper per den 31 december 2024 värderades nedan tillgångar till verkligt värde enligt nedan principer. Per den 30 september 2025 har nedskrivningsprövning gjorts enligt samma principer, inga väsentliga förändringar har noterats.

Värdering byggnader och mark

Byggnader och mark består av observationsdäcket, Gothenburg View, i Karlatornet.

Värdering baseras på en diskonterad kassaflödesmodell (DCF), där framtida kassaflöden beräknas utifrån en bedömd marknadsmässig hyresnivå. Hyresnivån fastställs genom jämförelser med liknande tillgångar och avtal på marknaden. Utgångspunkt i värderingen är att intäkterna är omsättningsbaserade och delvis kommer från en besöksverksamhet som ännu inte är i full drift.

Värdering gjordes av extern oberoende värderingsfirma per den 31 december 2024. Per den 30 september 2025 har en intern värdering gjorts.

Värdering inventarier, verktyg och installationer

Inventarier, verktyg och installationer består huvudsakligen av mediaanläggningen, Karlastaden Media, i Karlastaden i Göteborg.

Värdering baseras på en analys av framtida kassaflöden i relation till de investeringar som krävs för att upprätthålla och utveckla tillgången.

Värdering gjordes av extern oberoende värderingsfirma per den 31 december 2024. Per den 30 september 2025 har en intern värdering gjorts.

Not 2 (forts.)

UPPSKATTNINGAR, BEDÖMNINGAR OCH ANTAGANDEN

Värdering av projekt- och exploateringsfastigheter

Värdering av 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 konjunkturläge, räntenivåer, regulatoriska förändringar och efterfrågan på fastighetsmarknaden. Bolaget tillämpar en försiktig och systematisk värderingsmetodik där varje projekt utvärderas individuellt baserat på dess specifika förutsättningar. Värdet fastställs i enlighet med tillämpliga redovisningsstandarder och kan vid behov verifieras genom externa värderingar.

Den mest väsentliga posten inom projekt- och exploateringsfastigheter utgörs av byggrätterna i Karlastaden. Värderingen av denna tillgång baseras på både en kassaflödesanalys och en byggrättskalkyl. För denna specifika tillgång är tidsaspekten en kritisk faktor, men samtidigt svårbedömd. Vid värderingen har en diskonteringsränta om 7,7% tillämpats i den använda modellen för att spegla risken och tidsfaktorns osäkerhet. En annan relevant faktor i värderingen är att intäkterna ökar snabbare än kostnaderna eftersom området genomgår en kraftig expansion, vilket ökar dess attraktivitet.

Av projekt- och exploateringsfastigheter värderades merparten externt per den 31 december 2024. Per den 30 september 2025 har en intern värdering gjorts.

Värdering immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar består av namnrättigheter och rörelsen avseende observationsdäcket, Gothenburg View, i Karlatornet samt rörelsen avseende mediaanläggningen, Karlastaden Media, i Karlastaden i Göteborg.

Värdering avseende namnrättigheterna baseras på en diskonterad kassaflödesmodell (DCF). Bedömningen av intäktsgenereringen från namnrättigheterna grundas på en marknadsmässig hyresnivå, vilken fastställs genom jämförelser med liknande avtal och rättigheter på marknaden.

Värdering av de operativa verksamheterna baseras på en multipelvärdering, där relevanta jämförelseobjekt och marknadsdata används för att fastställa verkligt värde.

Värdering gjordes av extern oberoende värderingsfirma per den 31 december 2024. Per den 30 september 2025 har en intern värdering gjorts.

Tillgångar som värderas till verkligt värde

Värdering förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av den del av Karla Garage i Karlastaden som är färdigställd.

Värderingen till verkligt värde baseras på en diskonterad kassaflödesmodell (DCF), där framtida kassaflöden från fastigheterna beräknas utifrån en bedömd marknadsmässig hyresnivå. Denna hyresnivå fastställs genom jämförelser med liknande fastigheter och avtal på marknaden.

Värdering genomfördes av extern oberoende värderingsfirma per den 31 december 2024. Per den 30 september 2025 har en intern värdering gjorts.

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 att förändras negativt och positivt. Under första halvåret 2025 har 9,6 MSEK utfallit. Under kommande året förväntas cirka 25–75% utfalla.

Kammarrätten beslutade i början av april 2025 att avslå överklagan från bolag i Doxa Koncernen avseende mervärdesskatt om totalt 132,1 MSEK jämte ränta om totalt 16,0 MSEK, totalt 148,1 MSEK. Avsättning om 148,1 MSEK gjordes i årsbokslutet för 2024. Doxa betalade i Q2 2025 in mervärdesskatten. I Q3 2025 beslutade Högsta förvaltningsdomstolen att inte meddela prövningstillstånd.

Serneke Sverige AB:s konkursbo har yrkat återvinning av ett avtal avseende gäldenärsbyte och fordringsförvärv av ett antal skuld- och fordringsförhållanden ingånget mellan bl.a. Serneke Group AB (numera Törnaskogen Fastighetsförvaltning i Solna AB), Serneke Sverige AB och flera dotterbolag inom Doxas koncern samt därvid yrkat bl.a. att detta avtal varit otillbörligt, skett när Serneke Sverige AB varit, eller därigenom blivit, insolvent och att de inblandade parterna haft eller borde ha haft kunskap om de av konkursboet påstådda förhållandena. Det utestående nettobeloppet, efter reglering av i avtalet berörda skuld- och fordringsförhållandena, uppgick till en skuld om 1 090 MSEK som Serneke Group AB då hade till Serneke Sverige AB. En initial analys har genomförts av juridisk expertis men dotterbolagen har ännu inte i sak bemött de påstådda förhållandena. Det är Doxas uppfattning att de av konkursboet påstådda förhållandena inte stämmer överens med verkligheten och därför är grundlösa. Således kommer dessa krav inte att påverka koncernen negativt varför ingen avsättning erfordras i nuläget.

Not 3

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernen			
	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Belopp i MSEK			
Gothenburg View	185,0	0,0	185,0
Karlastaden Media	50,0	0,0	50,0
Summa	235,0	0,0	235,0

Gothenburg View, här avses namnrättigheter och rörelsen. Karlastaden Media här avses rörelsen.

Not 4

LEASINGAVTAL NYTTJANDERÄTT

Koncernen			
	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Belopp i MSEK			
Nyttjanderättstillgångar – Kontor	0,0	5,3	141,6
Nyttjanderättstillgångar – Garage	0,0	0,0	1,1
Nyttjanderättstillgångar – Hotellverksamhet	0,0	0,0	6,7
Nyttjanderättstillgångar – Skidome	0,0	0,0	31,8
Summa	0,0	5,3	181,2

Nyttjanderättstillgångar har klassificerats om till Tillgångar som innehas för försäljning/avveckling, se Not 11.

Not 5

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernen			
	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Belopp i MSEK			
Karla Garage	141,6	0,0	141,6
Summa	141,6	0,0	141,6

Karla Garage, här avses den del som är färdigställt garage i Karlastaden.

Not 6

BYGGNADER OCH MARK

Koncernen			
	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Belopp i MSEK			
Gothenburg View	465,7	0,0	465,0
Summa	465,7	0,0	465,0

Gothenburg View, här avses fastigheten.

Not 7

INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

Koncernen				Moderbolaget		
	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Belopp i MSEK						
Karlastaden Media	304,1	0,0	304,8	0,0	0,0	0,0
Övriga inventarier, verktyg och installationer	0,5	0,7	7,5	0,5	0,7	1,0
Summa	304,6	0,7	312,2	0,5	0,7	1,0

Karlastaden Media här avses mediaanläggningen med installationer o dyl i Karlastaden.

Not 8

AKTIER OCH ANDELAR

Aktier och andelar värderade till verkligt värde	Koncernen och moderbolaget		Koncernen och moderbolaget		Koncernen och moderbolaget	
	30 sep 2025		30 sep 2024		31 dec 2024	
	Kapital-/röst- andel %	Redovisat värde, mSEK	Kapital-/röst- andel %	Redovisat värde, mSEK	Kapital-/röst- andel %	Redovisat värde, mSEK
Företag, säte, organisationsnummer						
Doxa Arena Holding AB, Malmö, 559638-5676	n/a	0,0	100/100	431,4	n/a	0,0
Doxa Industrifastigheter AB, Malmö, 559383-1257	n/a	0,0	100/100	0,4	n/a	0,0
Doxa Malmö Fastigheter Holding AB, Malmö, 559347-7390	n/a	0,0	100/100	76,6	n/a	0,0
Doxa Projektutveckling Holding AB, Malmö, 559447-1251	n/a	0,0	100/100	0,0	n/a	0,0
Doxa Karlastaden AB, Malmö, 559447-0824	n/a	0,0	100/100	0,0	n/a	0,0
Serneke Group AB, Göteborg, 556669-4153	n/a	0,0	100/100	855,1	n/a	0,0
Fastighetsstaden i Halmstad AB, Halmstad, 556686-2917	n/a	0,0	40/40	426,7	n/a	0,0
EasyDepot, Malmö, 559248-7531	n/a	0,0	15,7/15,7	24,8	n/a	0,0
Utgående bokfört värde		0,0		1 815,0		0,0

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.

Aktier och andelar i dotterbolag	Moderbolaget					
	30 sep 2025		30 sep 2024		31 dec 2024	
	Kapital-/röst- andel %	Redovisat värde, mSEK	Kapital-/röst- andel %	Redovisat värde, mSEK	Kapital-/röst- andel %	Redovisat värde, mSEK
Företag, säte, organisationsnummer						
Doxa Arena Holding AB, Malmö, 559638-5676	n/a	0,0	n/a	0,0	100/100	481,6
Doxa Industrifastigheter AB, Malmö, 559383-1257	n/a	0,0	n/a	0,0	100/100	2,4
Doxa Malmö Fastigheter Holding AB, Malmö, 559347-7390	n/a	0,0	n/a	0,0	100/100	93,8
Doxa Projektutveckling Holding AB, Malmö, 559447-1251	n/a	2 211,1	n/a	0,0	100/100	2 406,1
Karlastaden Group AB, Göteborg, 559222-7945	50/50	0,0	n/a	0,0	50/50	0,0
KS 5 Group Hold AB, Göteborg, 559456-6217	100/100	0,0	n/a	0,0	100/100	0,0
KS Garage AB, Göteborg, 56953-4034	100/100	0,0	n/a	0,0	100/100	0,0
KS Garage 2A AB, Göteborg, 559081-8646	100/100	0,0	n/a	0,0	100/100	0,0
Karlastaden Media AB, Göteborg, 559062-5751	100/100	0,0	n/a	0,0	100/100	0,0
KS Viewing AB, Göteborg, 559081-8547	100/100	0,0	n/a	0,0	100/100	0,0
Karlatornet Observation AB, Göteborg, 559312-5908	100/100	0,0	n/a	0,0	100/100	0,0
Serneke Projektutveckling, Göteborg, 556688-6601	100/100	0,0	n/a	0,0	100/100	0,0
Utgående bokfört värde		2 211,1		0,0		2 983,9

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. Den 8 januari 2025 slutfördes försäljningarna enligt avtal.

Not 8 (fort.)

AKTIER OCH ANDELAR

Aktier och andelar i intressebolag	Moderbolaget					
	30 sep 2025		30 sep 2024		31 dec 2024	
	Kapital-/röst-andel %	Redovisat värde, mSEK	Kapital-/röst-andel %	Redovisat värde, mSEK	Kapital-/röst-andel %	Redovisat värde, mSEK
Företag, säte, organisationsnummer						
Fastighetsstaden i Halmstad AB, Halmstad, 556686-2917	n/a	0,0	n/a	0,0	40/40	426,7
Utgående bokfört värde		0,0		0,0		426,7

Aktier och andelar i övriga bolag	Koncernen					
	30 sep 2025		30 sep 2024		31 dec 2024	
	Kapital-/röst-andel %	Redovisat värde, mSEK	Kapital-/röst-andel %	Redovisat värde, mSEK	Kapital-/röst-andel %	Redovisat värde, mSEK
Företag, säte, organisationsnummer						
EasyDepot, Malmö, 559248-7531	14,0/14,0	24,8	n/a	0,0	15,7/15,7	24,8
Övriga innehav		1,7	n/a	0,0		1,9
Utgående bokfört värde		26,5		0,0		26,7

Aktier och andelar i övriga bolag	Moderbolaget					
	30 sep 2025		30 sep 2024		31 dec 2024	
	Kapital-/röst-andel %	Redovisat värde, mSEK	Kapital-/röst-andel %	Redovisat värde, mSEK	Kapital-/röst-andel %	Redovisat värde, mSEK
Företag, säte, organisationsnummer						
EasyDepot, Malmö, 559248-7531	14,0/14,0	24,8	n/a	0,0	15,7/15,7	24,8
Övriga innehav		0,0	n/a	0,0		0,0
Utgående bokfört värde		24,8		0,0		24,8

Not 9

LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen			Moderbolaget		
	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Belopp i MSEK						
Fordringar Selopa AB	212,2	0,0	212,2	133,1	0,0	133,1
Reservering fordringar Selopa AB	-112,2	0,0	-112,2	-88,1	0,0	-88,1
Övriga fordringar	40,4	0,0	25,1	0,0	0,0	0,0
Summa	140,4	0,0	125,1	45,0	0,0	45,0

Fordringar Selopa AB avser fordringar köpeskilling 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 årsbokslutet genomfördes prövning av marknadsvärden och till följd av detta reserverade bolaget 112,2 MSEK, vilket motsvarar hela den del som är beroende av värdeutveckling. Fordran bedöms vara i nivå 3 enligt IFRS 9.

Not 10

PROJEKT- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

	Koncernen		
	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Belopp i MSEK			
Ej startade projekt – Karlastaden	1 554,1	0,0	1 507,1
Pågående projekt – Karlastaden	666,0	0,0	661,6
Pågående projekt – Projektutveckling	0,0	0,0	423,7
Ej startade projekt – Projektutveckling	144,5	0,0	192,7
Färdigställda lägenheter – Projektutveckling	113,9	0,0	0,0
Summa	2 478,5	0,0	2 785,1

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 2 202,0 MSEK under Projekt- och exploateringsfastigheter och skuld motsvarande lösenpriset om 549,9 MSEK redovisas under Långfristiga räntebärande skulder.

Pågående projekt – Projektutveckling
Under 2025 har två bostadsrättsprojekt, Brf Teaterterassen i Landskrona och Brf VeloCity2 i Helsingborg, färdigställts och avkonsoliderats i koncernens Rapport över finansiell ställning.

Ej startade projekt – Projektutveckling
Noterbara projekt är Barkarby City i Järfälla och Brunnshögstorg i Lund. I posten ingår även delägda projekt som Koncernen har med JV-partners.

Färdigställda lägenheter – Projektutveckling
Färdigställda lägenheter avser osålda lägenheter i Brf VeloCity2 i Helsingborg, Brf Teaterterassen i Landskrona och Brf Utsikten i Göteborg.

Not 10 (fort.)

PROJEKT- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Karlstaden				Koncernen	
Belopp i MSEK				30 sep 2025	
Projekt	Kommun	Ändamål	Status	Antal kvm/BTA	Bokfört värde
Ej startade projekt – Karlstaden					
Byggrätter - Kvarter 2, 5, 6, 7	Göteborg	Kontor, handel, hotell, bostäder, utbildning	Laga kraft	114 659	1 554,1
Pågående projekt – Karlstaden					
Garage AB (pågående del) Upparbetade kostnader	Göteborg	Parkering	Laga kraft	33 971	278,4 387,6
Total - Karlstaden				148 630	2 220,1

Ej startade projekt – Projektutveckling				Koncernen	
Belopp i MSEK				30 sep 2025	
Projekt	Kommun	Ändamål	Status	Antal kvm/BTA	Bokfört värde
Helägda projekt				276 532	128,9
Barkarby City - Järfälla	Järfälla	Kontor, handel, hotell, bostäder	Laga kraft	84 152	43,0
Applåden - Landskrona	Landskrona	Bostäder	Laga kraft	3 900	22,6
Sege Park - Malmö	Malmö	Bostäder	Laga kraft	7 565	17,8
Brunnshögstorg – Lund	Lund	Bostäder, kontor, hotell, övrigt	Detaljplanearbete	62 745	12,9
Haren - Vänersborg	Vänersborg	Bostäder	Laga kraft	4 938	12,4
Rosendal (etapp 2) - Uppsala	Uppsala	Bostäder	Laga kraft	4 400	5,5
Fotkvarnen - Trollhättan	Trollhättan	Bostäder	Laga kraft	5 400	5,0
Övriga helägda projekt				103 432	9,7
Delägda projekt				108 831	15,6
Total - Ej startade projekt - Projektutveckling				385 363	144,5

Färdigställda lägenheter – Projektutveckling		Koncernen	
Belopp i MSEK		Antal	30 sep 2025
BRF Teaterterrassen - Landskrona		28	58,7
BRF Velocity2 - Helsingborg		19	28,6
BRF Utsikten - Göteborg		12	26,6
Total - Färdigställda lägenheter		59	113,9

Not 11

TILLGÅNGAR OCH SKULDER SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING/AVVECKLING

Tillgångar	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024	Ekonomiskt frånträde
Ägarlägenheter i Karlatornet, Lindholmen Göteborg	0,0	0,0	392,1	2025-01-01
Förvaltningsfastigheter helägda	0,0	0,0	2 412,7	2025-01-01
Fastighetsstaden I Halmstad AB, intressebolagsinnehav (40%)	0,0	0,0	426,7	2025-07-16
Gullön 8	16,8	0,0	0,0	2025-10-01
Nyttjanderättstillgångar - Kontor	136,6	0,0	0,0	Ej frånträtt
Nyttjanderättstillgångar - Garage	1,2	0,0	0,0	Ej frånträtt
Nyttjanderättstillgångar - Hotellverksamhet	59,0	0,0	0,0	Ej frånträtt
Nyttjanderättstillgångar - Skidome	27,3	0,0	0,0	Ej frånträtt
Övriga tillgångar hänförliga till förvaltningsfastigheter helägda	0,0	0,0	36,7	2025-01-01
Övriga tillgångar som innehas för försäljning/avveckling	12,0	0,0	0,0	Ej frånträtt
Summa	252,9	0,0	3 268,3	

Skulder	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024	Ekonomiskt frånträde
Långfristiga leasingskulder	182,4	0,0	0,0	Ej frånträtt
Kortfristiga leasingskulder	41,7	0,0	0,0	Ej frånträtt
Räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter helägda	0,0	0,0	1 369,1	2025-01-01
Övriga skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter helägda	0,0	0,0	46,9	2025-01-01
Övriga skulder som innehas för försäljning/avveckling	26,7	0,0	0,0	Ej frånträtt
Summa	250,8	0,0	1 416,0	

Under första kvartalet 2025 har Doxa beslutat att verksamheterna inom tidigare Serneke Invest, som inkluderar hotell, skidome, byggherrebolag m fl ska avyttras/avvecklas. Från och med den 1 januari 2025 redovisas dessa verksamheter som verksamheter för försäljning/avveckling.

Doxa slutförde den 16 juli försäljning av sitt aktieinnehav om 40 procent i Fastighetsstaden i Halmstad AB till Balder Sverige AB. Försäljningen genomfördes till bokfört värde, 426,7 MSEK, och har därmed ingen resultateffekt. I samband med försäljningen reglerar Doxa reverslån inklusive upplupen ränta om totalt 371,6 MSEK, vilket medför att total likviditetseffekt från försäljningen blir 55,1 MSEK.

Not 12

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen			Moderbolaget		
	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Belopp i MSEK						
Långfristiga räntebärande skulder						
Leasingskulder	0,0	3,9	160,3	0,0	0,0	0,0
Banklån	50,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Banklån - Brf-projekt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Reverslån	362,9	150,0	0,5	0,0	150,2	0,0
Skulder - optionslösen	568,0	0,0	513,4	0,0	0,0	0,0
Anstånd skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	981,6	153,9	674,2	0,0	150,2	0,0
Kortfristiga räntebärande skulder						
Leasingskulder	0,0	1,8	35,0	0,0	0,0	0,0
Banklån	305,0	0,0	880,6	0,0	0,0	0,0
Banklån - Brf-projekt	0,0	0,0	260,0	0,0	0,0	0,0
Reverslån	24,4	0,0	1 594,3	19,4	0,0	1 203,1
Skulder - optionslösen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anstånd skatt	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0
Summa	329,4	1,8	2 770,3	19,4	0,0	1 203,1
Summa	1 311,0	155,7	3 444,5	19,4	150,2	1 203,1

Långfristiga och kortfristiga leasingskulder har klassificerats om till Skulder som innehas för försäljning/avveckling se Not 11.
De Brf-projekt som var pågående per 31 december 2024, Brf VeloCity2 i Helsingborg och Brf Teaterterassen i Landskrona är tillträdta.

	Koncernen		
	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Nyckeltal			
Genomsnittlig ränta	6,84%	8,00%	7,09%
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	1,3	2,3	0,7
Andel lån med fast ränta	79,7%	100,0%	67,2%

Not 12 (fort.)

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

2025-09-31			
Odiskonterade kassaflöden	Skulder	Räntor	Totalt
Förfallotid, inom ett år	329	20	349
Förfallotid, 1 - 5 år	982	192	1174
Förfallotid, senare än 5 år	0	0	0
Totalt	1 311	212	1 523

Belopp i MSEK	Ränteförfall			Låneförfall		
	Lånebelopp	Andel	Snittränta	Kreditavtal	Utnyttjat	Andel
0 - 1 år	329	25%	5,16%	329	329	25%
1 - 2 år	414	32%	6,50%	414	414	32%
2 - 3 år	568	43%	7,70%	568	568	43%
3 - 4 år	0	0%	0,00%	0	0	0%
4 - 5 år	0	0%	0,00%	0	0	0%
5 - 6 år	0	0%	0,00%	0	0	0%
6 - 7 år	0	0%	0,00%	0	0	0%
8 - 9 år	0	0%	0,00%	0	0	0%
9 - 10 år	0	0%	0,00%	0	0	0%
10+ år	0	0%	0,00%	0	0	0%
Totalt	1 311	100%	6,26%	1 311	1 311	100%

Not 13

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen			Moderbolaget		
	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Ställda säkerheter, belopp i MSEK						
Pantsatta aktier i dotterbolag	1 595,2	150,2	2 513,9	0,0	150,2	150,2
Pantsatt egendom i dotterbolag	50,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	1 645,9	150,2	2 513,9	0,0	150,2	150,2

	Koncernen			Moderbolaget		
	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Eventualförpliktelser, belopp i MSEK						
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, kreditinstitut	0,0	2 324,5	0,0	305,0	2 324,5	1 947,3
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, försäkringsbolag	545,8	1 000,0	379,5	545,8	1 000,0	379,5
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, samarbetspartner	0,0	1 898,6	0,0	545,0	1 898,6	489,7
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, fastighetsägare	0,0	0,0	0,0	271,6	0,0	271,6
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, kunder	161,4	0,0	315,9	35,8	0,0	35,3
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, anstånd skatter	0,0	132,1	132,1	0,0	132,1	132,1
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, leverantörer	62,4	0,0	84,4	60,3	0,0	82,3
Summa	769,6	5 355,1	911,9	1 763,4	5 355,1	3 337,7
Varav hänförligt till Serneke Sverige	682,1	439,2	692,9	582,1	439,2	437,8
Avsättningar i balansräkningar hänförliga till Serneke Sverige	279,8	0,0	270,1	231,3	0,0	254,6
Avsättningar i balansräkningar hänförliga till Skatteverket	0,0	0,0	148,1	0,0	0,0	148,1

I de två ovan tabeller redovisas de åtaganden som är direkt kopplade Serneke Sveriges konkurs. Del av dessa åtaganden är tagna i balansen under avsättningar efter en intern risk bedömning.

Omklassificering har skett från moderbolag till koncernbolag med 0,5 Mkr, samt inom koncernbolaget har omklassificering skett från tillgång till avsättning med 20,8 Mkr.

Moderbolaget har borgensförbindelser kollade till insatsgarantier på 137,8 MSEK medan Koncernen har 3 769,2 MSEK. Insatsgarantier ställs ut vi vid nyproduktion av bostadsrättsföreningar för att föreningen ska få tillåtelse att upplåta bostadslägenheter. Denna garanti säkerställer att medlemmarna kan få tillbaka sina insatser och eventuella upplåtelseavgifter för bostadsrätten om föreningens ekonomiska plan inte infrias. Insatsgarantin sträcker sig i ett år efter att föreningens slutliga anskaffningskostnad fastställts på en föreningsstämma.

Doxa Karlastaden och Fastighets AB Balder sålde i januari cirka 151 000 kvadratmeter byggrätter i Karlastaden till Göteborgs allmännyttiga fastighetskoncern Förvaltnings AB Framtiden. Affären bestod dels av två kvarter som överläts till 100 procent, dels av fyra kvarter som överläts till 74 procent med Doxa Karlastaden och Balder som fortsatta delägare till 26 procent. Köpeskillingen uppgick till cirka 1 mdr SEK och inkluderade även en ensidig option att återköpa byggrätterna i de fyra delägda kvarteren senast september 2027. Affären med AB Framtiden är anmäld till EU-domstolen avseende fråga om olovligt statsstöd. Bolaget anser att transaktionen med AB Framtiden är gjord på marknadsmässiga villkor och bedömer att det inte föreligger olovligt statsstöd.

Not 14

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner med närstående prissätts på marknadsmässiga villkor.

Närståendetransaktioner med dotterbolag

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterbolag. Det föreligger fordrings- och skuldförhållanden mellan moderbolaget och dess dotterbolag, se Rapport över finansiell ställning. Räntan på interna lån är marknadsmässig.

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 lämnas upplysningar om dessa transaktioner. Under januari-juni 2025 har det inte förekommit några sådana transaktioner.

Doxa står under betydande inflytande av Greg Dingizian som genom bolag, Agartha AB, innehar 17,2 % (15,8) 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. Under januari-september 2025 har det inte förekommit några transaktioner med Greg Dingizian.



DOXA

corporate@doxa.se | www.doxa.se