



DELÅRSRAPPORT Q2 2025

DOXA AB (PUBL)

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

e-mail: corporate@doxa.se

Koncernens finansiella information i sammandrag

NAV/Eget kapital

2 147,2 MSEK

NAV per aktie/Eget kapital per aktie

1,67 SEK

Rörelseresultatet apr-jun uppgick till -61,4 MSEK, där större delen förklaras av centrala administrations-kostnader uppgående till -10,0 MSEK och nedskrivningar uppgående till -53,9 MSEK. Efter omfattande försäljningar av verksamheter inom Doxa under 2024, har kvarvarande verksamhet anpassats till en mindre organisation. Resultatet för även andra kvartalet 2025 har påverkats av omstruktureringskostnader, vilka kommer att avta successivt. Av nedskrivningarna är större delen hänförliga till projektportföljen.

Resultat före skatt kvarvarande verksamhet apr-jun uppgick till -80,7 MSEK, varav centrala administrations-kostnader -10,0 MSEK, nedskrivningar -53,9 MSEK och finansiella kostnader -18,1 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. Resultat från verksamhet för försäljning/avveckling apr-jun uppgick till -42,2 MSEK, påverkat av avvecklingskostnader. Se Not 11 för mer information.

Periodens resultat apr-jun uppgick till -122,8 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 apr-jun och jan-jun 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	apr-jun 2025	jan-jun 2025	jan-dec 2024
Rapport över totalresultat i sammandrag			
Driftnetto	-0,5	-1,1	0,0
Rörelseresultat	-61,4	-83,5	-540,6
Resultat före skatt kvarvarande verksamhet	-80,7	-108,8	-1 723,3
Resultat från verksamhet för försäljning/avveckling	-42,2	-53,7	0,0
Periodens resultat	-122,8	-162,6	-1 723,3

	30 jun 2025	30 jun 2025	31 dec 2024
Rapport över finansiell ställning i sammandrag			
Immateriella anläggningstillgångar	235,0	235,0	235,0
Materiella anläggningstillgångar	912,3	912,3	1 100,0
Finansiella anläggningstillgångar	161,3	161,3	151,7
Projekt- och exploateringsfastigheter	2 480,9	2 480,9	2 785,1
Övriga fordringar	38,8	38,8	584,8
Likvida medel	61,5	61,5	70,6
Tillgångar som innehas för försäljning/avveckling	622,9	622,9	3 268,3
Summa tillgångar	4 512,8	4 512,8	8 195,5
Eget kapital	2 147,2	2 147,2	2 309,4
Räntebärande skulder	1 660,7	1 660,7	3 444,5
Avsättningar	258,9	258,9	418,2
Övriga skulder	240,8	240,8	607,3
Skulder som innehas för försäljning/avveckling	205,1	205,1	1 416,0
Summa skulder	2 365,6	2 365,6	5 886,1
Summa skulder och eget kapital	4 512,8	4 512,8	8 195,5

	apr-jun 2025	jan-jun 2025	jan-dec 2024
Nyckeltal i sammandrag			
Eget kapital per aktie, SEK	1,67	1,67	1,80
Avkastning på eget kapital	-5,6%	-7,3%	-62,3%
Soliditet	47,6%	47,6%	28,2%
Genomsnittlig ränta	6,75%	6,75%	7,09%
Genomsnittlig kapitalbindningstid	1,2	1,2	0,7
Antal utestående aktier	1 285 530 670	1 285 530 670	1 285 530 670

VD har ordet

Under det andra kvartalet har vi fokuserat på att konsolidera och anpassa kostnadsstrukturen till den nuvarande, mer begränsade verksamheten. Samtidigt har arbetet fortsatt med försäljning och avveckling av de tillgångar som inte ingår i vår långsiktiga strategi och diskussioner kring utveckling av våra projektfastigheter.

Det tredje kvartalet inleddes med att vi slutförde försäljningen av vårt aktieinnehav i Fastighetsstaden i Halmstad, en tillgång som varit klassificerad som tillgång som innehas för försäljning. Affären genomfördes till en köpeskilling om 426,7 MSEK, vilket motsvarar det bokförda värdet. Efter återbetalning av reverslån inklusive upplupen ränta om 371,6 MSEK, tillför affären koncernen en positiv likviditetseffekt om 55,1 MSEK. Försäljningen är ett led i att avyttra tillgångar som inte är en del av bolagets långsiktiga strategi och bidrar samtidigt till att säkerställa en hållbar finansiering över tid.

Vi fortsätter även att successivt minska våra centrala administrationskostnader. Under andra kvartalet har majoriteten av de anställda avslutat sin anställning. Efter att de sista uppsägningarna har genomförts under tredje kvartalet, kommer antal anställda i koncernen (exkl. verksamheter under avveckling) att uppgå till sju personer.

Glädjande är att vi har uppmärksammats för Karlatornet. Den internationella branschorganisationen Council on Tall Buildings and Urban Habitat (CTBUH) lyfte i juni fram Karlatornet genom att dela ut två utmärkelser, Best Tall Building, by Height, 200–299 meters och Best Tall Building in Europe till projektet. 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.

Tyvärr mottog vi under andra kvartalet ett negativt besked i vår överklagan av ett momsärende i kammarrätten. Det innebär att vi behövde betala in 148 MSEK till Skatteverket i juni. Vi har nu överklagat ärendet till högsta förvaltningsdomstolen och förväntar oss besked om prövningstillstånd under hösten.

När det gäller våra åtaganden kopplade till konkursen i Serneke Sverige har vi genomfört individuella bedömningar av de anspråk som framförts. Vi kan konstatera att dessa ligger inom ramen för tidigare schablonmässiga uppskattningar. Fram till halvårsskiftet har 9 MSEK i garantirelaterade kostnader betalats ut, vi kan se att processerna för garantianspråk tar längre tid än tidigare förutsetts.

Under kvartalet tillträdde även vår nya styrelse, där Anders Pettersson, Lars Kongstad och Magnus Koch valdes in som nya ledamöter. De tillför viktig kompetens inom juridik, transaktioner och bolagsstyrning. Tillsammans med styrelsen ser jag fram emot att fortsatt fokusera på våra prioriterade områden:

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

Malmö den 17 juli 2025



Christian Lindgren
Verkställande direktör

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Vid årsstämman den 29 april valdes Magnus Koch, Lars Kongstad och Anders Pettersson till nya styrelseledamöter. Omval gjordes av Greg Dingizian som styrelseordförande och Lena Grimslätt som styrelseledamot. Tidigare styrelseledamöter Peter Strand, Jacob Karlsson och Nina Nilsson Ulvinen lämnade styrelsen.
- Kammarrätten avlog överklagan 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, motsvarande 0,11 SEK per aktie. Beloppet i sin helhet betalades till Skatteverket under andra kvartalet 2025. Doxa har överklagat domen till högsta förvaltningsdomstolen.

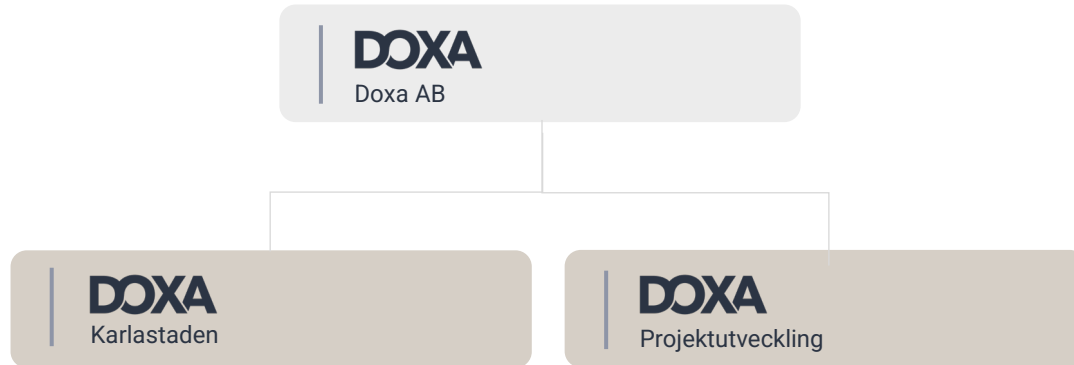
Väsentliga händelser efter bokslutsdagen

- Doxa slutförde den 16 juli försäljning av sitt aktieinnehav om 40 procent i Fastighetsstaden i Halmstad AB till Balder Sverige AB. Doxa har sedan den 31 december 2024 redovisat Fastighetsstaden i Halmstad som tillgång som innehas för försäljning. 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.



Doxa i korthet

Doxa är ett affärsdrivet bolag som förvärvar, utvecklar, förädlar och säljer fastigheter samt exploateringsprojekt.



- **Doxa Karlastaden** bedriver utveckling och exploatering av området Karlastaden i Göteborg med byggrätter i fyra kvarter, Karla Garage, Karlastaden Media och Gothenburg View i Karlatornet.
- **Doxa Projektutveckling** bedriver utveckling av projekt- och exploateringsfastigheter med syfte att generera avkastning vid försäljning. Affärsmodellen går ut på att förvärva fastigheter med potential, utveckla dem och sedan avyttra i rätt marknadsläge.



Doxa i korthet – fastigheter

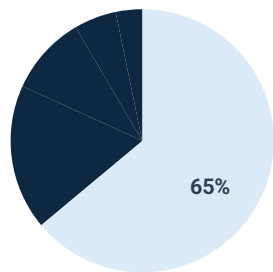
Karlstaden Byggrätter



Affärsområde
Karlstaden

Bokfört värde / andel av total

2 343,6 MSEK



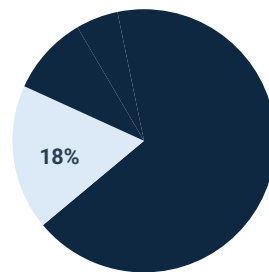
Gothenburg View



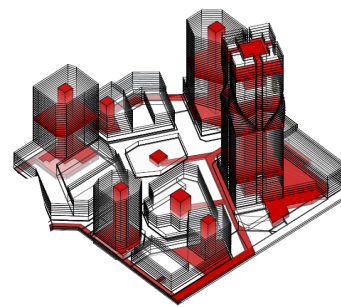
Affärsområde
Karlstaden

Bokfört värde / andel av total

650,6 MSEK



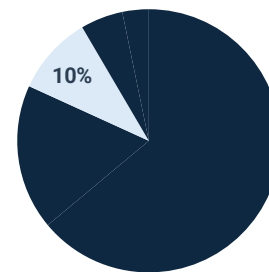
Karlstaden Media



Affärsområde
Karlstaden

Bokfört värde / andel av total

354,3 MSEK



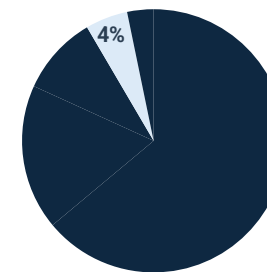
Projektportfölj



Affärsområde
Projektutveckling

Bokfört värde / andel av total

144,2 MSEK



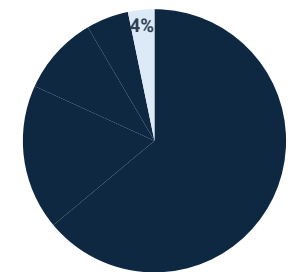
Färdigställda lägenheter



Affärsområde
Projektutveckling

Bokfört värde / andel av total

134,7 MSEK



Doxa i korthet - fastigheter

Bokfört värde 2025-06-30, MSEK	Affärsområde Projektutveckling				Affärsområde Karlastaden			Koncern
	Karlastaden Byggrätter	Gothenburg View	Karlastaden 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	465,6	0,0	465,6	0,0	0,0	0,0	465,6
Inventarier, verktyg och installationer	0,0	0,0	304,3	304,3	0,0	0,0	0,0	304,3
Projekt- och utvecklingsfastigheter								
Startade projekt	666,0	0,0	0,0	666,0	2,1	0,0	2,1	668,1
Ej startade projekt	1 536,0	0,0	0,0	1 536,0	142,2	0,0	142,2	1 678,1
Färdiga lägenheter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	134,7	134,7	134,7
Summa	2 343,6	650,6	354,3	3 348,6	144,2	134,7	278,9	3 627,5

Särskilt kring redovisning av Karlastaden Byggrätter
Koncernen äger 26% av aktiebolagen som äger fastigheterna som omfattas av Karlastaden 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 juni 2025 har nedskrivningsprövning gjorts enligt samma principer.

Värdering gjordes av extern oberoende värderingsfirma per den 31 december 2024. Per den 30 juni 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 Karlastaden 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, Karlastaden Media, i Karlastaden 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 Karlastaden som är färdigställd.

Värdering genomfördes av extern oberoende värderingsfirma per den 31 december 2024. Per den 30 juni 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, elektricitet 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) lyfte i juni 2025 fram Karlatornet genom att dela ut två utmärkelser, Best Tall Building, by Height, 200–299 meters och Best Tall Building in Europe till projektet. 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

Gothenburg View

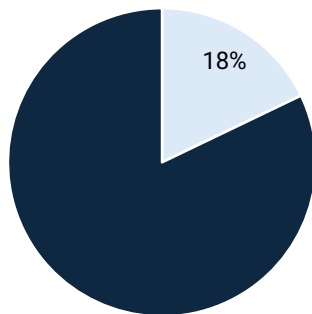
Gothenburg View är en utsiktsplats i världsklass. Entrén till Gothenburg View beräknas att färdigställas under 2026, så att verksamheten kan öppna upp för allmänheten. Fram till dess genomförs bokade aktiviteter och event i lokalen på 69:e våningen.

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. Gothenburg 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 företagsarrangemang, lanseringar och event.

Gothenburg View gör Karlatornet tillgängligt för alla.

Andel av koncernens värde

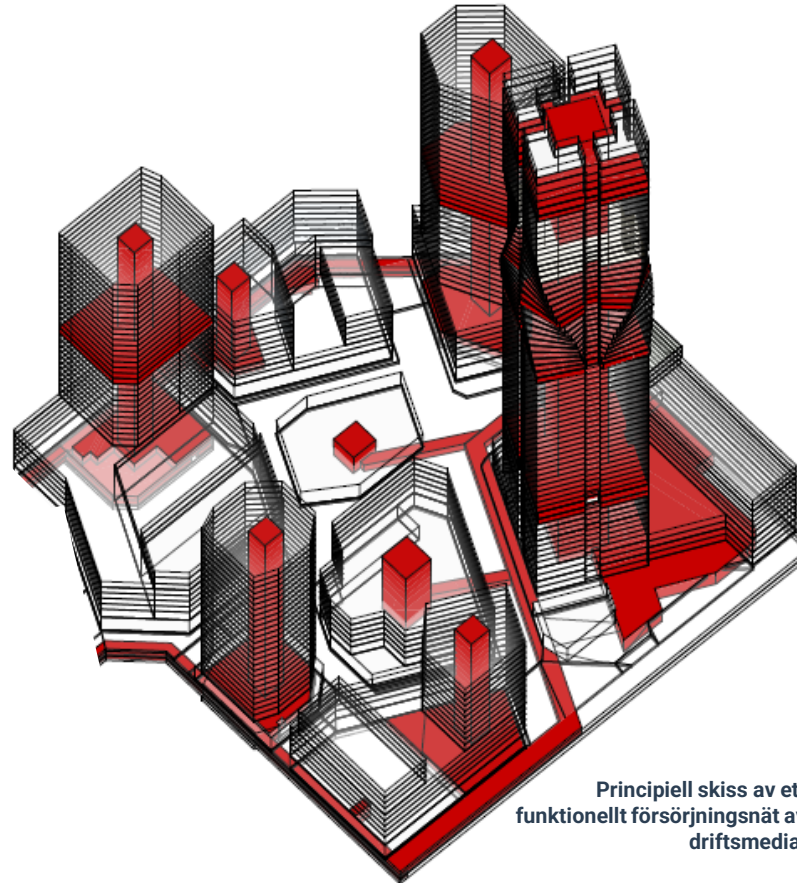
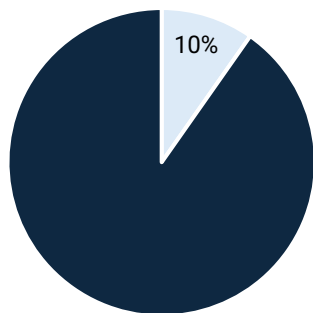


Karlstaden Media

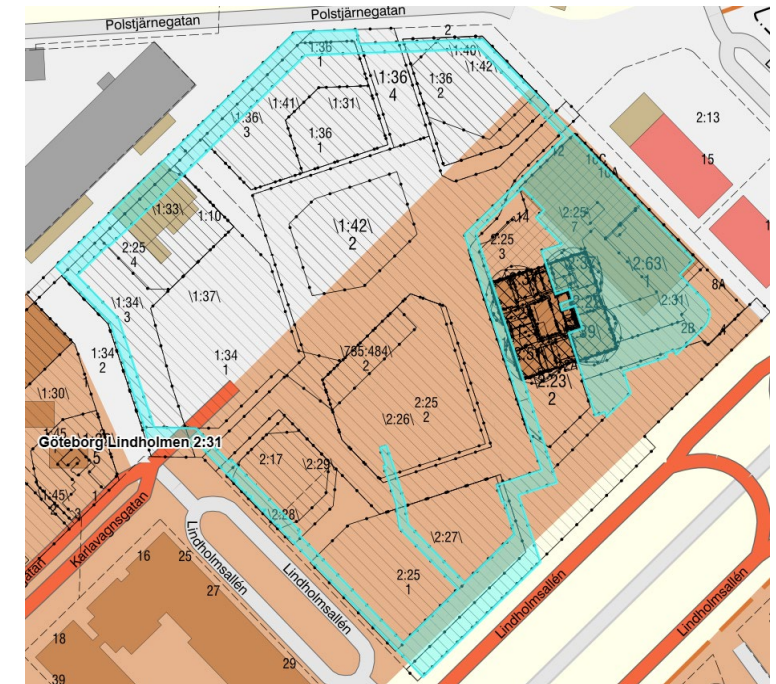
Karlstaden Media försörjer fastigheterna, bostadsrättsföreningarna och verksamheterna i stadsdelen med innovativ, effektiv och hållbar driftmediaförsörjning såsom avfallshantering, sprinkler, värme, kyla och fiber. Installationerna byggs ut etappvis, allt eftersom byggnaderna ovan mark genomförs, först 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 Karlstaden 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 Karlstaden.

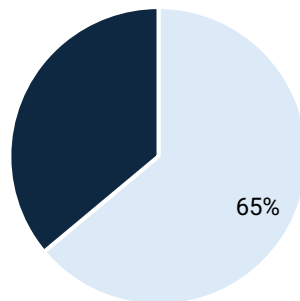
Karlastaden Byggrätter

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 byggrätterna 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



Karlstaden 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.

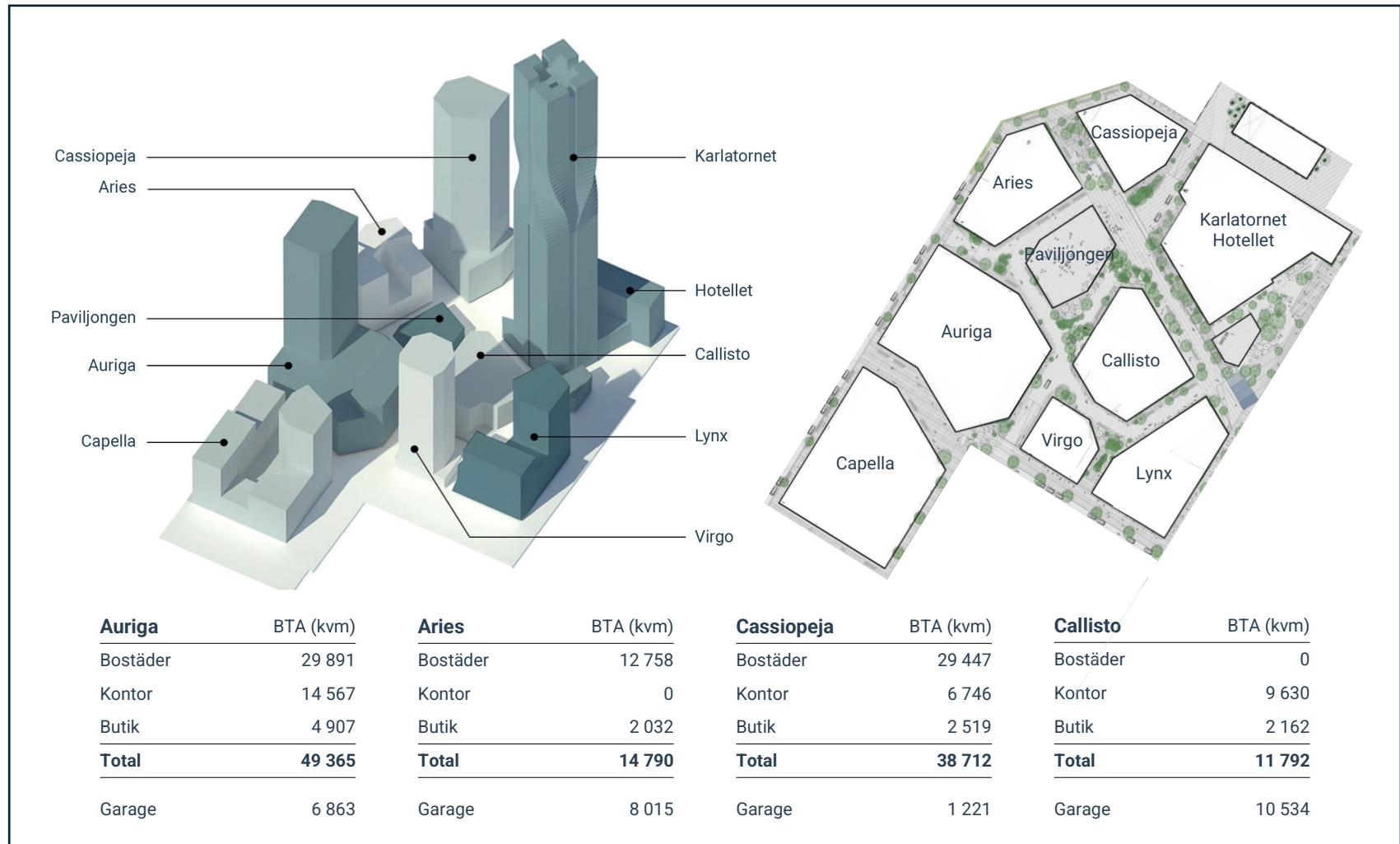
Utbyggnaden kommer att ske etappvis och Doxa kommer att söka partners för ett genomförande.

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.



DOXA

Projektutveckling

Doxa Projektutveckling har en gedigen byggrättsportfölj och landbank med en potentiell bruttoarea (BTA) om ca 450 000 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

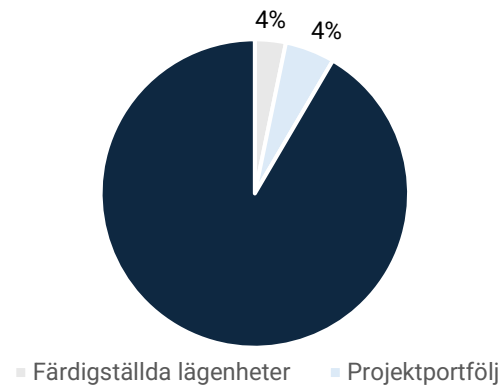
Projektutveckling

Doxa har under första halvåret färdigställt lägenheter för inflyttning i Landskrona och Örebro, detaljplanen i Västra Sjöstadens första etapp har vunnit laga kraft och flera andra projekt har kommit längre i plan- och planeringsprocessen.

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 utveckla 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	21
Brf Teaterterrassen	Landskrona	31
Summa		64

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
Citygården	Trollhättan	Bostäder	Laga kraft
Gullön 8	Trollhättan	Bostäder	Laga kraft
Fotkvarnen	Trollhättan	Bostäder	Laga kraft
Fyreberget, Fiskebäckskil	Lysekil	Bostäder	Detaljplanearbete
Haren	Vänersborg	Bostäder	Laga kraft
Hemmaplan	Landskrona	Bostäder	Laga kraft
Kajkanten	Hudiksvall	Bostäder	Laga Kraft
Nabbensberg Västra	Vänersborg	Bostäder, handel, förskola & idrott	Detaljplanearbete
Rosendal	Uppsala	Bostäder	Laga kraft
Sege Park	Malmö	Bostäder	Laga kraft
Västerport	Varberg	Bostäder	Laga kraft
Västra Sjöstaden	Trelleborg	Bostäder	Detaljplanearbete
Östertälje	Södertälje	Bostäder, retail	Detaljplanearbete

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.

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 Q2 2025

Denna delårsrapport kommenteras av Christian Lindgren, VD, och Patrik Lindström, chef Projektutveckling via en direktsänd webbsändning kl 11.00 den 17 juli 2025.

För att ta del av presentationen gå in på länken: <https://doxa.events.inderes.com/q2-report-2025>. Presentationen hålls på svenska och möjligheter finns att ställa frågor i anslutning till presentationen. Presentationsmaterial och länk till presentationen kommer att finnas tillgängligt på Doxas hemsida. Skriftliga frågor besvaras via corporate@doxa.se.

Finansiell kalender

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

DELÅRSRAPPORT Q3 -25
2025-10-24

DELÅRSRAPPORT Q4 -25
2026-02-27

Malmö den 17 juli 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 17 juli 2025, kl 08.00 CEST.

Ordförande

GREG DINGIZIAN

VD

CHRISTIAN LINDGREN

Ledamot

MAGNUS KOCH

Ledamot

LARS KONGSTAD

Ledamot

ANDERS PETTERSSON

Ledamot

LENA GRIMSLÄTT

Rapport över totalresultat

KONCERNEN

Belopp i MSEK	Not	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024	jan-dec 2024
Hysesintäkter		0,5	0,0	1,4	0,0	0,0
Fastighetskostnader		-1,0	0,0	-2,5	0,0	0,0
Driftnetto		-0,5	0,0	-1,1	0,0	0,0
Övriga rörelseintäkter		8,3	4,6	9,9	9,4	15,5
Övriga rörelsekostnader		-5,2	0,0	-10,2	0,0	0,0
Övrigt rörelseresultat		3,0	4,6	-0,3	9,4	15,5
Centrala administrationskostnader		-10,0	-5,5	-28,0	-11,1	-55,1
Övriga externa kostnader		0,0	-5,0	0,0	-9,3	-500,8
Av- och nedskrivningar		-53,9	0,0	-54,1	0,0	-0,2
Rörelseresultat		-61,4	-5,9	-83,5	-11,0	-540,6
Finansiella intäkter		0,2	19,2	2,8	35,8	60,9
Finansiella kostnader		-18,1	-7,2	-37,7	-15,1	-22,5
Realisationsresultat försäljning aktier och andelar		-1,3	0,0	9,5	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	-0,2	0,0	-323,7	-1 221,1
Resultat före skatt kvarvarande verksamhet		-80,7	6,0	-108,8	-314,0	-1 723,3
Resultat från verksamhet för försäljning/avveckling		-42,2	0,0	-53,7	0,0	0,0
Resultat före skatt		-122,8	6,0	-162,5	-314,0	-1 723,3
Periodens skatt		0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-122,8	6,0	-162,6	-314,0	-1 723,3
Övrigt totalresultat - omräkningsdifferenser		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-122,8	6,0	-162,6	-314,0	-1 723,3
Resultat per aktie, hänförligt till moderbolagets aktieägare, före och efter utspädning (SEK)		-0,10	0,01	-0,13	-0,51	-1,89

Kommentarer till rapport över totalresultat

KONCERNEN

Resultat apr-jun 2025

- Hysesintäkter uppgick under perioden till 0,5 MSEK (0,0), fastighetskostnader till -1,0 MSEK (0,0), driftnetto till -0,5 MSEK (0,0). Hysesintäkter avser den del av Karla Garage som är färdigställd.
- Övriga rörelseintäkter uppgick under perioden till 8,3 MSEK (4,6), övriga rörelsekostnader till -5,2 MSEK (0,0), övrigt rörelseresultat till 3,0 MSEK (4,6). 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 -61,4 MSEK (-5,9), där centrala administrationskostnader uppgick till -10,0 MSEK (-5,5) och nedskrivningar till -53,9 MSEK (0,0). Efter omfattande försäljningar av verksamheter inom Doxa under 2024, har kvarvarande verksamhet anpassats till en mindre organisation. Resultatet för även andra kvartalet 2025 har påverkats av omstruktureringskostnader, vilka kommer att avta successivt. Nedskrivningarna är i sin helhet hänförliga till projektportföljen.
- Finansiella intäkter uppgick till 0,2 MSEK (19,2), samma period fg år avser dessa endast moderbolaget Doxa AB och är framför allt koncerninterna, se Nya redovisningsprinciper nedan.
- Finansiella kostnader uppgick till -18,1 MSEK (-7,2), samma period fg år avser dessa endast moderbolaget Doxa AB, se Nya redovisningsprinciper nedan.
- Resultat före skatt kvarvarande verksamhet uppgick till -80,7 MSEK (6,0).
- Resultat från verksamhet för försäljning/avveckling uppgick till -42,2 MSEK (0,0). Bolaget beslutade under första kvartalet 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. Se Not 11 för mer information.
- Periodens resultat apr-jun uppgick till -122,8 MSEK (6,0).

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 jun 2025	30 jun 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	5,5	181,2
Förvaltningsfastigheter	5	141,6	0,0	141,6
Byggnader och mark	6	465,6	0,0	465,0
Inventarier, verktyg och installationer	7	305,0	0,8	312,2
Summa materiella anläggningstillgångar		912,3	6,3	1 100,0
Finansiella anläggningstillgångar				
Aktier och andelar till verkligt värde	8	0,0	2 199,6	0,0
Aktier och andelar i övriga bolag	8	26,5	0,0	26,7
Fordringar hos portföljbolag	14	0,0	1 251,5	0,0
Långfristiga fordringar	9	134,8	0,0	125,1
Summa finansiella anläggningstillgångar		161,3	3 451,1	151,7
Summa anläggningstillgångar		1 308,6	3 457,4	1 486,8
Omsättningstillgångar				
Projekt- och exploateringsfastigheter	10	2 480,9	0,0	2 785,1
Varulager		0,0	0,0	1,3
Kundfordringar		12,6	0,0	27,5
Fordringar hos portföljbolag	14	0,0	17,7	0,0
Övriga kortfristiga fordringar		21,1	1,6	538,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5,1	4,3	18,0
Likvida medel		61,5	11,8	70,6
Summa omsättningstillgångar		2 581,3	35,5	3 440,4
Tillgångar som innehas för försäljning/avveckling	11	622,9	0,0	3 268,3
SUMMA TILLGÅNGAR		4 512,8	3 492,9	8 195,5

Kommentarer till rapport över finansiell ställning

KONCERNEN

Finansiell ställning 30 juni 2025 – förändringar första halvåret

- 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 första halvåret -304,2 MSEK, förklaras främst av att två bostadsrättsprojekt, Brf Teaterterassen i Landskrona och Brf VeloCity2 i Helsingborg, färdigställt och avkonsoliderats i koncernens Rapport över finansiell ställning, -385,5 MSEK, i samma bostadsrättsprojekt har koncernen tillträtt färdigställda lägenheter om totalt 117,9 MSEK, se Not 10.
- Övriga kortfristiga fordringar, förändring första halvåret -516,9 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 9,1 MSEK första halvåret. Se Kassaflödesanalys koncernen för mer information.
- Tillgångar som innehas för försäljning/avveckling, förändring första kvartalet -2 645,4 MSEK, förklaras av att frånträde av tillgångar sålda till Balder Sverige AB genomfördes i början av januari 2025, -2 841,6 MSEK. Bolaget har under året beslutat att verksamheterna inom tidigare Serneke Invest, som inkluderar hotell, skidome, byggherrebolag m fl ska avyttras/avvecklas, tillgångar om totalt 196,2 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 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 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Eget kapital				
Aktiekapital		642,8	321,4	642,8
Övrigt tillskjutet kapital		3 280,7	2 990,7	3 280,7
Annat eget kapital inkl. årets resultat		-1 776,3	-205,1	-1 614,1
Summa eget kapital		2 147,2	3 107,0	2 309,4
Långfristiga skulder				
Avsättningar	13	258,9	0,0	418,2
Skulder till portföljbolag	14	0,0	3,7	0,0
Långfristiga räntebärande skulder	12	966,1	154,1	674,2
Övriga långfristiga skulder		190,0	0,0	0,0
Summa långfristiga skulder		1 415,0	157,8	1 092,5
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	12	694,6	201,8	2 770,3
Leverantörsskulder		5,8	6,9	72,8
Kortfristiga skulder portföljbolag	14	0,0	5,5	0,0
Övriga kortfristiga skulder		7,8	2,1	450,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		37,2	11,8	84,2
Summa kortfristiga skulder		745,4	228,1	3 377,6
Skulder som innehas för försäljning/avveckling	11	205,1	0,0	1 416,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 512,8	3 492,9	8 195,5

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.

Kommentarer till rapport över finansiell ställning

KONCERNEN

- Finansiell ställning 30 jun 2025 – förändringar första halvåret**
- Eget kapital, förändring -162,2 MSEK första halvåret, där -162,6 MSEK förklaras av periodens resultat och 0,4 MSEK förklaras av inbetalning av teckningsoptioner. Se Rapport över förändring i eget kapital koncernen.
 - Avsättningar, förändring -159,3 MSEK första halvåret, där -148,1 förklaras av att Kammarrätten avslog bolagets överklagan avseende mervärdesskatt, andra kvartalet betalades hela skulden till Skatteverket. Doxa har överklagat domen till högsta förvaltningsdomstolen. 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.
 - Långfristiga räntebärande skulder, ökning första halvåret 291,9 MSEK, förklaras av att en refinansiering av koncernen genomförts, nya lån med bättre villkor har tagits upp, 415,7 MSEK, skuld optionslösen har ökat med 36,5 MSEK och leasingskulder har klassificerats om till Skulder för försäljning/avveckling, -160,3 MSEK, se Not 12.
 - Övriga långfristiga skulder, ökning första halvåret 190,0 MSEK, vilket beror på att en revers som löper utan ränta har förlängts och därmed klassificerats om från Övriga kortfristiga skulder.
 - Kortfristiga räntebärande skulder, förändring första halvåret -2 075,7 MSEK, förklaras av amortering av skulder om -2 020,1 MSEK i samband med refinansiering av koncernen, leasingskulder har klassificerats om till Skulder för försäljning/avveckling, -35,0 MSEK, två bostadsrättsprojekt har färdigställts och avkonsoliderats i koncernens Rapport över finansiell ställning, -260,0 MSEK, nya reverslån har tagits upp, 239,4 MSEK, se Not 12. Kortfristiga räntebärande skulder amorterades med 365,2 MSEK per 16 juli 2025 vid frånträde av aktierna i Fastighetsstaden i Halmstad.
 - Övriga kortfristiga skulder, förändring första halvåret -442,5 MSEK, förklaras huvudsakligen av att en revers som löper utan ränta har förlängts och därmed klassificerats om till Övriga långfristiga skulder, -190,0 MSEK, två bostadsrättsprojekt har färdigställts och avkonsoliderats i koncernens Rapport över finansiell ställning, -126,9 MSEK.
 - Skulder som innehas för försäljning/avveckling, förändring första halvåret -1 210,9 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 205,1 MSEK. Från och med den 1 januari 2025 redovisas dessa verksamheter som verksamheter för försäljning/avveckling, se Not 11.

Kassaflödesanalys

KONCERNEN

	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024	jan-dec 2024
Belopp i MSEK					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-276,6	-9,3	-321,5	-14,5	-56,0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	-10,3	-5,6	-85,0	-17,2	-7,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-286,8	-14,8	-406,4	-31,7	-63,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	10,7	-201,9	492,4	-466,3	-834,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	96,2	198,0	-94,7	398,0	807,7
Nettokassaflöde från förvärvade bolag	0,0	0,0	0,0	0,0	49,1
Periodens kassaflöde	-179,9	-18,7	-8,8	-100,1	-41,3
Likvida medel vid periodens början	241,7	30,5	70,6	111,9	111,9
Periodens kassaflöde	-179,9	-18,7	-8,8	-100,1	-41,3
Likvida medel vid periodens slut	61,8	11,8	61,8	11,8	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				-314,1	-314,1
Pågående nyemission dec 2023	30,5	-30,5			0,0
Emissioner	35,1		164,9		200,0
Emissionskostnader			-2,1		-2,1
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen				0,1	0,1
Eget kapital per 30 juni 2024	321,4	0,0	2 990,7	-205,1	3 107,0
Periodens resultat och tillika totalresultat				-1 409,2	-1 409,2
Emissioner	321,4		321,4		642,8
Emissionskostnader			-31,3		-31,3
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				-162,6	-162,6
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen				0,4	0,4
Eget kapital per 30 juni 2025	642,8	0,0	3 280,7	-1 776,3	2 147,2

Resultaträkning

MODERBOLAGET

Belopp i MSEK	Not	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024	jan-dec 2024
Övriga rörelseintäkter		0,1	4,6	0,1	9,4	15,5
Övriga rörelsekostnader		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övrigt rörelseresultat		0,1	4,6	0,1	9,4	15,5
Centrala administrationskostnader		-8,9	-5,5	-26,5	-11,1	-55,1
Övriga externa kostnader		-0,1	-5,1	0,9	-9,5	-500,8
Av- och nedskrivningar		-0,1	0,0	-0,1	-0,1	-0,2
Rörelseresultat		-9,0	-6,0	-25,7	-11,3	-540,6
Finansiella intäkter		0,7	19,2	7,2	35,8	60,9
Finansiella kostnader		-6,0	-7,1	-18,4	-14,9	-22,5
Realisationsresultat försäljning aktier och andelar		3,7	0,0	-8,6	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	-0,2	0,0	-323,7	-1 221,1
Resultat före skatt		-10,7	6,0	-45,5	-314,1	-1 723,3
Periodens skatt		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat		-10,7	6,0	-45,5	-314,1	-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 apr-jun 2025

- Övriga rörelseintäkter uppgick under perioden till 0,1 MSEK (4,6), övriga rörelsekostnader till 0,0 MSEK (0,0), övrigt rörelseresultat till 0,1 MSEK (4,6).
- Rörelseresultatet uppgick till -9,0 MSEK (-6,0), där centrala administrationskostnader uppgick till -8,9 MSEK (-5,5). Resultatet för även andra kvartalet 2025 har påverkats av omstruktureringskostnader, vilka dock har avtagit väsentligt i jämförelse med första kvartalet.
- Finansiella intäkter uppgick till 0,7 MSEK (19,2), varav 0,0 MSEK (19,2) avser finansiella intäkter från dotterbolag.
- Finansiella kostnader uppgick till -6,0 MSEK (-7,1), varav 0,0 MSEK (0,1) avser finansiella kostnader till dotterbolag.
- Resultat före skatt uppgick till -10,7 MSEK (6,0).
- Periodens resultat uppgick till -10,7MSEK (6,0).

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 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Materiella anläggningstillgångar				
Inventarier, verktyg och installationer	7	0,5	0,8	1,0
Summa materiella anläggningstillgångar		0,5	0,8	1,0
Finansiella anläggningstillgångar				
Aktier och andelar till verkligt värde	8	0,0	2 199,6	0,0
Aktier och andelar i dotterbolag	8	2 406,1	0,0	2 983,9
Aktier och andelar i intressebolag	8	426,7	0,0	426,7
Aktier och andelar i övriga bolag	8	24,8	0,0	24,8
Fordringar hos portföljbolag	14	0,0	1 251,5	0,0
Fordringar till dotterbolag	14	0,0	0,0	0,0
Långfristiga fordringar	9	45,0	0,0	45,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 902,6	3 451,1	3 480,4
Summa anläggningstillgångar		2 903,2	3 451,9	3 481,4
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		0,4	0,0	0,0
Fordringar hos portföljbolag	14	0,0	17,7	0,0
Fordringar hos dotterbolag	14	0,0	0,0	456,2
Övriga kortfristiga fordringar		36,5	1,6	514,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2,7	4,3	1,4
Summa kortfristiga fordringar		39,6	23,7	972,5
Likvida medel		3,8	11,8	21,5
Summa omsättningstillgångar		43,5	35,5	994,1
SUMMA TILLGÅNGAR		2 946,6	3 487,4	4 475,5

Kommentarer till balansräkning

MODERBOLAGET

Finansiell ställning 30 jun 2025 – förändringar första halvåret

- Aktier och andelar i dotterbolag, förändring första halvåret -577,8 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. Se Not 8 Aktier och andelar för mer information.
- Kortfristiga fordringar dotterbolag, förändring första kvartalet -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 första halvåret -478,4, 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-jun -17,1 MSEK, se Kassaflödesanalys moderbolaget för mer information.

Balansräkning

MODERBOLAGET

Belopp i MSEK	Not	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Bundet eget kapital				
Aktiekapital		642,8	321,4	642,8
Reservfond		14,3	14,3	14,3
Ej registrerat aktiekapital		0,0	0,0	0,0
Summa bundet eget kapital		657,0	335,6	657,0
Fritt eget kapital				
Överkursfond		3 266,5	2 976,5	3 266,5
Balanserad vinst eller förlust		-1 613,7	-183,0	109,2
Årets resultat		-45,5	-21,9	-1 723,3
Summa fritt eget kapital		1 607,3	2 771,5	1 652,4
Summa eget kapital		2 264,3	3 107,2	2 309,4
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Andra avsättningar	13	245,0	0,0	402,7
Skulder till portföljbolag	14	0,0	3,7	0,0
Skulder till dotterbolag	14	35,3	0,0	514,5
Långfristiga räntebärande skulder	12	0,0	150,2	0,0
Summa långfristiga skulder		280,2	153,9	917,1
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	12	384,6	200,0	1 203,1
Leverantörsskulder		1,4	6,9	5,3
Kortfristiga skulder portföljbolag	14	0,0	5,5	0,0
Övriga kortfristiga skulder		3,8	2,1	22,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12,3	11,8	17,9
Summa kortfristiga skulder		402,1	226,3	1 249,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 946,6	3 487,4	4 475,5

Kommentarer till balansräkning

MODERBOLAGET

Finansiell ställning 31 mar 2025 – förändringar första halvåret

- Eget kapital, förändring -45,1 MSEK första halvåret, där -45,5 MSEK förklaras av periodens resultat och 0,4 MSEK förklaras av inbetalning av teckningsoptioner. Se Rapport över förändring i eget kapital moderbolaget.
- Andra avsättningar, förändring 157,7 MSEK första halvåret, där -148,1 förklaras av att Kammarrätten avslag bolagets överklagan avseende mervärdesskatt, andra kvartalet betalades hela skulden till Skatteverket. Doxa har överklagat domen till högsta förvaltningsdomstolen. 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.
- Långfristiga skulder dotterbolag, förändring -479,2 MSEK första kvartalet, förklaras av amortering till dotterbolag.
- Kortfristiga räntebärande skulder, förändring -818,5 MSEK, förklaras av kvittning av reverslån mot erhållen köpeskilling avseende sålda bolag till Balder Sverige AB, -1 052,9 MSEK och nyupptagna reverslån om 234,4 MSEK. Kortfristiga räntebärande skulder amorterades med 365,2 MSEK per den 16 juli 2025 vid frånträde av aktierna i Fastighetsstaden i Halmstad.

Kassaflödesanalys

MODERBOLAGET

	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024	jan-dec 2024
Belopp i MSEK					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-164,4	-9,3	-202,8	-14,5	-56,0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	-3,0	-5,6	-11,1	-17,2	-7,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-167,4	-14,8	-213,9	-31,7	-63,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-0,6	-201,9	545,5	-466,3	-834,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	157,3	198,0	-349,4	398,0	807,7
Periodens kassaflöde	-10,7	0,0	-17,7	-100,1	-90,4
Likvida medel vid periodens början	14,4	30,5	21,5	111,9	111,9
Periodens kassaflöde	-10,7	-18,7	-17,7	-100,1	-90,4
Likvida medel vid periodens slut	3,8	11,8	3,8	11,8	21,5

Rapport över förändring i eget kapital

MODERBOLAGET

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2024	255,8	30,5	2 827,9	109,1	3 223,2
Periodens resultat och tillika totalresultat				-314,1	-314,1
Pågående nyemission dec 2023	30,5	-30,5			0,0
Emissioner	35,1		164,9		200,0
Emissionskostnader			-2,1		-2,1
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen				0,1	0,1
Eget kapital per 30 juni 2024	321,4	0,0	2 990,7	-204,9	3 107,2
Periodens resultat och tillika totalresultat				-1 409,2	-1 409,2
Emissioner	321,4		321,3		642,7
Emissionskostnader			-31,3		-31,3
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen				0,1	0,1
Eget kapital per 31 december 2024	642,8	0,0	3 280,7	-1 614,0	2 309,4
Periodens resultat och tillika totalresultat				-45,5	-45,5
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen				0,5	0,5
Eget kapital per 30 juni 2025	642,8	0,0	3 280,7	-1 659,1	2 264,3

Nyckeltal

	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024	jan-dec 2024
Eget kapital, MSEK	2 147,2	3 107,0	2 147,2	3 107,0	2 309,4
Eget kapital, MSEK	2 147,2	3 107,0	2 147,2	3 107,0	2 309,4
Aktiens slutkurs per senaste betalkurs, SEK	0,43	1,25	0,43	1,25	0,72
Antal utestående aktier	1 285 530 670	642 765 335	1 285 530 670	642 765 335	1 285 530 670
Marknadsvärde, MSEK	556,6	803,5	556,6	803,5	925,6
Eget kapital, MSEK	2 147,2	3 107,0	2 147,2	3 107,0	2 309,4
Balansomslutning, mSEK	4 512,8	3 492,9	4 512,8	3 492,9	8 195,5
Soliditet %	47,6%	89,0%	47,6%	89,0%	28,2%
Periodens resultat, MSEK	-122,8	6,0	-162,6	-314,0	-1 723,3
Genomsnittligt eget kapital, MSEK	2 208,6	3 005,0	2 228,3	3 165,0	2 766,2
Avkastning på eget kapital %	-5,6%	0,2%	-7,3%	-9,9%	-62,3%
Eget kapital, MSEK	2 147,2	3 107,0	2 147,2	3 107,0	2 309,4
Antal utestående aktier	1 285 530 670	642 765 335	1 285 530 670	642 765 335	1 285 530 670
Eget kapital per aktie, SEK	1,67	4,83	1,67	4,83	1,80
Periodens resultat, MSEK	-122,8	6,0	-162,6	-314,0	-1 723,3
Vägt genomsnittligt antal aktier	1 285 530 670	614 095 797	1 285 530 670	593 342 847	909 950 263
Resultat per aktie, SEK	-0,10	0,01	-0,13	-0,53	-1,89
Eget kapital, MSEK	2 147,2	3 107,0	2 147,2	3 107,0	2 309,4
Återföring avdragen uppskjuten skatt vid förvärvstidpunkt	0,0	92,2	0,0	92,2	0,0
NAV, MSEK	2 147,2	3 199,2	2 147,2	3 199,2	2 309,4
NAV, MSEK	2 147,2	3 199,2	2 147,2	3 199,2	2 309,4
Antal utestående aktier	1 285 530 670	642 765 335	1 285 530 670	642 765 335	1 285 530 670
NAV per aktie, SEK	1,67	4,98	1,67	4,98	1,80
Antal utestående aktier	1 285 530 670	642 765 335	1 285 530 670	642 765 335	1 285 530 670
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier	1 285 530 670	614 095 797	1 285 530 670	593 342 847	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 den 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 den 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 juni 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 juni 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 juni 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, marknader, 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 juni 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 juni 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 juni 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 andra kvartalet 2025 hela skulden till Skatteverket, men har överklagat domen till högsta förvaltningsdomstolen.

Not 3

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

Not 4

LEASINGAVTAL NYTTJANDERÄTT

Koncernen			
	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Belopp i MSEK			
Nyttjanderättstillgångar – Kontor	0,0	5,5	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	5,5	181,2

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

Not 5

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernen			
	30 jun 2025	30 jun 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 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Belopp i MSEK			
Gothenburg View	465,6	0,0	465,0
Summa	465,6	0,0	465,0

Gothenburg View, här avses fastigheten.

Not 7

INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

Koncernen				Moderbolaget		
	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Belopp i MSEK						
Karlastaden Media	304,3	0,0	304,8	0,0	0,0	0,0
Övriga inventarier, verktyg och installationer	0,7	0,8	7,5	0,5	0,8	1,0
Summa	305,0	0,8	312,2	0,5	0,8	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 jun 2025		30 jun 2024		31 dec 2024	
Företag, säte, organisationsnummer	Kapital-/ röstandel %	Redovisat värde, MSEK	Kapital-/ röstandel %	Redovisat värde, MSEK	Kapital-/ röstandel %	Redovisat värde, MSEK
Doxa Arena Holding AB, Malmö, 559638-5676	n/a	0,0	100/100	441,8	n/a	0,0
Doxa Industrifastigheter AB, Malmö, 559383-1257	n/a	0,0	100/100	0,8	n/a	0,0
Doxa Malmö Fastigheter Holding AB, Malmö, 559347-7390	n/a	0,0	100/100	78,1	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	94,4/94,4	1 227,4	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		2 199,6		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 jun 2025		30 jun 2024		31 dec 2024	
Företag, säte, organisationsnummer	Kapital-/ röstandel %	Redovisat värde, MSEK	Kapital-/ röstandel %	Redovisat värde, MSEK	Kapital-/ röstandel %	Redovisat värde, MSEK
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	2 406,1	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		2 406,1		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 jun 2025		30 jun 2024		31 dec 2024	
	Kapital-/ röstandel %	Redovisat värde, MSEK	Kapital-/ röstandel %	Redovisat värde, MSEK	Kapital-/ röstandel %	Redovisat värde, MSEK
Företag, säte, organisationsnummer						
Fastighetsstaden i Halmstad AB, Halmstad, 556686-2917	40/40	426,7	n/a	0,0	40/40	426,7
Utgående bokfört värde		426,7		0,0		426,7

Aktier och andelar i övriga bolag	Koncernen					
	30 jun 2025		30 jun 2024		31 dec 2024	
	Kapital-/ röstandel %	Redovisat värde, MSEK	Kapital-/ röstandel %	Redovisat värde, MSEK	Kapital-/ röstandel %	Redovisat värde, MSEK
Företag, säte, organisationsnummer						
EasyDepot, Malmö, 559248-7531	15,7/15,7	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 jun 2025		30 jun 2024		31 dec 2024	
	Kapital-/ röstandel %	Redovisat värde, MSEK	Kapital-/ röstandel %	Redovisat värde, MSEK	Kapital-/ röstandel %	Redovisat värde, MSEK
Företag, säte, organisationsnummer						
EasyDepot, Malmö, 559248-7531	15,7/15,7	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 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024	30 jun 2025	30 jun 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	34,8	0,0	25,1	0,0	0,0	0,0
Summa	134,8	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 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Belopp i MSEK			
Ej startade projekt – Karlastaden	1 536,0	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	144,2	0,0	192,7
Färdigställda lägenheter – Projektutveckling	134,7	0,0	0,0
Summa	2 480,9	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 11

TILLGÅNGAR OCH SKULDER SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING/AVVECKLING

Tillgångar	30 jun 2025	30 jun 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%)	426,7	0,0	426,7	2025-07-16
Nyttjanderättstillgångar - Kontor	131,8	0,0	0,0	Ej frånträtt
Nyttjanderättstillgångar - Garage	1,0	0,0	0,0	Ej frånträtt
Nyttjanderättstillgångar - Hotellverksamhet	0,0	0,0	0,0	Ej frånträtt
Nyttjanderättstillgångar - Skidome	27,8	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	25,8	0,0	0,0	Ej frånträtt
Summa	622,9	0,0	3 268,3	

Skulder	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024	Ekonomiskt frånträde
Långfristiga leasingskulder	146,9	0,0	0,0	Ej frånträtt
Kortfristiga leasingskulder	23,8	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	34,4	0,0	0,0	Ej frånträtt
Summa	205,1	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 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Belopp i MSEK						
Långfristiga räntebärande skulder						
Leasingskulder	0,0	3,9	160,3	0,0	0,0	0,0
Banklån	57,8	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	358,5	150,2	0,5	0,0	150,2	0,0
Skulder - optionslösen	549,9	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	966,1	154,1	674,2	0,0	150,2	0,0
Kortfristiga räntebärande skulder						
Leasingskulder	0,0	1,9	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	389,6	200,0	1 594,3	384,6	200,0	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	694,6	201,8	2 770,3	384,6	200,0	1 203,1
Summa	1 660,7	355,9	3 444,5	384,6	350,1	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 tillträdde.

Kortfristiga reverslån på 365,2 mkr kommer att lösas upp i samband med försäljningen av Fastighetsstaden i Halmstad AB den 16 juli 2025.

	Koncernen		
	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Nyckeltal			
Genomsnittlig ränta	6,75%	8,00%	7,09%
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	1,2	2,5	0,7
Andel lån med fast ränta	83,5%	100,0%	67,2%

Not 13

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen			Moderbolaget		
	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Ställda säkerheter, belopp i MSEK						
Pantsatta aktier i dotterbolag	1 960,1	150,2	2 513,9	365,2	150,2	150,2
Summa	1 960,1	150,2	2 513,9	365,2	150,2	150,2

	Koncernen			Moderbolaget		
	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Eventualförpliktelser, belopp i MSEK						
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, kreditinstitut	64,8	2 118,9	0,0	64,8	2 118,9	1 947,3
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, försäkringsbolag	546,6	687,8	379,5	546,6	687,8	379,5
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, insatsgarantier	3 769,2	0,0	3 769,2	137,8	0,0	137,8
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, internt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, samarbetspartner	0,0	1 240,0	0,0	545,0	1 240,0	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	156,4	0,0	315,9	30,8	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	69,8	183,3	84,4	67,7	183,3	82,3
Summa	4 606,8	4 362,0	4 681,1	1 664,2	4 362,0	3 475,5
Varav hänförligt till Serneke Sverige	685,3	439,2	692,9	585,3	439,2	437,8
Avsättningar i balansräkningar hänförliga till Serneke Sverige	258,9	0,0	270,1	245,0	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.

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.

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.

Not 14

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner med närstående prissätts på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner 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.

Transaktioner med andra närstående

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.

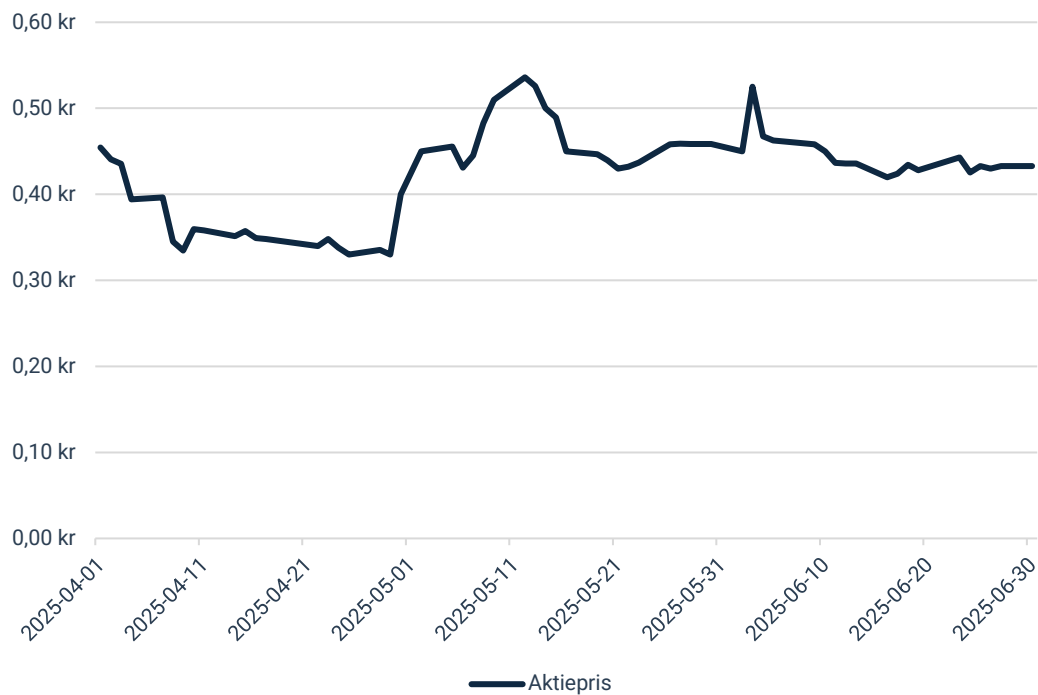
Doxa står under betydande inflytande av Greg Dingizian som genom bolag, Agartha AB, innehar 17,06% (15,8) av rösterna i Doxa AB. Greg Dingizian är även styrelseordförande i Doxa AB. Transaktioner med Greg Dingizian eller av honom kontrollerade bolag anses därför utgöra närståendetransaktioner. Under januari-juni 2025 har det inte förekommit några transaktioner med Greg Dingizian.

Aktien

Topp 15 aktieägare per 30 juni 2025

Namn	Antal aktier	Andel
Agartha AB	219 347 308	17,06%
Måns Flodberg	83 500 000	6,50%
Percy Nilsson, via bolag och privat	80 566 666	6,27%
Bergendahl Invest AB	70 842 016	5,51%
Bengt Bendeus	62 746 063	4,88%
Gösta Welandson, via bolag	55 350 878	4,31%
Ola Serneke, via bolag	53 526 442	4,16%
Nordnet Pensionsförsäkring	53 324 399	4,15%
Avanza Pension	47 642 633	3,71%
Marjan Dragicevic	32 000 000	2,49%
Anders Pettersson , via bolag	30 003 158	2,33%
Lommen Invest	28 694 015	2,23%
Nordea Liv & Pension	26 390 191	2,05%
Brorman Fastigheter AB	21 000 000	1,63%
Försäkringsaktiebolaget Skandia	19 391 022	1,51%
Totalt 15	884 324 791	68,79%
Övriga	401 205 879	31,21%
Totalt antal aktier	1 285 530 670	100,00%
Totalt antal ägare		9 529

Aktiekursens utveckling apr-jun 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 juni 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



corporate@doxa.se | www.doxa.se