



DOXA

ÅRSREDOVISNING 2025

Ett nytt Doxa

Stabilt kassaflöde,
tydlig riskkontroll och
hållbart värdeskapande



Vi bygger **ett nytt Doxa** med fokus
på kassaflöde och tydlig riskkontroll
och hållbart värdeskapande

Innehåll

AFFÄRSÖVERSIKT

- 3 Doxa i korthet
- 4 VD har ordet

STRATEGI och VÄRDESKAPANDE

- 6-11 Marknad och drivkrafter
- 12 En ny strategi
- 13-14 Affärsmodell

15-33 VÅR PORTFÖLJ och VÄRDERING

FÖR AKTIEÄGARE

- 35 Varför investera i Doxa?
- 36-37 Ägarstrukturen

38-39 RISKHANTERING

40-46 BOLAGSSTYRNING

47-104 FINANSIELL RAPPORTERING

DOXA I KORTHET

Detta är det nya Doxa

En tydlig omställning mot stabila kassaflöden, aktiv riskkontroll och långsiktigt värdeskapande

Under 2025 har Doxa genomgått en strategisk omställning: från att vara en projektutvecklare till att bli ett renodlat fastighetsbolag med fokus på kassaflöde, riskkontroll och långsiktigt värdeskapande. Med den nya strategin och tydliga investeringskriterier skapar Doxa förutsättningar för ett ökat substansvärde (NAV) per aktie och långsiktigt aktieägarvärde.

I en marknad präglad av refinansieringsbehov och ägarförändringar uppstår komplexa transaktioner, där Doxa kan agera som en pålitlig och handlingskraftig motpart. Genom selektiva förvärv, strategiska avyttringar och stärkt organisation har Doxa lagt grunden för att bygga en kassaflödespositiv fastighetsportfölj med målet att nå ett fastighetsvärde om cirka 15 miljarder kronor inom tre till fem år.



Ett nytt Doxa

VD-ord

Det fjärde kvartalet markerar ett tydligt steg i Doxas utveckling. Vi fastställde vår nya strategi som är resultatet av en omfattande analys av marknadsläget, våra egna förmågor och en renodling av fastighets- och projektportföljen. Den nya strategin positionerar oss starkare på fastighetsmarknaden, och vi är mer handlingskraftiga inför nästa fas.

Stärkt position i en marknad under omställning

Fastighetsmarknaden präglas fortsatt av höga kapitalkostnader, selektiv kreditgivning och ett betydande refinansieringsbehov. Vi ser en gradvis stabilisering i ränteläget och en ökad transaktionsaktivitet, men ett ihållande värderingsgap – där köpare kräver kompensation för högre kapitalkostnader medan säljare håller fast vid historiska värderingar – har fortsatt att begränsa antalet genomförda affärer. Vi har under vintern 2025 anställt en ny transaktionschef, och vi genomlyser kontinuerligt nya förvärvsmöjligheter och i detta läget väljer vi att avstå från förvärv som inte möter vår avkastningsströskel, vilket stärker vår handlingskraft när rätt möjligheter uppstår.

Det börjar dock röra på sig, och vi ser en tydlig nisch för Doxa där vår nya strategi gör skillnad i rådande marknadsläge, som även kan skapa möjligheter – vid refinansieringsbehov, fondavvecklingar eller överbelåning, i situationer där andra aktörer har begränsat handlingsutrymme. Vi utvärderar för närvarande ett antal konkreta affärsmöjligheter med den profilen, och vår bedömning är att marknadsförutsättningarna under första halvåret 2026 kommer att skapa rätt läge för oss att agera. Genom finansiell flexibilitet, struktur och aktiv förvaltning är vi väl positionerade att skapa långsiktigt värde för både motpart och aktieägare när de rätta villkoren är på plats.

Portföljhändelser under kvartalet

Under det fjärde kvartalet fastställde mark- och miljööverdomstolen detaljplanen för Torgkvarteren i Brunnsög, Lund. Det är ett viktigt vägska för ett av södra

Sveriges mest komplexa stadsutvecklingsprojekt, och vi ser fram emot att fortsätta arbetet tillsammans med Lunds kommun och övriga parter.

Kvartalet präglades också av att Serneke Sverige AB:s konkursbo väckt talan och yrkat återvinning av ett antal affärstransaktioner som berör Serneke Group AB (numera Törnaskogen Fastighetsförvaltning AB) samt flera dotterbolag inom Doxakoncernen. Vår bedömning är att bolaget inte var på obestånd vid tidpunkten för konkursansökan och att återvinningskraven saknar grund. Inga avsättningar bedöms därför erforderliga. Vi följer situationen nära och informerar marknaden löpande ifall omständigheterna skulle förändras.

Fokus på substansrabatt och aktieägarvärde

Målet med den nya strategin är tydligt: aktiekursen ska över tid motsvara eller överstiga NAV per aktie. Förvärv ska vara kassaflödespositiva och bidra till en långsiktig ökning av NAV per aktie, även när aktien används som transaktionsvaluta via apportemissioner. Vi prioriterar kvalitet och värdeskapande framför volym.

När förvärvsmarknaden inte erbjuder rätt villkor är kapitalallokering ett lika viktigt verktyg. Under kvartalet genomförde vi därför återköp av egna aktier som ett direkt uttryck för vår syn på värdet i bolaget, samt ett konkret sätt att stärka NAV per aktie för kvarvarande aktieägare när kursen handlas med substansrabatt.

Fastighetssektorn präglas för närvarande av höga substansrabatter. Vi kommer att arbeta aktivt med att minska vår substansrabatt genom att prioritera stabila

kassaflöden, transparens och disciplinerad kapitalallokering i varje investeringsbeslut. Under hösten 2025 har vi med två externa värderare stämt av de värderingsantaganden som ligger till grund för värderingen av Karlastaden. De bekräftade våra antaganden och vilket styrker att de bokförda värdena är marknadsmässiga, givet projektets läge, status och förväntade kassaflöden. Det styrker att det i dag föreligger en substansrabatt relativt det marknadsmässiga värdet på våra tillgångar och att det finns värde att frigöra.

Nästa fas

Vi går in i 2026 med en tydlig strategi och en organisation med stärkt genomförandekraft. Prioriteringarna är att fortsätta renodla portföljen, genomföra selektiva förvärv på rätt villkor och konsekvent arbeta för att minska substansrabatten.

Jag vill tacka medarbetare, samarbetspartners och aktieägare för ert förtroende under ett år som inneburit förändring. Den omställning som vi genomfört under året har lagt en stabil grund för nästa fas, med fokus på långsiktigt värdeskapande och stabila kassaflöden över tid.

CHRISTIAN LINDGREN

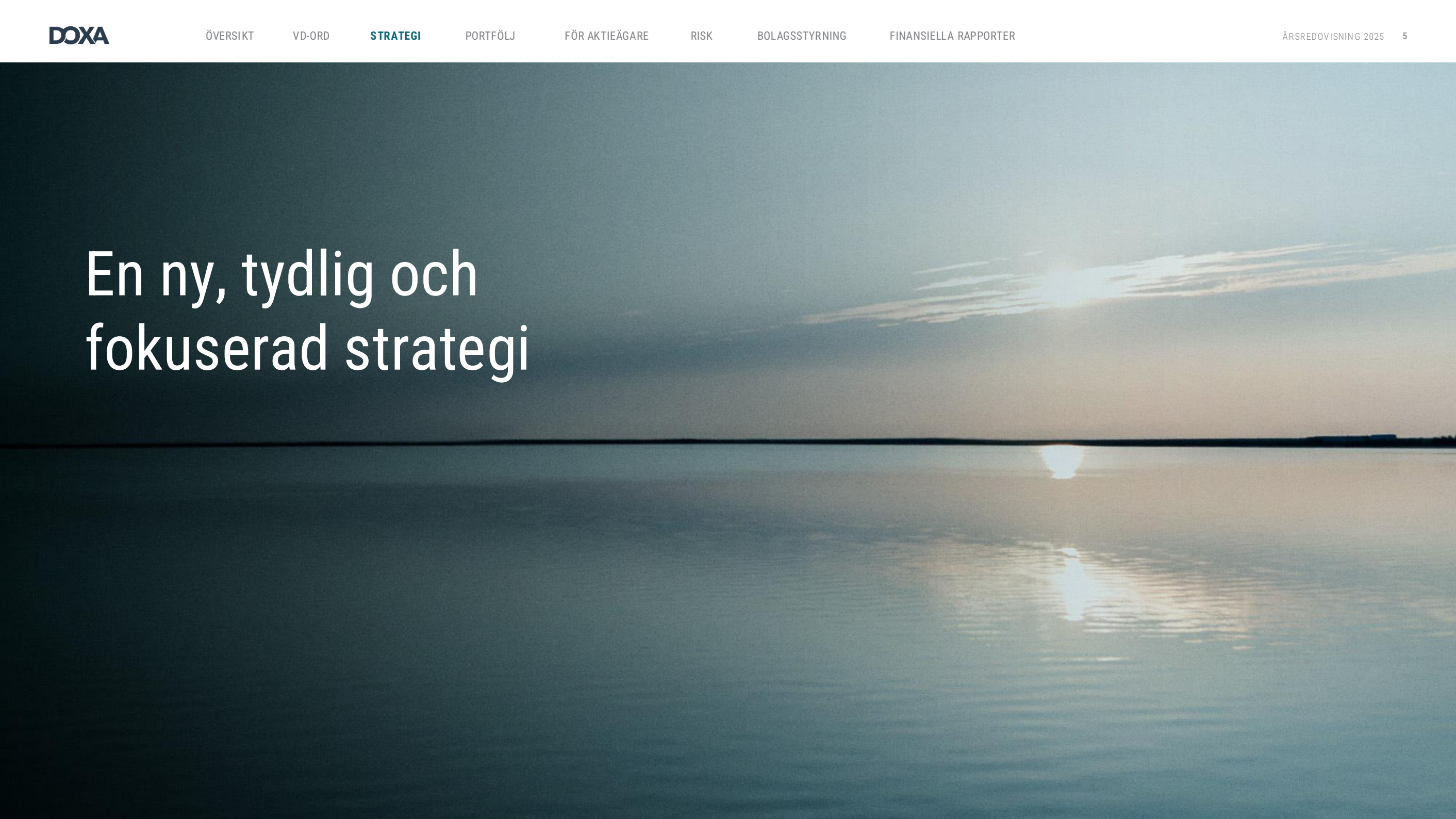
Verkställande Direktör

”

Vi har lagt grunden för ett mer fokuserat och disciplinerat Doxa – med en tydlig strategi, aktiv riskstyrning och stabila kassaflöden. Med en organisation anpassad för genomförande ser vi med optimism på nästa fas i bolagets utveckling.



En ny, tydlig och fokuserad strategi



MARKNAD OCH DRIVKRAFTER

Svensk fastighetsmarknad

Under 2025 visade den svenska transaktionsmarknaden för fastigheter successiva tecken på förbättrade förutsättningar. Detta genom en gradvis förbättring av den ekonomiska aktiviteten kombinerat med lägre räntor.

De förbättrade marknadsförutsättningarna bidrog till att fler affärer kunde genomföras trots att marknaden fortfarande präglades av en tydlig skillnad i prisförväntningar mellan köpare och säljare. Köpare krävde kompensation för högre kapitalkostnader och ökad osäkerhet, medan många säljare höll fast vid historiska värderingar.

En växande refinansieringsvåg

Enligt olika branschbedömningar uppgår de samlade europeiska refinansieringsbehoven inom företagsskulder, inklusive kommersiella fastigheter, till flera miljarder USD fram till slutet av 2020-talet. Högre räntor och striktare kreditvillkor har ökat pressen på bolag med kort finansieringshorisont, vilket driver fram en växande marknad för transaktioner kopplade till skuldstrukturering och förstärkning av balansräkningar. En strukturell drivkraft är också att många europeiska, slutna fastighetsfonder närmar sig slutet av sin livscykel. Fonder som startades under åren 2014–2018 står nu inför avveckling eller kapitalåterföring till investerare, vilket ökar utbudet av tillgångar som behöver säljas eller omstruktureras, ofta under tidspress.

Ökad transaktionsaktivitet med fokus på kassaflödesstarka segment

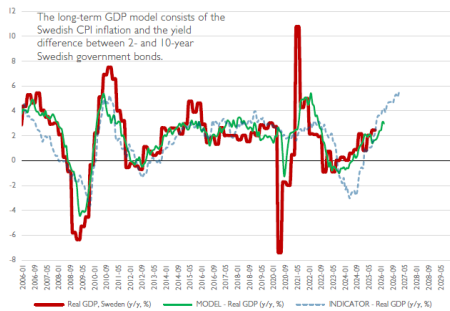
Aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden har ökat markant. Den rullande tolv månaders volymen uppgick vid slutet av 2025 till

drygt 177 miljarder kronor, vilket närmar sig historiska toppnivåer. Uppgången har delvis drivits av ett fåtal större portföljtransaktioner, men även om den underliggande aktiviteten i attraktiva segment har stärkts.

Efterfrågan är särskilt stark inom stabila och kassaflödesdrivna segment såsom bostäder i tillväxtregioner, samhällsfastigheter, dagligvaruhandel, logistik samt lätt industri. I dessa segment kan även viss räntekompression observeras. Samtidigt är aktiviteten mer selektiv inom kontor och mer cykliska tillgångar, där läge, hyresgästmix och kontraktslängder spelar en avgörande roll.

Ägarmixen har förändrats. Noterade fastighetsbolag är fortsatt betydande aktörer, men privata och institutionella investerare har ökat sin närvaro på marknaden. Andelen utländskt kapital har stigit till cirka 25-30 procent av transaktionsvolymen, vilket är den högsta nivån sedan finanskrisen och indikerar ett ökat internationellt förtroende för den svenska fastighetsmarknaden.

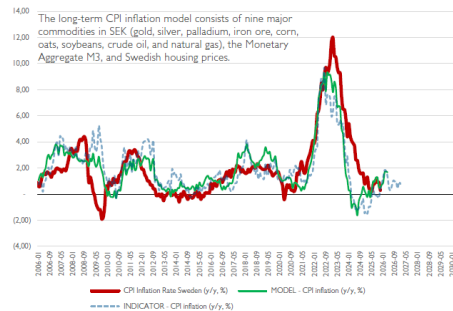
Short-term and long-term model for GDP growth
GDP growth (y/y, %)



Source: SCB, Factset and Catella / *The long-term GDP index consists of the Swedish CPI inflation and the yield difference between 2- and 10-year Swedish government bonds. The long-term CPI inflation index consists of nine major commodities in SEK (gold, silver, palladium, iron ore, corn, oats, soybeans, crude oil, and natural gas), the Monetary Aggregate M3, and Swedish housing prices.

16/12/2025

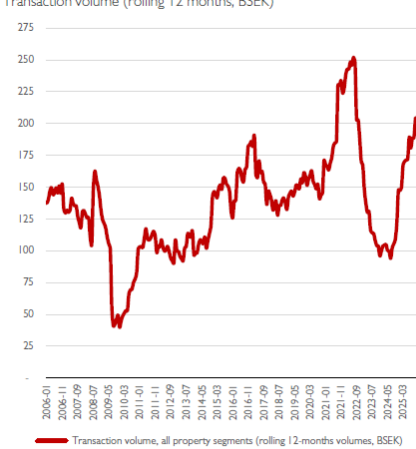
Short-term and long-term model for CPI inflation*
CPI inflation (y/y, %)



Source: SCB, Factset and Catella / *The long-term CPI inflation index consists of nine major commodities in SEK (gold, silver, palladium, iron ore, corn, oats, soybeans, crude oil, and natural gas), the Monetary Aggregate M3, and Swedish housing prices.

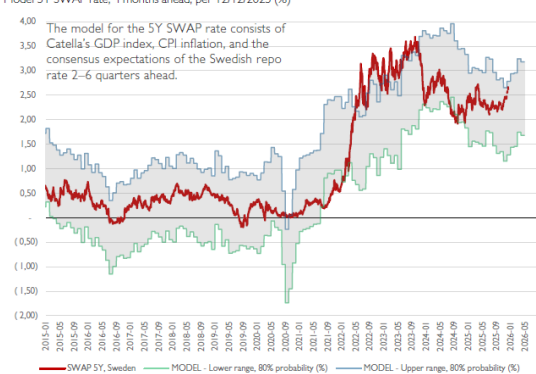
16/12/2025

Direct property transactions in Sweden*
Transaction volume (rolling 12 months, BSEK)



Source: Catella and Factset / *Transaction volumes are based on direct transactions on the Swedish

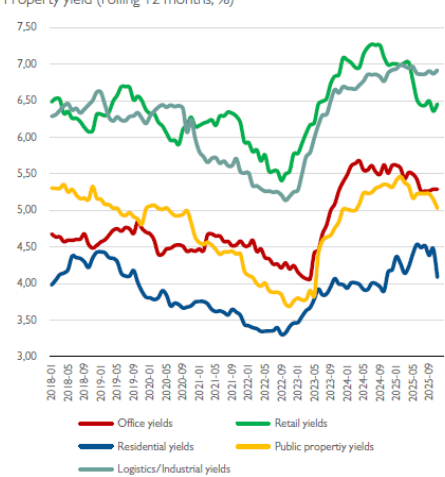
Model for the 5Y SWAP rate, 80 per cent probability range*
Model 5Y SWAP rate, 4 months ahead, per 12/12/2025 (%)



Source: SCB, Factset and Catella / *The model for the 5Y SWAP rate consists of Catella's GDP index, CPI inflation, and the market's consensus

16/12/2025

Average yields per property segment
Property yield (rolling 12 months, %)



Source: Catella and Factset

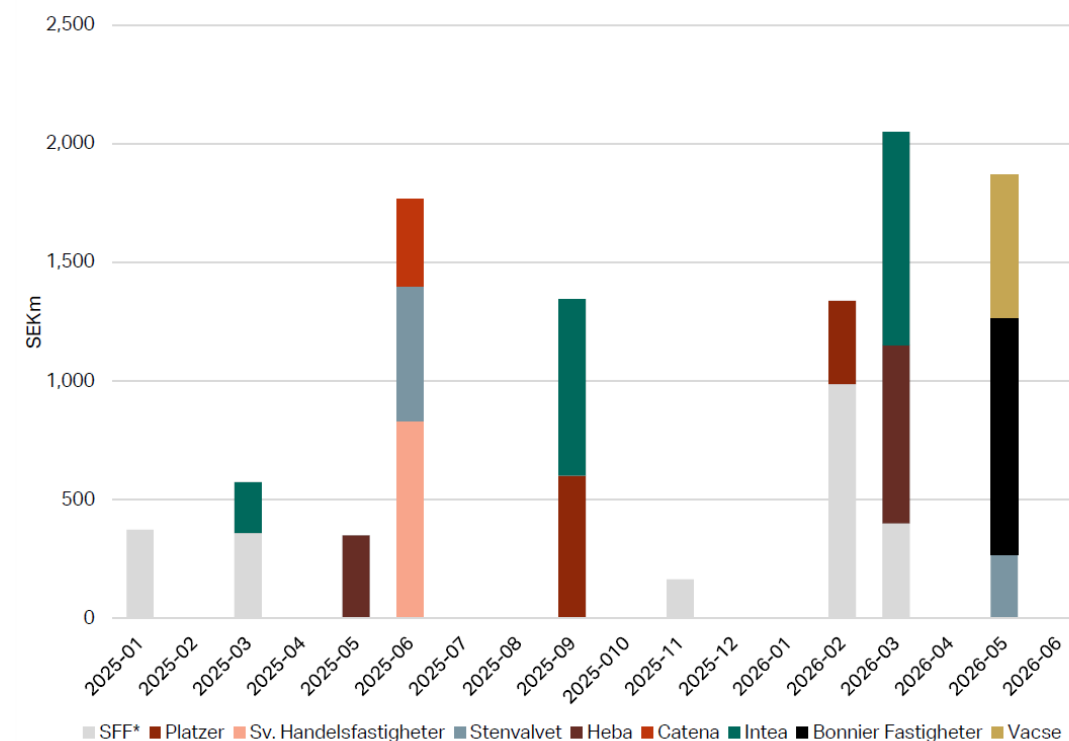
MARKNAD OCH DRIVKRAFTER

En växande refinansieringsvåg driver omstrukturering i fastighetssektorn

De kommande åren väntas ett betydande antal fastighetsrelaterade lån i Europa nå förfall, vilket skapar en tydlig "wall of maturity".

Enligt olika branschbedömningar uppgår de samlade europeiska refinansieringsbehoven inom företagsskulder, inklusive kommersiella fastigheter, till flera miljarder USD fram till slutet av 2020-talet. Högre räntor och striktare kreditvillkor har ökat pressen på bolag med kort finansieringshorisont, vilket driver fram en växande marknad för transaktioner kopplade till skuldstrukturering och förstärkning av balansräkningar. En strukturell drivkraft är också att många europeiska, slutna fastighetsfonder närmar sig slutet av sin livscykel. Fonder som startades under åren 2014–2018 står nu inför avveckling eller kapitalåterföring till investerare, vilket ökar utbudet av tillgångar som behöver säljas eller omstruktureras, ofta under tidspress.

Bond maturities NCR-rated issuers, 2025– H1 2026



Source: Stamdata. *Svensk Fastighetsfinansiering issues secured bonds with collateral pledged by Wihlborgs, Catena, Fabege, Diös and Platzer.



MARKNAD OCH DRIVKRAFTER

Doxa erbjuder likviditet till säljare

Doxas strategi bygger på att skapa värde i transaktioner som gynnar Doxa och säljare av fastigheter och aktieägare.

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

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 Doxaaktier 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. Under 2025 har omsättningshastigheten i Doxas aktie varit 64 procent, att jämföra med medianen för bolag på First North som var 28 procent. Spreaden under samma period var 0,143 procent för DOXAs aktie medan medianen var 2,49 procent. Doxas free float i slutet av 2025 var cirka 79 procent.

MARKNAD OCH DRIVKRAFTER

Stödjande finansieringsklimat med god kreditåtkomst

För Doxa innebär finansieringsklimatet goda förutsättningar att genomföra selektiva förvärv med konkurrenskraftiga finansieringsvillkor.

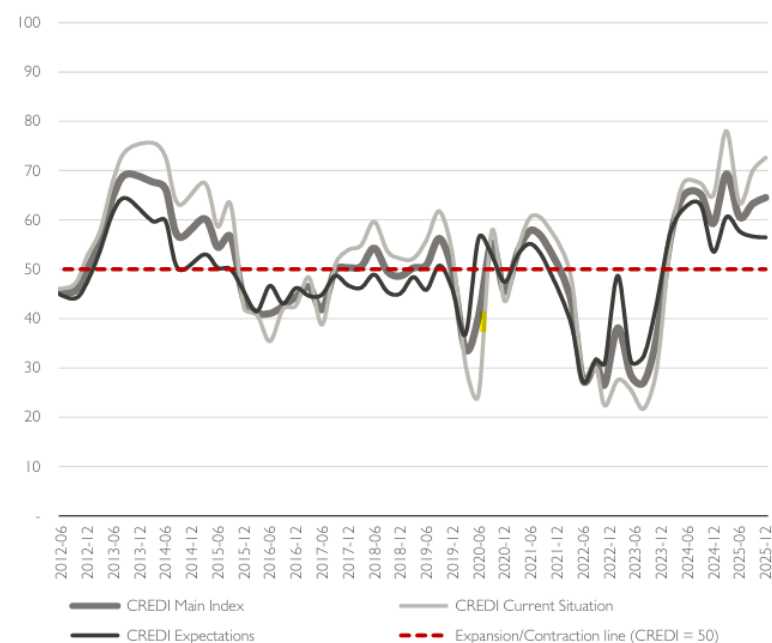
Den goda kreditåtkomsten skapar samtidigt flexibilitet i kapitalstrukturen och stärker bolagets möjligheter att agera snabbt i värdeskapande transaktioner.

Finansieringsklimatet för fastighetsbolag är fortsatt gynnsamt. Catellas CREDI-index, som mäter sentimentet på kreditmarknaden, uppgick till cirka 65 vid utgången av 2025 – tydligt över expansionsgränsen om 50. Detta indikerar god tillgång till finansiering, stabila kreditmarginaler och fortsatt relativt långa löptider, även om bankerna visar en något större försiktighet avseende belåningsgrader jämfört med tidigare toppnivåer.

Kreditspreadar på obligationsmarknaden ligger nära historiska bottenivåer, vilket tillsammans med stabil inflation bidrar till hanterbara finansieringskostnader för välpositionerade fastighetsbolag med stark balansräkning och tydlig riskkontroll.

CREDI Index – Q4 2025

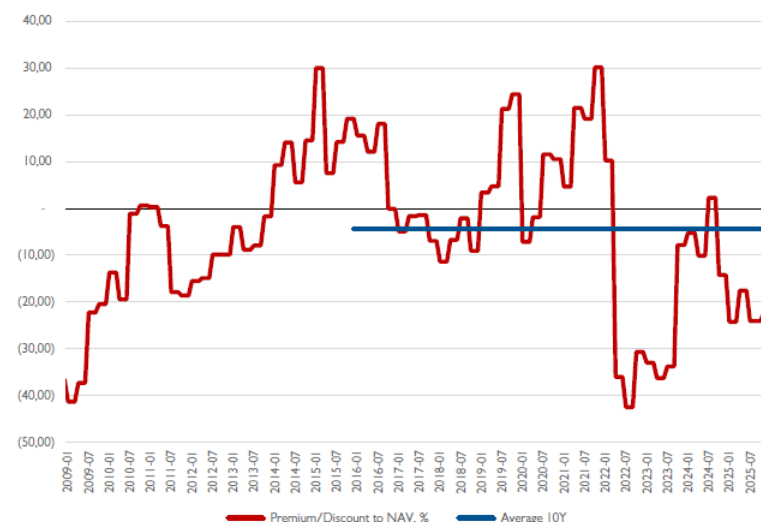
THE CREDI INDEX



04/12/2025

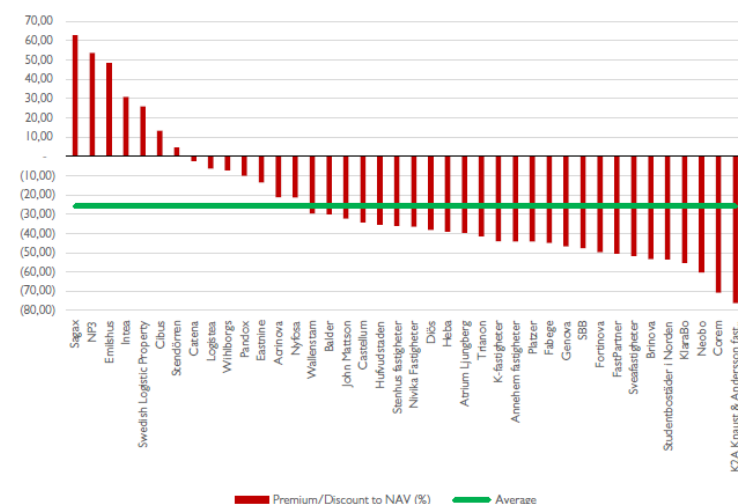
Weighted average Premium/Discount to NAV for the selected listed property companies

Weighted average Premium/Discount to NAV per 8/12/2025 (%)



Average equity premiums/discounts for 36 listed property companies

Equity premium/discount to NAV per 8/12/2025 (%)



Source: FactSet and Sediis

16/12/2025

MARKNAD OCH DRIVKRAFTER

Noterade fastighetsbolag handlas fortsatt med substansrabatt, i kontrast till en mer normaliserad transaktions- och kreditmarknad

Trots förbättrade fundament präglas aktiemarknaden fortsatt av försiktighet. Noterade fastighetsbolag handlas i genomsnitt med betydande rabatt mot långsiktigt substansvärde (NAV), i många fall 20–30 procent eller mer. Detta står i kontrast till transaktionsmarknaden och kreditmarknaden, där prissättning och villkor i stort sett har normaliserats.

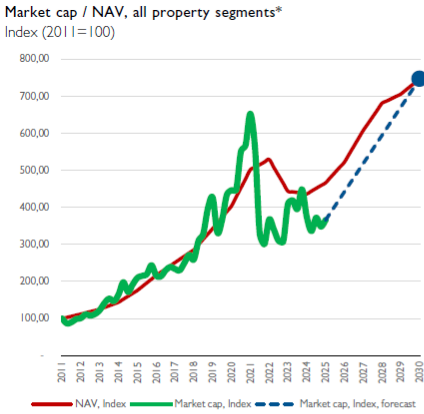
Denna diskrepans har lett till ökad aktivitet inom portföljoptimering, selektiva avyttringar, amorteringar samt aktieåterköp. Catellas bedömning är att anpassningen framöver i huvudsak sker genom stigande aktiekurser snarare än fallande fastighetsvärden, i takt med att kassaflöden stabiliseras och osäkerheten kring räntor och finansiering minskar.

För säljare som erhåller Doxa-aktien som transaktionsvederlag skapas därmed en potentiell uppsida i takt med att aktiekursen närmar sig NAV, samtidigt som de får exponering mot ett bolag med stabila kassaflöden och tydlig värdeskapande strategi.

MARKNAD OCH DRIVKRAFTER

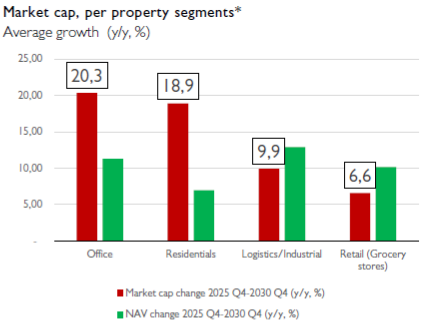
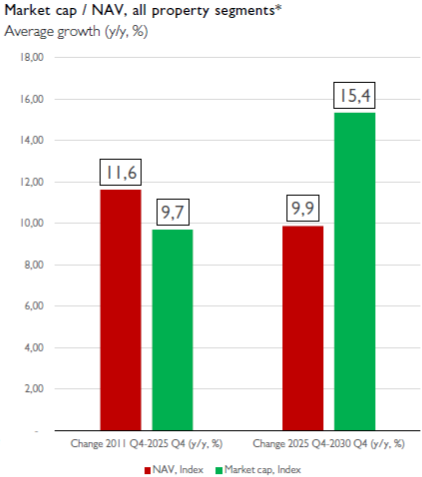
Marknads-förutsättningarna är försiktigt positiva, med kassaflöde och aktiv förvaltning som främsta värdedrivare

Sammantaget bedöms förutsättningarna för fastighetsmarknaden vara försiktigt positiva. Kombinationen av förbättrad makroekonomi, stabil inflation, fungerande kreditmarknad och ökad transaktionsaktivitet skapar goda förutsättningar för långsiktigt värdeskapande. Avkastningen väntas i högre grad drivas av kassaflöden och aktiv förvaltning snarare än värdeuppgång från yieldkompression. Fastighetsbolag med fokus på stabila kassaflöden, disciplinerad finansiering, tydlig riskkontroll och selektiv kapitalallokering bedöms vara bäst positionerade för att dra nytta av marknadsläget under kommande år.



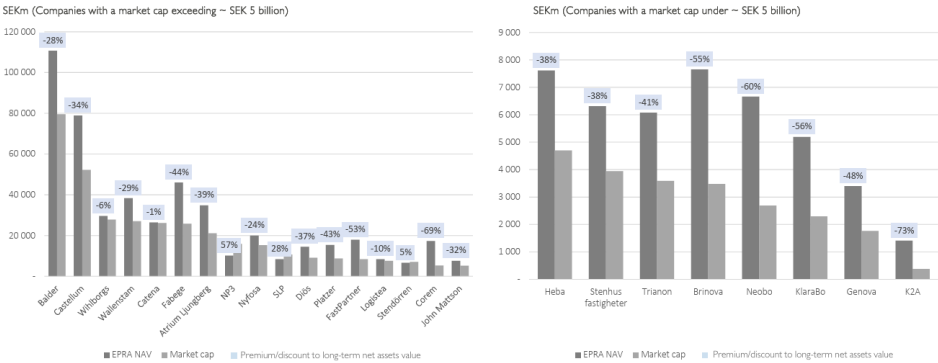
The enterprise values, total investments, and market capitalizations are derived from data on 34 listed property companies. The graphs illustrate the development of a theoretical company constructed with equal weighting across all 28 property segments.

Source: Catella / *Data is per 5/9/2025. The enterprise values, total investments and market caps are based on data from 34 listed property companies. The figures are weighted per property segments based on rental value. The forecasts assume that the companies are reinvesting all their cash flow and that they are keeping their LTVs constant.
16/12/2025



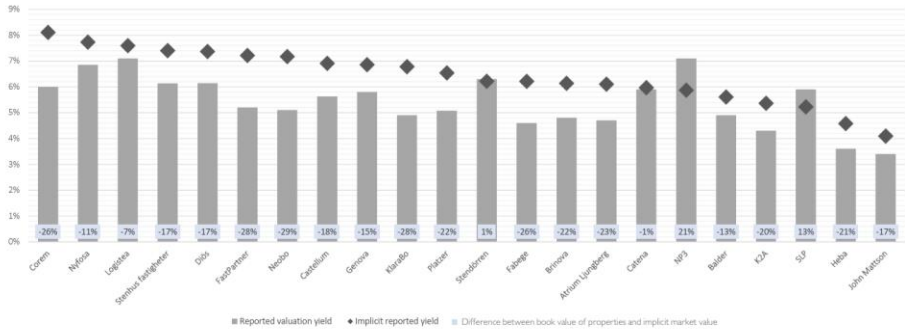
The projected development of market capitalization varies significantly across property segments, driven by differences in expected total property returns and prevailing equity market premiums or discounts. The office and residential segments are anticipated to perform the strongest, supported by robust property return prospects and substantial equity market discounts. In contrast, the industrial/logistics and grocery store segments are expected to underperform, primarily due to elevated equity market premiums.

Equity market premium/discount to long-term net asset value



Despite stabilizing signals in parts of the property sector, equity markets remain unconvinced. The average discount to book value across the selected companies has widened to 31 percent. Residential players face the toughest scrutiny, with average NAV discounts approaching 47 percent.

Reported valuation yields, implicit reported valuation yields and equity market premium/discount on property values



The average discount in property values is roughly 14 percent, though this varies considerably. Light industrial and logistics assets still trade at a premium, whereas the residential sector continues to trade at a substantial discount to book value.

En ny strategi

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

Mål

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

Nästa fas i Doxas utveckling

Med Doxas nya strategi går vi nu in i nästa fas. Vårt fokus är att bygga en fastighetsportfölj med starka kassaflöden och utvecklingsmöjligheter, där aktiv förvaltning och en optimerad finansieringsmix skapar värde över tid.

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

Affärsben 1 Högavkastande fastigheter

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

Affärsben 2 Strategisk projektutveckling

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

Ett nytt Doxa

Affärsmodell: Kassaflödespositiva fastigheter med värdesäkrad avyttring

Doxa skapar värde genom att kombinera långsiktigt fastighetsägande med aktiv riskstyrning och värdesäkrade avyttringar.

Affärsben 1

Högavkastande fastigheter

- **Förvärv - Förvärv med kassaflödesfokus**
 - Förvärv av fastigheter med fokus på kassaflöde
 - Fokus på långsiktigt ägande, snarare än projekt eller spekulation
 - Riskjusterad avkastning över finansieringskostnad
 - Diversifierade intäkter och långsiktiga hyresavtal
- **Förvaltning - Aktiv värdeutveckling**
 - Utvecklat strukturkapital för en effektiv onboarding
 - Fastigheter blir eller fortsätter vara aktiva på marknaden
 - Hög uthytningsgrad, låg vakans och lång kontraktslängd
 - Aktiv hyresgästdialog och balanserad hyresgästmix
 - Energi- och driftsoptimering genom skalbara system
- **Finansiell disciplin – stabilitet och värde över tid**
 - Optimerad finansieringsmix
 - Kontrollerad riskprofil
 - Tydliga KPI:er för uppföljning av kassaflöde och risk
 - Kapitalallokering med fokus på NAV per aktie

Stabila kassaflöden
över tid och aktiv
förvaltning

Affärsben 2

Strategisk projektutveckling

- **Kontinuerlig analys av befintlig portfölj**
 - Löpande analys av projektportföljen
 - Identifiering av utvecklingspotential, nästa steg, optimal kapitalanvändning och refinansieringsbehov
- **Försäljning, samarbeten och utveckling**
 - Vidareutveckling av projekt i egen regi
 - Strategiska samarbeten för att dela risk och fullt ut utnyttja komparativa fördelar
 - Selektiva avyttringar när värden bedöms vara fullt eller tillräckligt realiserade
- **Riskstyrning och återinvesteringar**
 - Aktiv riskstyrning genom hela projektcykeln
 - Strukturerad kapitalallokering med fokus på långsiktigt värdeskapande
 - Återinvestering av frigjort kapital i nya eller befintliga projekt eller fastigheter med hög värdepotential

Utvecklar och
realiserar befintliga
värden

Aktiv förvaltning → Kassaflödespositiva fastigheter → Långsiktigt värdeskapande

Aktiv projektutveckling → Värdeutveckling → Realisering av värden

Ett nytt Doxa

Hållbarhetsmål: hållbarhet kommer att vara en integrerad byggsten i Doxas nya strategi

I samband med Doxas nya strategiska inriktning har bolaget påbörjat ett arbete med att strukturera och utveckla sitt hållbarhetsarbete så att det ligger i linje med och stöttar bolagets nya strategi. Doxas mål är att vara en långsiktigt hållbar fastighetsägare som skapar miljöer där människor kan bo, verka och arbeta över tid. Det framtida hållbarhetsarbetet kommer att fokusera på de områden som presenteras nedan, där bolaget bedömer att påverkan är som störst. Arbetet är i ett inledande skede och kommer att utvecklas stegvis i takt med bolagets affärsmodell, fastighetsportfölj och tillväxtfas.

E: Miljömässig hållbarhet

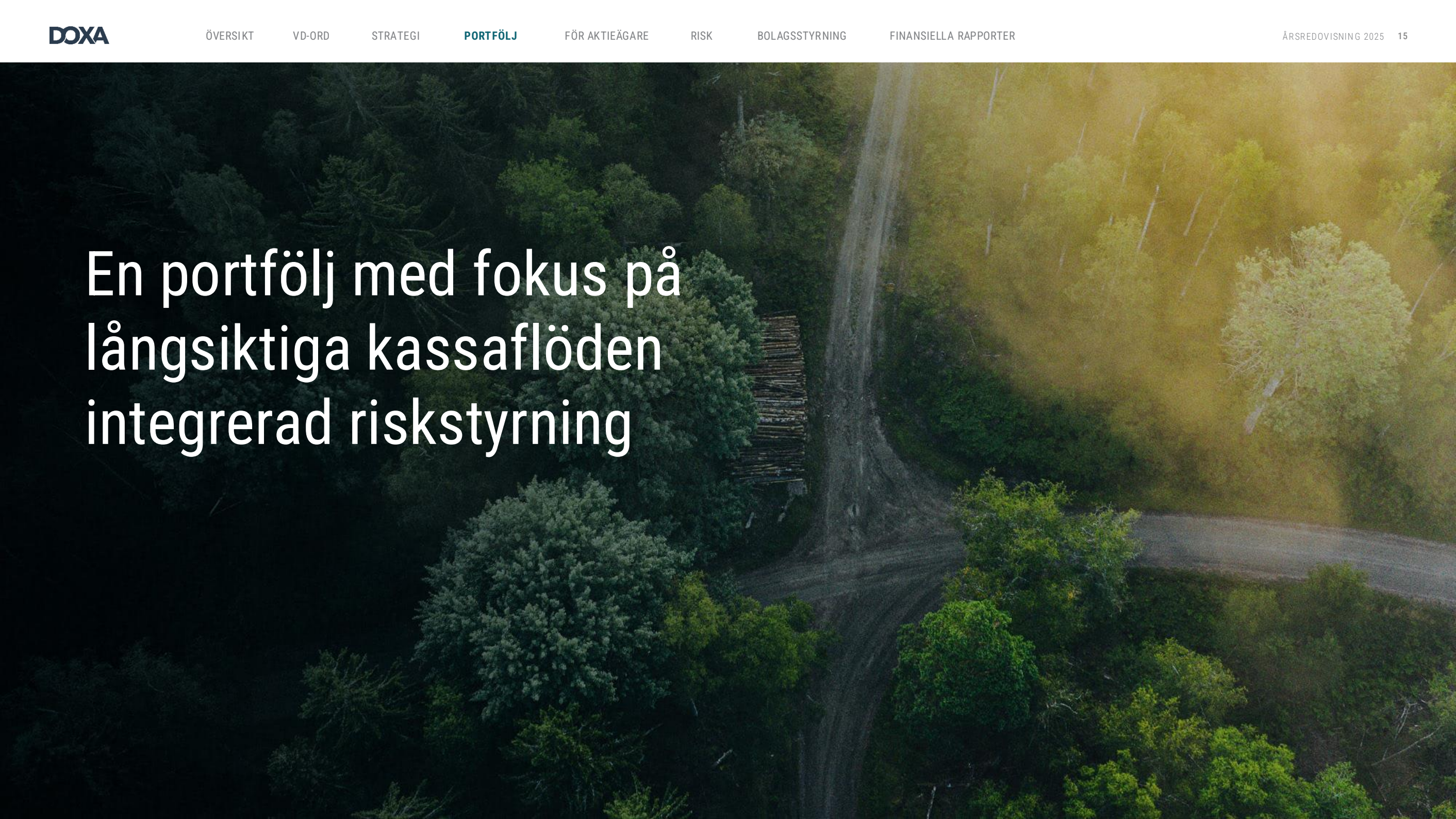
Område	Ambition
Energieffektivitet	Doxa har för avsikt att arbeta systematiskt med energieffektivisering genom att bygga upp strukturer och system för uppföljning och styrning av energiförbrukning i fastighetsbeståndet.
Resursanvändning	Doxa har som ambition att utveckla ett skalbart och datadrivet system för drift och förvaltning som möjliggör proaktiva åtgärder och effektiv resursanvändning över tid.
Fastigheternas långsiktiga kvalitet	Doxa investerar och förvaltar fastigheter med fokus på lång livslängd, funktionalitet och teknisk hållbarhet. Genom löpande underhåll och väl avvägda investeringar skapas förutsättningar för stabila kassaflöden och minskade miljörelaterade risker över tid.

S: Social hållbarhet

Område	Ambition
Medarbetare	Doxa verkar för trygga och inkluderande miljöer för medarbetare, hyresgäster och lokalsamhällen. Vi har nolltolerans mot diskriminering och kränkande särbehandling.
Lokal utveckling	Doxa har som ambition att förvalta bostäder och miljöer där människor mår bra och trivs långsiktigt, samt att uppfattas som en tillgänglig och ansvarstagande hyresvärd. Vi har även för avsikt att ta hänsyn till lokala förutsättningar i förvaltning och utveckling av fastigheterna.
Arbetsmiljö och säkerhet	Doxa arbetar för en säker och sund arbetsmiljö, både i den egna organisationen och i samarbeten med externa parter. Grundläggande krav på arbetsmiljö och säkerhet beaktas i relevanta processer och avtal.

G: Bolagsstyrning

Område	Ambition
En sund företagskultur	Doxa verkar för en sund och ansvarsfull företagskultur där affärsetik, transparens och långsiktighet genomsyrar verksamheten. Bolaget har nolltolerans mot korruption och arbetar för att säkerställa regelefterlevnad genom tydliga styrdokument.
Riskhantering	Riskhantering är en integrerad del av Doxas styrning och beslutsprocesser. Vi arbetar strukturerat med att identifiera, analysera och hantera risker kopplade till verksamhet, finansiering och fastighetsförvaltning.
Ansvarsfullt beslutsfattande	Hållbarhetsrelaterade aspekter beaktas i relevanta investerings- och affärsbeslut i den utsträckning de är väsentliga för verksamheten. Arbetet syftar till att säkerställa en balanserad avvägning mellan risk, avkastning och långsiktigt värde.

An aerial photograph of a dense forest. A dirt road or path winds through the trees, leading towards a pile of logs. Sunlight filters through the canopy on the right side, creating a warm, golden glow. The text is overlaid on the left side of the image.

En portfölj med fokus på långsiktiga kassaflöden integrerad riskstyrning

Doxas portfölj

Historik och strategisk genomlysning

2023

Förvärvade projektportfölj från Serneke

Under 2023 förvärvade Doxa Sernekes projektportfölj. Förvärvet genomfördes för att ta kontroll över tillgångarna och möjliggöra en strukturerad och värdebaserad genomlysning av portföljen. Sedan förvärvet har Doxa avyttrat delar av projektportföljen, bland annat till Balder, till ett sammanlagt värde om cirka 300 miljoner kronor

2025

Strategisk genomlysning av portföljen

Av de innehav som kvarstår har Doxa genomfört en strategisk genomlysning baserad på marknadsförutsättningar, riskprofil och interna förmågor. Genomlysningen har tydliggjort vilka tillgångar som är lämpade för utveckling i egen regi och vilka som bör hanteras genom andra strategiska alternativ. Arbetet har lagt grunden för Doxas nuvarande affärsstruktur.

2026 →

Två affärsben:

- Högavkastande fastigheter
- Strategisk projektutveckling

Doxas verksamhet är i dag fokuserad på två affärsben. Det första omfattar högavkastande fastigheter som behålls och utvecklas i egen regi.

Det andra affärsbenet avser tillgångar som inte bedöms vara strategiska för långsiktig förvaltning, där fokus ligger på värdesäkring genom vidare projektutveckling eller avyttring vid rätt marknadsläge.

Två värdeskapande affärsben

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

Värdering fastigheter 2025-12-31

Projekt Karlastaden

Fastighetsvärde

2 382,5 MSEK



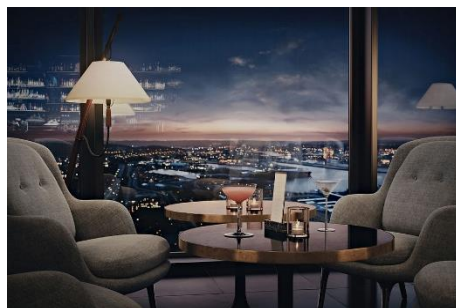
Värdejustering Q4

0 MSEK

Gothenburg View

Fastighetsvärde

640,5 MSEK



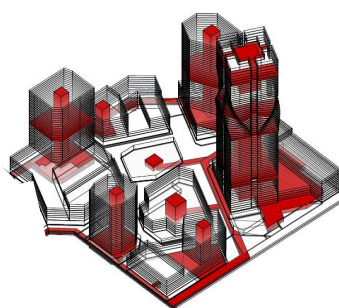
Värdejustering Q4

-7 MSEK

Karlastaden Media

Fastighetsvärde

327,4 MSEK



Värdejustering Q4

-25 MSEK

Projektportfölj

Fastighetsvärde

159,8 MSEK



Värdejustering Q4

0 MSEK

Lägenheter

Fastighetsvärde

97,7 MSEK



Värdejustering Q4

0 MSEK

Värderingen bekräftar koncernens bokförda värden (-0,9%). Under hösten har det genomförts djupa analyser tillsammans med externa värderare av bolagets projekt i syfte att genomlysna portföljen och dess utvecklingspotential vilka redovisas senare i rapporten. Projekt Karlastaden visar på ett högre marknadsvärde än bokfört värde men redovisningsprinciperna innebär att uppskrivning ej sker.

Projektet

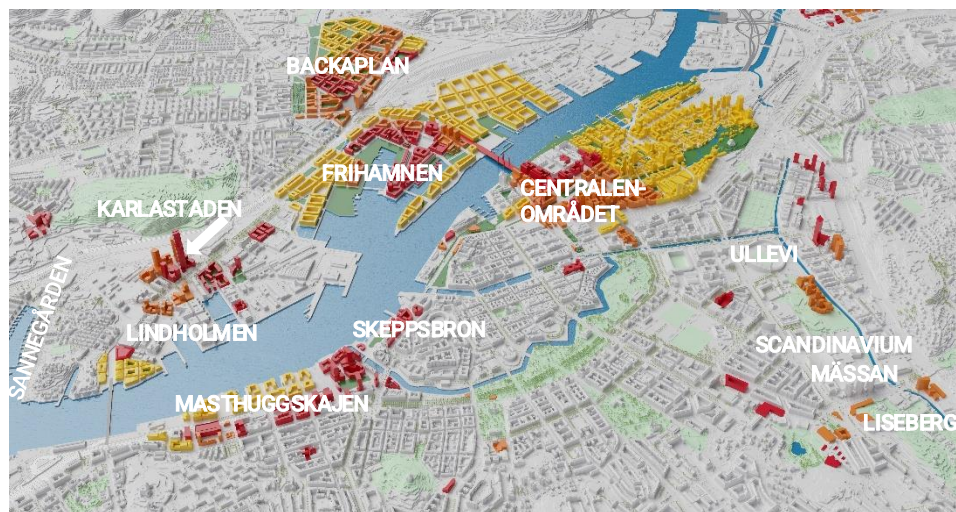
Karlastaden, Göteborg

Lindholmen har under de senaste 25 åren utvecklats till ett verkligt innovationsdistrikt med 400 företag, skolor, boende, service, kultur och inte minst kommunikationer som knyter området än närmare Göteborgs stadskärna.

Lindholmen Innovation District är Göteborgs mest kunskapsintensiva och expansiva område, samt en viktig knutpunkt för det växande Göteborg. Idag spenderar ca 30 000 människor sin tid här varje dag och antalet växer i takt med att fler företag, verksamheter och bostäder etableras.

Karlastaden är en del av Lindholmen. 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.

Karlatornet, som färdigställdes under 2024 tillsammans med kvarter Capella, utgör ett av kvarteren. Av de sex kvarter som återstår att utveckla ägs två av Förvaltnings AB Framtiden, medan Doxa ansvarar för utvecklingen av resterande fyra kvarter.



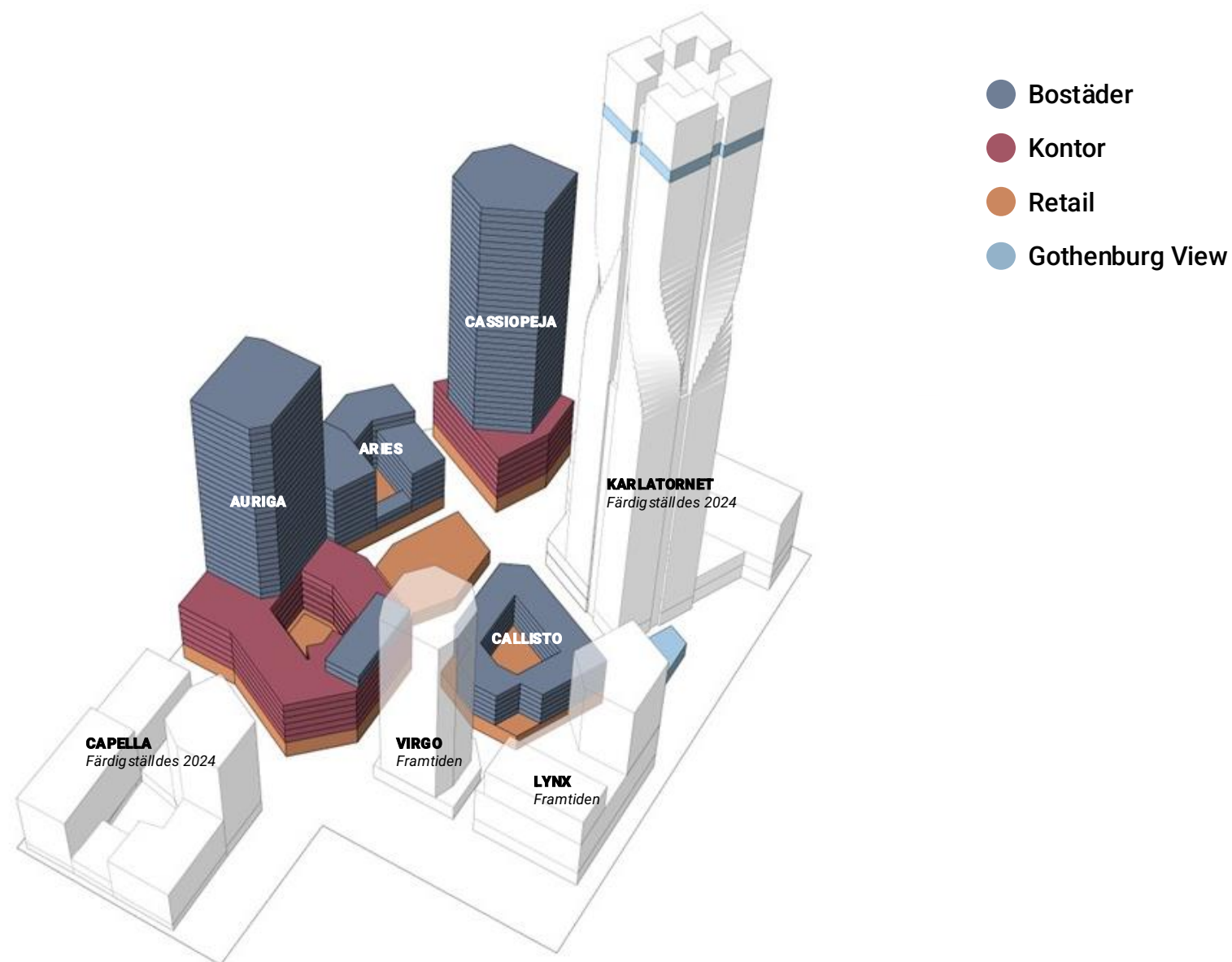
Projektet

Karlastaden, Göteborg



Planerad bebyggelse och funktioner - Karlastaden täcker ett område på ca 31 000 m². Här kommer drygt 2 000 bostäder rymmas om ca 200 000 m² BTA samt kommersiella lokaler för kontor, hotell, butiker, restauranger, skolor och vårdcentral på ca 70 000 m² BTA.

Detaljplanen reglerar byggrätternas omfattning och innehåll. Byggnadshöjden för respektive kvarter bestäms med antal våningar. Innehållet möjliggör en mixat innehåll i både stadsdelen som i enskilda kvarter.



Karlastaden

Överblick

Karlastaden består av åtta kvarter och en paviljong. Under området byggs ett garage.

Utvecklingen av stadsdelen sker etappvis. Garaget byggs ut och öppnar upp i samma takt som byggnationen ovan färdigställs.

Detaljplanen reglerar byggrätternas omfattning och innehåll. Byggnadshöjden för respektive kvarter bestäms med antal våningar. Innehållet möjliggör en mixat innehåll i både stadsdelen som i enskilda kvarter.

Doxas byggrätter avser bostäder, kontor, hotell, utbildningsverksamhet samt kommersiella lokaler för service, handel och restaurangverksamhet. Utöver byggrätterna äger Doxa även den tekniska infrastruktur som möjliggör exploateringen i området genom Karla Garage och Karlastaden Media.

Karla Garage tillhandahåller mobilitets- och parkeringslösningar för stadsdelen, medan Karlastaden Media ansvarar för driftmedia såsom värme, kyla, sprinkler, fiber och sopsug.

Doxa äger även Gothenburg View, en publik verksamhet belägen på våning 69 i Karlatornet. Verksamheten har etablerats under 2025 och planeras att fullt öppnas för allmänheten under 2026.

5. Cassiopeja

Cassiopeja ligger i Karlastadens nordöstra hörn och har ett naturligt flöde med människor omkring sig med Karlatornets hotellentré mitt emot södra fasaden. Karlastadens näst högsta hus. Paviljongen, byggnad M, är en del av den kommersiella fastigheten i entréväningen i kv Cassiopeja.

6. Aries

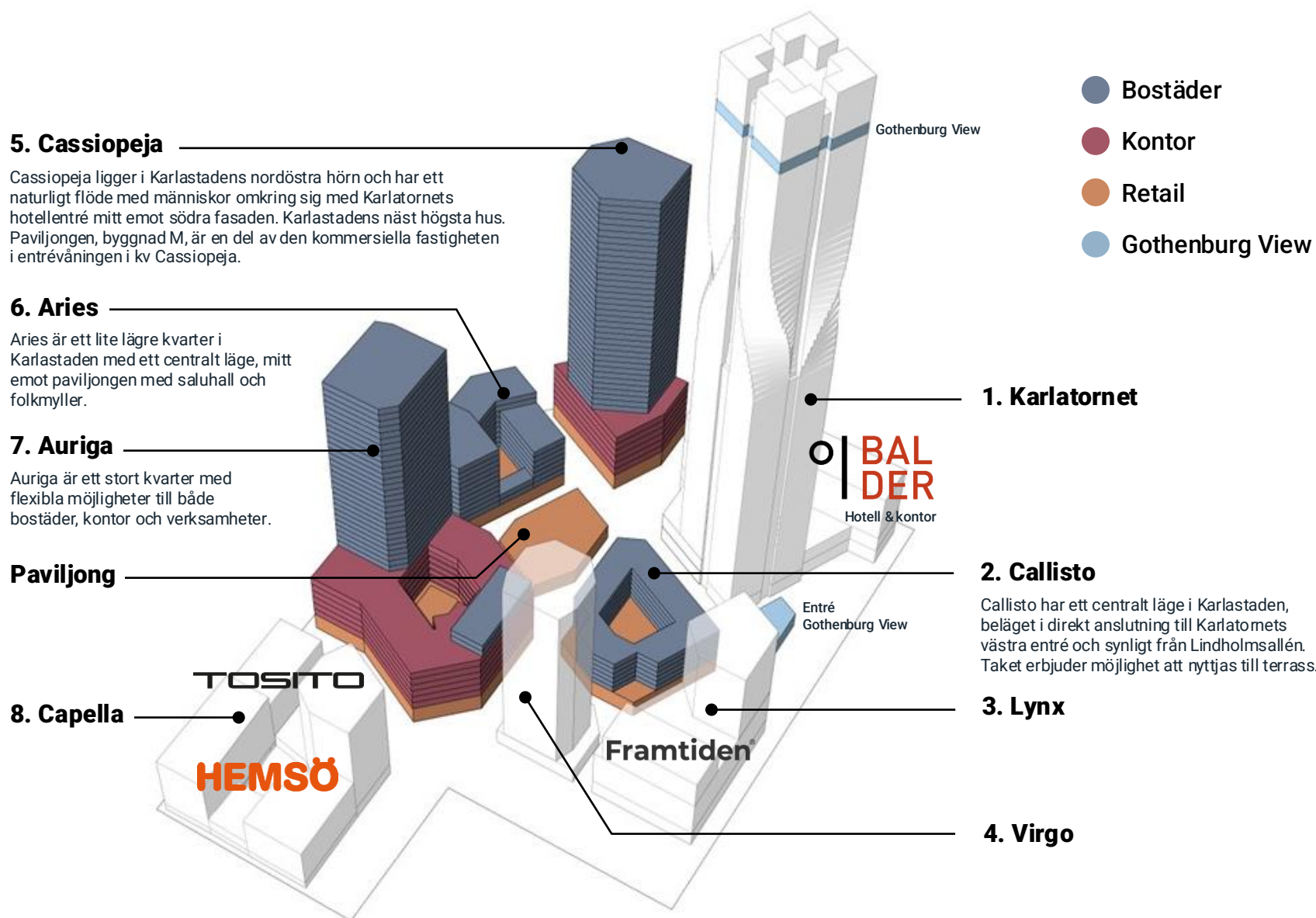
Aries är ett lite lägre kvarter i Karlastaden med ett centralt läge, mitt emot paviljongen med saluhall och folkmyller.

7. Auriga

Auriga är ett stort kvarter med flexibla möjligheter till både bostäder, kontor och verksamheter.

Paviljong

8. Capella



Karlastaden

Värdering – Tid

För att värdera tillgångarna i projekt Karlastaden har tidplaner setts över, intäktsbedömningar uppdaterats och kostnaderna för ett genomförande av projektet uppdaterats till dagens nivå.

Utöver det egna arbetet har två oberoende värderare anlitats för att bidra med marknadsinformation, analyser och gett sin syn på de värderingsantaganden som analyserna vilar på.

De avgörande parametrarna är tid, intäkter och kostnader.

**Tid**

Tiden är en viktig parameter för värdet i en exploateringskalkyl som diskonteras över tid.

**Intäkter**

Bedömning av intäktsmöjligheter och utvecklingen av intäkter över tid.

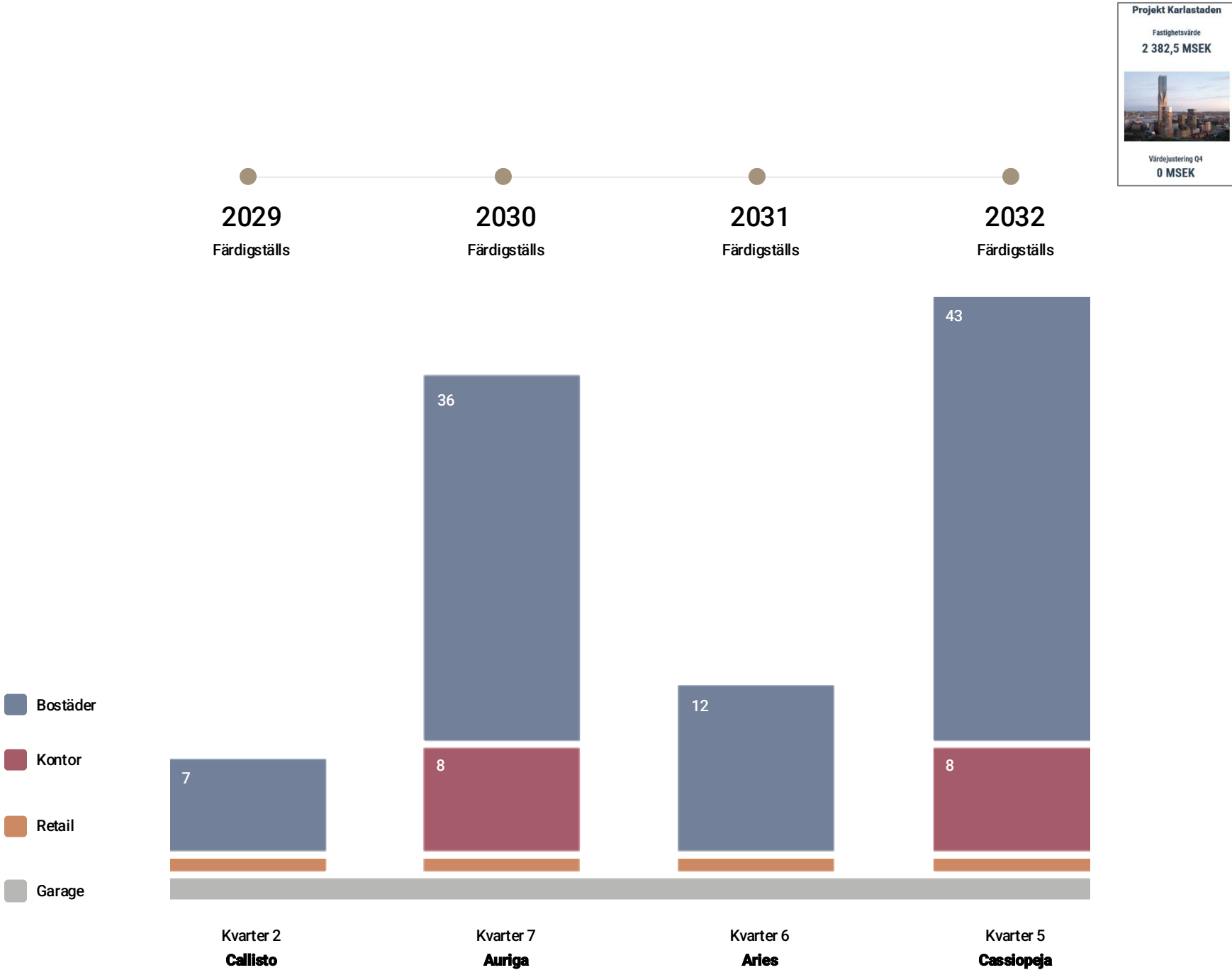
**Kostnader**

Bedömning av kostnader för färdigställande av de projekt som planeras.

I figuren till höger syns planen för Karlastadens färdigställande. För varje kvarter beskrivs antalet våningar, vilken verksamhet som kommer att bedrivas samt färdigställande.

Färdigställt kommer garaget rymma knappt 700 platser för bil och ca 3 500 cykelplatser. Ett flytande system med parkeringstillstånd ger att ett nyttjande nås om minst 150%.

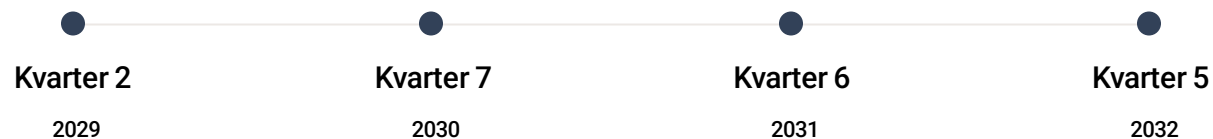
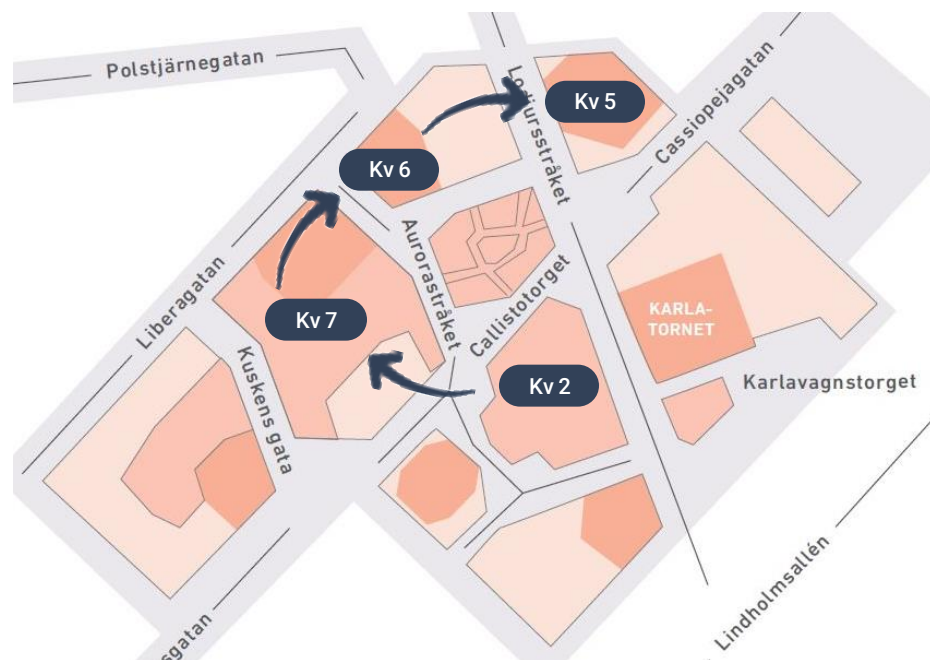
Idag bedrivs parkering i garage under Karlatornet och under kvarter Capella, ca 100 platser. I tillägg till det finns ca 200 markparkeringsplatser inom Karlastaden, varav merparten är temporära. När kommande etapp av garaget färdigställts avvecklas merparten av den temporära parkeringen och de parkerande erbjuds plats i det då utbyggda garaget.



Karlastaden

Värdering – Tid

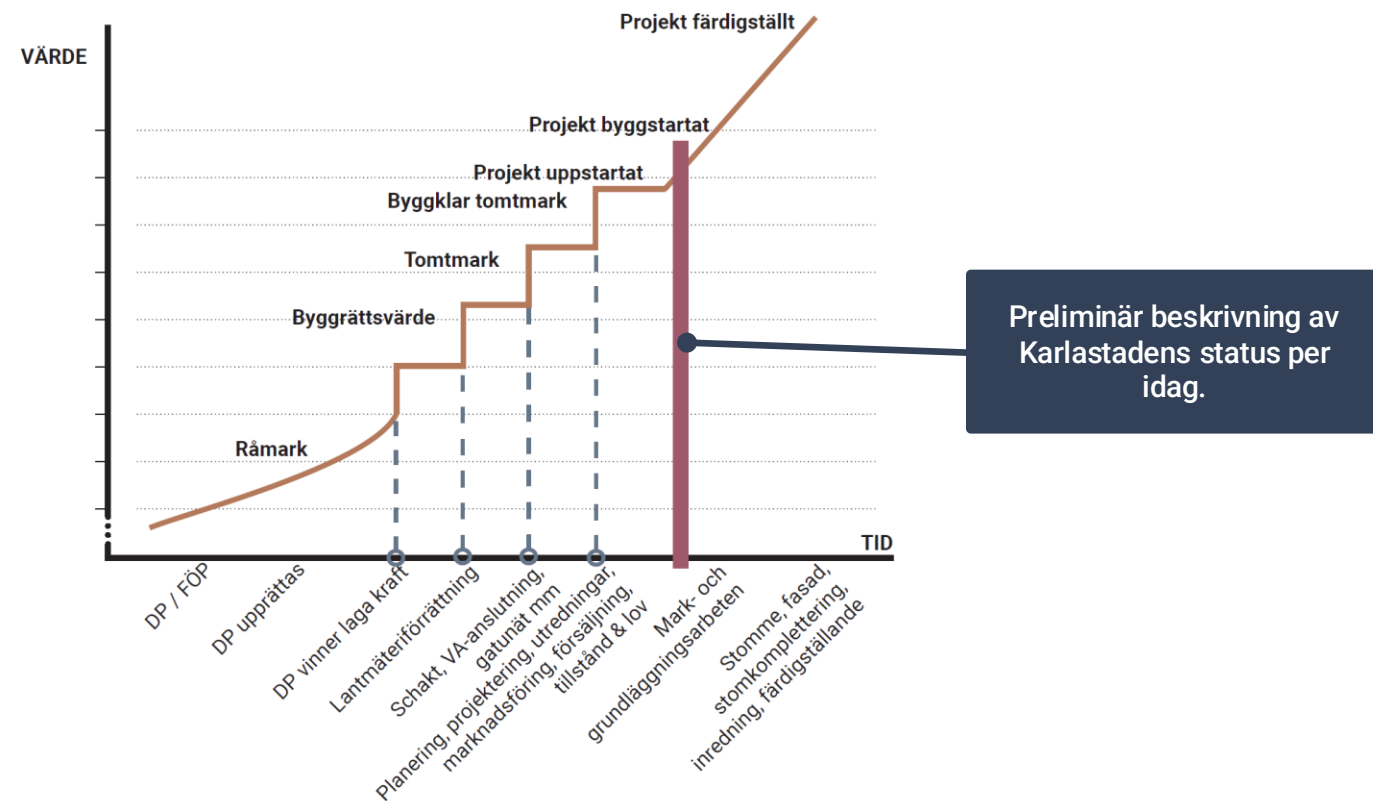
Färdigställande är planerat att ske i följande ordning: kv 2 – kv 7 – kv 6 – kv 5.



Grafen visar hur värdet i Projekt Karlastaden successivt realiseras i takt med genomförd planering och byggnation. Projektet befinner sig i ett skede av byggprocessen, där en stor del av utvecklingsrisken är eliminerad och värderingen speglar ett projekt med klarlagda förutsättningar.



Marknadsvärdets utveckling



Karlstaden

Värdering – Intäkter

Värderingen av Karlstaden baseras på aktuell marknadsdata, inklusive mäklarstatistik, bedömda avkastningsnivåer samt hyresnivåer och bostadsrättspriser i centrala Göteborg.

Underlaget speglar rådande marknadsförutsättningar för jämförbara projekt och tillgångsslag.

Tabellerna till höger redovisar de ingångsvärden som valts för Doxas exploateringskalkyl vilka jämförs med värderarnas referensvärden samt inhämtad underliggande marknadsinformation.

Försäljningspriser är baserat på priser av liknande projekt i Göteborg där ett högre pris har motiverats utifrån byggnadshöjd.

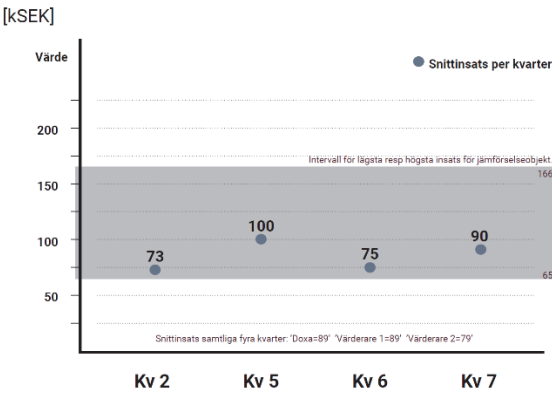
Projekt Karlstaden

Fastighetsvärde
2 382,5 MSEK

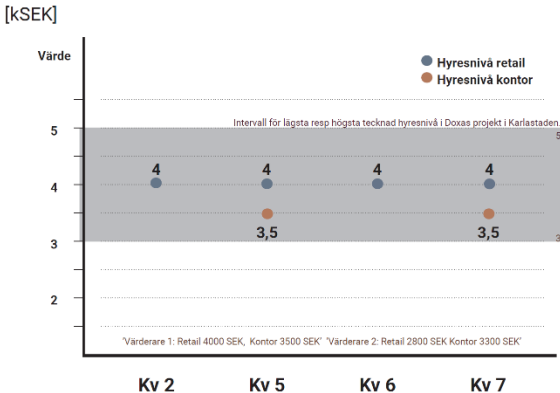


Värdejustering Q4
0 MSEK

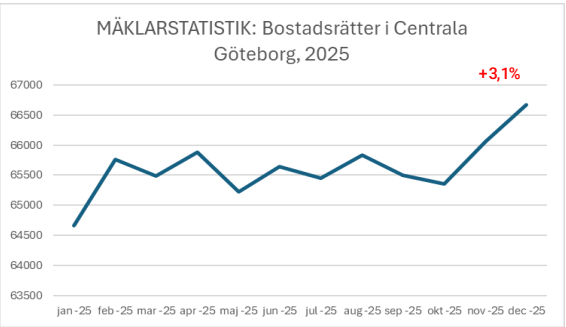
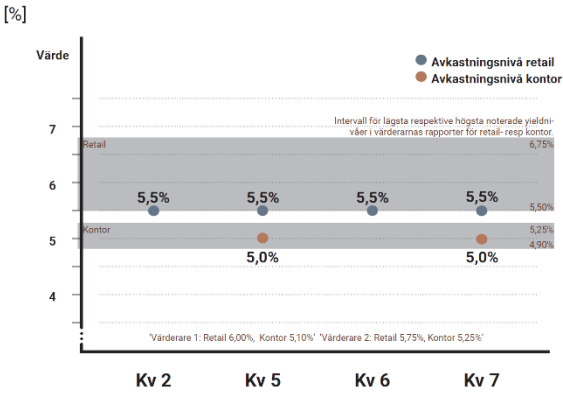
Bedömda insatsnivåer (BRF)



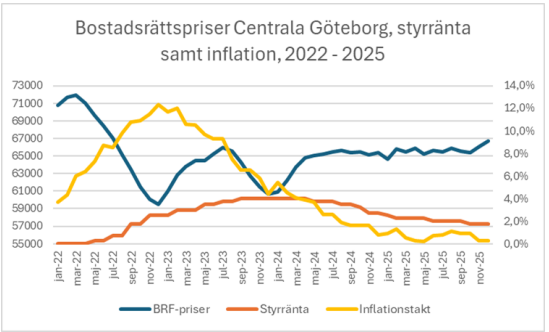
Bedömda hyresnivåer kontor /retail



Bedömda avkastningsnivåer kontor /retail



Mäklarstatistik redovisar nyckeltal och prisutveckling för hela BRF-beståndet där den stora delen objekt är befintliga lägenheter på successionsmarknaden. Statistiken visar på en uppgång på årsbasis.



Då inflation och styrränta stabiliserat sig på en mer normal nivå stabiliserar också bostadspriserna. Senaste året visar en uppåtgående trend för BRF-priser i Centrala Göteborg.

Karlstaden

Värdering – Exploateringskalkyl

Exploateringskalkylen bygger på analyser, beräkningar och bedömningar som grundar sig i tidigare genomförda projekt, nyckeltal och erfarenhetssiffror tillgängliga i marknaden samt marknadsdata och marknadsinformation från två fristående värderare.

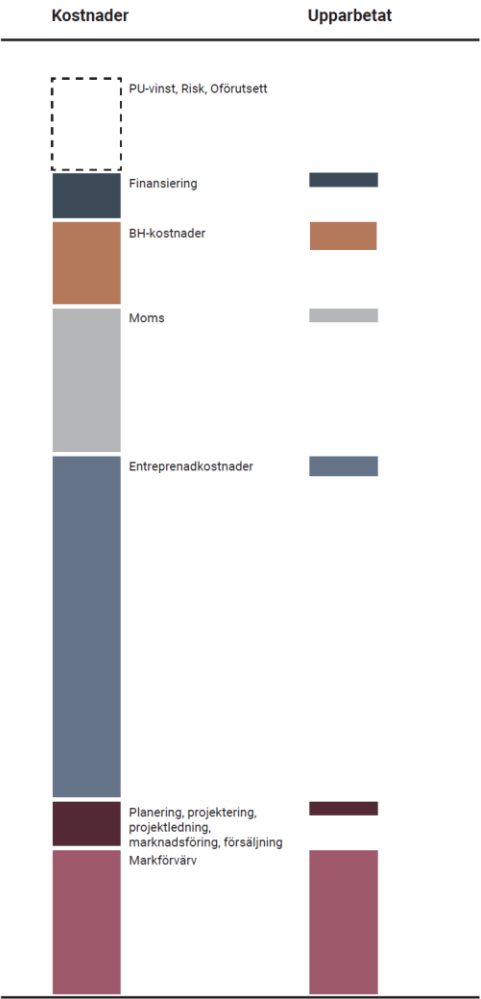
Resultatet av exploateringskalkylen ger värdet, eller projektets betalningsförmåga för marken/byggrätten vid den givna tidpunkten.

Utöver värdet på byggrätter representerar också per idag upparbetade kostnader ett värde i balansräkningen. Hittills tagna investeringar ryms inom de projektkalkyler som tagits fram och reducerar kvarvarande kostnader fram till färdigställande.

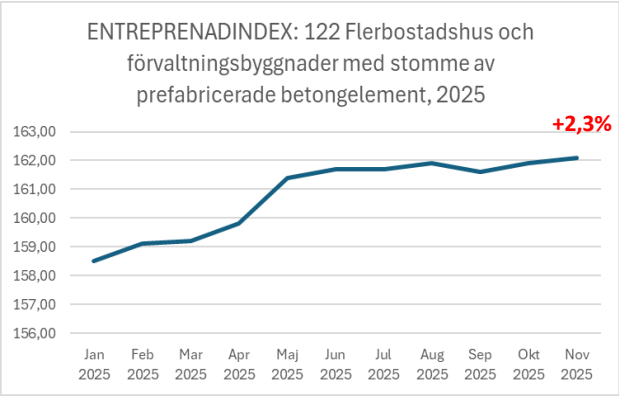
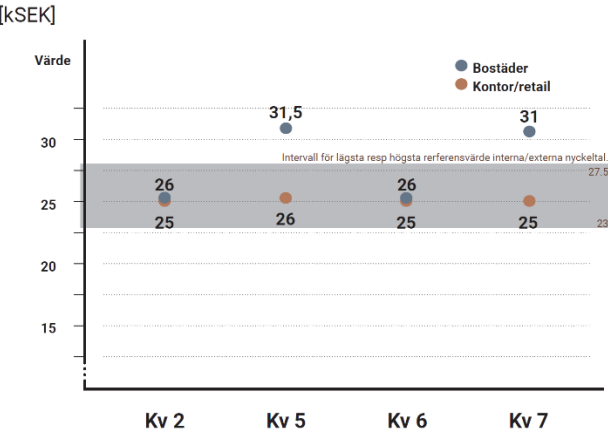
EXPLOATERINGSKALKYL

INTÄKTER	
+	Bostadsrättsförening - Insatser + BRF's externa finansiering
	Äganderätt - Försäljningspris till köpare
	Kommersiella ytor - Avkastningsvärde baserat på kalkylerat driftnetto
	Intäkter från garage och parkering
	Kvarvarande betalningar från fastighetsförsäljningar i området.
KOSTNADER	
	Finansieringskostnader
	Byggherrekostnader
	Moms
	Entreprenadkostnad, inkl mark- och grundläggningsarbetearbeten
	Projektledning, planering
	Projektering, utredningar
	Marknadsföring
	Försäljning
	Oförutsett, risk, utvecklingsvinst
SUMMA	
	Residual = MARKVÄRDE

Byggpriserna har ökat med ca 3% sedan början av 2023 medan bostadspriserna ökat med 6% under samma period.



Bedömd entreprenadkostnad, indikativa kr/kvm BTA, exkl moms



Entreprenadindex för Flerbostadshus och förvaltningsbyggnader visar på en uppgång under första halvåret 2025 och därefter en mer stabiliserad prisbild.

Projekt Karlstaden

Fastighetsvärde

2 382,5 MSEK

Värdejustering Q4

0 MSEK

Karlastaden

Värdering

Utöver att Doxa tagit fram en exploateringskalkyl så har de anlitade värderarna lämnat uppgifter och sin syn på ingångsvärden så att tre jämförbara kalkyler har tagits fram vars resultat redovisas intill.

Värderarna har också tagit fram marknadsdata och genomfört en ortprisanalys.

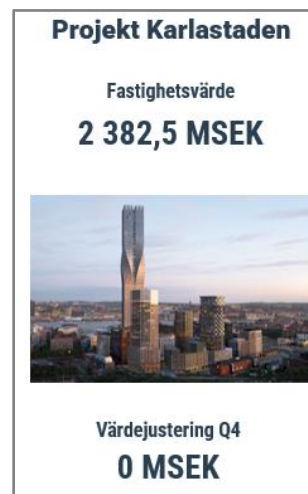
Båda metoderna för att bestämma värdet på Projekt Karlastaden bekräftar den värdering som återfinns i Doxas balansräkning. De nya värderingarna föranleder inte någon förändring av värden i Doxas redovisning.

Sammanställningarna ovan inkluderar pågående projekt kvarter Callisto, Cassiopeja, Aries, Auriga samt garage.

Summering

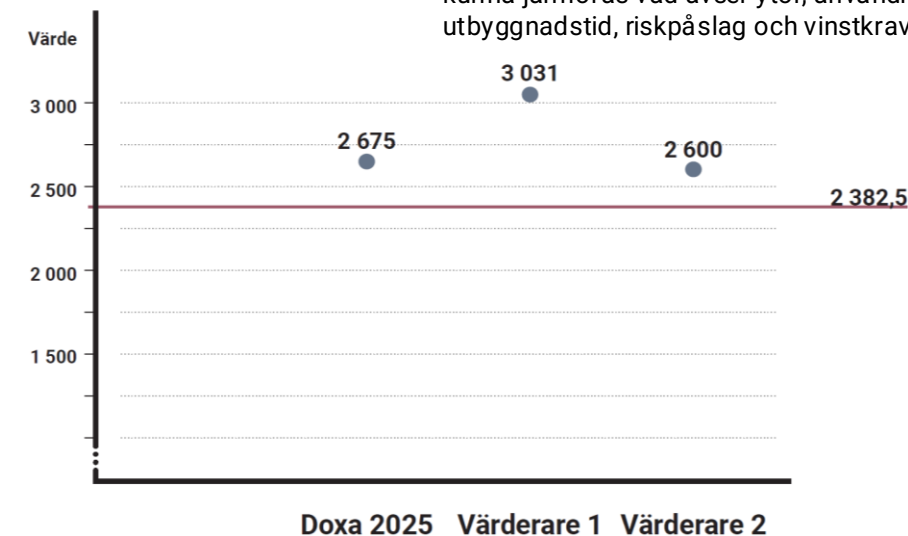
Värdet i balansräkningen skall prövas mot dels Exploateringskalkylen och dels mot Ortprisanalysen. Båda metoderna för värdering ger ett indikativt värdeintervall som bekräftar eller överstiger aktuellt värde för tillgångarna i balansen.

Givet resultatet av de olika värderingsmodellerna så bedöms nuvarande bokfört värde för Projekt Karlastaden vara korrekt.



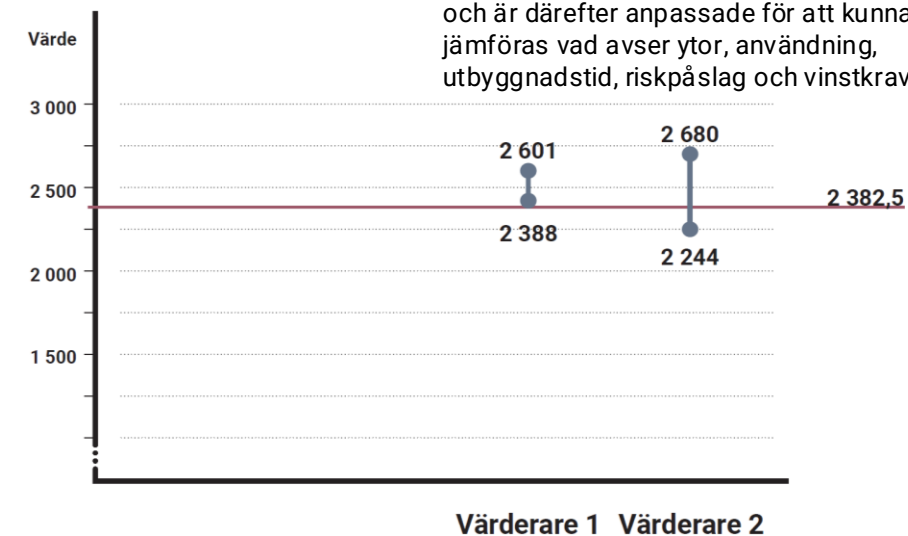
Exploateringskalkyler

[mSEK]



Ortprisanalys

[mSEK]



Karlastaden

Strategi genomförande – utveckling av kommersiella ytor

Karlastaden är en attraktiv stadsdel som är en del av Doxas långsiktiga strategi. Att förvalta garage och kommersiella fastigheter i Karlastaden kan komma att bli ett bra komplement till det förvaltningsbestånd som Doxa har för avsikt att förvärva de kommande åren.

Doxa äger 26% av aktiebolagen som äger fastigheterna som omfattas av Projekt Karlastaden, resterande 74% ägs av Förvaltnings AB Framtiden. Koncernen har en option att till ett förutbestämt värde förvärva Förvaltnings AB Framtidens andelar. Optionerna kommer enligt plan att utnyttjas 2027-09-30 vid vilket tillfälle "Skuld optionslösen" som är upptagen till nuvärdet om 588,9 Mkr i balansräkningen per årsskiftet att finansieras med skuld till kreditinstitut.

I samband med att Doxa färdigställer garage under kv 2-4 samt genomför saneringen av området för kv 5-7 erlagger Förvaltnings AB Framtiden resterande delar av köpeskillingen uppgående till totalt 175 mSEK från ursprungligt förvärv.

För genomförandet, som i aktuellt scenario till övervägande del består av bostäder, avser Doxa alliera sig med 2-3 bostadsutvecklare, där Doxa svarar för garage samt kommersiella ytor och bostadsutvecklarna svarar för genomförande av bostadsrättsprojekten. Samarbetet med bostadsutvecklarna kan ske genom tät samverkan eller ett JV där en eller flera av bostadsutvecklarna deltar.

Kommersiella ytor

Kv 2, Callisto

Markplan utgörs av centrumverksamheter och våningarna över fungerar lika bra som bostäder eller som kontorslokaler. I det

scenario som presenteras här har vi prioriterat bostäder. Den kommersiella ytan omfattar ca 2 162 kvm BTA. centrumverksamhet, det kan vara butiker, livsmedel, caféer och närservice för området.

Kv 5, Cassiopeja

En byggnad som starkt bidrar till Karlastadens profil, en byggnad som innehar en stor flexibilitet och kan fyllas med retail, kontor hotell eller bostäder. Givet scenariot där bostäder prioriteras utgör torndelen bostäder, medan podiet fylls med kommersiella verksamheter tillsammans med paviljongen mitt i området, ca 9 265 kvm BTA. Paviljongen kommer att bli den naturliga centralpunkten i området och en motor för stadslivet i Karlastaden. Markplan i kv Cassiopeja utökar serviceutbudet ytterligare och ovan det ett attraktivt kontor i ett bra läge i stadsdelen och på Lindholmen. Närhet till kommunikationer och nära service i övriga kvarter med hotellet och dess konferensanläggning som närmsta granne.

Kv 6, Aries

Ett i sammanhanget enkelt bostadsprojekt, centrumverksamhet i markplan om ca 2 032 kvm. Kompletterande innehåll i markplan för att skapa en helhet och ett attraktivt utbud i stadsdelen.

Kv 7, Auriga

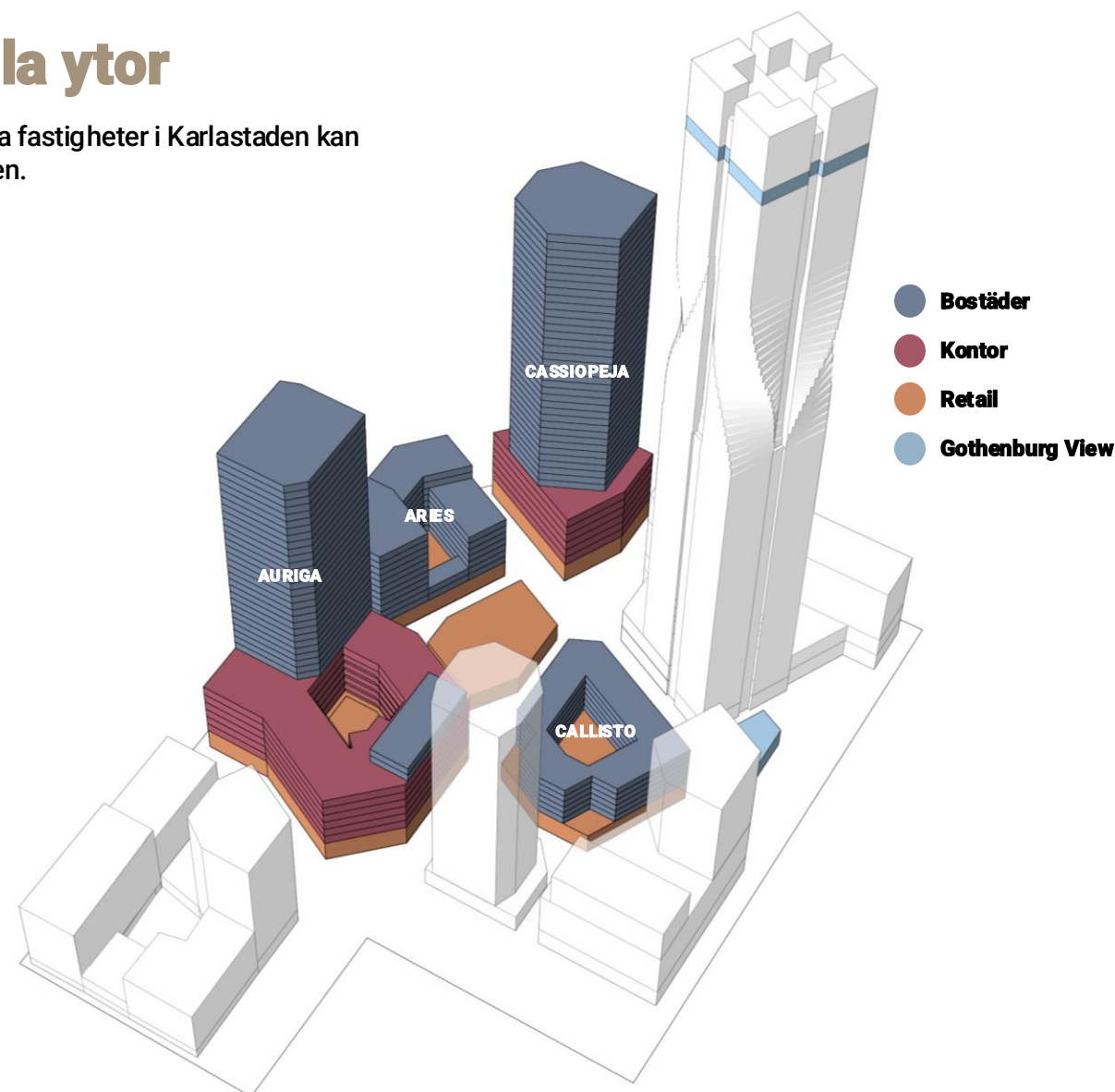
Podiet i kvarter Auriga består i detta scenario helt av kommersiella verksamheter så som retail och kontor, totalt ca 19 474 kvm. I detta kvarter finns möjligheten att skapa de riktigt stora kontorsytorna om en eller par hyresgäster efterfrågar det. Men det går också att skapa ett kontorshus med ett stort antal hyresgäster med olika lokalbehov. Det kanske är i detta kvarter som en biograf eller annan publik anläggning etableras.

Finansiering

Vid ett genomförande av Doxas del av projekten utgår vi från traditionell bankfinansiering under både byggtid och förvaltningsskede.

Totalt innehåller aktuellt scenario drygt 30 000 kvm kommersiella ytor och knappt 1 000 bostäder som avses utvecklas de kommande åtta åren.

Tillsammans bildar dessa fyra kvarter en oerhört intressant och spännande miljö som en del av Karlastaden. En stadsdel som kännetecknas av hög densitet, attraktiv storstadsmiljö, ett spännande näringsliv runt hörnet, ett centralt, bra läge i Göteborg.



Karlastaden

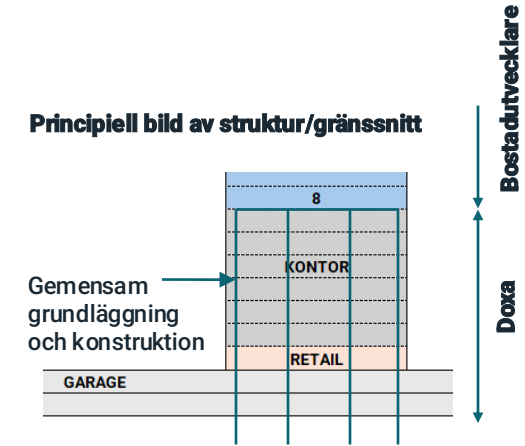
Strategi genomförande - bostadsutveckling

Genomförande

För genomförandet, som i aktuellt scenario till övervägande del består av bostäder, avser Doxa alliera sig med 2-3 bostadsutvecklare, där Doxa svarar för kommersiella ytor och bostadsutvecklarna svarar för planering, projektering, marknadsföring och försäljning samt finansiering och genomförande av bostadsrättsprojekten. Samarbetet med bostadsutvecklarna kan ske genom tät samverkan eller ett JV där en eller flera av bostadsutvecklarna deltar.

Fastighetsbildning och GA

Ingående projektfastigheter 3D-bildas efter ändamål varför varje enskild utvecklare kan agera efter bästa förutsättningar för det egna projektet. Grundläggning samt gemensamma konstruktioner under mark och genom de kommersiella delarna i markplan och podie, hanteras via separata GA för respektive kvarter, vars andelstal ligger till grund för fördelning av genomförande och kostnader. Doxa svarar för uppförandet av garage och kommersiella ytor och bostadsutvecklarna kan fokusera på att ta vid efter gränssnittet ovan de kommersiella ytorna.



Ytor och användning	Kv 2	Kv 5	Kv 6	Kv 7	TOTALT
BTA BRF	7 372	29 447	12 758	29 891	79 468
BTA Kontor	0	6 746	0	14 567	21 313
BTA Butik	2 162	2 519	2 032	4 907	11 620
BTA Ijus Total	9 534	38 712	14 790	49 365	112 401

Kv 5, Cassiopeja

Karlastadens och Göteborgs näst högsta byggnad. En byggnad som starkt bidrar till Karlastadens profil, en byggnad som innehar en stor flexibilitet och kan fyllas med retail, kontor, hotell eller bostäder, eller en mix där av. Givet scenariot där bostäder prioriteras utgör tomdelen bostäder, ca 29 447 kvm BTA vilket ger ca 370 lägenheter att fördela på två till tre delprojekt som bostadsrätter och/eller äganderätter.

Kv 6, Aries

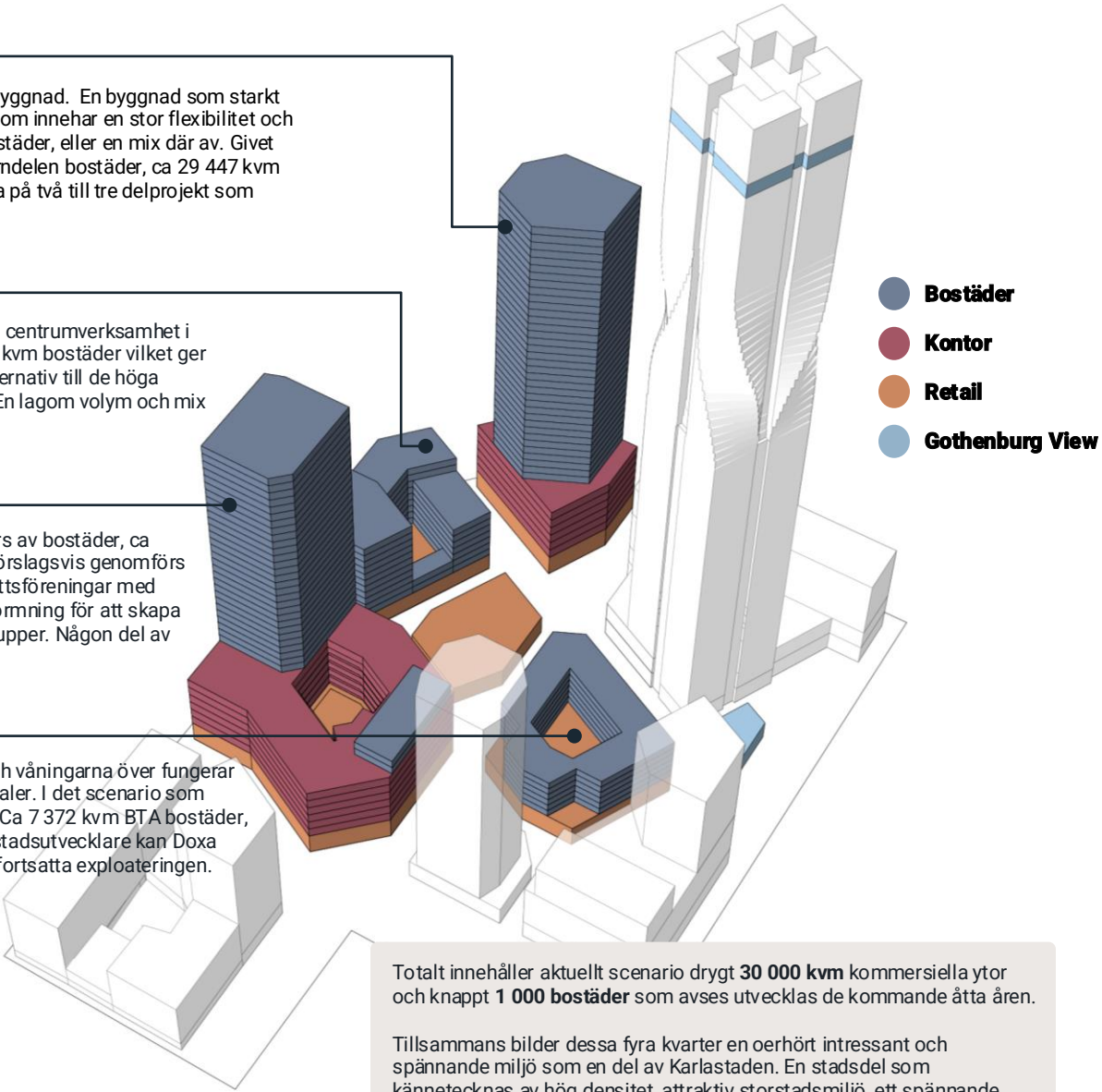
Ett i sammanhanget enkelt bostadsprojekt, centrumverksamhet i markplan och bostäder ovanpå. Ca 12 758 kvm bostäder vilket ger ca 160 bostäder. Detta projekt utgör ett alternativ till de höga närliggande tornen och har sina kvalitéer. En lagom volym och mix för en bostadsutvecklare att genomföra.

Kv 7, Auriga

Tomten ovanpå podiet i kvarter Auriga utgörs av bostäder, ca 29 891 kvm BTA eller ca 370 lägenheter. Förslagsvis genomförs bostadsdelen som 2-3 separata bostadsrättsföreningar med olika lägenhetsstorlekar, kvalitéer och utformning för att skapa olika produkter som attraherar olika målgrupper. Någon del av bostäderna kan upplåtas med äganderätt.

Kv 2, Callisto

Markplan utgörs av centrumverksamhet och våningarna över fungerar lika bra som bostäder eller som kontorslokaler. I det scenario som presenteras här har vi prioriterat bostäder. Ca 7 372 kvm BTA bostäder, ca 90 lägenheter. Tillsammans med en bostadsutvecklare kan Doxa utföra detta som det första kvarteret i den fortsatta exploateringen.



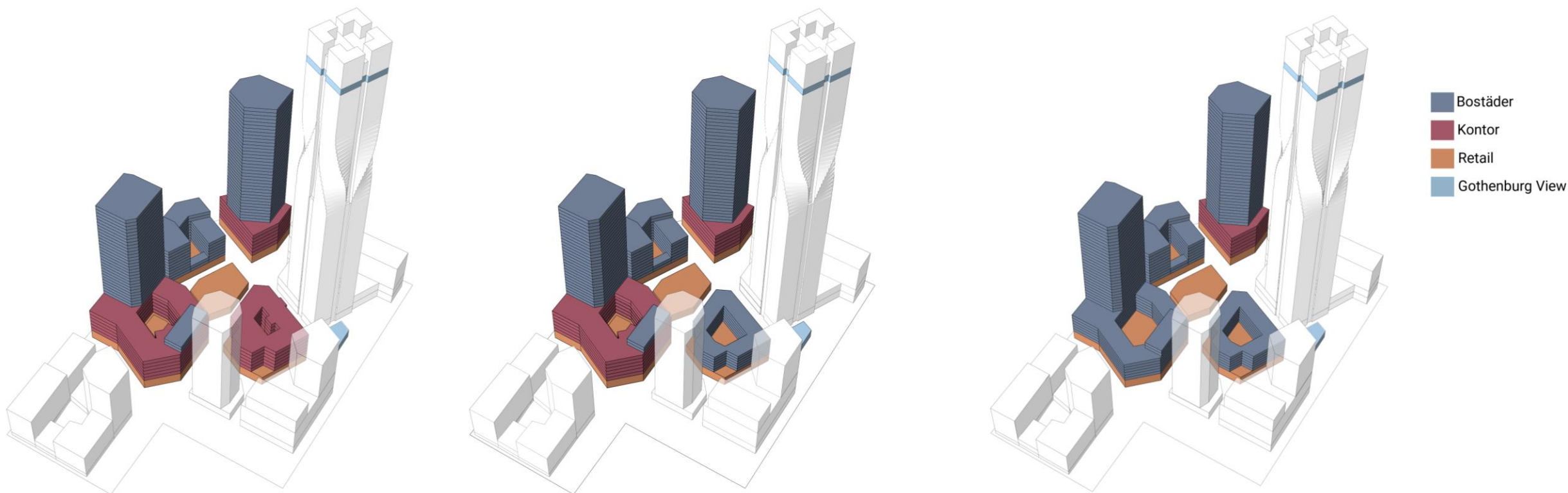
Totalt innehåller aktuellt scenario drygt 30 000 kvm kommersiella ytor och knappt 1 000 bostäder som avses utvecklas de kommande åtta åren.

Tillsammans bilda dessa fyra kvarter en oerhört intressant och spännande miljö som en del av Karlastaden. En stadsdel som kännetecknas av hög densitet, attraktiv stadsmiljö, ett spännande näringsliv runt hörnet, ett centralt, bra läge i Göteborg.

Karlastaden

Utvecklingsalternativ

Tre möjliga alternativ för utveckling av området. Det går inom ramen för detaljplanen att öka andelen kommersiella ytor ytterligare, om det är det som efterfrågas vid ett genomförande.



Karlastaden Media

Karlastaden Media AB

Karlastaden Media AB försörjer idag Karlatornet med all teknisk driftsmedia. Leveransen har varit i drift på kommersiella villkor från halvårsskiftet 2024 då Karlatornet färdigställdes.

Karlastaden Medias anläggning kommer att byggas ut etappvis och följa utbyggnaden av området i stort. Framtida kvarter kommer anslutas med värme och kyla från planerad geoenergianläggning. Utöver det kommer Mediabolaget att hantera sopsugsanläggning och gemensam sprinklerlösningar. Övriga mediaslag kommer endast att levereras till Karlatornet enligt dagens lösning.

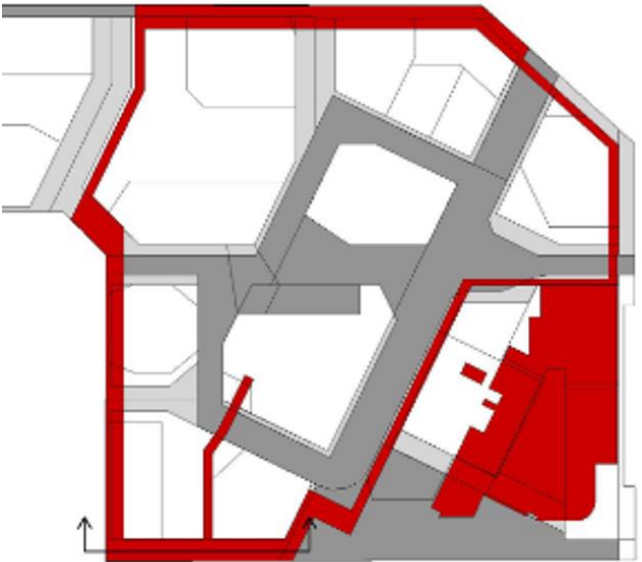
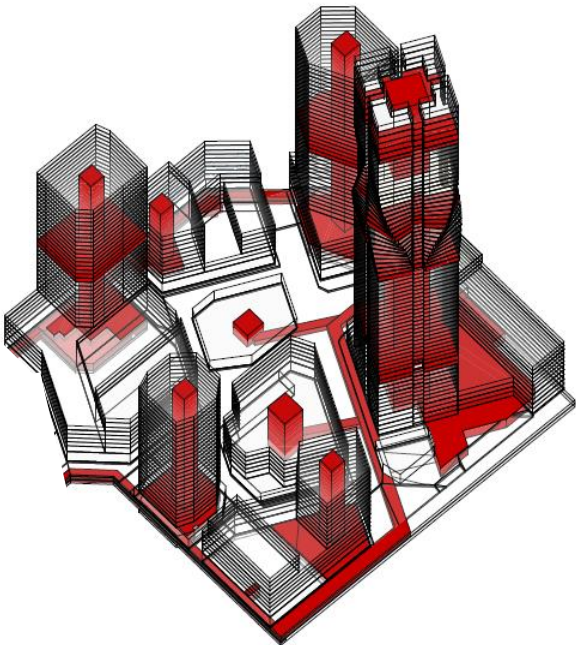
När anläggningen är fullt utbyggd kommer byggnader ovan mark med en total bruttoarea om ca 250 000 kvm vara anslutna.

Hela anläggningen är förlagd inom en egen fastighet, Göteborg Lindholmen 2:31. Se illustration.

När anläggningen är fullt utbyggd kommer bolaget att generera ett indikativt driftnetto om ca 35 mSEK. Vid denna tidpunkt utgör värme/kyla, genererade från geoenergianläggningen, mellan 75-80% av intäkterna. Långa avtal och stabila kassaflöden ger en kontinuerlig avkastning över tid.

Med en kalkylränta om ca 8% och ett avkastningskrav om ca 6% ger en kassaflödesvärdering vid en exit 2033 ett värde om ca 327,4 mSEK.

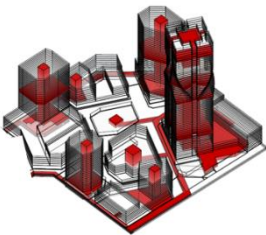
I relation till Doxa: kvartalsrapport 2025 Q3 är Karlastaden Media AB upptaget till 354,1 mSEK vilket innebär en justering av värdet.



 Lindholmen 2:31

Karlastaden Media

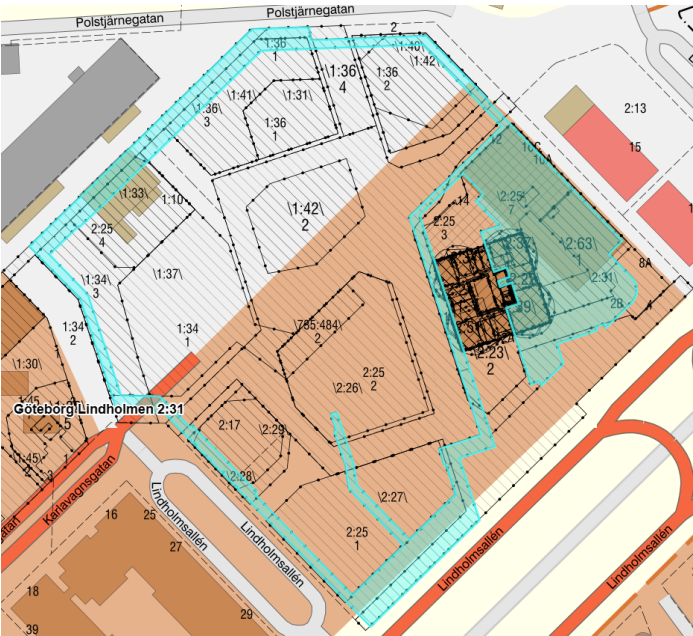
Fastighetsvärde
327,4 MSEK



Värdejustering Q4
-25 MSEK

Typ av investering	Typisk IRR / avkastningskrav
Vindkraft, nybyggd (merchant)	10–14 %
Vindkraft, med PPA (Power Purchase Agreement)	6–9 %
Solkraft, nybyggd	7–10 %
Fjärrvärmebolag	5–8 %
Vattenkraft	4–6 %

Mediabolaget ligger närmast ett fjärrvärmebolag som verksamhetstyp då värme och kyla kommer att vara dominerade mediaslag. 25-åriga avtal med abonnenterna, en effektiv och överblickbar anläggning i centrala Göteborg med möjlighet att leverera hållbara energilösningar. Tabell: Colliers.



Göteborg

Gothenburg View

Beläget i Karlatornet sträcker sig observationsdäcket från en paviljong på bottenvåningen upp till våning 69 – med utsikt över hela staden.

När glaspaviljongen på torget framför tornet och entréfunktionen är färdigställda är det där besökarna först anländer till anläggningen. Efter entrén går besökarna vidare genom en utställning om Karlatornet och Karlastaden. Innan de tar hissen upp kan de även passa på att besöka souvenirbutiken.

Våning 69 består av två delar: observationsdäcket och restaurangen.

Observationsdäcket är en flexibel loungeyta tillgänglig för alla besökare som kommer upp med hissarna. Ytan har fönster från golv till tak och en takhöjd på cirka 4 meter i de yttre delarna. En glasbalkong finns för dem som vill uppleva utsikten rakt nedåt.

Restaurang med drygt 100 sittplatser och ett privat matsalsrum med 20 platser. Öppet serveringskök med anslutning till förberedelsekök på våning 68.

Hisskapacitet: 250 personer per timme.
Tid till toppen: 28 sekunder.

Värdering Gothenburg View

Intäkterna kommer framförallt att drivas av antalet besökare. De jämförelser som gjorts bygger på lokala referenser samt europeiska anläggningar med motsvarande verksamhet.

När verksamheten etablerats uppgår ett rimligt, realistiskt besöksantal till ca 400 000 besökare per år. Med en genomsnittlig intäkt för besökare på utställningen om ca 200 kr/besökare blir detta en väldigt stark motor i kassaflödet. Därtill kommer omsättningen från restaurangen.

Driftnettot vid fullt etablerad verksamhet uppgår till drygt 20 mSEK för den operativa verksamheten samt en hyresnivå som genererar knappt 40 mSEK i driftnetto för fastighetsägaren. Med en kalkylränta om 8% och en exityield på 20% för operativa kassaflödet och en exityield om 7% på driftnettot på fastigheten ger en kassaflödesvärdering ett värde om 96 mSEK för verksamheten och ett värde om 464 mSEK på fastigheten, totalt 560 mSEK vid en exit 2033.

Värdering skyltplats Karlatornet

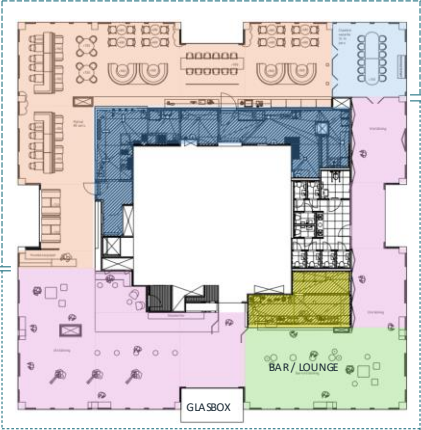
På Karlatornets fasad, vån 67-68, finns möjlighet till skyltplatser som kommer vara unikt av sitt slag och bidra till en exponering som är svår att konkurrera med. Karlatornet är Nordens högsta byggnad. Med en höjd på 246 meter är Karlatornet även det högsta bostadshuset inom EU. Synligheten begränsas därmed inte enbart till närområdet och Göteborgs stad, utan annonsplatserna kommer även att få stor exponering i media.

Jämförelse har gjorts med andra unika skyltplatser och skylträtten som är inskriven som ett servitut värderas till ca 80 mSEK.

Summering Gothenburg View

I Doxa: kvartalsrapport 2025 Q3 är Gothenburg View upptaget till 650,7 mSEK. De uppdaterade värderingarna summerar till 640 mSEK (464 + 96 + 80) vilket föranleder en marginell justering av värden i Doxas redovisning.

Restaurang



Utställning / utsikt



Gothenburg View

Fastighetsvärde

640,5 MSEK



Värdejustering Q4

-7 MSEK

Performance of other attractions in Gotenburg

Asset	Yearly tourists	Yearly visitors	Market share
Liseberg	4 700 000	2 500 000	53%
Universeum	4 700 000	500 000	11%
World of Volvo	4 700 000	450 000	10%
Sjöfartsmuseet	4 700 000	314 600	7%
Konstmuseet	4 700 000	231 700	5%

Performance of other observation decks

Asset	City	Yearly tourists	Yearly visitors	Market share
Euromast	Rotterdam	1 200 000	560 000	47%
Paris Montparnasse	Paris	47 500 000	1 200 000	3%
Berliner Fernsehturm	Berlin	12 100 000	1 300 000	11%
The Shard	London	21 200 000	900 000	4%
Brighton i360	Brighton	11 000 000	350 000	3%
Prague TV Tower	Prague	7 000 000	400 000	6%
Camlioa Tower	Istanbul	17 400 000	1 900 000	11%
Gothenburg View	Göteborg	4 700 000	400 000	9%

Portfölj

Projektutveckling

Doxa Projektutveckling har en gedigen byggrättsportfölj och landbank med en potentiell bruttoarea (BTA) om ca 400 000 kvm fördelat på ca 30 projekt, primärt i de tre storstadsregionerna.

Projekten har olika karaktär och är i olika stadier – tillträdde byggrätter, tecknade marköverlåtelser med villkor för att pågående detaljplan vinner laga kraft, markanvisningsavtal med kommunen samt projekt i tidiga skeden som är under förstudie/planering. Flera av projekten drivs tillsammans med samarbetspartners i projektspecifika JV-bolag.

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 bland andra Brunnshögstorg i Lund, Barkarby i Järfälla, Västra Sjöstaden i Trelleborg samt stadsdelen Sege Park i Malmö.



Värdering

Projektportfölj

Nedan visas Doxas nuvarande projektportfölj

Stad	Projekt	Ändamål	Bedömd Yta (kvm)	Möjligt genomförande
Lund	Brunnshögstorg	Bostäder, kommersiellt, garage	62 500	2027-2030
Malmö	Sege Park	Bostäder	7 500	2026-2027
Landskrona	Applåden	Bostäder	3 900	2027-2028
Trollhättan	Fotkvarnen	Bostäder	5 400	2027-2028
Vänersborg	Haren	Bostäder	4 900	2027-2028
Vänersborg	Nabbensberg Västra	Bostäder	30 300	2027-2031
Fiskebäckskil	Fyreberget	Bostäder	7 800	2027-2030
Södertälje	Östertälje	Bostäder och kommersiellt	33 900	2028-2032
Järfälla	Barkarby City	Bostäder, kommersiellt, mobilitetslösning	120 000	2027-2033
Uppsala	Rosendal	Bostäder	4 400	2026-2028
Trelleborg	Västra Sjöstaden	Bostäder	82 500	2027-2035
Varberg	Västerport	Bostäder	4 000	2028-2030
Kungsbacka	Anneberg	Bostäder	16 400	2027-2031
Hudiksvall	Kajkanten	Bostäder	7 800	2027-2029

Doxa investerar selektivt i fastigheter med fokus på kassaflöde för ett långsiktigt aktieägarvärde



Varför investera i Doxa?

Doxas aktie

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

Målsättningar

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

Hög omsättningshastighet i aktien

Doxas aktie har 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.

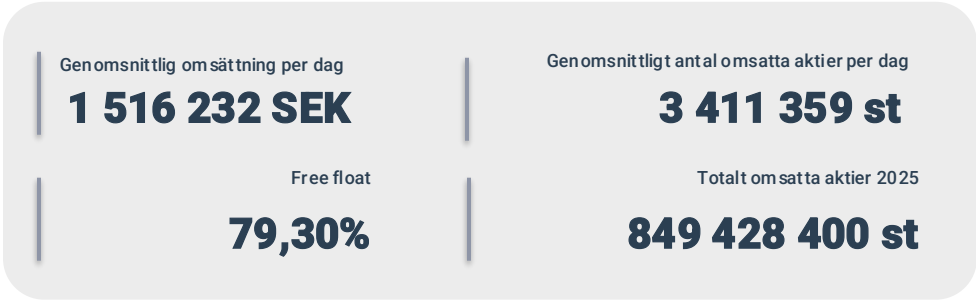
Free float

Doxas free float uppgår till cirka 79,30%, 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 förutsägbär exit, samtidigt som den låga spreaden speglar ett hälsosamt marknadsdjup i aktien.



Likviditet i aktien	Doxa	Median First North	Median Real Estate First North	Median Small Cap
Spread 2025	1,43%	2,49%	1,66%	1,25%
Omsättningshastighet 2025	64%	28%	13%	21%

Källa: Nasdaq

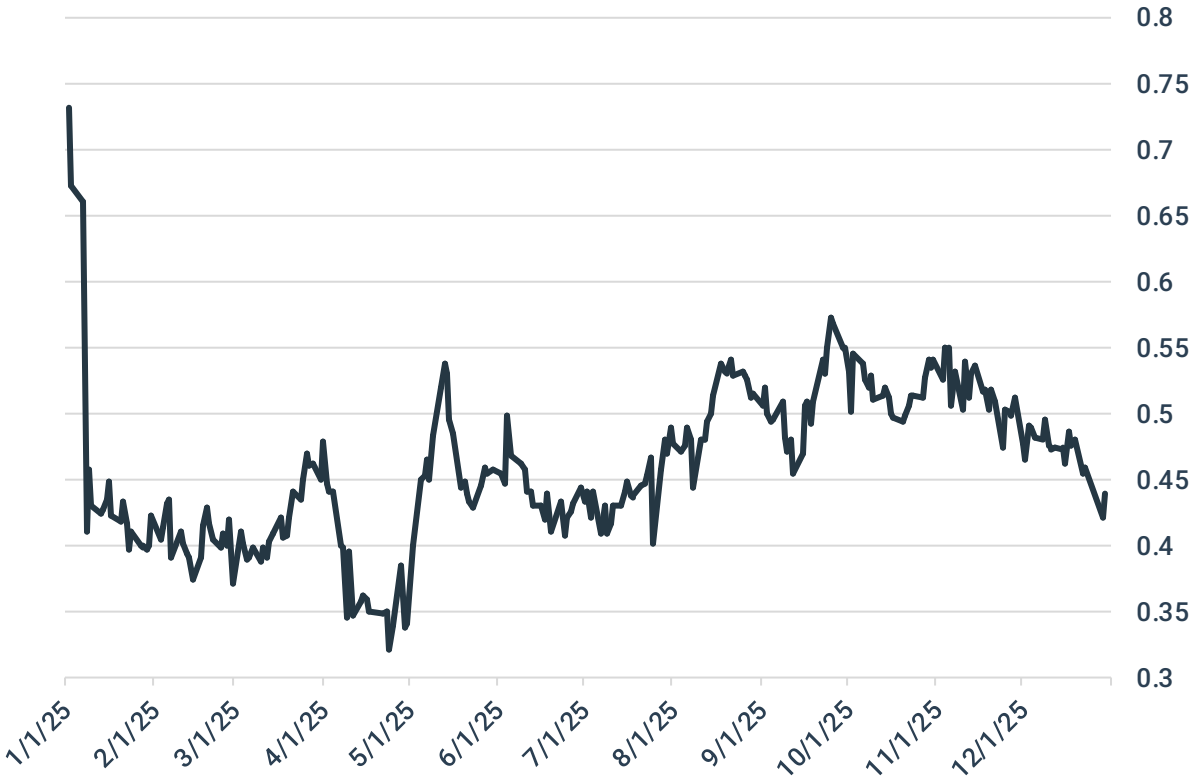
Ägare

Doxa har ett aktieslag. En aktie representerar en röst och det nominella värdet uppgår till 0,50 kronor per aktie. Antalet aktier i Doxa uppgick till 1 285 530 670 stycken per den 30 december 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

Topp 15 aktieägare per 31 december 2025

Namn	Antal aktier	Andel
Greg Dingizian	223 095 135	17,35%
Måns Flodberg	87 500 000	6,81%
Percy Nilsson	80 566 666	6,27%
Bergendahl & Son	70 842 016	5,51%
Bengt Bendeus	62 746 063	4,88%
Nordnet Pensionsförsäkring	56 656 633	4,41%
Gösta Welandson med bolag	55 350 878	4,31%
Ola Serneke	53 590 719	4,17%
Avanza Pension	38 208 366	2,97%
Nicklas Johansson	32 822 773	2,55%
Marjan Dragicevic	32 000 000	2,49%
Anders Pettersson med familj	30 003 158	2,33%
Nordea Liv & Pension	26 391 175	2,05%
Lommen Invest	24 694 015	1,92%
Försäkringsaktiebolaget Skandia	21 684 024	1,69%
Totalt 15	896 151 621	69,71%
Övriga	389 379 049	30,28%
Totalt antal aktier	1 285 530 670	100,00%
Totalt antal ägare		8 885

Aktiekursens utveckling jan-dec 2025



Systematisk och effektiv riskhantering



Risker och riskhantering

Proaktiv riskkontroll som stärker hållbart kassaflöde

Doxas riskhanteringsprocess är integrerad i den dagliga styrningen och bygger på tidig identifiering, strukturerad analys och proaktiva åtgärder. Genom regelbunden uppföljning, tydliga ansvarsområden och kompletterande försäkringslösningar begränsas både sannolikhet och konsekvens av risker.

Systematisk riskidentifiering

Tidig identifiering av risker i samtliga delar av verksamheten

Doxas riskhanteringsprocess inleds med en strukturerad och löpande identifiering av risker inom hela verksamheten. Fokus ligger på att tidigt fånga upp risker som kan påverka kassaflöde, balansräkning, finansiering eller genomförandet av strategin. Riskidentifieringen omfattar strategiska, operativa, finansiella och externa risker och sker kontinuerligt i samband med affärsbeslut, uppföljning och förändringar i omvärlden.

Riskanalys

Strukturerad analys av sannolikhet, konsekvens och finansiell påverkan

Identifierade risker analyseras systematiskt utifrån sannolikhet och konsekvens, med särskilt fokus på finansiell påverkan och kassaflödesrisk. Analysen skapar ett gemensamt beslutsunderlag och möjliggör tydliga prioriteringar för ledning och styrelse. Genom en enhetlig metod säkerställs att risker bedöms konsekvent och att resurser riktas mot de områden som har störst potentiell påverkan på Doxas finansiella stabilitet och strategiska genomförandekraft.

Riskhantering

Proaktiv riskkontroll genom tydliga beslut och finansiell disciplin

Utifrån riskanalysen fastställs hur riskerna ska hanteras. Doxa arbetar i första hand förebyggande genom tydliga beslutsprocesser, finansiella ramar, diversifiering, långsiktiga avtal och operativ disciplin. Där risker inte fullt ut kan elimineras används försäkring som ett aktivt och planerat riskhanteringsverktyg för att begränsa potentiella ekonomiska konsekvenser.

Försäkring

Försäkring som skyddar kassaflöde och stabilitet

Försäkring utgör ett kompletterande verktyg i Doxas riskhantering och används för att begränsa den ekonomiska påverkan av risker som inte fullt ut kan förebyggas genom operativa åtgärder. Försäkringsskyddet är anpassat till verksamhetens riskprofil och omfattning, och ses över löpande för att säkerställa ändamålsenligt skydd i takt med att portföljen och riskexponeringen utvecklas eller förändras. På så sätt bidrar försäkringslösningar till en mer komplett finansiell stabilitet och förutsägbarhet.

Åtgärder & uppföljning

Förebyggande åtgärder, försäkringsskydd och löpande uppföljning

När riskhanteringsstrategier fastställts vidtas konkreta åtgärder för att minska både sannolikhet och konsekvens. Detta inkluderar operativa förbättringar, avtalsjusteringar och säkerställande av relevant försäkringsskydd.

Rapportering & uppdatering

Transparens, uppdatering och kontinuerlig förbättring

Riskbilden, inklusive större risker, vidtagna åtgärder och övergripande försäkringsstruktur, rapporteras regelbundet och uppdateras vid behov. Genom kontinuerlig rapportering och återkoppling säkerställs att riskhanteringen är aktuell, konsekvent och väl förankrad i styrningen. Processen bidrar till ökad transparens, stärkt förtroende och långsiktigt hållbart värdeskapande.



Bolagsstyrning för långsiktigt värdeskapande

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningen i Doxa AB (publ) syftar till att säkerställa en långsiktigt hållbar värdeskapande verksamhet med god affärsetik, effektiv riskhantering och hög transparens gentemot aktieägare, kreditgivare och övriga intressenter. En god bolagsstyrning är en grundförutsättning för att upprätthålla förtroendet för Bolaget och stödja genomförandet av Doxas strategi.

Doxa är ett börsnoterat fastighetsinvesteringsbolag med fokus på fastighetsinvesteringar med utvecklingsmöjligheter och kassa flöde. Bolagets aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market.

Under 2025 har Doxa genomfört en strategisk omställning med tydligare fokus på kassaflödesgenererande fastighetsinvesteringar och aktiv kapitalstrukturhantering. Bolagsstyrningen har anpassats för att stödja denna inriktning.

Styrelsens ansvar för bolagsstyrning och intern kontroll regleras i svensk lagstiftning och med hjälp av externa ramverk. Bolagsstyrningen i Doxa baseras på:

- aktiebolagslagen
- årsredovisningslagen
- Nasdaq First North Growth Market Rulebook for Issuers of Shares
- EU:s marknadsmissbruksförordning (MAR)
- internationella redovisningsstandarder (IFRS)
- EU:s revisionsförordning

Doxa tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") på frivillig grund. Eventuella avvikelser från Koden redovisas och motiveras i denna bolagsstyrningsrapport.

Certified Adviser

Bolag vars aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market ska ha en Certified Adviser som övervakar att Nasdaqs regler efterlevs. Certified Adviser för Doxa AB är Redeye AB.

Bolagsordning

Bolagets firma är enligt bolagsordningen Doxa AB (publ). Styrelsen har sitt säte i Malmö kommun. Bolaget ska, direkt eller indirekt genom hel- eller delägda bolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Aktieägare och bolagsstämma

Aktieägare

Vid utgången av 2025 hade Doxa cirka 8 885 aktieägare. Bolaget har ett aktieslag – stamaktier – där varje aktie berättigar till en röst. De tio största ägarna svarade per 31 december 2025 för 56,9 procent av rösterna och aktiekapitalet i bolaget. Doxas styrelseordförande Greg Dingizian äger, direkt och indirekt, aktier motsvarande mer än tio procent av rösterna i Doxa. Inga andra aktieägare innehar mer än tio procent av bolagets aktiekapital eller röster. Information om aktieägarstrukturen återfinns på bolagets hemsida.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Doxas högsta beslutande organ. Aktieägarnas inflytande utövas genom beslut på årsstämman och, i förekommande fall, extra bolagsstämma. Årsstämman hålls inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Aktieägarnas inflytande utövas vid bolagsstämman, vilket är Doxas högsta beslutande organ. Ordinarie bolagsstämma (årsstämma) hålls inom sex månader efter utgången av räkenskapsåret. Varje aktieägare har rätt att delta och utöva sin rösträtt vid stämman. En aktieägare som inte personligen kan delta vid stämman får utöva sin rätt genom ombud. Alla aktieägare har, oberoende av aktieinnehavets storlek, rätt att få ett ärende behandlat på stämman om en begäran om detta inges till styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

Bolagsstämman beslutar bland annat om ändring av bolagsordningen och utser samt entledigar styrelseledamöter, styrelsens ordförande och extern revisor, utöver detta beslutar bolagsstämman bland annat om:

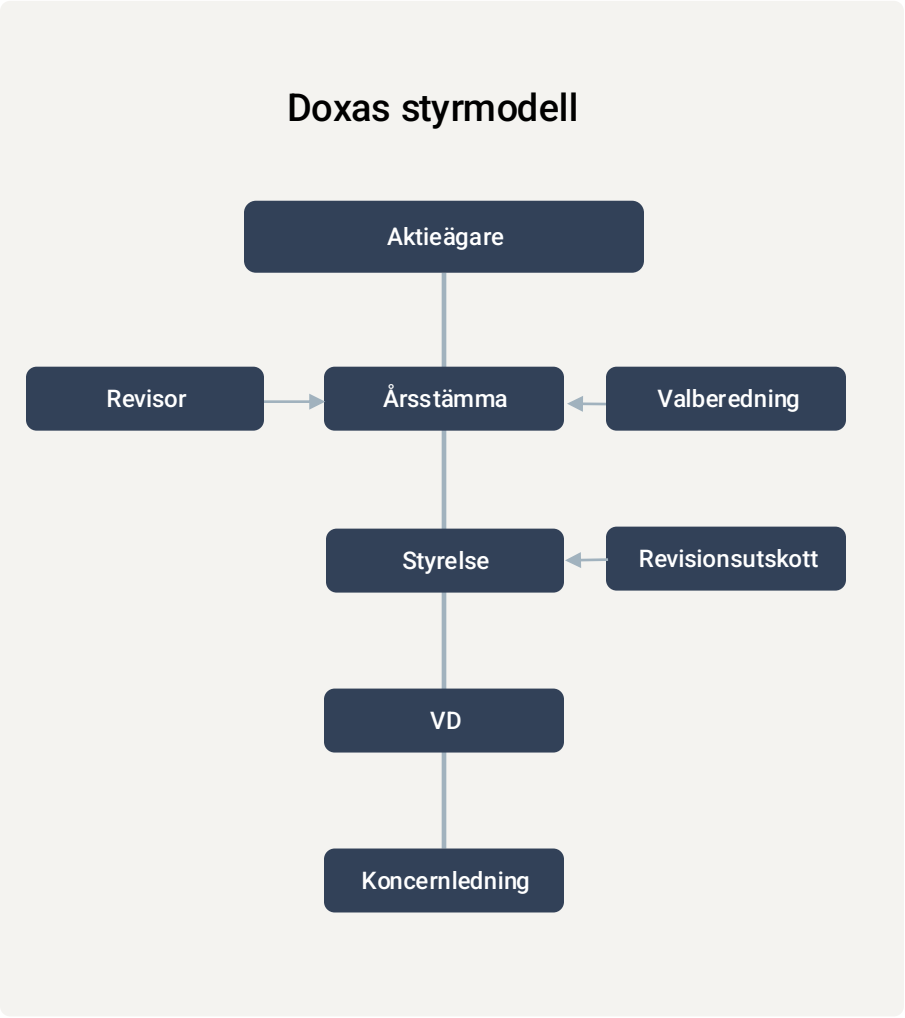
- fastställande av resultat- och balansräkningar
- disposition av Bolagets resultat
- ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör
- val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisor
- arvoden till styrelse och revisor
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
- bemyndiganden avseende emissioner och återköp av egna aktier

Årsstämman 2025

Doxas årsstämma hölls den 29 april 2025 i Malmö. Vid stämman fattades bland annat beslut om:

- fastställande av resultat- och balansräkning för 2024
- att ingen utdelning görs för räkenskapsåret
- ansvarsfrihet för styrelse och VD
- val av styrelseledamöter och styrelseordförande
- omval av revisor
- bemyndigande att genomföra syntetiska återköp av egna aktier
- emissionsbemyndigande

Doxas styrmodell



Stämman 2025 beslutade, i enlighet med valberedningens förslag, om omval av Greg Dingizian och Lena Grimslätt, samt val av Magnus Koch, Lars Kongstad och Anders Pettersson till styrelseledamöter. Greg Dingizian omvaldes till styrelseordförande. Till revisor omvaldes revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Årsstämman beslutade att ett arvode om 250 000 kr skulle utgå till bolagets styrelseordförande och 150 000 kr till övriga styrelseledamöter, för tiden intill nästa årsstämma. Årsstämman beslutade även att ett arvode om 40 000 kr skulle utgå till ersättningsutskottets ordförande och 25 000 kr till övriga ledamöter i ersättningsutskottet, för tiden intill nästa årsstämma. Årsstämman beslutade att inget extra arvode skulle utgå för styrelseledamöternas arbete i styrelsens övriga utskott.

Stämman beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till nästa årsstämma, förbereda och implementera ett program för syntetiska återköp av egna aktier till ett antal motsvarande högst tio procent av samtliga aktier i bolaget.

Stämman beslutade vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, fatta beslut om nyemission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler motsvarande högst femton procent av det totala antalet utestående aktier i bolaget.

Valberedning

Vid årsstämman 2025 antogs följande instruktion för valberedningen att följande principer för utseende av valberedning.

Principer och ansvar för valberedningen

Valberedningen i Doxa är bolagsstämmans ägarstyrd organ med uppgift att bereda stämmans beslut i val och arvodesfrågor samt, i förekommande fall, instruktion för nästkommande valberedning.

Valberedningen i Doxa är bolagsstämmans ägarstyrd organ med uppgift att bereda stämmans beslut i val och arvodesfrågor samt, i förekommande fall, instruktion för nästkommande valberedning. Valberedningen ska fullgöra sitt uppdrag i enlighet med Koden och ska iakttä de bestämmelser om dess sammansättning och oberoende som gäller enligt Koden.

Valberedningen ska bestå av tre ledamöter utsedda av de till röstetalet största kända aktieägarna i Bolaget och ska konstitueras baserat på ägandet per den sista bankdagen i september enligt tillförlitlig ägarinformation som har tillhandahållits Bolaget. Styrelsens ordförande ska senast sju månader före årsstämman tillfråga de till röstetalet tre största kända aktieägarna om de önskar utse en ledamot till valberedningen. Om någon av dessa avstår sin rätt ska nästa aktieägare i storleksordning tillfrågas. Med aktieägare avses även samlat innehav hos en aktieägargrupp som samordnar utövande av rösträtten i fråga om Bolagets förvaltning och inkluderat innehav från närstående till aktieägare.

Valberedningens ledamöter ska tillvarata samtliga aktieägars intresse och inte obehörigen röja vad som förekommit i valberedningsarbetet. En valberedningsledamot ska innan uppdraget accepteras nogt överväga huruvida en intressekonflikt eller andra omständigheter föreligger, som gör det olämpligt att medverka i valberedningen.

Bolagets styrelseordförande ska sammankalla valberedningen och kan delta som adjungerad men ska inte vara ledamot i valberedningen. Ordförande i valberedningen ska vara den ledamot som utsetts av den röstmässigt största aktieägaren, såvida ledamoten inte är styrelseledamot i Bolaget eller valberedningen enhälligt beslutar utse annan ledamot till ordförande.

Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valberedning utsetts.

Ledamöter utsedda av aktieägare som under valberedningens mandattid inte längre tillhör de tre till röstetalet största aktieägarna ska ställa sina platser till förfogande till aktieägare som baserat på tillförlitlig ägarinformation ska ha rätt att utse en ledamot och meddelar Bolaget att de önskar utse en namngiven ledamot, varvid den ledamot som efter ägarförändringen är utsedd av den till röstetalet minsta aktieägaren i första hand ska avgå och ersättas av ny ledamot. Om endast marginella förändringar i röstetal ägt rum eller om förändringen inträffar senare än två månader före årsstämman ska dock inga förändringar ske i valberedningens sammansättning, om inte särskilda skäl föreligger.

En aktieägare som har utsett en ledamot till valberedningen har rätt att ersätta ledamoten med ny namngiven ledamot. Om aktieägare väljer att inte ersätta ledamot som har avgått i förtid från sitt uppdrag ska valberedningen tillfråga de största kända aktieägarna som inte redan har utsett en ledamot till valberedningen, eller tidigare har avstått från sådan rätt. Förfarandet pågår tills valberedningen består av tre ledamöter.

Förändringar i valberedningens sammansättning ska offentliggöras så snart sådana har skett.

Valberedningens uppgift är att inför årsstämman lämna förslag till beslut avseende bland annat stämмоordförande, antal styrelseledamöter och val av styrelseordförande och styrelseledamöter, styrelsearvoden och eventuella arvoden för styrelsens utskott, val av revisorer och revisionsarvoden samt kriterier för tillsättande av medlemmarna i valberedningen i enlighet med de uppgifter som anges i Koden. Aktieägare kan lämna förslag till valberedningen i enlighet med de instruktioner som finns publicerade på Doxas hemsida.

Valberedningen ska bereda och till årsstämman lämna förslag till stämмоordförande, styrelse, styrelseordförande, revisor, styrelse- och revisionsarvoden, eventuella utskottsarvoden samt eventuella förslag till ändringar i denna valberedningsinstruktion. Styrelsens ordförande ska på lämpligt sätt delge valberedningen information om styrelsens kompetensprofil och arbetsform.

Valberedningens förslag och motiverade yttrande ska meddelas bolaget i sådan tid att det kan presenteras i samband med kallelse till bolagsstämma där styrelse- eller revisorsval ska äga rum. Valberedningens ordförande eller den som denne utser ska på bolagsstämma där styrelse eller revisorsval ska äga rum presentera valberedningens förslag och motiverade yttrande.

Valberedningen inför årsstämman 2026 har i enlighet med den av bolagsstämmans antagna valberedningsinstruktionen utsetts baserat på ägarförhållandena den sista bankdagen i det tredje kvartalet, och har bestått av Peter Strand (utsedd av Agarth AB), Anders Pettersson, (utsedd av Percy Nilsson privat och genom bolag) och Carl-Mikael Bergendahl (utsedd av Bergendahl Invest AB). Greg Dingizian,

styrelseordförande i Doxa, deltar som adjungerad men är inte ledamot av valberedningen. Peter Strand har utsetts till valberedningens ordförande. Inget arvode har utgått till valberedningens ledamöter.

Valberedningens sammanträden

Inför årsstämman 2026 har valberedningen haft fyra möten och därutöver haft fortlöpande kontakter per e-post och telefon. Valberedningen har behandlat de frågor som ska behandlas enligt Koden.

I sitt arbete har valberedningen tillämpat den mångfaldspolicy som fastställts av styrelsen, vilken utgörs av punkt 4.1 i Koden. Resultatet av arbetet med mångfaldspolicyn är att valberedningen har beaktat att styrelsen, med hänsyn till Doxas verksamhet, utvecklingsskede, rådande affärs- och samhällsförhållanden och förhållandena i övrigt, ska vara präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. Därutöver ska en jämn könsfördelning i styrelsen eftersträvas. Genom att tillämpa ovanstående har valberedningen fått ett bra underlag för att avgöra om styrelsens sammansättning är ändamålsenlig och om Doxas behov av kompetens, erfarenhet och mångsidighet i styrelsen är tillfredsställt.

Valberedningens redogörelse, fullständiga förslag och motiverat yttrande finns tillgängligt på Doxas hemsida.

Valberedningens arvode och kostnader

Arvode ska inte utgå till valberedningens ledamöter. Valberedningen har dock rätt att belasta Bolaget med skäligen kostnader för sekreterarfunktion samt andra konsulter som krävs för att valberedningen ska kunna fullgöra sitt uppdrag i enlighet med Koden.

Styrelse

Styrelsens ansvar

Styrelsen ansvarar för Bolagets organisation och förvaltning samt för att Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med lagar, bolagsordning och interna styrdokument. Styrelsen ska även säkerställa att Bolaget har en ändamålsenlig strategi, affärsmodell och riskhantering.

Styrelsen fastställer bland annat:

- bolagets strategi och finansiella mål
- större investeringar, avyttringar och finansieringsbeslut
- policys och instruktioner
- budget och affärsplan
- riktlinjer för intern kontroll och riskhantering

Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst nio styrelseledamöter, med högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelseledamöterna utses av aktieägarna på bolagsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Styrelsens uppgifter

Till styrelsens uppgifter hör att fastställa bolagets övergripande mål och strategi. Vidare ansvarar styrelsen för beslut om vissa större företagsförvärv, uppföljning och verksamhetskontroll, finansiell utveckling, riskbedömning samt säkerställande av regelefterlevnad. Styrelsen antar årligen vid det konstituerande styrelsemötet en arbetsordning som reglerar styrelsens och styrelseordförandes ansvar. Vidare ansvarar styrelsen för instruktioner till revisionsutskott och ersättningsutskott. Styrelsen antar också en arbetsinstruktion till VD inklusive arbetsfördelning mellan styrelsen och VD, och en instruktion för finansiell rapportering till VD.

Styrelseordföranden leder och organiserar styrelsens arbete i syfte att uppfylla sitt ansvar gentemot aktieägare på ett ändamålsenligt sätt,

och tillser att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete. Styrelseordföranden för den löpande dialogen med VD och tar tillsammans fram agenda och material inför respektive styrelsemöte. Vid styrelsemöten närvarar VD och CFO samt från tid till annan inbjuden personal från bolaget för att rapportera från sina områden. Styrelsen biträds av en styrelsesekreterare vid behov.

Styrelsen ska följa alla beslut fattade av bolagsstämman och lojalt tillvarata och skydda samtliga aktieägars intressen. Styrelsen ska hålla styrelseordföranden informerad om uppdrag i andra bolag eller innehav i konkurrerande bolag. Varje styrelseledamot ska så snart som möjligt underrätta styrelsen om risk för intressekonflikt kan uppstå i en särskild omständighet, i vilket fall styrelseledamoten inte får delta i behandlingen av sådana frågor.

Styrelsens arbetsuppgifter inkluderar bland annat att fastställa verksamhetsmål och strategier, säkerställa god intern kontroll och effektiva uppföljningssystem, godkänna ekonomisk rapportering, samt tillse att bolagets informationsgivning är korrekt, relevant och tillförlitlig. Dessutom ansvarar styrelsen för att se till att bolaget följer lagar, regler och tillämpligt börsregelverk.

Styrelsens arbete 2025

Styrelsen ska förvalta bolagets angelägenheter i bolagets och samtliga aktieägars intresse samt värna och främja en god bolagskultur. Det är styrelsens uppgift att fastställa bolagets övergripande mål och strategi, utvärdera och tillsätta VD, samt ansvara för att det finns

goda kontrollverksamheter i bolaget vad gäller den finansiella rapporteringen, intern kontroll och styrning.

Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst nio styrelseledamöter, med högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelseledamöterna utses av aktieägarna på bolagsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Styrelsen som utsågs vid årsstämman 2025 bestod av fem ledamöter fram till den 24 oktober 2025, då Lena Grimslätt lämnade styrelsen på egen begäran. Därefter har styrelsen bestått av fyra ledamöter samt en vakans. Samtliga tre ledamöter anses vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. En ledamot, Greg Dingizian, anses vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen, men inte oberoende i förhållande till större aktieägare. Styrelsen uppfyller Kodens krav kring majoriteten oberoende ledamöter.

Under 2025 har styrelsen haft ett särskilt fokus på:

- genomförandet av den nya strategiska inriktningen
- renodling av portföljen och avyttringar av icke-strategiska tillgångar
- kapitalstruktur, likviditet och finansieringslösningar
- riskhantering i samband med omställningen

Styrelsen höll under året 20 protokollförda sammanträden. Styrelsens arbete följer en årlig arbetsordning som fastställs vid konstituerande möte.

Styrelsen utvärderar årligen sitt arbete och sitt samarbete med ledningen.

Styrelseutskott

Inom styrelsen finns inga utskott utsedda men det finns en delegerad ansvarsfördelning inom vissa områden där styrelseledamöterna ansvarar för frågor som de är sakkunniga inom och får i uppdrag att bereda ärenden gällande.

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet har en övervakande roll avseende riskhantering, intern kontroll och kvalitetssäkring av bolagets finansiella rapportering. Utskottet säkerställer i dialog med bolagets revisor att bolagets interna och externa redovisning uppfyller gällande krav. Utskottet utformar omfattningen och inriktningen av revisionsarbetet i samarbete med revisorn.

Vidare ska revisionsutskottet utvärdera effektiviteten avseende interna kontrollprocesser samt koncernens riskhantering och finansiella struktur.

Revisionsutskottet utgörs av styrelsen i sin helhet. Styrelsen har därvid fullgjort revisionsutskottets uppgifter.

Verkställande direktör och koncernledning

Styrelsen utser VD och fastställer en instruktion för VD:s arbete. VD ansvarar för bolagets dagliga verksamhet och för att ta fram informations- och beslutsunderlag till styrelsen och sätter, i dialog med styrelseordförande, dagordningen för styrelsens möten. VD säkerställer att den strategiska inriktning som beslutats av styrelsen implementeras och att bolagets åtaganden gentemot samhälle, miljö, människor och den finansiella marknaden efterlevs i enlighet med bolagets uppförandekod och andra policydokument.

Styrelsens sammansättning 2025

Närvaro möten				
Namn	Invald år	Oberoende – bolaget och koncernledningen	Oberoende – större aktieägare	Styrelse
Greg Dingizian (ordförande)	2024	Ja	Nej	20
Magnus Koch	2025	Ja	Ja	9
Lars Kongstad	2025	Ja	Ja	9
Anders Pettersson	2025	Ja	Ja	9
Lena Grimslätt ¹⁾	2021	Ja	Ja	14

1) Lena Grimslätt lämnade styrelsen på egen begäran den 24 oktober 2025.

VD ansvarar för implementering av policydokument framtagna av styrelsen, och rapporterar eventuella avvikelser till styrelsen. VD tar i sitt arbete stöd från övriga medlemmar i bolagets koncernledning. Koncernledningen träffas regelbundet och behandlar frågor som bland annat rör bolagsstyrning, rapportering, organisation och strategi. Koncernledningen ska förbereda ärenden som fordrar beslut av styrelsen enligt styrelsens arbetsordning samt bistå VD att verkställa styrelsens beslut. Utöver sitt individuella ansvarsområde har varje medlem av koncernledningen ett kollektivt ansvar för ledningen av bolaget. Doxas koncernledning består av VD och fastighetschef.

Ersättning till ledande befattningshavare

Ersättning till VD och ledningsgrupp får, enligt de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som godkänts vid årsstämman den 27 april 2022, och som gäller oförändrad härfter, bestå av fast lön eller annan förutbestämd kontant ersättning, rörlig ersättning, försäkringar, pensionsförmåner samt övriga förmåner. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år till bolagsstämman enligt beslut vid årsstämman 2022.

Intern kontroll och riskhantering

Styrelsen ansvarar för att Bolaget har en effektiv intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen. Detta sker genom:

- tydliga styrdokument och beslutsordningar
- löpande uppföljning av finansiella rapporter
- riskanalyser kopplade till verksamhet, finansiering och marknad
- dialog med extern revisor

Styrelsen ansvarar för att övervaka Bolagets finansiella rapportering samt effektiviteten i Bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering med avseende på den finansiella rapporteringen. Bolagets interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen är utformad för att hantera risker och säkerställa en hög tillförlitlighet i processerna kring upprättandet av de finansiella rapporterna. För att behålla och utveckla en väl fungerande kontrollmiljö har styrelsen fastställt ett antal grundläggande dokument av betydelse för den

finansiella rapporteringen. Därbland ingår styrelsens arbetsordning, instruktionen för den verkställande direktören, instruktionen för den ekonomiska rapporteringen, insider- och informationspolicyer och kommunikationsriktlinjer. Därutöver förutsätter en fungerande kontrollmiljö en utvecklad struktur med löpande översyn. Ansvaret för det dagliga arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön åvilar primärt den verkställande direktören. Verkställande direktören rapporterar regelbundet till styrelsen. Verkställande direktören framlägger vid varje styrelsemöte som hålls i samband med kvartalsbokslut ekonomisk och finansiell rapport över verksamheten.

Uppföljning av den finansiella rapporteringen sker kontinuerligt genom de kontroller och analyser som styrelse, ledning och ekonomifunktion utför. I dessa fångas även behov av åtgärder eller förslag på förbättringar upp. Uppföljning sker också genom den revision som utförs av Bolagets externa revisorer. Avrapportering av iakttagelserna från denna redovisas till styrelsen och bolagsledningen, men också till berörda medarbetare.

Doxa har, med hänsyn till verksamhetens omfattning och organisationens storlek, inte inrättat en särskild internrevisionsfunktion. Styrelsen har prövat frågan och bedömt att befintliga strukturer för uppföljning och utvärdering ger ett tillfredsställande underlag. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision. Beslutet omprövas årligen.

Revisor

Bolagets externa revisor väljs av årsstämman och är ett oberoende organ som granskar bolagets räkenskaper samt styrelsens och VD:s förvaltning, för att säkerställa att bolaget lämnar en korrekt och rättvis bild av bolaget. Revisorn ska redovisa iakttagelser till styrelsen utan ledningens närvaro minst en gång per år samt delta på revisionsutskottsmöten. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Doxas revisor under året har varit Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Carl Fogelberg som huvudansvarig revisor. Revisionsutskottet utvärderar årligen revisoremas arbete och oberoende. Ersättning till revisorerna utgår enligt godkänd räkning. Mer information om ersättningar finns under Not 11 – Ersättning till revisorer.

Avvikelser från Svensk kod för bolagsstyrning

Doxa tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning på frivillig grund. Eventuella avvikelser från Koden motiveras av Bolagets storlek, verksamhetens art och notering på Nasdaq First North Growth Market.

Avslutande kommentar

Styrelsen bedömer att Doxas bolagsstyrning under 2025 har varit ändamålsenlig och väl anpassad till Bolagets verksamhet, strategiska omställning och riskprofil.

Styrelse



Greg Dingizian Ordförande

Född 1969, Ledamot sedan: 2024

Utbildning: 20 högskolepoäng i nationell ekonomi och 20 högskolepoäng i företagsekonomi, Lunds universitet.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Agartha AB, Sök & Finn AB och Adma Invest AB. Styrelseledamot i Swedish Logistic Property AB (publ), Sagust Fastigheter AB och Mindfulnesscenter AB.

Erfarenhet: Grundare och VD för Victoria Park, VD för GOTIC AB, VD för HSB Malmö samt grundare av Agartha AB och en av grundarna av Swedish Logistic Property AB. Därtill har han bl.a. varit VD för Wilh.Sonesson AB (numera Midsona AB) samt styrelseledamot i fler noterade och onoterade bolag.

Greg Dingizian är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen men inte i förhållande till större aktieägare.

Antal aktier i Doxa: 221 125 345



Magnus Koch Ledamot

Född 1964, Ledamot sedan: 2025

Utbildning: Maskinteknik/Civilingenjör, Chalmers universitet.

Övriga uppdrag: VD och styrelseordförande Magnus Koch Consulting AB. Styrelseordförande Intended Future AB, Koch Invest AB och JVHM Holding AB. Styrelseledamot och VD i Zero2Heaven AB.

Erfarenhet: Erfarenhet inom inköp och fastigheter och styrelseerfarenhet från bolag inom AB Volvokoncernen, samt fastighetsdirektör för Volvos globala fastighetsportfölj.

Magnus Koch är oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och i förhållande till större aktieägare.

Antal aktier i Doxa: 250 000



Lars Kongstad Ledamot

Född 1963, Ledamot sedan: 2025

Utbildning: Jur.kand., Lunds universitet.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i MFF Event AB, Fotbollsstadion i Malmö Fastighets AB, MFF Kliniken AB, AB Skåneintressenter, Kolsvart AB och Volador AB. Vice styrelseordförande i Malmö FF. Styrelseledamot i GARO Aktiebolag, Bergendahl & Son AB, Dyrken AB, Aeternum Capital AS och LCK Invest i Limhamn AB.

Erfarenhet: Tidigare delägare och advokat på Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB och nu Senior Advisor.

Lars Kongstad är oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och i förhållande till större aktieägare.

Antal aktier i Doxa: inget innehav



Anders Pettersson Ledamot

Född 1959, Ledamot sedan: 2025

Utbildning: Civilingenjörsexamen och civilekonomexamen, Lunds universitet.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Skabholmen Invest AB och Hawoc Investment AB. Styrelseledamot i KlaraBo Sverige AB (publ), PS Enterprise AB, Ninbeta AB, Ninalpha AB, Ningamma AB, Aston Harald Mekaniska Verkstad AB, PSIW Enterprise AB, Easy Depot AB, ANMIRO AB och AMUS AB. Styrelsesuppleant i WN Enterprise AB.

Erfarenhet: Erfarenhet av fastighetsbranschen och som styrelseledamot. Tidigare koncernchef i Thule AB och styrelseledamot i Victoria Park AB, samt medgrundare till KlaraBo Sverige AB (publ).

Anders Pettersson är oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen i förhållande till större aktieägare.

Antal aktier i Doxa: 30 003 158 aktier privat och genom bolag (Skabholmen Invest AB, Ninbeta AB och Ninalpha AB).

Ledningsgrupp



Christian Lindgren VD och CFO

Anställd: 2024

Utbildning: Akademisk bakgrund från Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Safeture AB respektive Sagust Fastigheter AB.

Erfarenhet: omfattande erfarenhet från roller som ekonomichef samt administrativ chef för bolag som HSB Malmö, Sparbanken Syd, Meaning Green samt CFO samt VD på Active Capital AB och Agartha AB. Christian har även varit styrelseordförande i Sagust Fastigheter AB samt styrelseledamot i flera bolag, däribland Dignitana AB, Sök & Finn AB och LWL Jewelry.

Antal aktier i Doxa: 5 510 000 aktier, 2 000 000 teckningsoptioner av serie 2024/2027 B och 18 000 000 köpotioner utställda av Agatha AB



Patrik Lindström Fastighetschef

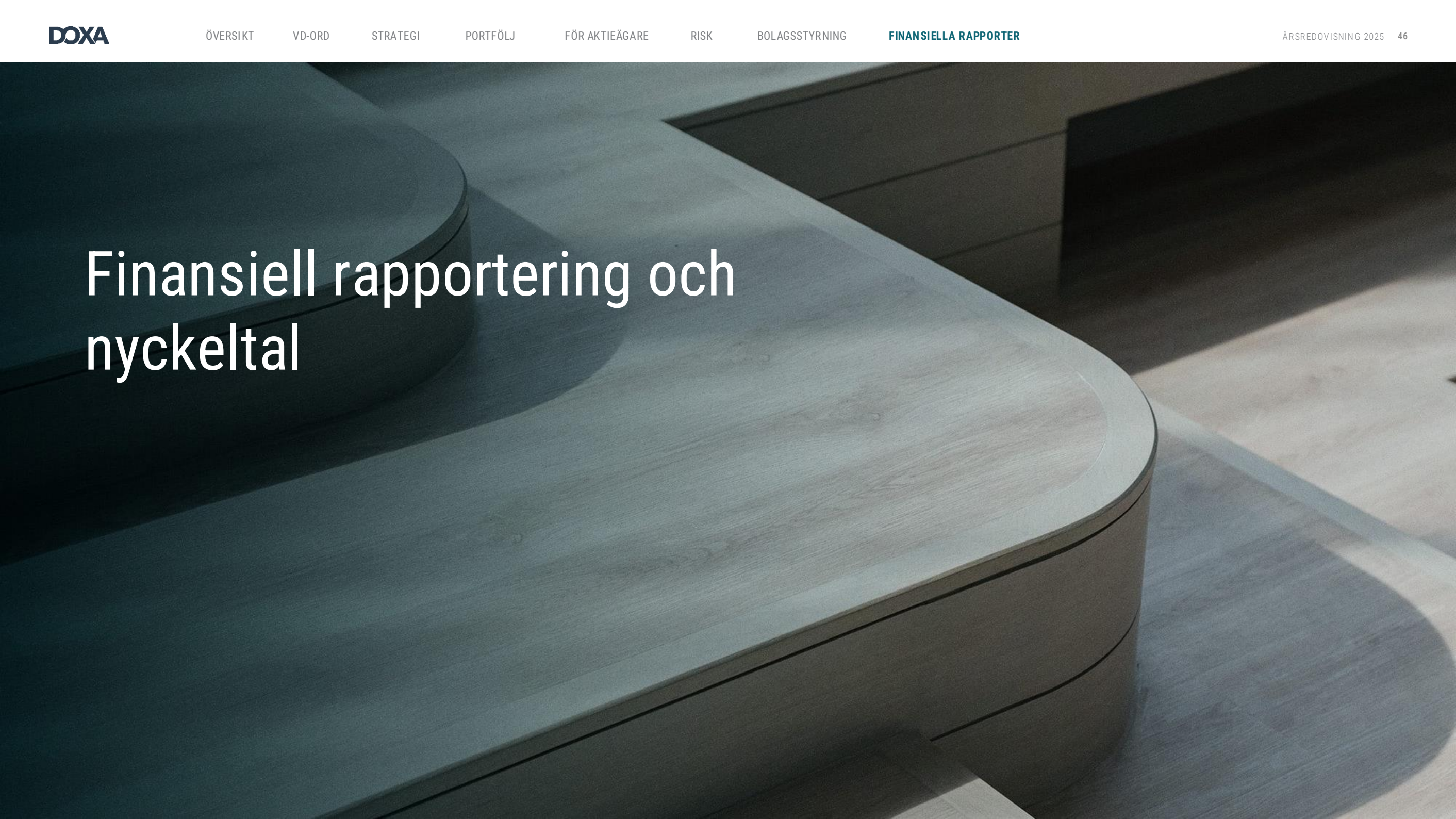
Anställd: 2014

Utbildning: Civilingenjörsexamen från Kungliga tekniska Högskolan i Stockholm.

Övriga uppdrag:

Erfarenhet: lång erfarenhet från fastighet, bygg och projektutveckling i roller som vice VD Serneke Invest AB, vice VD Serneke Sverige AB, VD Serneke Projektutveckling AB, Operativ chef och marknadschef på Peab PGS AB, Regionchef och Projektutvecklingschef Peab Sverige AB.

Antal aktier i Doxa: 536 350 aktier, 2 500 000 teckningsoptioner av serie 2024/2027 B och 400 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026

A close-up, low-angle shot of a modern, curved wooden table with a light-colored wood grain. The table has rounded edges and a smooth finish. The background is dark and out of focus, showing more of the table's structure.

Finansiell rapportering och nyckeltal

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och VD för Doxa AB (publ), organisationsnummer 556301-7481 med säte i Malmö Skåne län, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning avseende räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Allmänt Doxas verksamhet

Doxa AB (publ) är noterat på Nasdaq First North Growth Market sedan 2014. Doxa gör fastighetsinvesteringar med fokus på utvecklingsmöjligheter och kassaflöde. Doxas 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 Doxa agera snabbt och skapa långsiktigt värde både för säljare och aktieägare.

Doxakoncernen består idag av två affärsområden Doxa Projektutveckling och Doxa Förvaltningsfastigheter. Doxa Projektutveckling bedriver utveckling av projekt- och exploateringsfastigheter med syfte att generera avkastning vid försäljning. Doxa Projektutveckling inkluderar Karlastaden ett exploateringsområde kring Karlatornet i Göteborg med byggrätter i fyra kvarter, garage och observationsdäck i Karlatornet. Doxa Förvaltningsfastigheter är ett led i Doxas nya strategi att bygga en stark position inom fastigheter med utvecklingsmöjligheter, där målsättningen exempelvis är att fastighetsvärdet ska motsvara 15 mdr SEK inom tre till fem år.

Doxa AB (publ) är moderbolaget i koncernen. Per den 31 december 2025 finns det i Doxa AB tre direktägda dotterbolag, Doxa Projektutveckling Holding AB, Malmö, 559447-1251. Nordvi AB AB, Malmö, 559557-1364 och Doxa Stadsutveckling AB, Malmö, 559564-1167 Doxa AB äger även 14,0 % av aktierna i det onoterade bolaget EasyDepot AB, Malmö, 559248-7531. För vidare information hänvisas till Not 21 Aktier och andelar.

Väsentliga händelser 2025

Christian Lindgren utsågs till permanent VD den 3 januari 2025. I samband med utnämningen förvärvade Christian Lindgren 2 000 000 teckningsoptioner av serie 2024/2027 B i Doxa AB, inom ramen för det långsiktiga incitamentsprogram för anställda som beslutades av årsstämman den 29 april 2024. Därtill förvärvade andra medarbetare i Doxa ytterligare 6 500 500 teckningsoptioner av samma serie.

I samband med beskedet om att Mutares den 7 januari 2025 lämnat in konkursansökan för Serneke Sverige AB, bedömde Doxa att Doxas exponering i form av fullgörandegarantier kopplade till vissa entreprenadprojekt skulle påverka Doxa negativt. Avsättningarna avser framför allt motförbindelser för utställda fullgörande- och garantitidsgarantier samt borgen för leverantörer till förmån för Serneke Sverige AB. Omvärdering av åtaganden genomförs löpande och kan komma att förändras negativt och positivt.

I början av januari 2025 genomförde Doxa frånträde av sålda tillgångar till Fastighets AB Balder enligt avtal per den 30 december 2024. Med köpeskillningarna amorterades skulder, samtidigt gjordes en refinansiering av koncernen som innebar upptagande av nya lån till lägre ränta och längre bindningstid. För mer information om räntebärande skulder se Not 28.

I april 2025 avlog kammarrätten Doxas 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 redan i årsbokslutet för 2024, motsvarande 0,11 SEK per aktie. Beloppet i sin helhet betalades till Skatteverket under andra kvartalet 2025. Doxa överklagade domen till högsta förvaltningsdomstolen, men prövningstillstånd meddelades inte.

Doxa genomförde i juli 2025 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 likviditets effekt från försäljningen om 55,1 MSEK.

Doxa beslutade i början av året 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 året har Doxa även genomfört försäljning och frånträde av fastigheten Gullön 8 i Trollhättan för 15,9 MSEK. Resultateffekten blev -1,0 MSEK och likviditets effekten blev positiv med 15,9 MSEK. Doxa sålde under 2025 även hotellverksamheten i Kviberg arena. Resultateffekten blev -4,8 MSEK och ingen likviditets effekt. Försäljningarna är i linje med Doxas målsättning att avyttra tillgångar som inte avses att utvecklas i egen regi. Verksamheterna Skidome och byggherrebolag redovisas per 31 december 2025 som verksamheter för försäljning/avveckling, då Doxa fortfarande har för avsikt att avyttra/avveckla dessa verksamheter.

Sammanfattningsvis har fokus under första hälften av 2025 varit att, efter omfattande försäljningar i december 2024, anpassa kvarvarande verksamhet till en mindre organisation och årets resultat har därmed påverkats av avvecklingskostnader. Koncernen står redo för att gå in i nästa fas.

Styrelsen i Doxa AB beslutade i 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. Per årsskiftet hade Doxa återköpt 5 718 855 egna aktier till ett totalt transaktionsvärde om 2,9 MSEK, motsvarande ett viktat genomsnittspris om 0,50 SEK/aktie. Doxas återköp av egna aktier motsvarade per årsskiftet 0,44 procent av det totala aktiekapitalet. Totala syntetiska återköp av egna aktier ligger inom ramen för det syntetiska återköpsprogram som styrelsen beslutat om.

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 Doxa agera snabbt och skapa långsiktigt värde både för säljare och aktieägare.

Koncernens resultat, finansiell ställning och kassaflöde

Per den 31 december 2024 bedömde styrelsen att koncernen inte längre uppfyllde kraven för investmentbolag, se Not 1 Redovisningsprinciper. I Rapport över finansiell ställning per den 31 december 2024 är dotterbolagen konsoliderade, men i Rapport över totalresultatet, är dotterbolagen inte konsoliderade, då övergången skedde per 31 december 2024. I Rapport över totalresultat, är dotterbolagen konsoliderade fr o m den 1 januari 2025. Avseende jämförelsetal 2024 i Rapport över totalresultat 2024 redovisas innehaven i portföljbolag till verkligt värde via resultatet rubricerat som "Förändring verkligt värde portföljbolag".

Resultat för helåret

- Hyresintäkter uppgick till 4,8 MSEK (0,0), serviceintäkter till 15,5 MSEK, fastighetskostnader till – 23,7 MSEK (0,0), driftnetto till –3,3 MSEK. Hyresintäkter avser intäkter i den del av Karla Garage som är färdigställd och serviceintäkter avser intäkter från driftmediaförsörjning i Karlastaden Media.
- Rörelseresultatet uppgick till –151,6 MSEK, där centrala administrationskostnader uppgick till – 52,4 MSEK, övriga externa kostnader till 0 MSEK och av- och nedskrivningar till – 99,1 MSEK. Efter omfattande försäljningar av verksamheter inom Doxa under 2024, har kvarvarande verksamhet under 2025 anpassats till en mindre organisation. Resultatet under 2025 har påverkats av omstruktureringskostnader. Nedskrivningarna är i sin helhet hänförliga till projektportföljen.
- Finansiella intäkter uppgick till 5,8 MSEK (60,9), fg år avser dessa endast moderbolaget Doxa AB och är framför allt koncerninterna, se Nya redovisningsprinciper Not 1.
- Finansiella kostnader uppgick till –61,8 MSEK (- 22,5), fg år avser dessa endast moderbolaget Doxa AB, se Nya redovisningsprinciper Not 1.
- Årets resultat från kvarvarande verksamhet uppgick till –211,2 MSEK (-1 723,3).

- Resultat från verksamhet för försäljning/avveckling uppgick till –124,2 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. Under oktober avyttrades hotellverksamheten, resultateffekt -4,8 MSEK.
- Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till –335,4 MSEK (-1 723,3).

Finansiell ställning

- Likvida medel i koncernen uppgick vid årets utgång till 52,2 MSEK (70,6)
- Eget kapital i koncernen uppgick vid årets utgång till 1 971,5 (2 309,4)
- Eget kapital per aktie i koncernen uppgick vid årets utgång till 1,53 SEK (1,80)

Kassaflöde

Kassaflödet jan-dec 2025 uppgick till –12,3 MSEK (-41,3)

Eget kapital

Doxas eget kapital uppgick vid årets utgång till 1 971,5 MSEK (2 309,4), motsvarande 1,53 SEK per aktie (1,80)

Moderbolaget

Moderbolagets resultat, finansiell ställning och kassaflöde

Resultat för helåret

- Övriga rörelseintäkter uppgick till 5,4 MSEK, övriga rörelsekostnader till 0 MSEK, övrigt rörelseresultat till 5,4 MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till 121,2 MSEK, där centrala administrationskostnader uppgick till –42,7 MSEK och övriga externa kostnader uppgick till 158,7 MSEK, där 13,6 MSEK avser upplösning av reserv för avsättningar som är omallokerade till dotterbolag.
- Finansiella intäkter uppgick till 9 MSEK (60,9), varav 5,6 MSEK (59,8) avser finansiella intäkter från dotterbolag.

- Finansiella kostnader uppgick till 19,8 MSEK (22,5), varav –6,4 MSEK (-0,4) avser finansiella kostnader till dotterbolag.
- Resultat före skatt uppgick till –333,2 MSEK (-1 723,3), där -443,5 (0,0) avser nedskrivning av aktier i dotterbolag, fg år avser -1 221,1 förändring av verkligt värde portföljbolag och ingick då i nettoomsättningen. Omstrukturering av delar av koncemen har gjorts i syfte att samla tillgångar för möjliggöra samarbeten, joint ventures och avyttringar vilket innebära att tillgångar flyttats mellan olika dotterbolag/underkoncerner.
- Årets resultat uppgick till –333,2 MSEK (-1 723,3).

Finansiell ställning

- Likvida medel i moderbolaget uppgick vid årets utgång till 10 MSEK (21,5)
- Moderbolagets långfristiga skulder till dotterbolag uppgick vid årets utgång till 39,9 MSEK (514,5)
- Eget kapital i moderbolaget uppgick vid årets utgång till 1 973,8 MSEK (2 309,4)
- Kassaflöde
- Kassaflödet jan-dec 2024 uppgick till –11,4 MSEK (-90,4)

Personal och löner

- Moderbolaget har vid årets utgång 4 (8) anställda. Uppgifter om medelantal anställda och ledande befattningshavares löner och förmåner framgår av Not 7-8.
- Ersättningar till ledande befattningshavare
- Ersättning till verkställande direktör samt CFO beslutas av styrelsen.
- För koncernledning tillämpas marknadsmässiga villkor för löner och övriga anställningsvillkor. Det har under året inte funnits några rörliga ersättningar kopplat till koncernledningen.
- Avtalad pensionsålder för VD och övriga ledande befattningshavare är 65 år. Samtliga pensionsförmåner för ledande befattningshavare är avgiftsbestämda.
- VD:s avtal kan sägas upp av endera parten med en uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida utgår till VD ett avgångsvederlag om 12 månaders lön.

Risker och osäkerhetsfaktorer

En viktig del i Doxas investerings- och värdeskapandeprocess är att identifiera risker som kan påverka verksamheten, och därefter arbeta strategiskt med att begränsa dessa genom olika åtgärder och rutiner. Genom ett förebyggande riskarbete skapar Doxa förutsättningar för att både belysa och begränsa såväl interna som externa risker som kan ha stor påverkan på den operativa verksamheten, varumärket och aktien. Risker som hanteras väl kan leda till möjligheter och värdeskapande, medan risker som inte hanteras rätt kan medföra skador och förluster. Ett kontrollerat risktagande är avgörande för god lönsamhet och avkastning. Förmågan att identifiera, utvärdera, hantera och följa upp risker utgör en viktig del av styrningen och kontrollen av Doxa och dess innehav.

Likviditet och kapital

Doxa upprättar löpande en likviditetsplan som visar att kassaflödet från den löpande rörelsen är negativt med uppskattningsvis 90 MSEK under de 12 månader som följer från Årsredovisningens undertecknande. Likviditetsplanering inkluderar dessutom ett bedömt utflöde om 55 MSEK hänförligt till investeringar och avsättningar, totalt avsatt belopp uppgår till 297 MSEK där den större delen bedöms inträffa senare än 12 månader efter balansdagen. Skillnaden mellan maximalt belopp och avsatt belopp ingår i eventualförpliktelser med 611 MSEK. För att kompensera för dessa negativa kassaflöden inbegriper likviditetsplanen att genomföra avyttringar av icke strategiska tillgångar, belåning av tillgångar, och/eller ingående av samarbeten i koncernen i syfte att säkerställa tillräcklig likviditet för fortsatt drift, dessa tillgångar bedöms inbringa likviditet om 363 MSEK. Nämda avyttringar är behäftade med osäkerhet kring tidpunkt och förutsättningar för att erhålla marknadsmässiga villkor. Vidare kan bedömningar avseende betalningar för avsättningar för utställda fullgörande- och garantitidsgarantier, borgen för leverantörer till förmån för Serneke Sverige AB enligt Not 3, komma att avvika från plan och ligger då utanför styrelsens kontroll, skulle dessa avvika väsentligt från plan kan inte försäljning av även strategiska tillgångar uteslutas. Vid behov kommer bolaget utvärdera möjligheter till kapitalanskaffning i form av nyemission eller upptagande av lån. För utförligare beskrivning se sidan Not 2 Finansiell riskhantering.

FLERÅRSÖVERSIKT

KONCERNEN	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, MSEK	1 205,6	-1 221,1	312,1	-5,0	121,3
Årets resultat, MSEK	-335,4	-1 723,3	291,9	-39,9	76,3
Antal anställda	26,0	7,0	7,0	5,0	10,0
Eget kapital, MSEK	1 971,5	2 309,4	3 223,0	1 769,4	869,8
Balansomslutning, MSEK	4 029,4	8 195,5	3 503,8	1 787,6	878,8
Soliditet (%)	48,9	28,2	92,0	99,0	99,0
Avkastning på eget kapital (%)	-15,7	-62,3	11,7	-3,0	17,3
NAV per aktie SEK	1,53	1,80	5,79	6,29	4,19

Per den 1 oktober 2021 bedömde styrelsen att koncernen uppfyllde kraven för investmentföretag enligt IFRS 10 Koncernredovisning. Per den 31 december 2024 bedömde styrelsen att koncernen inte längre uppfyllde kraven för investmentbolag, se Not 1 Redovisningsprinciper. Jämförelsetal är inte omräknade. Vid redovisning som investmentbolag konsolideras inte dotterbolagen och i Rapport över totalresultat redovisas innehaven i portföljbolag till verkligt värde via resultatet rubricerat som "Förändring verkligt värde portföljbolag" och ingår då i nettoomsättningen.

Flerårsöversikt

MODERBOLAGET	2025	2024	2023	2022	2021
Årets resultat, MSEK	-333,2	-1 723,3	292,1	-39,9	9,8
Eget kapital, MSEK	1 973,8	2 309,4	3 223,2	1 769,4	869,8
Balansomslutning, MSEK	2 276,3	4 475,5	3 497,7	1 779,7	878,8
Soliditet (%)	86,7	51,6	92,2	99,4	99,0

Aktie och ägarstruktur
Doxa är noterat på Nasdaq First North Growth Market, Stockholm. Slutkursen per den 31 december 2025 uppgick till 0,44SEK (0,72). Doxa hade per den 31 december 2025 8 885 aktieägare (9 876).

Aktiekapital
Under året har inga nyemissioner genomförts. Aktiekapitalet uppgår till 642 765 335 SEK och antalet aktier till 1 285 530 670 st. Såvitt Doxa AB:s styrelse känner till finns inga aktieägaravtal mellan Doxas aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Doxa. Doxas styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande överenskommelser som kan leda till att kontrollen över Doxa förändras.

Utdelningspolicy
Bolaget är ett tillväxtbolag där genererade vinstmedel planeras avsättas till utveckling av verksamheten. Mot denna bakgrund beräknar inte Bolaget lämna någon utdelning under de närmast följande åren, men i framtiden när Bolagets resultat och finansiella ställning så medger, kan aktieutdelning bli aktuell. Bolaget har därmed för närvarande ingen utdelningspolicy.

Transaktioner med närstående
Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterbolag specificerade i Not 21 Aktier och andelar. Utöver närståenderelation med dotterbolag finns företag i vilka Doxa och företaget har gemensamma styrelseledamöter och/eller ägare.

För en utförlig specifikation över vilka närståendetransaktioner som förekommit under året hänvisas till Not 36 Transaktioner med närstående. Samtliga transaktioner med närstående har skett till marknadsmässiga villkor.

Händelser efter rapportperiodens utgång
Doxa har givits in stämningsansökningar mot flera bolag inom koncernen. Enligt stämningsansökningarna gör Serneke Sverige AB:s konkursbo gällande att det finns grund för återvinning av vissa påstådda transaktioner inom koncernen. Doxa bestrider påståendena och bedömer i nuläget att ytterligare avsättningar inte är motiverade, se not 33 eventualförpliktelser.

Doxa stärkte teamet med en ny transaktionschef, Anders Nordström. Rekryteringen går i linje med Doxas nya strategi med fokus på fastighetsinvesteringar med utvecklingsmöjligheter och kassaflöde.

HSB förvärvade byggrätter i det första storkvarteret i Västra Sjöstaden i Trelleborg. Med det ansluter de sig till tre andra exploatörer som redan är på plats i området, Granitor Properties, Doxa och Trelleborgshem. Att flera aktörer gick in markerade en viktig milstolpe i utvecklingen av den nya havsnära stadsdelen.

Valberedningen föreslog att Susanne Bäck och Eskil Lindnér väljs till nya styrelseledamöter vid årsstämman 2026. Vidare föreslår valberedningen omval av styrelseledamöterna Greg Dingizian, Magnus Koch, Lars Kongstad och Anders Pettersson. Valberedningen föreslår omval av Greg Dingizian till styrelseordförande och föreslår nyval av Anders Pettersson som vice styrelseordförande

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att överkursfonden, balanserat resultat och årets resultat balanseras i ny räkning. Förslaget kommer att läggas fram på årsstämman den 21 april 2026.

Fritt eget kapital i moderbolaget, SEK	31 dec 2025
Överkursfond	3 266 462 951
Balanserat resultat	-1 614 103 617
Årets resultat	-333 166 361
Summa	1 319 192 973

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
KONCERNEN

	Not	jan-dec 2025
Kvarvarande verksamheter, belopp i MSEK		
Hysesintäkter	4	4,8
Serviceintäkter	4	15,5
Fastighetskostnader		-23,7
Driftnetto		-3,3
Centrala administrationskostnader	7, 8, 11	-52,4
Övriga externa kostnader		0,0
Av- och nedskrivningar	10	-99,1
Realisationsresultat försäljning aktier och andelar		3,2
Resultat från andelar i intressebolag		0,0
Rörelseresultat		-151,6
Finansiella intäkter	12	5,8
Finansiella kostnader	13	-61,8
Nettoförändring tillgångar värderade till verkligt värde		0,0
Nettoförändring förvaltningsfastigheter värderade till verkligt värde		0,0
Resultat före skatt		-207,6
Årets skatt	14	-3,6
Årets resultat från kvarvarande verksamheter		-211,2
Resultat från verksamheter för försäljning/avveckling	26	-124,2
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-335,4
Resultat per aktie kvarvarande verksamheter hänförligt till moderbolagets aktieägare, före och efter utspädning (SEK)	27	-0,16
Resultat per aktie verksamheter för försäljning/avveckling hänförligt till moderbolagets aktieägare, före och efter utspädning (SEK)	27	-0,10

I koncernen återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat. Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare, då inget innehav utan bestämmande inflytande finns.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
KONCERNEN

	Not	jan-dec 2024
Belopp i MSEK		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Nettoomsättning, inkl. övriga rörelseintäkter	4, 5	15,5
Nettoförändring verkligt värde portföljbolag		-1 221,1
Summa rörelsens intäkter		-1 205,6
RÖRELSENS KOSTNADER		
Personalkostnader	7, 8	-30,1
Övriga externa kostnader	10, 11, 13	-526,0
Summa rörelsens kostnader		-556,1
Rörelseresultat		-1 761,7
FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter och liknande poster	12	60,9
Räntekostnader och liknande poster	13	-22,5
Summa finansiella poster		38,4
Resultat före skatt		-1 723,3
Årets skatt	14	0,0
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-1 723,3

Resultat per aktie, hänförligt till moderbolagets aktieägare, före och efter utspädning (SEK)	27	-1,89
---	----	-------

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

Som framgår i not 1 bedömde Doxas styrelse den 31 december 2024 att koncernen inte längre uppfyllde kraven för investmentföretag enligt IFRS 10 Koncernredovisning. Effekten av att bolaget inte längre klassificeras som investmentbolag är att dotterbolagen i Rapport över finansiell ställning fr o m den 31 december 2024 konsolideras. IFRS 3 Rörelseförvärv tillämpas på innehaven. I Rapport över totalresultat är dotterbolagen konsoliderade fr o m den 1 januari 2025, jämförelsetal för perioder innan är inte omräknade eftersom denna bedömning ska tillämpas framåttriktat. Mot bakgrund av detta har koncernens resultaträkning i årsredovisningen 2025 för respektive år presenterats i efterföljande ordning och har inte placerats direkt bredvid varandra eftersom de inte utgår ifrån samma uppställningsform.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING
KONCERNEN

	Not	31 dec	31 dec
Belopp i MSEK		2025	2024
TILLGÅNGAR	15		
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	16	176,1	185,0
Summa immateriella anläggningstillgångar		176,1	185,0
Materiella anläggningstillgångar			
Leasingavtal, nyttjanderätt	17	0,0	181,2
Förvaltningsfastigheter	18	91,6	91,6
Byggnader och mark	19	465,0	465,0
Inventarier, verktyg och installationer	20	325,9	362,2
Summa materiella anläggningstillgångar		882,5	1 100,0
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intressebolag	21	1,8	1,9
Aktier och andelar värderade till verkligt värde	21, 31	24,8	24,8
Långfristiga fordringar	22, 31	161,8	125,1
Summa finansiella anläggningstillgångar		188,4	151,7
Summa anläggningstillgångar		1 247,0	1 436,8
Omsättningstillgångar			
Projekt- och exploateringsfastigheter	23	2 549,2	2 835,1
Varulager		0,0	1,3
Kundfordringar	31	4,0	27,5
Övriga kortfristiga fordringar	24, 31	21,5	538,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	6,0	18,0
Likvida medel	31, 33	52,2	70,6
Summa omsättningstillgångar		2 632,9	3 490,4
Tillgångar som innehas för försäljning/avveckling	26	149,3	3 268,3
SUMMA TILLGÅNGAR		4 029,2	8 195,5

	Not	31 dec	31 dec
Belopp i MSEK		2025	2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER	15		
Eget kapital			
Aktiekapital	27	639,9	642,8
Övrigt tillskjutet kapital		3 280,7	3 280,7
Annat eget kapital inkl. årets resultat		- 1 949,1	- 1 614,1
Summa eget kapital		1 971,5	2 309,4
Långfristiga skulder			
Avsättningar	33	296,6	418,2
Långfristiga räntebärande skulder	28, 31	997,1	674,2
Summa långfristiga skulder		1 293,7	1 092,5
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	28, 31	365,8	2770,3
Leverantörsskulder	31	18,7	72,8
Övriga kortfristiga skulder	29, 31	195,2	450,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	6,7	84,2
Summa kortfristiga skulder		586,4	3 377,6
Skulder som innehas för försäljning/avveckling	26	177,6	1 416,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 029,2	8 195,5

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL
KONCERNEN

Belopp i MSEK	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital per 31 december 2023		255,8	2 858,4	108,8	3 223,0
Totalresultat					
Årets resultat				-1 723,3	-1 723,3
Årets övriga totalresultat				0,0	0,0
Summa totalresultat				-1 723,3	-1 723,3
Transaktioner med aktieägare					
Emissioner	27	356,5	486,3		842,8
Emissionskostnader			-33,4		-33,4
Pågående Nyemission dec 2023		30,5	-30,5		0,0
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen	9			0,2	0,2
Summa transaktioner med aktieägare		387,0	422,4	0,2	809,5
Eget kapital per 31 december 2024		642,8	3 280,7	-1 614,1	2 309,4
Totalresultat					
Årets resultat				-335,4	-335,4
Årets övriga totalresultat				0,0	0,0
Summa totalresultat				-335,4	-335,4
Transaktioner med aktieägare					
Emissioner	27				0,0
Emissionskostnader					0,0
Syntetiska återköp av egna aktier*	27	-2,9			-2,9
Teckningsoptioner till anställda	9			0,5	0,5
Summa transaktioner med aktieägare		-2,9	0,0	0,5	-2,4
Eget kapital per 31 december 2025		639,9	3 280,7	-1 949,1	1 971,5

*Styrelsen i Doxa AB beslutade i 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. Per den 31 december 2025 hade Doxa återköpt 5 718 855 egna aktier till ett totalt transaktionsvärde om 2 876 414 SEK, motsvarande ett viktat genomsnittspris om 0,50 SEK/aktie. Doxas återköp av egna aktier motsvarade per den 31 december 2025 0,44 procent av totalt aktiekapital. Totala syntetiska återköp av egna aktier ligger inom ramen för det syntetiska återköpsprogram som styrelsen beslutat om.

MSEK	Not	2025	2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-151,2	-1 761,7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	35	-57,1	1 721,8
Erhållen ränta		5,8	1,1
Erlagd ränta		-38,8	-17,3
Betald skatt		-3,6	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-244,9	-56,0
<i>Förändringar av rörelsekapital</i>			
Minskning (+)/ökning (-) av varulager		333,9	0,0
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar		563,9	-15,2
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		-386,8	8,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		266,1	-63,2
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0,0	-0,4
Investeringar i imateriella anläggningstillgångar		0,0	0,0
Investeringar andelar portföljbolag		-6,7	-51,9
Försäljningar andelar portföljbolag		0,0	0,0
Ökning (-)/minskning (+) fordringar portföljbolag		0,0	-782,6
Poster kopplade till andelar för försäljning/avveckling		298,8	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		292,1	-834,9
Finansieringsverksamheten			
Nyemissioner		0,0	707,6
Återköp aktier		-2,9	0,1
Upptagna lån		625,0	300,0
Amortering av lån		-1 162,7	-200,0
Poster kopplade till andelar för försäljning/avveckling		0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-540,6	807,7
Nettokassaflöde från förvärvade bolag		0,0	49,1
Årets kassaflöde		17,6	-41,3
Likvida medel vid årets ingång		70,6	111,9
Omklassificering Pantsatta medel		-36,0	0,0
Likvida medel vid årets utgång		52,2	70,6

RESULTATRÄKNINGAR

MODERBOLAGET

	Not	jan-dec 2025
Belopp i MSEK		
Övriga rörelseintäkter	4, 5	5,4
Övriga rörelsekostnader		0,0
Övrigt rörelseresultat		5,4
Centrala administrationskostnader	7, 8, 10, 11	-42,7
Övriga externa kostnader		0,4
Av- och nedskrivningar		-0,2
Realisationsresultat försäljning aktier och andelar		0,0
Rörelseresultat		-37,1
Finansiella intäkter	12	9,0
Finansiella kostnader	13	-19,8
Nedskrivning aktier och andelar i dotterföretag		-285,2
Nettoförändring tillgångar värderade till verkligt värde		0,0
Resultat före skatt		-333,2
Årets skatt	14	0,0
Årets resultat		-333,2

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

RESULTATRÄKNINGAR

MODERBOLAGET

	Not	jan-dec 2024
Belopp i mSEK		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Nettoomsättning, inkl. övriga rörelseintäkter	4, 5	15,5
Nettoförändring verkligt värde portföljbolag		-1 221,1
Summa		-1 205,6
RÖRELSENS KOSTNADER		
Personalkostnader	7, 8	-30,1
Övriga externa kostnader	10, 11	-526,0
Summa rörelsens kostnader		-556,1
Rörelseresultat		-1 761,7
FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter och liknande poster	12	60,9
Räntekostnader och liknande poster	13	-22,5
Summa finansiella poster		38,4
Resultat före skatt		-1 723,3
Årets skatt	14	0,0
ÅRETS RESULTAT		-1 723,3

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

BALANSRÄKNINGAR

MODERBOLAGET

Belopp i MSEK	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	20	0,4	1,0
Summa materiella anläggningstillgångar		0,4	1,0
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i dotterbolag	21	2 147,3	2 983,9
Aktier och andelar i intressebolag	21, 31	0,0	426,7
Aktier och andelar värderade till verkligt värde	21, 31	24,7	24,8
Långfristiga fordringar	22, 31	45,1	45,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 217,2	3 480,4
Summa anläggningstillgångar		2 217,6	3 481,4
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0,7	0,0
Fordringar hos dotterbolag	31, 34	0,0	456,2
Övriga fordringar	24, 31	40,5	514,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7,6	1,4
Summa kortfristiga fordringar		48,8	972,5
Likvida medel	31	10,0	21,5
Summa omsättningstillgångar		58,8	994,1
SUMMA TILLGÅNGAR		2 276,3	4 475,5

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Aktiekapital	27	639,9	642,8
Reservfond		14,3	14,3
Ej registrerat aktiekapital		0,0	0,0
Summa bundet eget kapital		654,2	657,0

Fritt eget kapital

Överkursfond		3 266,5	3 266,5
Balanserad vinst eller förlust		-1 613,7	109,2
Årets resultat		-333,2	-1 723,3
Summa fritt eget kapital		1 319,6	1 652,4
Summa eget kapital		1 973,8	2 309,4

SKULDER

Långfristiga skulder

Andra avsättningar	33	231,3	402,7
Skulder till dotterbolag	31, 34	39,9	514,5
Långfristiga räntebärande skulder	28, 31	0,0	0,0
Summa långfristiga skulder		271,2	917,1

Kortfristiga skulder

Kortfristiga räntebärande skulder	28, 31	22,3	1 203,1
Leverantörsskulder	31	1,4	5,3
Övriga kortfristiga skulder	29, 31	2,0	22,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	5,6	17,9
Summa kortfristiga skulder		31,3	1 249,0

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 276,3	4 475,5
--------------------------------	--	---------	---------

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL
MODERBOLAGET

Belopp i MSEK	Not	Aktiekapital	Reservfond	Ej registrerat aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital per 31 december 2023		255,8	14,3	30,5	2 813,6	-183,1	292,1	3 223,2
Disposition fg års resultat enl beslut årsstämma						292,1	-292,1	0,0
Totalresultat								
Årets resultat							-1 723,3	-1 723,3
Årets övriga totalresultat							0,0	0,0
Summa totalresultat							-1 723,3	-1 723,3
Transaktioner med aktieägare								
Emissioner	27	356,5			486,3			842,8
Emissionskostnader					-33,4			-33,4
Pågående Nyemission dec 2023		30,5		-30,5				0,0
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen	9					0,2		0,2
Summa transaktioner med aktieägare		387,0	0,0	-30,5	452,9	0,2	0,0	809,5
Eget kapital per 31 december 2024		642,8	14,3	0,0	3 266,5	109,2	-1 723,3	2 309,4
Disposition fg års resultat enl beslut årsstämma						-1 723,3	1 723,3	0,0
Totalresultat								
Årets resultat							-333,2	-333,2
Årets övriga totalresultat							0,0	0,0
Summa totalresultat							-333,2	-333,2
Transaktioner med aktieägare								
Emissioner	27							0,0
Emissionskostnader								0,0
Syntetiska återköp av egna aktier	27	-2,9						-2,9
Teckningsoptioner till anställda	9					0,5		0,5
Summa transaktioner med aktieägare		-2,9	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	-2,4
Eget kapital per 31 december 2025		639,9	14,3	0,0	3 266,5	-1 613,6	-333,2	1 973,8

*Styrelsen i Doxa AB beslutade i 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. Per den 31 december 2025 hade Doxa återköpt 5 718 855 egna aktier till ett totalt transaktionsvärde om 2 876 414 SEK, motsvarande ett viktat genomsnittspris om 0,50 SEK/aktie. Doxas återköp av egna aktier motsvarade per den 31 december 2025 0,44 procent av totalt aktiekapital. Totala syntetiska återköp av egna aktier ligger inom ramen för det syntetiska återköpsprogram som styrelsen beslutat om.

KASSAFLÖDESANALYS
MODERBOLAGET

MSEK	Not	2025	2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		121,2	-1 761,7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	35	-328,5	1 721,8
Erhållen ränta		9,0	1,1
Erlagd ränta		-19,8	-17,3
Betald skatt		0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-218,3	-56,0
<i>Förändringar av rörelsekapital</i>			
Minskning (+)/ökning (-) av varulager		0,0	0,0
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar		-5,5	-15,2
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		-14,4	8,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-238,1	-63,2
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0,0	-0,4
Investeringar andelar portföljbolag		0,0	-51,9
Försäljningar andelar koncernbolag		946,2	0,0
Försäljningar andelar portföljbolag		0,0	0,0
Ökning (-)/minskning (+) fordringar portföljbolag		-716,7	-782,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		229,5	-834,9
Finansieringsverksamheten			
Nyemissioner		0,0	707,6
Återköp aktier		-2,9	0,1
Upptagna lån		0,0	300,0
Amortering av lån		0,0	-200,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2,9	807,7
Årets kassaflöde		-11,5	-90,4
Likvida medel vid årets ingång		21,5	111,9
Likvida medel vid årets utgång		10,0	21,5

NOTFÖRTECKNING

- Not 1 - Allmän information, redovisnings- och värderingsprinciper
- Not 2 - Finansiell riskhantering
- Not 3 - Bedömningar, uppskattningar och antaganden
- Not 4 - Intäkter från avtal med kunder och övriga intäkter
- Not 5 - Inköp och försäljning mellan koncernföretag
- Not 6 - Personal (medelantal)
- Not 7 - Löner, andra ersättningar och sociala kostnader
- Not 8 - Ersättning till ledande befattningshavare
- Not 9 - Optionsprogram
- Not 10 - Av- och nedskrivningar av tillgångar
- Not 11 - Ersättning till revisorer
- Not 12 - Finansiella intäkter
- Not 13 - Finansiella kostnader
- Not 14 - Inkomstskatt
- Not 15 - Förvärvade tillgångar och skulder den 31 december 2024
- Not 16 - Immateriella anläggningstillgångar
- Not 17 - Leasingavtal nyttjanderätt
- Not 18 - Förvaltningsfastigheter
- Not 19 - Byggnader och mark
- Not 20 - Inventarier, verktyg och installationer
- Not 21 - Aktier och andelar
- Not 22 - Långfristiga fordringar
- Not 23 - Projekt- och exploateringsfastigheter
- Not 24 - Övriga kortfristiga fordringar
- Not 25 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
- Not 26 - Tillgångar och skulder som innehas för försäljning/avveckling
- Not 27 - Aktiekapital och resultat per aktie
- Not 28 - Räntebärande skulder
- Not 29 - Övriga kortfristiga skulder
- Not 30 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
- Not 31 - Värdering finansiella poster
- Not 32 - Löptidsanalys finansiella skulder, odiskonterade kassaflöden inklusive ränta
- Not 33 - Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och avsättningar
- Not 34 - Transaktioner med närstående
- Not 35 - Poster som inte ingår i kassaflödet
- Not 36 - Förändring PPA
- Not 37 - Händelser efter balansdagen
- Not 38 - Förslag till vinstdisposition i moderbolaget

Not 1 - Allmän information, redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information
Doxa AB (publ), org nr 556301-7481, är ett svenskt aktiebolag med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Hyllie Stationstorg 2, 215 32 Malmö och hemsidan är www.doxa.se.
Doxa AB:s aktier är noterade på Nasdaq First North Growth Market under tickernamnet DOXA.
Doxa och dess dotterbolags ("koncernens") verksamhet omfattar tjänster inom fastighetsutveckling.
Styrelsen har godkänt denna årsredovisning för moderbolaget och koncernen för offentliggörande den 23 mars 2026 och den kommer att föreläggas årsstämman den 21 april 2026.

Koncernens redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan.
Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med 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.
Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.
Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden med undantag för förvaltningsfastigheter och långfristiga värdepappersinnehav, vilka är värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Koncernredovisningen baseras på fortlevnadsprincipen.
Koncernens funktionella valuta är svenska kronor (SEK) och alla belopp är i MSEK om inte annat anges.

Nya redovisningsprinciper per 31 december 2024, jämförelsetal ej omräknade

Doxas styrelse bedömde den 31 december 2024 att koncernen inte längre uppfyllde kraven för investmentföretag enligt IFRS 10 Koncernredovisning, vilket var tidigare bedömning, se Not 3. Effekten av att bolaget inte längre klassificeras som investmentbolag är att dotterbolagen i Rapport över finansiell ställning fr o m den 31 december 2024 konsolideras, IFRS 3 Rörelseförvärv tillämpas på innehaven. 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.

Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och ändrade standarder för första gången obligatoriska för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2025. Ingen av dessa har haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya standarder och tolkningar som ännu ej tillämpats av koncernen
Nya eller ändrade IFRS-standarder gällande från den 1 januari 2026 eller senare har inte tillämpats vid upprättande av dessa finansiella rapporter.
IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements (tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare) kommer att ersätta IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, och införa nya krav som kommer att bidra till att uppnå jämförbarhet i resultatrapporteringen för liknande företag och ge användarna mer relevant information och transparens. Även om IFRS 18 inte kommer att påverka redovisningen eller värderingen av poster i de finansiella rapporterna, förväntas dess effekter på presentation och upplysningar vara genomgripande, särskilt de som är relaterade till resultaträkningen och vad gäller av ledningen definierade resultatmått. Ledningen utvärderar för närvarande de exakta konsekvenserna av att tillämpa den nya standarden på koncernredovisningen.

Uppskattningar, antaganden och bedömningar
Vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter görs ett antal bedömningar, uppskattningar och antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen i resultat- och balansräkningarna. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa. Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet, andra faktorer och förväntningar på framtida händelser. De områden som innehåller väsentlig grad av uppskattningar, antaganden och bedömningar beskrivs i Not 3.

Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. I Doxa är det VD som utvärderar koncernens finansiella ställning och resultat samt fattar strategiska beslut. Under 2025 omfattade koncernen endast ett rörelsesegment, Doxa Projektutveckling. Mot denna bakgrund har ingen segmentsrapportering upprättats för räkenskapsåret 2025.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Doxa AB (publ) och de företag över vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterbolag). Koncernen har bestämmande inflytande över ett företag när den har inflytande över investeringsobjektet, exponering för, eller rätt till, rörlig avkastning från engagemanget i investeringsobjektet, samt möjlighet att använda inflytandet över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning. Koncernens sammansättning framgår av Not 21.
Dotterbolag tas med i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Koncernen ingår entreprenadavtal med bostadsrättsföreningen (beställare). Slutkunden förvärvar en nyttjanderätt i föreningen motsvarande en särskild lägenhet. Mot bakgrund av att koncernen har kontroll över bostadsrättsföreningen under uppförandeperioden och fram tills den tidpunkt då försäljning sker till slutkund så konsolideras dessa enheter under motsvarande period. Se intäktsavsnitt nedan för mer information.
Redovisningsprinciperna för dotterbolag har vid behov justerats för att överensstämma med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna mellanhavanden har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

Då övergången till nya redovisningsprinciper skedde den 31 december 2024 är Rapport över totalresultat och Kassaflödesanalyser för 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.

Rörelseförvärv

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår och redovisas i posten Centrala administrationskostnader i koncernens rapport över totalresultat. Goodwill avser det belopp varmed köpeskillingen överstiger verkligt värde på identifierbara förvärvade nettotillgångar.
Doxas styrelse bedömde per den 31 december 2024 att koncernen inte längre uppfyller kraven för investmentföretag enligt IFRS 10 Koncernredovisning, vilket var tidigare bedömning. Effekten av att bolaget inte längre klassificeras som investmentbolag är att dotterbolagen i Rapport över finansiell ställning per den 31 december 2024 konsolideras, IFRS 3 Rörelseförvärv tillämpas på innehaven. Samtliga tillgångar och skulder i dotterbolagen ses därmed som förvärvade per den 31 december 2024. Tillgångarna är fördelade värden med bas i den värdering till verkligt värde som gjordes omedelbart före bytet av redovisningsprincip. För mer information, se Not 15 - Förvärvade tillgångar och skulder den 31 december 2024.

Innehav i intresseföretag och joint ventures

Ett intresseföretag är ett företag över vilket koncernen utövar ett betydande inflytande, genom möjligheten att delta i de beslut som rör verksamhetens ekonomiska och operationella strategier. Detta förhållande råder normalt i de fall moderbolaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar 20–50 procent av rösterna.
Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till nettotillgångarna i verksamheten.
Intresseföretagen och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagens eller joint ventures vinst eller förlust, efter skatt, efter förvärvstidpunkten.

Intresseföretagets/joint ventures redovisning justeras så att de överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper.

Koncernen bytte redovisningsprinciper den 31 december 2024 och samtliga aktier och andelar i intressebolag och joint ventures ses som förvärvade per den tidpunkten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Då övergången till nya redovisningsprinciper skedde den 31 december 2024 är Kassaflödesanalys för 2024 enligt tidigare redovisningsprinciper, d v s dotterbolagen är inte konsoliderade.

Intäkter

Koncernens principer för redovisning av intäkter presenteras nedan.

Hyresintäkter

Förvaltningsfastigheterna, som främst utgörs av garage, leasas till hyresgäster under operationella leasingavtal med månatliga hyresbetalningar.

Hyresintäkter från operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare redovisas linjärt över hyresperioden. Leasingbetalningar för vissa kontrakt inkluderar KPI-höjningar, men det finns inga andra rörliga leasingbetalningar som beror på ett index eller en ränta.

Serviceintäkter

Serviceintäkter avser intäkter från Karlastaden Media som försörjer stadsdelen Karlastaden inklusive Karlatornet med innovativ, effektiv och hållbar driftmediaförsörjning såsom avfallshantering, sprinkler, värme, kyla och fiber. Serviceintäkter intäktsredovisas i den period för vilken servicetjänsterna tillhandahålls.

Intäkter från projektutvecklingen

Koncernen har under 2025 redovisat intäkter från projektutvecklingen som Resultat från verksamhet för försäljning/avveckling, då verksamheten legat i interna byggherrebolag där beslut fattats om avyttring/avveckling, se Resultat från verksamhet för försäljning/avveckling.

Projekt avseende bostadsrättsföreningar
Projekt avseende bostadsrättsföreningar i egen regi konsolideras i Doxas koncernredovisning tills entreprenaden är slutförd, slutbesiktning skett och de slutliga bostadsköparna fått tillträde till sina lägenheter. Nedlagda utgifter i projekten redovisas som pågående arbeten under projekt- och exploateringsfastigheter, se Not 23, och byggkreditiven redovisas som räntebärande skulder, se Not 28. Per en 31 december 2025 finns inga öppna byggkreditiv. Konsolideringen upphör när tillträde av lägenheter sker av slutkund och intäkt redovisas då baserat på sålda och av slutkund tillträdde lägenheter. Lägenheter som är osålda och som är återköpta av Doxa i enlighet med avtalade garantier redovisas som Projekt- och exploateringsfastigheter till det lägsta av koncernens anskaffningsvärde eller verkligt värde. Försäljning av projekt- och exploateringsfastigheter
Försäljningar sker antingen som direkt försäljning av tillgången eller via aktieförsäljning. Intäkter från försäljning av fastigheter redovisas vid en tidpunkt och då normalt på frånträdesdagen, då kontrollen övergår till kunden.

Resultat från verksamhet för försäljning/avveckling

Tillgångar och skulder som är hänförliga till en verksamhetsgren som innehas för försäljning eller under avveckling redovisas separat i balansräkningen från den tidpunkt då ledningen har fattat beslut om att sälja eller avveckla verksamheten och detta bedöms kunna genomföras inom 12 månader. Dessa tillgångar och skulder värderas till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för beräknade försäljningskostnader. Resultatet från verksamhet för försäljning eller under avveckling presenteras separat i resultaträkningen och omfattar periodens resultat hänförligt till den aktuella verksamheten samt eventuell vinst eller förlust vid försäljning. Doxa beslutade under första kvartalet 2025 att verksamheterna inom tidigare Serneke Invest, vilka inkluderar hotellverksamheten, Skidome och byggherrebolag m.fl., ska avyttras eller avvecklas. Från och med den 1 januari 2025 redovisas dessa verksamheter som verksamheter för försäljning eller under avveckling. Se Not 26 för mer information.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har inga pensionsplaner som ska redovisas som förmånsbestämda pensionsplaner. Det är endast moderbolagets ersättningar till anställda som redovisas i koncernens personalkostnader fram till den 31 december 2024. Avgiftsbestämda planer
För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas, vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Inkomstskatt

Redovisad skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som ska betalas eller erhållas under det aktuella inkomståret. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmodellen på temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras värde i koncernredovisningen. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats på bokslutsdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten regleras. Uppskjuten skattefordran på skattemässiga underskott redovisas i den mån det är sannolikt att de skattemässiga underskotten kan avräknas mot framtida skattepliktiga överskott. Det är endast moderbolagets inkomstskatt som redovisas i koncernens skatt fram till den 31 december 2024. Se Not 14 Inkomstskatt.

Immateriella och materiella anläggningstillgångar

För beskrivning av redovisade anskaffningsvärden avseende immateriella och materiella tillgångar se Not 3. Avskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens värde minskat med bedömt restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod som uppskattas till: Immateriella anläggningstillgångar
- Namnrättigheter i observationsdäcket i Karlatornet 25-50 år
- Rörelsen avseende observationsdäcket i Karlatornet 25-50 år
- Rörelsen avseende mediaanläggningen i Karlastaden 25-50 år
Byggnader och mark (Observationsdäcket i Karlatornet)
- Stomme 50-100 år
- Inre ytskikt 10 år
- Installationer 10 år
Inventarier, verktyg och installationer
- Mediaanläggningen i Karlatornet 50-100 år
- Övriga inventarier, verktyg och installationer 5 år

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas minst i slutet av varje räkenskapsperiod, effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåtriktat. Det redovisade värdet för en immateriell eller materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/ avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkten vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

Leasingavtal

Koncernen agerar både som leasegivare och som leasetagare. För mer information som leasegivare, se avsnitt Redovisning av intäkter. Nyttjanderättstillgångar ingår i materiella anläggningstillgångar i balansräkningen och avser huvudsakligen hyresavtal för lokaler som redovisas som tillgång och leasingkulld i enlighet med IFRS 16 Leasing. Nyttjanderättstillgångar redovisas för leasingavtal där bolaget är leasetagare om avtalet inte är ett korttidsavtal eller där den underliggande tillgången är av lågt värde. Nyttjanderättstillgången redovisas initialt till värdet av leasingkulden och därefter till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Leasingkulder värderas initialt till nuvärdet av framtida leasingavgifter. Vid diskonteringen används en marginell låneränta som bedöms rimlig för upptagande av ett lån för förvärv av motsvarande tillgång om inte avtalets implicita ränta enkelt kan fastställas.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

Vid varje balansdag analyserar koncernen de redovisade värdena för immateriella och materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknar koncernen återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör. Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Då en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det förhöjda redovisade värdet får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen. Se Not 3 för mer information om värdering av tillgångar där nedskrivningsprövning görs Förvaltningsfastigheter Förvaltningsfastigheter innehåser för långsiktig uthyrning och används inte av koncernen. Dessa redovisas till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningen som Nettoförändring förvaltningsfastigheter värderade till verkligt värde.

Minst en gång per år anlitar koncernen externa, oberoende fastighetsvärderare som värderar koncernens förvaltningsfastigheter. Mark och byggnader hänförliga till produktionsanläggningar (klassificerade som materiella anläggningstillgångar) värderas på samma sätt minst vart tredje år.

Vid slutet av varje rapportperiod uppdaterar ledningen sin bedömning av det verkliga värdet för varje fastighet och tar då hänsyn till de senaste oberoende värderingarna. Ledningen fastställer fastigheternas värde inom ett intervall av rimliga verkligt värde-bedömningar.

Det bästa beviset för en fastighets verkliga värde är aktuella priser på jämförbara fastigheter på en aktiv marknad. I de fall sådan information inte finns tillgänglig, beaktar ledningen annan information, såsom: aktuella priser på en aktiv marknad avseende andra typer av fastigheter eller priser i nyligen genomförde transaktioner för jämförbara fastigheter på en mindre aktiv marknad, justerade för att återspegla dessa skillnader prognostiserade diskonterade kassaflöden under kalkylperioden baserade på tillförlitliga uppskattningar av framtida kassaflöden samt uppskattat restvärde vid nettokapitaliseringsmetoden: marknadsmissigt driftsnetto och avkastningskrav härledda från analyser av marknadsdata.

Samtliga fastigheter ingår i Nivå 3 i verkligt värdehierarkin, förutom mark som innehåser för försäljning. Verkliga värden som hänförs till Nivå 2 avseende mark som innehåser för försäljning har beräknats med hjälp av jämförelser av försäljningspriser. Mest betydande indata i denna värdering är pris per kvadratmeter.

Projekt- och exploateringsfastigheter

Doxa Projektutveckling förvärvar återkommande olika projekt- och exploateringsfastigheter. De fastigheter som förvärvas för att utvecklas inom affärsområde Doxa Projektutveckling klassificeras som omsättningstillgångar. Koncernens avsikt är att fastigheterna ska säljas inom en nära framtid efter färdigutveckling, och värderas därmed i enlighet med IAS 2, Varulager. Där ingår direkta produktionskostnader och skälig andel av indirekta kostnader. Projekt- och exploateringsfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärde är det uppskattade försäljningspriset efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och uppskattade kostnader som är nödvändiga för att åstadkomma en försäljning. Förvärv av projekt- och exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång per tillräde. Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen tillgodo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt andra tillkommande utgifter redovisas i den period då de uppstår.

Finansiella instrument

Koncernens finansiella instrument utgörs av långfristiga och kortfristiga räntebärande fordringar, likvida medel, låneskulder och leverantörsskulder. En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när koncernen blir part i ett avtalsförhållande. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen, då rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet löpt ut och koncernen har överfört alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen, då förpliktelsen i avtalet fullgjorts.

Investeringar i finansiella skuldinstrument klassificeras i kategorier baserat på affärsmodellen för förvaltningen av och de avtalsenliga egenskaperna hos de finansiella tillgångarna. Om den finansiella tillgången innehåser för att inkassera avtalsenliga kassaflöden ska den värderas till upplupet anskaffningsvärde. Om den därutöver även ska säljas, ska den värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat. Om den finansiella tillgången inte kategoriseras som någon av dessa, ska den värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Se Not 31 Värdering finansiella poster.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Doxa redovisade fram till den 31 december 2024 i enlighet med undantaget i IFRS 10 Koncernredovisning som investmentföretag. Därmed klassificerades innehaven av aktier och andelar som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen fram till den tidpunkten. Aktier och andelar i övriga bolag redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

I denna kategori återfinns långfristiga och kortfristiga räntebärande fordringar, kundfordringar samt likvida medel. Långfristiga räntebärande fordringar och övriga kortfristiga räntebärande fordringar redovisas till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Likvida medel redovisas till nominellt belopp och bedöms ha låg kreditrisk varför någon nedskrivningsmodell ej tillämpas på dessa.

Nedskrivningar

Koncernen värderar de framtida förväntade kreditförlusterna relaterade till investeringar i skuldinstrument redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen tillämpar framåtriktad information och väljer reserveringsmetod baserat på om det skett en väsentlig ökning i kreditrisk. Kundfordringar (Tillämplig efter den 31 december 2024)

Koncernen tillämpar i enlighet med reglema i IFRS 9 en förenklad metod för nedskrivningsprövning av kundfordringar. Förenklingen innebär att reserven för förväntade kreditförluster beräknas baserat på förlustrisken för hela fordrans löptid och redovisas när fordran redovisas första gången.

Kreditförluster på kundfordringar redovisas som kreditförluster – netto inom rörelseresultatet. Återvinningar av belopp som tidigare skrivits bort redovisas mot samma rad i resultaträkningen.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella skulder utgörs av leverantörsskulder och låneskulder.

Leverantörsskulder avser skulder för varor och tjänster som levererats till koncernen innan utgången av räkenskapsåret som är obetalda. Leverantörsskulder och övriga skulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare. Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Skulderna redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om koncernen vid slutet av rapportperioden inte har en rättighet att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

Kovenanter som koncernen måste uppfylla, vid eller före rapportperiodens slut, beaktas när skulder med kovenanter ska klassificeras som kort- eller långfristiga. Kovenanter som koncernen är skyldig att uppfylla efter rapportperiodens utgång påverkar inte klassificeringen på balansdagen.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Det är endast moderbolagets ränteintäkter som redovisas i koncernens ränteintäkter fram till den 31 december 2024.

Räntekostnader

Räntekostnader redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Det är endast moderbolagets räntekostnader som redovisas i koncernens räntekostnader fram till den 31 december 2024.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncemen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar. Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Eventualförpliktelser

Som eventualförpliktelser redovisas ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom koncemens kontroll, inträffar eller uteblir. Eventualförpliktelser kan även vara ett åtagande som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att åtagandet regleras eller åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Anläggningstillgångar (eller avyttringsgrupper) som innehas för försäljning

Anläggningstillgångar (eller avyttringsgrupper) klassificeras som tillgångar som innehas för försäljning när deras redovisade värde huvudsakligen kommer att återvinnas genom en försäljningstransaktion och en försäljning anses mycket sannolik. De redovisas till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader, med undantag för uppskjutna skattefordringar, tillgångar hänförliga till ersättningar till anställda, finansiella tillgångar, förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde vilka specifikt är undantagna från detta värderingskrav.

Anläggningstillgångar (inklusive sådana som är del av en avyttringsgrupp) skrivs inte av så länge de är klassificerade som att de innehas för försäljning. Ränta och andra kostnader hänförliga till skulderna i en avyttringsgrupp som innehas för försäljning redovisas fortlöpande. Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och tillgångar i en avyttringsgrupp som innehas för försäljning redovisas separerade från andra tillgångar i balansräkningen. Skulderna hänförliga till en avyttringsgrupp som innehas för försäljning presenteras separerade från andra skulder i balansräkningen.

Aktiekapital

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas i eget kapital som ett avdrag efter emissionslikviden.

Resultat per aktie

Resultat per aktie beräknas genom att dividera resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare med vägt genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, se Not 27.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderbolaget upprättar sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och RFR2. RFR 2 innebär att moderbolagets årsredovisning för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden, så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Per den 31 december 2024 bytte moderbolaget likt koncemen princip för redovisning av investeringar, se avsnitt Nya redovisningsprinciper 2024 för koncernen. Fram till den 31 december 2024 redovisade moderbolaget investeringar till verkligt värde via resultatet. Per den 31 december 2024 redovisas investeringar till anskaffningsvärden, investeringarna ses som förvärvad per 31 december 2024.

Det finns inga tillkännagivna ändringar i RFR 2 som gäller för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2025 och senare. De huvudsakliga skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan: Uppställningsformer Moderbolaget följer Årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkningen, vilket bland annat innebär en annan uppställning för eget kapital. Dotterbolag Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvävsrelaterade kostnader. Erhållna utdelningar redovisas inom finansiella intäkter. När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från andelar i koncernföretag.

Leasade tillgångar

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 16 Leasingavtal, utan har istället valt att tillämpa RFR 2 IFRS 16 Leasingavtal p. 2-12. Detta val innebär att ingen nyttjanderättstillgång och leasingskulld redovisas i balansräkningen utan leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

NOT 2 – Finansiell riskhantering

Att förvärva, äga, direkt och indirekt, och utveckla bolag inom fastighetssektorn är en kapitalintensiv verksamhet. Att Doxa har tillgång till finansiering är en grundläggande förutsättning för fortsatt tillväxt. Om Doxa inte har tillräcklig likviditet kan det medföra att Doxa går miste om affärsmöjligheter. Det finns en risk att nödvändig finansiering inte kan erhållas, alternativt endast kan erhållas till ofördelaktiga villkor eller väsentligt ökade kostnader för befintlig eller ny upplåning. Det finns en risk att eventuella kommande nyemissioner inte kan genomföras på ett för Doxa fördelaktigt sätt.

Doxas kapital kommer framgent att tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital. Målet för finansverksamheten är att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad inom de ramar och restriktioner styrelsen beslutar. Se stycke Likviditet och kapital i förvaltningsberättelsen.

Finansiell riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, likviditets- och kreditrisker. Hanteringen av koncernens finansiella risker utförs, på uppdrag av styrelsen, av VD och CFO, vars uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras och analyseras av företagsledningen och rapporteras till styrelsen. Detta ska ske enligt bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa bolagets finansiella risker.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att Doxa eller Doxas dotterbolag får problem med att fullfölja sina betalningsskyldigheter till följd av bristande likviditet. För att säkerställa god betalningsberedskap görs likviditetsprognoser för 12 månader framåt. Likviditetsprognoserna uppdateras veckovis. Den likvida situationen bedöms löpande av styrelsen och koncernledningen. Doxa upprättar löpande en likviditetsplan som visar att kassaflödet från den löpande rörelsen är negativt med uppskattningsvis 90 MSEK under de 12 månader som följer från Årsredovisningens undertecknande. Likviditetsplanering inkluderar dessutom ett bedömt utflöde om 55 MSEK hänförligt till investeringar och avsättningar, totalt avsatt belopp uppgår till 297 MSEK där den större delen bedöms inträffa senare än 12 månader efter balansdagen. Skillnaden mellan maximalt belopp och avsatt belopp ingår i eventuelförpliktelser med 611 MSEK. För att kompensera för dessa negativa kassaflöden inbegriper likviditetsplanen att genomföra avyttringar av icke strategiska tillgångar, belåning av tillgångar, och/eller ingående av samarbeten i koncernen i syfte att säkerställa tillräcklig likviditet för fortsatt drift, dessa tillgångar bedöms inbringa likviditet om 363 MSEK. Arbete med investeringar och försäljningar av Doxas fastighetsportfölj är en del av Doxas verksamhet och eventuella transaktioner utvärderas löpande i syfte att balansera kapitalbindning och vid behov frigöra eller tillskjuta likviditet. Under kommande år inbegriper likviditetsplanen att genomföra avyttringar av icke strategiska tillgångar i koncernen i syfte att säkerställa tillräcklig likviditet för fortsatt drift. Nämda avyttringar är behäftade med osäkerhet kring tidpunkt och förutsättningar för att erhålla marknadsmässiga villkor. Vidare kan bedömningar avseende betalningar för avsättningar för utställda fullgörande- och garantitidsgarantier, borgen för leverantörer till förmån för Serneke Sverige AB enligt Not 3, komma att avvika från plan och ligger då utanför styrelsens kontroll. Vid behov kommer bolaget utvärdera möjligheter till kapitalanskaffning i form av nyemission eller upptagande av lån. Styrelsens bedömning är att Doxa agerar utifrån god affärsordning och säkerställer att tillräcklig likviditet erhålls för att säkerställa fortsatt drift.

Kapitalrisk

Bolaget är beroende av externt tillfört kapital. Styrelsen diskuterar löpande kapitalriskfrågor och tar beslut utifrån rådande förutsättningar. För att uppfylla behovet kan nyemissioner behöva genomföras. Bolagets årsstämma 2024 beslutade att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. I det fall att det genomförs nyemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt finns risk för att nuvarande aktieägares ägande blir utspädd. Om aktieägarnas innehav blir utspädd finns risk för att aktien blir mindre attraktiv för investerare, vilket kan leda till sämre möjlighet för aktieägare att omsätta sitt aktieinnehav. Vidare kan det innebära att aktieägare som fått sitt aktieinnehav utspädd får mindre möjlighet att påverka de beslut som fattas på bolagsstämmor.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i bolagets resultat. Bolaget kan komma att utsättas för ränterisker till följd av låneskulder, främst relaterade till dotterbolags upplåning. Bolagets hantering av ränterisk sker enligt gällande rutiner och är centraliserad till VD och CFO som har till uppgift att identifiera, hantera och minimera eventuella ränterisker för koncernen. Detta rapporteras löpande till VD och styrelse. Se Not 28 Räntebärande skulder för mer information och känslighetsanalys avseende förändring i räntan.

Kreditrisk

Kreditrisk förknippas främst med sannolikheten för finansiell förlust som beror på motparterns oförmåga att uppfylla de avtalsmässiga förpliktelsema förknippade med finansiella transaktioner eller instrument. De finansiella motparternas risk värderas och övervakas med målet att minska motpartsrisken. Kreditrisk uppstår främst vid uthyrningar och specifika affärstransaktioner. Kreditbedömningar uppdateras vid behov. Kreditrisk är framförallt koncentrerad till Övriga långfristiga fordringar.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på, eller framtida kassaflöden från, ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Enligt IFRS indelas marknadsrisker i tre slag: valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. Den marknadsrisk som främst kan komma att påverka bolaget är ränterisk. Bolagets målsättning är att identifiera, hantera och minimera marknadsriskerna. Detta görs av VD och CFO enligt gällande rutiner. Doxas dotterbolag har i dagsläget begränsat in- och utflöde i utländska valutor.

NOT 3 – Bedömningar, uppskattningar 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.

Värdering av tillgångar där nedskrivningsprövning görs

I samband med övergång till nya redovisningsprinciper per den 31 december 2024 värderades nedan tillgångar till enligt nedan principer. Per den 31 december 2025 har en nedskrivningsprövning gjorts enligt samma principer.

Värdering byggnader och mark

Byggnader och mark består av observationsdäcket i Karlatornet. Värdering till verkligt värde 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. Nedskrivningsprövningen har genomförts med en intern modell där ett avkastningskrav om 6% har använts, modellen visar ett värde om 505 MSEK. Känslighetsanalys (nedan).

Värdering inventarier, verktyg och installationer

Inventarier, verktyg och installationer består huvudsakligen av mediaanläggningen i Karlastaden i Göteborg. Värdering till verkligt värde baseras på en analys av framtida kassaflöden i relation till de investeringar som krävs för att upprätthålla och utveckla tillgången. Nedskrivningsprövningen har genomförts med en intern modell där ett avkastningskrav om 6% har använts, modellen visar ett värde om 326 MSEK.

Värdering av projekt- och exploateringsfastigheter

Den mest väsentliga posten inom projekt- och exploateringsfastigheter utgörs av byggrätterna i Karlastaden. Nedskrivningsprövningen har genomförts med en intern exploateringskalkyl där ett avkastningskrav om 6% har använts, modellen visar ett värde om 2 675 MSEK. Kalkylen har upprättats 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. Doxa har även anlitat värderare vilka lämnat uppgifter och sin syn på ingångsvärden så att tre jämförbara kalkyler har tagits fram vars resultat uppgår till 2 675, 3 031 respektive 2 600 Mkr.

Värderama har också tagit fram marknadsdata och genomfört en ortprisanalys. För att kunna jämföra analyserna har Doxa gjort ett antal justeringar bla likställt projektvinst/risk, lagt till de kostnader som redan är nedlagda och laget till de tilläggsköpeskillningar som bedöms erhållas i takt med att åtaganden uppfylls. Värdet i balansräkningen skall provas mot dels den interna Exploateringskalkylen och dels mot de justerade Exploateringsanalyser och Ortprisanalyser som erhållits. Båda metoderna för värdering ger ett indikativt värdeintervall som bekräftar eller överstiger aktuellt värde för tillgångarna i balansen. Bolaget tillämpar en försiktig och systematisk värderingsmetodik där varje projekt utvärderas individuellt baserat på dess specifika förutsättningar. För denna specifika tillgång är tidsaspekten en kritisk faktor, men samtidigt svårbedömd. Vid värderingen har en diskonteringsränta om 8% tillämpats i den använda modellen för att spegla risken och tidsfaktoms osäkerhet. En annan relevant faktor i värderingen är att intäkterna antas öka med 2,5% mer än kostnaderna eftersom området genomgår en kraftig expansion, vilket ökar dess attraktivitet.

Värdering immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar består av namnrättigheter och rörelsen avseende observationsdäcket i Karlatomet samt rörelsen avseende mediaanläggningen i Karlastaden i Göteborg. Värdering till verkligt värde 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. När verksamheten har etablerats bedöms ett rimligt, realistiskt besöksantal till ca. 400 000 besökare per år som successivt ökar. Med en genomsnittlig intäkt för besökare på utställningen om ca. 200 kr/besökare antas detta en väldigt stark motor i kassaflödet. Därtill kommer omsättning från restaurangen.

Värdering förvaltningsfastigheter

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 har skett internt per den 31 december 2025. Värdering av tillgångar som innehas för försäljning Tillgångar och skulder som är hänförliga till en verksamhet som klassificerats som innehas för försäljning eller under avveckling redovisas separat i balansräkningen. Från den tidpunkt då klassificeringen görs värderas tillgångarna till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för beräknade försäljningskostnader.

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. Skulle det bedömda utfallet öka eller minska med 1% i förhållande till max skulle det innebära 7 Mkr högre eller lägre kostnad.

Serneke Sverige AB:s konkursbo har yrkat återvinning av antal transaktioner för vilka avsättningar inte har gjorts se 33 eventualförpliktelser. Värderingen är väsentlig och har skett i samråd med legala rådgivare.

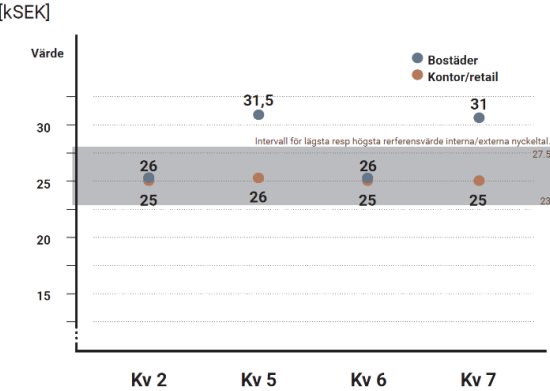
Känslighetsanalyser	Bokfört värde	Värdering 2025-12-31	Parametrar		
			+ -1% intäkter	+ -1% kostnader	+ -1% ränta
Byggnader och mark (Observationsdäck i Karlatornet - fastigheten)*	464	505	[499 - 511]	[504 - 506]	[426 - 615]
Projekt- och exploateringsfastigheter (Projekt Karlastaden) **	2 383	2 619	[2552 - 2687]	[2572 - 2667]	[2543 - 2699]
Immatriella anläggningstillgångar (Observationsdäck i Karlatornet - namnrättigheter och rörelsen)	177	178	[160 - 197]	[166 - 189]	[157 - 205]
Inventarier, verktyg och installationer	326	326	[319-336]	[322-333]	[265-415]

* Värderingen av observationsdäcket är gjord med utgångspunkt att intäkterna är omsättningsbaserade och delvis kommer från en besöksverksamhetsom ännu inte är i full drift.

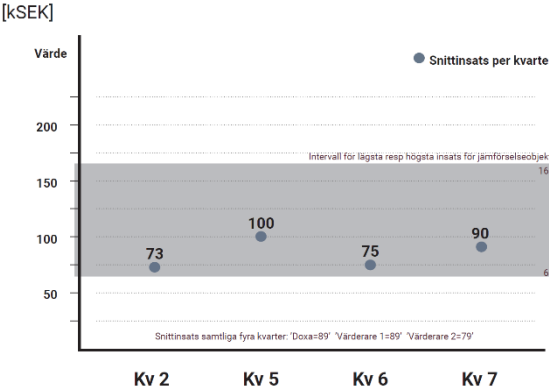
** En annan viktig parameter som kan påverka värderingen väsentligt är tidsfaktorn. Denna parameter är svår att bedöma eftersom den beror på flera faktorer, både kontrollerbara och icke kontrollerbara.

NOT 3 – Fortsättning Projekt Karlastaden

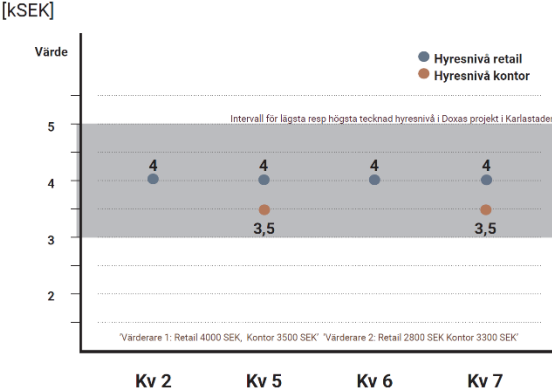
Bedömd entreprenadkostnad, indikativa kr/kvm BTA, exkl moms



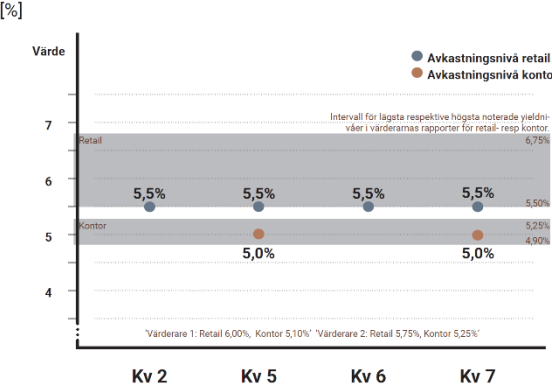
Bedömda insatsnivåer (BRF)



Bedömda hyresnivåer kontor /retail



Bedömda avkastningsnivåer kontor /retail



Not 4 - Intäkter från avtal med kunder och övriga intäkter

Belopp i MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter	4,8	0,0	0,0	0,0
Serviceintäkter	15,5	0,0	0,0	0,0
Övriga intäkter	0,0	15,5	5,4	15,5
Summa	20,3	15,5	5,4	15,5

Verksamheten redovisade fram till den 31 december 2024 enligt reglerna för investmentföretag, vilket innebär att dotterföretag inte konsoliderats i Rapport över totalresultatet fg år. Detta innebär att i redovisad nettoomsättning fg år ingår endast omsättningen i moderbolaget, där omsättningen (övriga intäkter) huvudsakligen består av management fees till dotterbolagen.

Hysesintäkter avser hyresintäkter från färdigställda delar av Karla Garage som förser stadsdelen Karlastaden med mobilitetslösningar och effektiv parkeringslösning.

Löptidsanalys för leasingbetalningarna, med odiskonterade leasingbetalningar som ska erhållas på årsbasis för de återstående åren redovisas inte, då det är oväsentliga belopp i nuvarande verksamhet.

Serviceintäkter avser intäkter från Karlastaden Media som försörjer stadsdelen Karlastaden inklusive Karlatornet med innovativ, effektiv och hållbar driftmediaförsörjning såsom avfallshantering, sprinkler, värme, kyla och fiber.

Koncernen har sitt säte i Sverige och koncernens anläggningstillgångar är lokaliserade i Sverige. Fördelningen av nettoomsättningen per land framgår av nedanstående tabell:

Nettoomsättning per land, belopp i MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Sverige	20,3	15,5	5,4	15,5
Summa	20,3	15,5	5,4	15,5

Segmentredovisning

Verksamheten redovisade enligt reglerna för investmentföretag fram till den 31 december 2024. Fg år är därmed dotterföretagen inte är konsoliderade i Rapport över totalresultatet och segmentredovisning bedömdes därför inte tillföra ytterligare relevant information för denna rapport. I Doxa är det VD som utvärderar koncernens finansiella ställning och resultat samt fattar strategiska beslut. Under 2025 omfattade koncernen endast ett rörelsesegment, Doxa Projektutveckling. Mot denna bakgrund har ingen segmentsrapportering upprättats för räkenskapsåret 2025.

Not 5 - Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Under året uppgår moderbolagets försäljning till koncernbolag till 5,4 MSEK (15,5) och består huvudsakligen av management fees. Moderbolaget har under året haft lokalkostnader till koncernbolag om 0,0 MSEK (1,3). I övrigt har moderbolaget inte gjort några inköp från koncernbolag.

Not 6 - Personal (medelantal)

	2025		
	Män	Kvinnor	Totalt
Moderbolaget, Sverige	3	1	4
Dotterbolag, Sverige	11	11	22
Totalt koncernen	14	12	26
	2024		
	Män	Kvinnor	Totalt
Moderbolaget, Sverige	6	1	7
Totalt koncernen	6	1	7

Antal anställda ovan är uttryckt som medelantal heltidsanställda.

Styrelsen utgörs vid utgången av året av 4 (3) män och 0 (2) kvinnor.
Företagsledningen utgörs vid utgången av året av 2 (2) män.

Not 7 - Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025		2024	
	Styrelse och ledande befattningshavare	Övriga anställda	Styrelse och ledande befattningshavare	Övriga anställda
Belopp i MSEK				
Löner och ersättningar - moderbolaget	3,7	0,0	11,8	7,6
Löner och ersättningar - dotterbolag	2,1	31,0	0,0	0,0
Totalt koncernen	5,8	31,0	11,8	7,6
Sociala kostnader - moderbolaget	1,2	0,0	4,6	2,4
Pensionskostnader - moderbolaget	1,0	0,0	3,4	0,6
Sociala kostnader - dotterbolag	0,7	10,0	0,0	0,0
Pensionskostnader - dotterbolag	0,7	0,5	0,0	0,0
Totalt koncernen	3,6	10,5	8,0	3,1

2024 ingår i löner och ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare avgångsvederlag till VD, se Not 8.

För ledande befattningshavares innehav i Doxa AB se Not 9.

Verksamheten redovisade fram till den 31 december 2024 enligt reglerna för investmentföretag, vilket innebär att dotterföretag inte konsoliderats i Rapport över totalresultatet fg år. Detta innebär att i löner och ersättningar fg år ingår endast löner och ersättningar i moderbolaget.

Not 8 - Ersättning till ledande befattningshavare

Ersättning till styrelseledamöter

Arvoden och andra ersättningar till styrelseledamöter beslutas av årsstämman. På årsstämman 2025 fastställdes att styrelsearvode ska uppgå till 250 KSEK (200) till styrelseordförande samt 150 KSEK (125) vardera till övriga styrelseledamöter. Styrelseledamöterna har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört.

Ersättning till ledande befattningshavare

Sedan årsstämman 2025 finnas inget separat ersättningsutskott, utan detta utgörs av hela styrelsen som löpande utvärderar ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer för verkställande direktören och andra befattningshavare i koncernens högsta ledning. Fg år fanns ett ersättningsutskott som bistod styrelsen i dessa frågor och fortlöpande lämnade muntliga rapporter till styrelsen samt förslag i frågor som erfordrade styrelsens beslut. Det utgick då separat arvode till medlemmar i ersättningsutskottet, där ersättningsutskottets ordförande hade ett årligt arvode om 40 KSEK och övriga ledamöter i ersättningsutskottet hade ett årligt arvode om 25 KSEK. Sedan årsstämman 2024 till årsstämman 2025 bestod ersättningsutskottet av Lena Grimslätt (ordförande), Nina Ulvinen Nilsson och Peter Strand.

Avtalad pensionsålder för VD och övriga ledande befattningshavare är 65 år. Samtliga pensionsförmåner för ledande befattningshavare är avgiftsbestämda. VD:s avtal kan sägas upp av endera parten med en uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida utgår till VD ett avgångsvederlag om 6 månaders lön.

2025				
Belopp i KSEK	Lön och övriga förmåner/ styrelsearvode	Pensions-kostnader	Sociala kostnader	Aktierelaterade ersättningar
Greg Dingizian, ordförande från 29 april 2024	233	0	73	0
Nina Nilsson Ulvinen, ledamot till 29 april 2025	50	0	16	0
Jacob Karlsson, ledamot till 29 april 2025	42	0	13	0
Peter Strand, ledamot till 29 april 2025	50	0	16	0
Lena Grimslätt, ledamot till 24 oktober 2025	130	0	41	0
Anders Pettersson, ledamot från 29 april 2025	100	0	31	0
Lars Kongstad, ledamot från 29 april 2025	100	0	31	0
Magnus Koch, ledamot från 29 april 2025	100	0	31	0
Christian Lindgren, CFO från 17 september 2024, VD från 10 oktober 2024	2 940	1 029	924	0
Övriga ledande befattningshavare 1 (2) person	2 112	739	660	0
Summa	5 857	1 768	1 837	0

2024				
Belopp i KSEK	Lön och övriga förmåner/ styrelsearvode	Pensions-kostnader	Sociala kostnader	Aktierelaterade ersättningar
Greg Dingizian, ledamot från 11 juni 2021, ordförande från 29 april 2024	200	0	63	0
Per Eklund, ordförande till 29 april 2024	66	0	21	0
Nina Nilsson Ulvinen, ledamot från 27 april 2022	133	0	42	0
Jacob Karlsson, ledamot från 27 april 2022	117	0	37	0
Peter Strand, ledamot från 27 april 2023	133	0	42	0
Lena Grimslätt, ledamot från 27 april 2023	144	0	45	0
Ola Serneke, ledamot från 29 april 2024 till 22 augusti 2024	42	0	13	0
Christian Lindgren, CFO från 17 september 2024, VD från 10 oktober 2024	799	273	317	0
Victor Persson, VD från 1 januari 2022 - 26 augusti 2024	5 872	1 737	2 275	0
Övriga ledande befattningshavare 2 (2) personer	4 343	1 370	1 697	0
Summa	11 849	3 380	4 551	0

Rörlig ersättning har utgått till VD med 0 KSEK (0) och till övriga ledande befattningshavare med 0 KSEK (0). 2024 ingår i lön och övriga förmåner till Victor Person avgångsvederlag om 2,2 MSEK.

Not 9 - Optionsprogram

Optionsprogram som förfallit under 2025:

Teckningsoptioner av serie 2022/2025 B

Årsstämman 2022 beslutade att införa ett incitamentsprogram genom utgivande av 1 500 000 teckningsoptioner av serie 2022/2025 till marknadspris enligt Black & Scholes modellen. Sammanlagt omfattar incitamentsprogrammet högst åtta personer och Teckningsoptionerna ska fördelas mellan ledande befattningshavare och nyckelpersoner enligt styrelsens bestämmande, varvid det lägst antal teckningsoptioner som en enskild kan erbjudas och förvärva uppgår till 50 000 och det högsta antal teckningsoptioner som en enskild kan erbjudas uppgår till 500 000 teckningsoptioner. Även nya medarbetare ska kunna erbjudas att förvärva teckningsoptioner. Sista dag för förvärv av teckningsoptioner ska vara dagen före årsstämman 2023. Varje teckningsoption av berättigar till att teckna en aktie i bolaget under perioden 1 december – 31 december 2025 till en teckningskurs motsvarande 150 procent av det genomsnittliga volymviktade priset för Doxas aktie under en period om tio handelsdagar omedelbart före erbjudandet om förvärv av teckningsoptionerna. Teckningsoptionerna är föremål för sedvanliga omräkningsvillkor. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna uppgår utspädningen till cirka 0,5 procent.

Ingen teckning skedde avseende ovanstående optionsprogram.

Optionsprogram vid utgången av 2025:

Teckningsoptioner av serie 2023/2026 B

Årsstämman 2023 beslutade att införa ett incitamentsprogram för vissa styrelseledamöter i bolaget genom utgivande av 5 000 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026 till marknadspris enligt Black & Scholes modellen. Varje teckningsoption av berättigar till att teckna en aktie i bolaget under perioden 1 december – 31 december 2026 till en teckningskurs motsvarande 150 procent av det genomsnittliga volymviktade priset för Doxas aktie under en period om tio handelsdagar omedelbart före erbjudandet om förvärv av teckningsoptionerna. Teckningsoptionerna är föremål för sedvanliga omräkningsvillkor.

Årsstämman 2023 beslutade att införa ett incitamentsprogram för nuvarande och framtida medarbetare, max 12 personer, genom utgivande av 7 500 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026 till marknadspris. Varje teckningsoption av berättigar till att teckna en aktie i bolaget under perioden 1 december – 31 december 2026 till en teckningskurs motsvarande 150 procent av det genomsnittliga volymviktade priset för Doxas aktie under en period om tio handelsdagar omedelbart före erbjudandet om förvärv av teckningsoptionerna. Teckningsoptionerna är föremål för sedvanliga omräkningsvillkor.

Teckningsoptioner av serie 2024/2027 B

Årsstämman 2024 beslutade att anta ett långsiktigt incitamentsprogram till styrelseledamöterna Nina Ulvinen Nilsson, Jacob Karlsson, Peter Strand och Lena Grimslätt. Incitamentsprogrammet innebär i korthet att deltagarna i programmet erbjuds att teckna högst 500 000 teckningsoptioner var till en teckningskurs motsvarande marknadspris enligt Black & Scholes modellen. Varje teckningsoption berättigar i sin tur optionsinnehavaren att teckna en ny aktie i Doxa i december 2027 till en teckningskurs motsvarande 150 procent av den volymvägda genomsnittskursen för bolagets aktie under en period om tio handelsdagar omedelbart efter offentliggörande av bolagets delårsrapport januari – mars 2024 (det vill säga från och med den 30 april 2024 till och med den 15 maj 2024).

Stämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att anta ett långsiktigt incitamentsprogram till nuvarande och framtida anställda i Doxa-koncernen. Incitamentsprogrammet innebär i korthet en emission av totalt högst 9 500 000 teckningsoptioner till högst 15 nuvarande och framtida anställda i koncernen, vilka ska erbjudas att förvärva teckningsoptioner till marknadsvärde enligt Black & Scholes modellen. Varje teckningsoption berättigar optionsinnehavaren till teckning av en ny aktie i Doxa, under december 2027, till en teckningskurs motsvarande 150 procent av den volymvägda genomsnittskursen för bolagets aktie under den närmaste perioden om tio handelsdagar omedelbart före det första erbjudandet om förvärv av teckningsoptioner. Innehavare av teckningsoptionerna ska även ha rätt att vid aktieteckning med utnyttjande av teckningsoptionerna begära att en alternativ lösenmodell tillämpas. Vid tillämpning av den alternativa lösenmodellen ska teckningskursen för varje aktie motsvara aktiens kvotvärde och teckningsoptionerna berättiga till ett omräknat, som utgångspunkt lägre, antal aktier.

Köptioner utställda av Agartha AB

Under 2025 har Agartha AB ställt ut 18 000 000 köptioner till VD, Christian Lindgren. Köptionerna ger rätt att förvärva aktier i Doxa AB från Agartha AB på villkor som speglar villkoren för teckningsoptionerna av serie 2024/2027.

Innehav i Doxa AB (publ) vid utgången av 2025 - ledande befattningshavare

Ledningsgruppen i Doxa består av Christian Lindgren, VD och CFO, och Patrik Lindström, Fastighetschef. Nedan visas deras innehav av aktier och optioner i Doxa AB (publ) per den 31 december 2025.

Christian Lindgren, VD och CFO

Innehav i Doxa AB: 5 510 000 aktier, 2 000 000 teckningsoptioner av serie 2024/2027 B och 18 000 000 köptioner utställda av Agartha AB.

Patrik Lindström, Fastighetschef

Innehav i Doxa AB: 536 350 aktier, 2 500 000 teckningsoptioner av serie 2024/2027 B och 400 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026 B.

Not 10 - Av- och nedskrivningar av tillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Avskrivningar, belopp i MSEK				
Avskrivning immateriella anläggningstillgångar	1,9	0,0	0,0	0,0
Avskrivning byggnader och mark	0,0	0,0	0,0	0,0
Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	4,6	0,2	0,2	0,2
Summa	6,5	0,2	0,2	0,2
	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Nedskrivningar, belopp i MSEK				
Nedskrivning immateriella anläggningstillgångar	7,0	0,0	0,0	0,0
Nedskrivning leasingavtal, nyttjanderätt	0,0	0,0	0,0	0,0
Nedskrivning byggnader och mark	0,0	0,0	0,0	0,0
Nedskrivning inventarier, verktyg och installationer	25,0	0,0	0,0	0,0
Nedskrivning långfristiga fordringar	0,0	88,1	0,0	88,1
Nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	60,6	0,0	0,0	0,0
Summa	92,6	88,1	0,0	88,1

Not 11 - Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Belopp i KSEK				
PwC				
Revisionsuppdrag	2 942	3 151	2 942	3 151
Skatterådgivning	150	0	150	0
Summa	3 092	3 151	3 092	3 151

Ovan redovisas arvoden och ersättningar till revisorer som kostnadsförts under året. Ersättning för konsultationer redovisas i de fall samma revisionsbyrå innehar revisionsuppdraget i det enskilda bolaget. Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revisionen av årsredovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Med revisionstjänster utöver revisionsuppdrag avses granskning av förvaltning eller ekonomisk information som ska utföras enligt författning, bolagsordning, stadgar eller avtal som inte innefattas av revisionsuppdraget och som ska utmynna i en rapport, ett intyg eller någon annan handling som är avsedd även för andra än uppdragsgivaren. Eventuella övriga tjänster är rådgivning som inte går att hänföra till någon av de andra kategorierna.

Not 12 - Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i MSEK	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter från portföljbolag	0,0	59,8	5,6	59,8
Övriga ränteintäkter och liknande poster	5,8	1,1	3,4	1,1
Summa	5,8	60,9	9,0	60,9

Not 13 - Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i MSEK	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader till portföljbolag	0,0	-0,4	-6,4	-0,4
Övriga räntekostnader och liknande poster	-61,8	-22,1	-13,4	-22,1
Summa	-61,8	-22,5	-19,8	-22,5

Not 14 - Inkomstskatt

Belopp i MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skattekostnad för året	3,6	0,0	0,0	0,0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0,0	0,0	0,0	0,0
Uppskjuten skatt avseende skattemässiga underskott	0,0	0,0	0,0	0,0
Redovisad skatt	3,6	0,0	0,0	0,0
Avstämning mellan redovisad skatt och skatt baserad på gällande skattesats:	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Resultat före skatt	-207,6	-1 723,3	-333,2	-1 723,3
Skatt enligt skattesats 20,6% (20,6%)	42,8	355,0	68,6	355,0
Nedskrivningar finansiella tillgångar	0,0	-56,3	-115,4	-56,3
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-19,3	-84,3	-2,5	-84,3
Ej avdragsgill reaförlust delägarätt	0,0	-215,5	0,0	-215,5
Ej skattepliktig reavinst delägarätt	0,0	0,0	37,2	0,0
Ej skattepliktig utdelning	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga ej skattepliktiga intäkter	0,0	0,0	32,7	0,0
Kostnader som ska dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet	0,0	6,9	0,0	6,9
Kvittning räntenetton koncernföretag	0,0	8,0	0,0	8,0
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skatt redovisas	-19,8	-13,8	-20,6	-13,8
Årets skattekostnad	3,6	0,0	0,0	0,0

Den gällande skattesatsen i moderbolaget och koncernen är 20,6% (20,6%).

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder avser:	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Outnyttjade skattemässiga underskottsavdrag	0,0	0,0	0,0	0,0
Temporära skillnader	0,0	0,0	0,0	0,0
Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder netto	0,0	0,0	0,0	0,0

Koncernens samlade underskottsavdrag uppgår per 31 december 2025 till 1872,6 MSEK (1 781,9). Underskotten har ingen fastställd förfallotid. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskotten har 31 december 2025 värderats till 0,0 MSEK (0,0).

Not 15 - Förvärvade tillgångar och skulder den 31 december 2024

Doxas styrelse har per den 31 december 2024 bedömt att koncernen inte längre uppfyller kraven för investmentföretag enligt IFRS 10 Koncernredovisning, vilket var tidigare bedömning. Effekten av att bolaget inte längre klassificeras som investmentbolag är att dotterbolagen i Rapport över finansiell ställning per den 31 december 2024 konsolideras, IFRS 3 Rörelseförvärv tillämpas på innehaven. Samtliga tillgångar och skulder i dotterbolagen ses därmed som förvärvade per den 31 december 2024, vilket åskådliggörs nedan. Tillgångarna är fördelade värden med bas i den värdering som gjordes omedelbart före bytet av redovisningsprincip. Förvärvsanalyserna var per den 31 december 2024 preliminära gällande klassificeringar. Vid ny bedömning per den 31 december 2025 fastställdes förvärvsanalyserna gjorda per den 31 december 2024, se not 36. De värderingar som utfördes är förenade med väsentliga bedömningar och uppskattningar, vilka framgår av Not 3.

Balansräkningar per 31 december 2024, Koncernen

Belopp i MSEK	Redovisning tidigare principer (klassificering investmentbolag)	Förvärvade tillgångar och skulder	Elimineringar	Redovisning nya principer (dotterbolag konsoliderade)	Justering	Fastställd PPA
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar						
Immateriella anläggningstillgångar						
Immateriella anläggningstillgångar	0,0	235,0		235,0	-50,0	185,0
Summa immateriella anläggningstillgångar	0,0	235,0	0,0	235,0	-50,0	185,0
Materiella anläggningstillgångar						
Leasingavtal, nyttjanderätt	0,0	181,2		181,2		0,0
Förvaltningsfastigheter	0,0	141,6		141,6	-50,0	181,2
Byggnader och mark	0,0	465,0		465,0		91,6
Inventarier, verktyg och installationer	1,0	311,2		312,2	50,0	465,0
Summa materiella anläggningstillgångar	1,0	1 099,0	0,0	1 100,0	0,0	362,2
Finansiella anläggningstillgångar						
Aktier och andelar till verkligt värde	3 008,7	-24,8	-2 983,9	0,0		0,0
Aktier och andelar i intressebolag	0,0	1,9		1,9		1,9
Aktier och andelar värderade till verkligt värde	0,0	24,8		24,8		24,8
Fordringar hos portföljbolag	0,0	514,5	-514,5	0,0		0,0
Långfristiga fordringar	45,0	80,1		125,1		125,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 053,7	596,5	-3 498,4	151,7	0,0	151,7
Summa anläggningstillgångar	3 054,7	1 930,5	-3 498,4	1 486,8	0,0	1 436,8
Omsättningstillgångar						
Projekt- och exploateringsfastigheter	0,0	2 785,1		2 785,1	50,0	2 835,1
Varulager	0,0	1,3		1,3		1,3
Kundfordringar	0,0	27,5		27,5		27,5
Fordringar hos portföljbolag	456,2	0,0	-456,2	0,0		0,0
Övriga kortfristiga fordringar	514,9	23,1		538,0		538,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1,4	16,5		18,0		18,0
Likvida medel	21,5	49,1		70,6		70,6
Summa omsättningstillgångar	994,1	2 902,6	-456,2	3 440,4	0,0	3 490,4
Tillgångar som innehas för försäljning	426,7	2 841,5	0,0	3 268,3	0,0	3 268,3
SUMMA TILLGÅNGAR	4 475,5	7 674,6	-3 954,6	8 195,5	0,0	8 195,5

Eget kapital	2 309,4	2 983,9	-2 983,9	2 309,4	0,0	2 309,4
Långfristiga skulder						
Avsättningar	402,7	15,6		418,2		418,2
Skulder till portföljbolag	514,5	0,0	-514,5	0,0		0,0
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	674,2		674,2		674,2
Summa långfristiga skulder	917,1	689,8	-514,5	1 092,5	0,0	1 092,5
Kortfristiga skulder						
Kortfristiga räntebärande skulder	1 203,1	1 567,2		2 770,3		2 770,3
Leverantörsskulder	5,3	67,5		72,8		72,8
Kortfristiga skulder portföljbolag	0,0	456,2	-456,2	0,0		0,0
Övriga kortfristiga skulder	22,7	427,6		450,3		450,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17,9	66,3		84,2		84,2
Summa kortfristiga skulder	1 249,0	2 584,8	-456,2	3 377,6	0,0	3 377,6
Skulder som innehas för försäljning	0,0	1 416,0	0,0	1 416,0	0,0	1 416,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 475,5	7 674,6	-3 954,6	8 195,5	0,0	8 195,5

Känslighetsanalyser	Bokfört värde	Parametrar		
		+ -1% intäkter	+ -1% kostnader	+ -1% ränta
Byggnader och mark (Observationsdäck i Karlatornet - fastighe	465,0	[459,6 - 470,4]	[464,8 - 465,2]	[444,1 - 487,1]
Projekt- och exploateringsfastihgeter (Karlastaden - bygggrätter)	2 161,2	[2 100,9 - 2 221,4]	[2 121,4 - 2 200,9]	[2 013,3 - 2 213,5]
Immateriella anläggningstillgångar (Observationsdäck i Karlato	185,0	[177,6 - 193,1]	[180,2 - 190,5]	[179,9 - 190,9]

*Värderingen av observationsdäcket är gjord med utgångspunkt att intäkterna är omsättningsbaserade och delvis kommer från en besöksverksamhet som ännu inte är i full drift.

**En annan viktig parameter som kan påverka värderingen väsentligt är tidfaktorn. Denna parameter är svår att bedöma eftersom den beror på flera faktorer, både kontrollerbara och icke kontrollerbara.

*** Omklassificerngen sker av tillgångar som ej är avskrivnignsbara alt avskrivning inte påbörjats varför omräkning av resultaträkningen inte är tillämpligt.

Totalt innehas bygggrätter i Karlastaden motsvarande cirka 160 000 kvadratmeter BTA.

Not 16 - Immateriella anläggningstillgångar

Belopp i MSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Gothenburg view - namnrättigheter och rörelsen		176,0	185,0	0,0	0,0
Karlstaden Media - rörelsen		0,0	0,0	0,0	0,0
Summa		176,0	185,0	0,0	0,0

Belopp i MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	185,0	0,0	0,0	0
Omklassificering PPA - Årets investeringar	0,0	185,0	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185,0	185,0	0,0	0,0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets avskrivningar	-1,9	0,0	0,0	0,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1,9	0,0	0,0	0,0
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets nedskrivningar	-7,0	0,0	0,0	0,0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7,0	0,0	0,0	0,0
Utgående bokfört värde	176,1	185,0	0,0	0,0

Not 17 - Leasingavtal nyttjanderätt

I koncernen finns hyresatal avseende hyra av framför allt kontorslokaler, hotellverksamhet, skidome och garage. Doxa beslutade i början av 2025 att verksamheterna inom tidigare Semeke Invest, som inkluderar hotell, skidome, byggherrebolag m fl ska avyttras/avvecklas och en aktiv avyttringsplan som fortfarande kvarstår initierades. Från och med den 1 januari 2025 redovisas dessa verksamheter som verksamheter för försäljning/avveckling enligt IFRS 5, se Not 26. Hotellverksamheten såldes och frånträdde under hösten 2025.

Nedan visas ovan nämnda leasingavtals effekt på koncernens finansiella ställning.

Belopp i MSEK	Not	Koncernen	
		31 dec 2025	31 dec 2024
Nyttjanderättstillgångar - Kontor		0,0	141,6
Nyttjanderättstillgångar - Garage		0,0	1,1
Nyttjanderättstillgångar - Hotellverksamhet		0,0	6,7
Nyttjanderättstillgångar - Skidome		0,0	31,8
Summa		0,0	181,2

Belopp i MSEK	Koncernen	
	31 dec 2025	31 dec 2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	181,2	8,0
Byte redovisningsprincip - Årets investeringar	0,0	181,2
Årets avyttring/utrangering	0,0	-8,0
Omklassificering till Tillgångar som innehas för försäljning/avveckling	-181,2	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0,0	181,2

Ingående ackumulerade avskrivningar	0,0	-1,9
Årets avskrivningar	0,0	0,0
Årets avyttring/utrangering	0,0	1,9
Omklassificering till Tillgångar som innehas för försäljning/avveckling	0,0	0,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0,0	0,0

Ingående ackumulerade nedskrivningar	0,0	0,0
Årets nedskrivningar	0,0	0,0
Årets avyttring/utrangering	0,0	0,0
Omklassificering till Tillgångar som innehas för försäljning/avveckling	0,0	0,0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0,0	0,0

Utgående bokfört värde	0,0	181,2
------------------------	-----	-------

Koncernens leasingsskulder, belopp i MSEK	Koncernen	
	31 dec 2025	31 dec 2024
Ingående balans	195,3	6,3
Tillkommande lån	0,0	195,3
Amortering	0,0	-6,3
Omklassificering till Skulder som innehas för försäljning/avveckling	-195,3	0,0
Utgående balans	0,0	195,3

varav långfristig leasingsskuld	0,0	160,3
varav kortfristig leasingsskuld	0,0	35,0

Not 18 - Förvaltningsfastigheter

Belopp i MSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Garage i Karlastaden - fastigheten		91,6	91,6	0,0	0,0
Summa		91,6	91,6	0,0	0,0

Belopp i MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Ingående verkligt värde	91,6	0,0	0,0	0,0
Fastställd PPA - Årets investeringar	0,0	91,6	0,0	0,0
Årets investeringar	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets förändring verkligt värde	0,0	0,0	0,0	0,0
Utgående verkligt värde	91,6	91,6	0,0	0,0

Föregående års PPA har blivit fastställd se not 36.
Se not 3 avseende känslighetsanalys.

Not 19 - Byggnader och mark

Belopp i MSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Gothenburg View- fastigheten		465,0	465,0	0,0	0,0
Summa		465,0	465,0	0,0	0,0
Belopp i MSEK		Koncernen		Moderbolaget	
		31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		465,0	0,0	0,0	0
Byte redovisningsprincip - Årets investeringar		0,0	465,0	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		465,0	465,0	0,0	0,0
Ingående ackumulerade avskrivningar		0,0	0,0	0,0	0,0
Årets avskrivningar		0,0	0,0	0,0	0,0
Utgående ackumulerade avskrivningar		0,0	0,0	0,0	0,0
Ingående ackumulerade nedskrivningar		0,0	0,0	0,0	0,0
Årets nedskrivningar		0,0	0,0	0,0	0,0
Utgående ackumulerade nedskrivningar		0,0	0,0	0,0	0,0
Utgående bokfört värde		465,0	465,0	0,0	0,0

Not 20 - Inventarier, verktyg och installationer

Belopp i MSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Mediaanläggning i Karlastaden - fastigheten		325,1	354,7	0,0	0,0
Övriga inventarier, verktyg och installationer		0,7	7,5	0,0	0,0
Summa		325,9	362,2	0,0	0,0

Belopp i MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	362,7	1,1	0,0	1,1
Årets investeringar	0,0	0,4	0,0	0,4
Byte redovisningsprincip - Årets investeringar	0,0	361,2	0,0	0,0
Årets utrangeringar	0,0	0,0	0,0	0,0
* Omklassifcering	-6,7	0,0	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	356,0	362,7	0,0	1,5
Ingående ackumulerade avskrivningar	-0,5	-0,2	0,0	-0,2
Årets avskrivningar	-4,6	-0,3	0,0	-0,3
Årets utrangeringar	0,0	0,0	0,0	0,0
Byte av redovisningsprincip - avkonsolidering	0,0	0,0	0,0	0,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5,1	-0,5	0,0	-0,5
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets nedskrivningar	-25,0	0,0	0,0	0,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25,0	0,0	0,0	0,0
Utgående bokfört värde	325,9	362,2	0,0	1,0

* Avser omklassificering till projekt- och exploateringsfastigheter

I föregående års PPA har ingående värde omklassificerats med 50 MSEK se not 36.

Not 21 - Aktier och andelar

Aktier och andelar i dotterbolag, belopp i MSEK	Moderbolaget	
	31 dec 2025	31 dec 2024
Ingående bokfört värde	2 983,9	0
Byte redovisningsprincip - Årets investeringar	0,0	2 983,9
Årets försäljningar	-577,8	0,0
Årets nedskrivningar	-258,8	0,0
Utgående bokfört värde	2 147,3	2 983,9

Per den 30 december 2024 sålde Doxa AB samtliga förvaltningsfastigheter genom bolagsöverlåtelse till Balder Sverige AB. Ekonomiskt frånträdde 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. Aktierna i dessa bolag var per den 31 december 2024 värderade till försäljningspris, totalt 577,8 MSEK. Affären hade ingen resultateffekt.

Aktier och andelar i intressebolag, belopp i MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Ingående bokfört värde	1,9	0	426,7	0
Byte redovisningsprincip - Årets investeringar	0,0	1,9	0,0	426,7
Årets försäljningar	-0,1	0,0	-426,7	0,0
Utgående bokfört värde	1,8	1,9	0,0	426,7

Per den 16 juli 2025 sålde och frånträdde Doxa AB sitt aktieinnehav om 40 procent i Fastighetsstaden i Halmstad AB. Försäljningen genomfördes till bokfört värde, 426,7 MSEK, och fick därmed ingen resultateffekt. I samband med försäljningen reglerade Doxa reverslån inklusive upplupen ränta om totalt 371,6 MSEK.

Not 21 - Aktier och andelar

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Aktier och andelar värderade till verkligt värde, belopp i MSEK				
Ingående bokfört värde	24,8	0	24,8	0
Byte redovisningsprincip - Årets investeringar	0,0	24,8	0,0	24,8
Årets försäljningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets omvärdering via resultaträkningen	0,0	0,0	0,0	0,0
Utgående bokfört värde	24,8	24,8	24,8	24,8

	Moderbolaget			
	31 dec 2025		31 dec 2024	
	Redovisat värde,		Redovisat värde,	
Företag, säte, organisationsnummer	Kapital-/röst-andel %	MSEK	Kapital-/röst-andel %	MSEK
Doxa Arena Holding AB, Malmö, 559638-5676	n/a	0,0	100/100	481,5
Doxa Industrifastigheter AB, Malmö, 559383-1257	n/a	0,0	100/100	2,4
Doxa Malmö Fastigheter Holding AB, Malmö, 559347-7390	n/a	0,0	100/100	93,8
Doxa Projektutveckling Holding AB, Malmö, 559447-1251 *	100/100	990,5	100/100	2 406,1
Nordvi AB, Malmö, 559557-1364	100/100	0,0	n/a	0,0
Doxa Stadsutveckling AB, Malmö, 559564-1167 *	100/100	1 156,8	n/a	0,0
Utgående bokfört värde		2 147,3		2 983,8

* Bolag som bedöms vara väsentliga för koncernen.

	Moderbolaget			
	31 dec 2025		31 dec 2024	
	Redovisat värde,		Redovisat värde,	
Företag, säte, organisationsnummer	Kapital-/röst-andel %	MSEK	Kapital-/röst-andel %	MSEK
Fastighetsstaden i Halmstad AB, Halmstad, 556686-2917	n/a	0,0	40/40	426,7
Utgående bokfört värde		0,0		426,7

	Koncernen				Moderbolaget			
	31 dec 2025		31 dec 2024		31 dec 2025		31 dec 2024	
	Redovisat värde,		Redovisat värde,		Redovisat värde,		Redovisat värde,	
Företag, säte, organisationsnummer	Kapital-/röst-andel %	MSEK	Kapital-/röst-andel %	MSEK	Kapital-/röst-andel %	MSEK	Kapital-/röst-andel %	MSEK
EasyDepot, Malmö, 559248-7531	14,0/14,0	24,8	15,7/15,7	24,8	14,0/14,0	24,8	15,7/15,7	24,8
Utgående bokfört värde		24,8		24,8		24,8		24,8

Not 22 - Långfristiga fordringar

Belopp i MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Fordringar Selopa AB	100,0	100,0	45,0	45,0
Spärrmedel bank	30,0	0,0	0,0	0,0
Övriga fordringar	31,8	25,1	0,0	0,0
Summa	161,8	125,1	45,0	45,0

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

Not 23 - Projekt- och exploateringsfastigheter

Belopp i MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Ej startade projekt - Karlastaden	-	1 507,1	0,0	0,0
Pågående projekt - Karlastaden	2 290,2	661,6	0,0	0,0
Pågående projekt - Projektutveckling	-	423,7	0,0	0,0
Ej startade projekt - Projektutveckling	161,3	192,7	0,0	0,0
Färdigställda lägenheter - Projektutveckling	97,7	0,0	0,0	0,0
Summa	2 549,2	2 785,1	0,0	0,0

* Ej startade projekt - Projektutveckling har under 2025 nedskrivits med 57,7 MSEK och Färdigställda lägenheter - Projektutveckling har nedskrivits med 2,9 MSEK.

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 2 290,9 MSEK (2 161,2) under Projekt- och exploateringsfastigheter och skuld motsvarande lösenpriset om 588,9 MSEK (513,4) redovisas under Långfristiga räntebärande skulder.

Pågående projekt

Pågående projekt avser Tamarinden och Rosendal. Brf VeloCity2 i Helsingborg och Brf Teaterterassen i Landskrona som låg med som pågående projekt per 31 december 2024 är tillträdde.

Ej startade projekt

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

Ej startade projekt – Projektutveckling31 dec 2025

Projekt	Komun	Ändamål	Status	Antal kvm/BTA	Bokfört värde
Helägda projekt				287 390	154,7
Barkarby City - Järfälla	Järfälla	Kontor, handel, hotell, bc	Laga kraft	119 152	59,9
Applåden - Landskrona	Landskrona	Bostäder	Laga kraft	3 900	22,6
Sege Park - Malmö	Malmö	Bostäder	Laga kraft	7 565	18,2
Brunnhögstorg markanvisning - Lund	Lund	Bostäder, kontor, hotell, Detaljplanearbete		62 745	13,2
Haren - Vänersborg	Vänersborg	Bostäder	Laga kraft	4 938	12,4
Rosendal (etapp 2) - Uppsala	Uppsala	Bostäder	Laga kraft	4 400	5,5
Fotkvamen - Trollhättan	Trollhättan	Bostäder	Laga kraft	5 400	5,0
Övriga helägda projekt				79 920	18,0
Delägda projekt				125 349	5,2
Total - Ej startade projekt - Projektutveckling				412 739	159,9

Färdigställda lägenheter

Färdigställda lägenheter avser osålde lägenheter i Brf VeloCity2 i Helsingborg, Brf Teaterterassen i Landskrona och Brf Utsikten i Göteborg.

Not 24 - Övriga kortfristiga fordringar

Belopp i MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Fordran köpeskilling sålda bolag	0,0	513,1	0,0	513,1
Fordran nyemission	0,0	0,0	0,0	0,0
Spärrade medel bankkonto	6,0	0,0	0,0	0,0
Övriga fordringar	15,5	24,9	40,5	1,7
Summa	21,5	538,0	40,5	514,9

Fordran köpeskilling per 31 dec 2024 avser fordran på Balder Sverige AB avseende köpeskilling vid försäljning av Serneke Bostad AB (bolag med osålda brf-lägenheter i Karlatornet). Ekonomiskt frånträde var den 30 december 2024. I början av januari reglerades 465,6 MSEK av fordran i likvid och reseterande genom reglering skulder.

Not 25 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Belopp i MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Förutbetalda hyror	0,0	10,2	0,0	0,3
Förutbetalda försäkringar	3,0	0,3	0,0	0,3
Upplupna intäkter	0,0	5,1	5,3	0,0
Övrigt	3,0	2,4	2,3	0,8
Summa	6,0	18,0	7,6	1,4

Not 26 - Tillgångar och skulder som innehas för försäljning/avveckling

Per den 30 december 2024 avyttrade Doxa samtliga förvaltningsfastigheter samt bostadsrätts- och ägarlägenheter i Karlatornet till Balder Sverige AB. Ekonomiskt frånträde av dessa tillgångar var den 1 januari 2025, med undantag för bostadsrättslägenheterna där ekonomiskt frånträde var den 30 december 2024. I början av januari 2025 slutfördes försäljningarna enligt avtal. Tillgångar och skulder som innehades för försäljning per den 31 december 2024 värderades till villkor enligt försäljningsavtal, se Not 3, och redovisades i Rapport över finansiell ställning som Tillgångar och skulder som innehas för försäljning/avveckling. Ayttringarna gjordes till bokfört värde och medförde ingen resultateffekt.

Per den 16 juli 2025 avyttrade Doxa aktieinnehavet om 40 % i Fastighetsstaden i Halmstad AB. Försäljningen gjordes till bokfört värde om 426,7 MSEK och medförde därmed ingen resultateffekt.

Doxa beslutade i början av 2025 att verksamheterna inom tidigare Serneke Invest, som inkluderar hotell, skidome, byggherrebolag m fl ska avyttras/avvecklas och en aktiv avyttringsplan som fortfarande kvarstår initierades. Från och med den 1 januari 2025 redovisas dessa verksamheter som verksamheter som innehas för försäljning/avveckling enligt IFRS 5. Hotellverksamheten såldes och frånträdde i oktober 2025, resultatet fram till frånträdet ligger med i Resultat från verksamheter som innehas för försäljning/avveckling.

Hotellverksamheten i Kviberg Arena såldes och frånträdde i oktober 2025. Verksamhetens resultat den 1 januari 2025 fram till frånträdet ligger med i Resultat från verksamheter som innehas för försäljning/avveckling. Försäljningen av Hotellverksamheten i Kviberg Arena medförde en resultateffekt om - 4,8 MSEK.

Tillgångar och skulder som innehas för försäljning/avveckling

Belopp i MSEK	31 dec 2025	31 dec 2024	Ekonomiskt frånträde
Ägarlägenheter			
Ägarlägenheter i Karlatornet, Lindholmen Göteborg	-	392,1	2025-01-01
Summa	-	392,1	
Förvaltningsfastigheter			
Arenan 1, del av Kvarter Malmö Arena	-	775,0	2025-01-01
Arenan 3, del av Kvarter Malmö Arena	-	81,8	2025-01-01
Arenan 4, del av Kvarter Malmö Arena	-	560,4	2025-01-01
Arenan 5, del av Kvarter Malmö Arena	-	525,4	2025-01-01
Karlsvik 6, Lagerfastighet Malmö	-	27,2	2025-01-01
Vildanden 9, Kontorsfastighet Malmö	-	117,7	2025-01-01
Slagan 3, Utbildningsfastighet Malmö	-	60,1	2025-01-01
Stridsyxan 2, Handelsfastighet Malmö	-	157,7	2025-01-01
Domkraften 1, Restaurangfastighet Malmö	-	41,4	2025-01-01
Illern 5, Industrifastighet Landskrona	-	20,9	2025-01-01
Ratten 6, Industrifastighet Landskrona	-	21,6	2025-01-01
Fjällräven 9, Industrifastighet Landskrona	-	23,5	2025-01-01
Fastighetsstaden I Halmstad AB, intressebolagsinnehav (40%)	-	426,7	2025-07-16
Summa	-	2 839,5	
Nyttjanderättstillgångar			
Nyttjanderättstillgångar - Kontor	99,1	-	Ej frånträtt
Nyttjanderättstillgångar - Garage	-	-	Ej frånträtt
Nyttjanderättstillgångar - Skidome	23,7	-	Ej frånträtt
Summa	122,8	-	
Rörelsekapital			
Rörelsekapital hänförligt till förvaltningsfastigheter	-	36,7	2025-01-01
Rörelsekapital hänförligt till övriga tillgångar till försäljning	26,5	-	Ej frånträtt
Summa	26,5	36,7	
SUMMA TILLGÅNGAR SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING/AVVECKLING	149,3	3 268,3	
Skulder			
Räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter	-	1 369,1	2025-01-01
Övriga kortfristiga skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter	-	46,9	2025-01-01
Långfristiga leasingskulder	109,9	-	Ej frånträtt
Kortfristiga leasingskulder	24,2	-	Ej frånträtt
Övriga kortfristiga skulder hänförliga till övriga tillgångar till försäljning	43,5	-	Ej frånträtt
SUMMA SKULDER SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING/AVVECKLING	177,6	1 416,0	

Not 26 - Tillgångar och skulder som innehas för försäljning/avveckling

Rapport över totalresultat - verksamheter för försäljning/avveckling

Belopp i MSEK	jan-dec 2025
Övriga rörelseintäkter	153,8
Summa intäkter	153,8
Centrala administrationskostnader	-102,2
Övriga externa kostnader	-124,1
Av- och nedskrivningar	-37,0
Summa kostnader	-263,3
Rörelseresultat	-109,5
Finansiella intäkter	0,5
Finansiella kostnader	-15,2
Resultat före skatt	-124,2
Periodens skatt	0,0
Årets resultat	-124,2
Kassaflödesanalys - verksamheter för försäljning/avveckling	
Belopp i MSEK	jan-dec 2025
Rörelseresultat	-109,5
Räntor	-3
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	60
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	-37
Kassaflöde från en löpande verksamheten	-89,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	412,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-22,6
Årets kassaflöde	298,8

Not 26 - Tillgångar och skulder som innehas för försäljning/avveckling

Koncernen 31 december 2025

Löptidsanalys leasingkulder som innehas för försäljning/avveckling, odiskonterade kassaflöden inklusive ränta, belopp i MSEK	Nominellt belopp	Belopp inklusive ränta	Förfall 2026	Förfall 2027	Förfall 2028	Förfall 2029	Förfall 2030 ff
Långfristiga leasingkulder	143,6	0,0	0,0 ¹	23,7 ²	23,7	23,3	72,9
Kortfristiga leasingkulder	33,2	0,0	33,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	176,8	0,0	33,2	23,7	23,7	23,3	72,9

Bolaget har vissa leasingkulder hänförliga till tillgångar som klassificerats som *innehas för försäljning/avveckling* enligt IFRS 5, för bokförda värden se ovan under Tillgångar och skulder som innehas för försäljning. Leasingkulderna är främst hänförliga till nyttjanderättstillgångar avseende kontorslokaler i Karlastaden, men även Skidome i Kviberg Arena.

Tabellen ovan visar de odiskonterade framtida leasingbetalningarna inklusive ränta i enlighet med IFRS 7. De redovisade beloppen (nominella belopp) motsvarar det diskonterade värdet av leasingkulderna enligt IFRS 16. Skillnaden mellan nominella belopp och belopp inklusive ränta utgör framtida räntekostnader.

Leasingkulderna är föremål för likviditetsrisk, men då dessa avses avvecklas genom överlåtelse eller uthyrning av tillgångarna bedöms risken för framtida kassautflöden som låg. Bolaget följer en policy som innebär att leasingskyldigheter hanteras inom ramen för den löpande finansieringen och inga restvärdesgarantier eller variabla leasingavgifter förekommer.

Not 27 - Aktiekapital och resultat per aktie

Totalt antal aktier, kvotvärde 0,50 SEK (0,50)	1 285 530 670
Antal aktier och röster 31 december 2023	572 589 898
Nyemission - kontant	70 175 437
Nyemission - kontant	540 956 564
Nyemission - kvittning	101 808 771
Antal aktier och röster 31 december 2024	1 285 530 670
Nyemission - kontant	0
Nyemission - apport	0
Antal aktier och röster 31 december 2025	1 285 530 670

Vid utgången av året uppgår antalet aktier till 1 285 530 670 (1 285 530 670), varav samtliga är stamaktier. Aktiekapitalet ska vara lägst 286,3 MSEK och högst 1 145,0 MSEK fördelat på 572,5 - 2 290,0 miljoner aktier. Aktiekapitalet uppgår vid utgången av året till 642,8 MSEK (642,8). Utgivna teckningsoptioner uppgår till 21 500 000 aktier vilka inte har tagit med i beräkning av antal aktier.

Syntetiska återköp av egna aktier

Styrelsen i Doxa AB beslutade i 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. Per den 31 december 2025 hade Doxa återköpt 5 718 855 egna aktier till ett totalt transaktionsvärde om 2 876 141 MSEK, motsvarande ett viktat genomsnittspris om 0,50 SEK/aktie. Doxas återköp av egna aktier motsvarade per den 31 december 2025 0,44 procent av det totala aktiekapitalet. Beslut har inte tagits om återköpa av aktierna på stämman varför dessa inte påverkar beräkning av antal aktier.

Resultat per aktie

Resultat per aktie kvarvarande verksamheter är beräknat med följande resultat och antal aktier:	2025	2024
Årets resultat från kvarvarande verksamheter, MSEK	-211,2	-1 723,3
Vägt genomsnittligt antal aktier	1 285 530 670	909 950 263
Resultat per aktie, SEK	-0,16	-1,89
Resultat per aktie verksamheter för försäljning/avveckling är beräknat med följande resultat och antal aktier:	2025	2024
Resultat från verksamheter för försäljning/avveckling, MSEK	-124,2	-1 723,3
Vägt genomsnittligt antal aktier	1 285 530 670	909 950 263
Resultat per aktie, SEK	-0,10	-1,89

Not 28 - Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Långfristiga räntebärande skulder, belopp i MSEK				
Banklån	40,8	0,0	0,0	0,0
Leasingskulder	0,0	160,3	0,0	0,0
Reverslån	367,4	0,5	0,0	0,0
Skulder - optionslösen	588,9	513,4	0,0	0,0
Summa	997,1	674,2	0,0	0,0
Kortfristiga räntebärande skulder, belopp i MSEK				
Banklån	338,3	880,6	0,0	0,0
Banklån - BRF-projekt	0,0	260,0	0,0	0,0
Leasingskulder	0,0	35,0	0,0	0,0
Reverslån	27,5	1 594,3	22,3	1 203,1
Anstånd skatt	0,0	0,4	0,0	0,0
Summa	365,8	2 770,3	22,3	1 203,1
Summa	1 362,9	3 444,5	22,3	1 203,1

*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 2 161,2 MSEK (2 161,2) under Projekt- och exploateringsfastigheter och skuld motsvarande lösenpriset om 513,4 MSEK (513,4) redovisas under Långfristiga räntebärande skulder. Skulden uppgår till nominellt 695,0 MSEK, men redovisas till det upplupna anskaffningsvärdet baserat på en uppskattad marknadsmässig ränta på lånet. Optionens löptid är 2027-09-30, efter denna tidpunkt blir optionen ömsesidig. Räntan aktiveras på projekt och exploateringsfastigheter.

Avseende räntebärande skulder enligt ovan finns inga covenant 2024 eller 2025.

	Koncernen	
	31 dec 2025	31 dec 2024
Genomsnittlig ränta	7,19%	7,09%
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	0,5	0,7
Andel lån med fast ränta	25,1%	67,2%

Not 28 - Räntebärande skulder

	Förändring STIBOR 3M				
Känslighetsanalys koncernen vid förändring ränta	- 1,0%	- 0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Effekt förändring räntekostnader, MSEK	- 10,2	- 5,1	0,0	5,1	10,2

	Koncernen	Moderbolaget
	31 dec 2025	31 dec 2025
Långfristiga räntebärande skulder, belopp i MSEK		
Ingående långfristiga räntebärande skulder	674,2	0,0
Omklassificering leasingskulderI till Skulder som innehas för försäljning/avveckling	- 160,3	0,0
Upptagna banklån i likvid	60,0	0,0
Upptagna reverslån i likvid	350,0	0,0
Kapitaliserad ränta reverslån	17,5	0,0
Amorting banklån i likvid	- 14,6	0,0
Amorting reverslån i likvid	- 0,5	0,0
Omvärdering övriga lån - AB Framtiden	72,6	0,0
Utgående långfristiga räntebärande skulder	998,9	0,0
Kortfristiga räntebärande skulder, belopp i MSEK		
Ingående kortfristiga räntebärande skulder	2 770,3	1 203,1
Omklassificering leasingskulderI till Skulder som innehas för försäljning/avveckling	- 35,0	0,0
Upptagna reverslån i likvid	215,0	215,0
Upptagna reverslån ej likvid	24,4	0,0
Kapitaliserad ränta reverslån	6,4	6,4
Amortering banklån i likvid	- 575,6	0,0
Amorting reverslån i likvid	- 371,6	- 371,6
Amortering av reverslån genom kvittning	- 1 444,1	- 1 052,9
Amortering anstånd skatt	- 0,4	0,0
Avkonsolidering banklån - BRF-projekt	- 260,0	0,0
Utgående kortfristiga räntebärande skulder	329,4	0,0
Summa	1 328,3	0,0

Not 29 - Övriga kortfristiga skulder

Belopp i MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Reverslån	190,0	190,0	0,0	0,0
Insatser pågående BRF-projekt	0,0	126,9	0,0	0,0
Aktuell skatteskuld	3,6	12,3	0,0	0,0
Övriga skulder	1,6	121,1	2,0	22,7
Summa	195,2	450,3	2,0	22,7

Reverslån är till Balder Sverige AB och löper utan ränta. Lånet löper till den 1 juli 2026.

Insatser i pågående BRF-projekt avsåg 2024 inbetalda insatser i BRF Teaterterassen i Landskrona och BRF VeloCiy2 i Helsingborg. Föreningarna är frånträdde och konsolieras inte längre i koncernens Rapport över finansiell ställning.

Not 30 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Upplupna personalkostnader	3,7	24,7	2,6	10,8
Upplupna räntekostnader	1,0	18,0	1,0	0,0
Upplupna transaktionskostnader	0,0	5,0	0,0	5,0
Upplupna kostnader hyresgarantier	0,0	26,8	0,0	0,0
Övriga upplupna kostnader	2,0	9,7	2,0	2,1
Summa	6,7	84,2	5,6	17,9

Not 31 - Värdering finansiella poster

Koncernen respektive moderbolaget har nedan finansiella tillgångar och skulder:

Koncernen 31 december 2025	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Värderade till verkligt värde	Totalt redovisat värde
Finansiella fordringar			
Aktier och andelar värderade till verkligt värde		24,8	24,8
Långfristiga fordringar	161,8		161,8
Kundfordringar	4,0		4,0
Övriga kortfristiga fordringar	15,5		15,5
Likvida medel	52,2		52,2
Summa	233,5	24,8	258,3
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	997,1		997,1
Kortfristiga räntebärande skulder	365,8		365,8
Leverantörsskulder	18,7		18,7
Övriga kortfristiga skulder	195,2		195,2
Summa	1 576,8	-	1 576,8
Koncernen 31 december 2024	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Värderade till verkligt värde	Totalt redovisat värde
Finansiella fordringar			
Aktier och andelar värderade till verkligt värde	1,9	24,8	24,8
Långfristiga fordringar	125,1		125,1
Kundfordringar	27,5		27,5
Övriga kortfristiga fordringar	538,0		538,0
Likvida medel	70,6		70,6
Summa	763,1	24,8	786,0
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	674,2		674,2
Kortfristiga räntebärande skulder	2 770,3		2 770,3
Leverantörsskulder	72,8		72,8
Övriga kortfristiga skulder	450,3		450,3
Summa	3 967,6	-	3 967,6

Aktier och andelar värderade till verkligt värde, där är 1,9 MSEK omklassificerat till Aktier och andelar i intressebolag i jämförelse med årsredovisningen för 2024.

Not 31 - Värdering finansiella poster

Moderbolaget 31 december 2025	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Värderade till verkligt värde	Totalt redovisat värde
Finansiella fordringar			
Aktier och andelar värderade till verkligt värde	-	24,7	24,7
Långfristiga fordringar	45,1		45,1
Kortfristiga fordringar hos dotterbolag	-		-
Övriga kortfristiga fordringar	40,5		40,5
Likvida medel	10,0		10,0
Summa	95,6	24,7	120,3
Finansiella skulder			
Långfristiga skulder till dotterbolag	39,9		39,9
Kortfristiga räntebärande skulder	22,3		22,3
Leverantörsskulder	1,4		1,4
Övriga kortfristiga skulder	2,0		2,0
Summa	65,6	-	65,6
Moderbolaget 31 december 2024	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Värderade till verkligt värde	Totalt redovisat värde
Finansiella fordringar			
Aktier och andelar i intressebolag	426,7		426,7
Aktier och andelar värderade till verkligt värde	-	24,8	24,8
Långfristiga fordringar	45,0		45,0
Kortfristiga fordringar hos dotterbolag	456,2		456,2
Övriga kortfristiga fordringar	514,9		514,9
Likvida medel	21,5		21,5
Summa	1 464,4	24,8	1 489,1
Finansiella skulder			
Långfristiga skulder till dotterbolag	514,5		514,5
Kortfristiga räntebärande skulder	1 203,1		1 203,1
Leverantörsskulder	5,3		5,3
Övriga kortfristiga skulder	22,7		22,7
Summa	1 745,5	-	1 745,5

Verkligt värde-hierarki

Fastställandet av verkligt värde för de finansiella instrument som redovisas till verkligt värde utgår ifrån följande klassificering:

NIVÅ 1 - Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen.

NIVÅ 2 - Verkligt värde på finansiella tillgångar som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker som i så stor utsträckning som möjligt utgår från marknadsinformation

NIVÅ 3 - I de fall där flera indata inte baseras på observerbar marknadsinformation.

Not 31 - Värdering finansiella poster

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, belopp i MSEK
Koncernen respektive moderbolaget har nedan finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen:

Koncernen 31 december 2025	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Onoterade innehav (EasyDepot AB)	-	-	24,8	24,8
	-	-	24,8	24,8
Koncernen 31 december 2024	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Onoterade innehav (EasyDepot AB)	-	-	24,8	24,8
	-	-	24,8	24,8
Moderbolaget 31 december 2025	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Onoterade innehav (EasyDepot AB)	-	-	24,8	24,8
	-	-	24,8	24,8
Moderbolaget 31 december 2024	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Onoterade innehav (EasyDepot AB)	-	-	24,8	24,8
	-	-	24,8	24,8

För förändring av onoterade innehav under året se Not 21.

Not 32 - Löptidsanalys finansiella skulder, odiskonterade kassaflöden inklusive ränta

Koncernen 31 december 2025

Belopp i MSEK	Valuta	Medelränta på balansdagen %	Nominellt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK, inklusive ränta	Förfall 2026	Förfall 2027-2028	Förfall 2029 ff
Långfristiga	SEK	6,67%	408,2	429,5	5,8	423,7	-
Kortfristiga	SEK	8,60%	365,8	397,3	397,3	-	-
Övriga	SEK	7,70%	588,9	588,9	-	588,9	-
Summa räntebärande skulder			1 362,9	1 415,7	403,1	1 012,6	-
Leverantörsskulder	SEK	-	18,7	-	18,7	-	-
Övriga kortfristiga skulder	SEK	-	195,2	-	195,2	-	-
Summa icke räntebärande finansiella skulder			213,9	-	213,9	-	-
Summa finansiella skulder			1 576,8	1 415,7	617,0	1 012,6	-

Koncernen 31 december 2024

Belopp i MSEK	Valuta	Medelränta på balansdagen %	Nominellt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK, inklusive ränta	Förfall 2025	Förfall 2026-2027	Förfall 2028 ff
Banklån, långfristiga	SEK	-	-	-	-	-	-
Banklån, kortfristiga	SEK	9,34%	1 140,6	1 167,3	1 167,3	-	-
Skulder avseende leasing	SEK	7,00%	195,3	218,4	37,5	36,6	144,3
Reverslån	SEK	5,28%	1 594,8	1 602,3	1 601,7	0,6	-
Övriga	SEK	7,70%	513,8	513,8	-	-	695,0
Summa räntebärande skulder			3 444,5	3 501,8	2 806,5	37,2	839,3
Leverantörsskulder	SEK	-	72,8	-	72,8	-	-
Övriga kortfristiga skulder	SEK	-	450,3	-	260,3	190,0	-
Summa icke räntebärande finansiella skulder			523,1	-	333,1	190,0	-
Summa finansiella skulder			3 967,6	3 501,8	3 139,6	227,2	839,3

Not 32 - Löptidsanalys finansiella skulder, odiskonterade kassaflöden inklusive ränta

Moderbolaget 31 december 2025

Belopp i MSEK	Valuta	Medelränta på balansdagen %	Nominellt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK, inklusive ränta	Förfall 2026	Förfall 2027-2028	Förfall 2029 ff
Lån från dotterbolag	SEK	5,00%	39,8	46,2	-	-	39,8
Banklån, långfristiga	SEK	-	-	-	-	-	-
Banklån, kortfristiga	SEK	-	-	-	-	-	-
Skulder avseende leasing	SEK	-	-	-	-	-	-
Reverslån	SEK	5,00%	19,4	20,1	20,1	-	-
Övriga	SEK	-	-	-	-	-	-
Summa räntebärande skulder			59,2	66,3	20,1	-	39,8
Leverantörsskulder	SEK	-	5,3	-	5,3	-	-
Övriga kortfristiga skulder	SEK	-	22,7	-	22,7	-	-
Summa icke räntebärande finansiella skulder			28,0	-	28,0	-	-
Summa finansiella skulder			87,2	66,3	48,1	-	39,8

Moderbolaget 31 december 2024

Belopp i MSEK	Valuta	Medelränta på balansdagen %	Nominellt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK, inklusive ränta	Förfall 2025	Förfall 2026-2027	Förfall 2028 ff
Lån från dotterbolag	SEK	5,00%	514,5	625,3	-	-	625,3
Banklån, långfristiga	SEK	-	-	-	-	-	-
Banklån, kortfristiga	SEK	-	-	-	-	-	-
Skulder avseende leasing	SEK	-	-	-	-	-	-
Reverslån	SEK	5,37%	1 203,1	1 210,1	1 210,1	-	-
Övriga	SEK	-	-	-	-	-	-
Summa räntebärande skulder			1 717,5	1 835,4	1 210,1	-	625,3
Leverantörsskulder	SEK	-	5,3	-	5,3	-	-
Övriga kortfristiga skulder	SEK	-	22,7	-	22,7	-	-
Summa icke räntebärande finansiella skulder			28,0	-	28,0	-	-
Summa finansiella skulder			1 745,5	1 835,4	1 238,1	-	625,3

Not 33 - Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och avsättningar

Ställda säkerheter, belopp i MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31-dec-25	31-dec-24	31-dec-25	31-dec-24
Pantsatta aktier i dotterbolag	30,9	2 513,90	0	150,2
Fastighetsinteckningar i dotterbolag	332,2	0	0	0
Spärrade medel	36	30	6	0
Summa	399,1	2 543,90	6	150,2

Eventualförpliktelser, belopp i MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31-dec-25	31-dec-24	31-dec-25	31-dec-24
Borgensförbindelser	1 025,10	911,9	823,5	2 097,80
Övriga garantier	0	0	0	0
Summa	1 025,10	911,9	823,5	2 097,80

Avsättningar, belopp i MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	31-dec-25	31-dec-24	31-dec-25	31-dec-24
Ingående avsättningar	418,2	15,5	402,7	0
Avsättningar som gjorts under året	0	402,7	0	402,7
Avsättningar som tagits i anspråk under året	-157,8	0	-157,8	0
Omallokering till annat koncernbolag	0	0	-13,6	0
Omklassificering	36,2	0	0	0
Utgående avsättningar	296,6	418,2	231,3	402,7

Fg år avser avsättningar som gjorts under året, avsättningar hänförliga till konkursen i Serneke Sverige om 254,6 MSEK och avsättningar hänförliga till Skatteverket om 148,1 MSEK, se nedan. Avsättningarna gjorda fg år om totalt 402,7 MSEK ingår i posten Övriga externa kostnader i Rapport över totalresultatet.

Maximalt notifierade belopp uppgår till 718 MSEK varav 297 MSEK har avsatts.

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 och ingår där i posten Övriga externa kostnader i Rapport över totalresultatet . Doxa betalade i Q2 2025 in mervärdesskatten. I Q3 2025 beslutade Högsta förvaltningsdomstolen att inte meddela prövningstillstånd.

Doxa Karlastaden och Fastighets AB Balder sålde i januari 2024 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. I juli 2025 förvärvade och tillträdde Doxa Balders del.

Stämningar avseende återvinningskrav SernekeSverige AB:s konkursbo har väckt talan och yrkat återvinning av ett antal affärstransaktioner som berör Serneke Group AB (numera Törnskogen Fastighetsförvaltning AB) samt flera dotterbolag inom Doxa AB:s koncern.

Totalt har 18 stämningar ingivits vid Göteborgs tingsrätt och Malmö tingsrätt mot bolag i Doxa AB:s koncern. Beloppen som stämningarna avser är överlappande och ibland oklara varför det inte går att summera det sammanlagda beloppet av samtliga stämningar, beloppen uppgår dock till väsentliga belopp.

Not 33 - Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och avsättningar

I tabellredovisas vilka dotterbolag inom Doxa AB som omfattas av krav framställda genom stämning.

Doxa Anneberg AB, org.nr. 559370- 4371	T 24982- 25 vid Göteborg TR
Doxa Västerport AB, org.nr. 559375- 8500	T 24988- 25 vid Göteborg TR
Doxa Fastighetsstyrning AB, org.nr. 559057- 5881	T 24976- 25 vid Göteborg TR
Karlstaden Utveckling AB, org.nr. 559059- 2266	T 24811- 25 vid Göteborg TR
Doxa Fastighetsstyrning AB, org.nr. 559057- 5881	T 24823- 25 vid Göteborg TR
Doxa Projektutveckling Hold 2 AB, org.nr 556688- 6601	T 24461- 25 vid Göteborg TR
Doxa Projektutveckling AB (tidigare Kviberg Allanit AB), org.nr 559110- 6348	T 16806- 25 vid Malmö TR
KS Garage 2A AB, org.nr 559081- 8646	T 24459- 25 vid Göteborg TR
Karlavagnstornet Holding AB, org.nr 556933- 8964	T 24470- 25 vid Göteborg TR
Karlstaden Utveckling AB, org.nr. 559059- 2266	T 24477- 25 vid Göteborg TR
Karlstaden Media AB, org.nr 559062- 5751	T 24458- 25 vid Göteborg TR
Doxa Fastighetsstyrning AB, org.nr. 559057- 5881	T 24450- 25 vid Göteborg TR
Doxa Projektförsäljning 10 AB, 559280- 7589	T 24454- 25 vid Göteborg TR
Doxa Projektförsäljning 11 AB, org.nr 559327- 3781	T 24456- 25 vid Göteborg TR
Kviberg Skidanläggning AB, org.nr 559284- 2875	T 24465- 25 vid Göteborg TR
Kviberg Arenahotell AB, org.nr 559284- 7056	T 24462- 25 vid Göteborg TR
KS Viewing AB, org.nr 559081- 8547	T 24835- 25 vid Göteborg TR
Kviberg Arenahotell AB, org.nr 559284- 7056	T- 25193- 25 vid Göteborg TR
Karlstaden Utveckling AB, org.nr 559059- 2266	T- 25193- 25 vid Göteborg TR
Doxa Fastighetstyrning AB,org.nr 559057- 5881	T- 25193- 25 vid Göteborg TR
Doxa Projektutveckling AB (tidigare Kviberg Allanit), 559511- 7333	T- 25193- 25 vid Göteborg TR
Karlstaden Holding AB, org.nr 559057- 5816	T- 25193- 25 vid Göteborg TR
Karlstaden Media, org.nr 559062- 575	T- 25193- 25 vid Göteborg TR
Karlavagnstornet Holding AB, org.nr 556933- 8964	T- 25193- 25 vid Göteborg TR
KS Garage AB, org.nr 556953- 4034	T- 25193- 25 vid Göteborg TR
Doxa Projektutveckling Hold 2 AB (tidigare Care of Serneke), org.nr 556688- 6601	T- 25193- 25 vid Göteborg TR
KS Garage 2A AB, org. nr 559081- 8646	T- 25193- 25 vid Göteborg TR

Grunderna för respektive stämning varierar, så även risken för att konkursboet ska vinna framgång. Konkursboet gör i samtliga fall (i princip) gällande återvinning med stöd av 4 kap. 5 §konkurslagen, vilket innebär att domstolen för att konkursboet, ska vinna framgång med återvinningstalan, ska finna att den berörda transaktionen varit till nackdel för borgenärerna, var otillbörlig och att Serneke Sverige var insolvent vid tidpunkten för transaktionen samt att ond tro förelåg hos svarandena.

Doxa AB gör bedömningen, baserad på bolagets legala rådgivares analys utifrån föreliggande underlag, att konkursboets påståenden om vissa sakförhållanden inte överensstämmer med verkligheten samt att konkursboets anspråk, även där sakförhållandena är korrekt återgivna, saknar konkret legalt stöd. Bland annat noteras att konkursboets påstående om att Serneke Sverige var på obestånd allt sedanhösten 2023 kan ifrågasättas. Mot bakgrund av tillgänglig information och legala rådgivares analys bedöms inte kraven för att redovisa dessa som en avsättning uppfyllda. Bedömningen kan komma att omprövas om ny information framkommer eller om processens utveckling förändrar sannolikhetsbedömningen.

Not 34 - Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående prissätts på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner med dotterbolag

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterbolag.

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 har upplysningar lämnats nedan.

Doxa står under betydande inflytande av Greg Dingizian som genom bolag, Agartha AB, innehar 17,4 % (15,9) av rösterna i Doxa AB. Greg Dingizian är även styrelseordförande i Doxa AB.
Transaktioner med Greg Dingizian eller av honom kontrollerade bolag anses därför utgöra närståendetransaktioner.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	jan-dec 2025	jan-dec 2024	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Transaktioner med dotter-/portföljbolag, belopp i MSEK				
Försäljning av varor och tjänster	0,0	15,5	5,3	15,5
Inköp av varor och tjänster	0,0	1,3	0,0	1,3
Finansiella intäkter	0,0	59,8	5,9	59,8
Finansiella kostnader	0,0	0,4	6,4	0,4
Erhållna koncernbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0
Lämnade aktieägartillskott	0,0	0,0	176,0	2 135,1
Erhållen utdelning	0,0	0,0	0,0	0,0

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Skulder till dotterbolag, belopp i MSEK				
Skulder till dotterbolag	0,0	0,0	39,9	514,5
Summa	0,0	0,0	39,9	514,5

	Koncernen		Moderbolaget	
	jan-dec 2025	jan-dec 2024	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Transaktioner med Agartha AB (ägare Greg Dingizian)				
Finansiella kostnader till Agartha AB	0,0	4,6	0,0	4,6
Fordringar hos Agartha AB	0,0	0,0	0,0	0,0
Skulder till Agartha AB	0,0	0,0	0,0	0,0

Transaktioner med närstående som inte konsoliderats

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

	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures		
Försäljning av varor och tjänster ¹⁾	0,6	208,1
Inköp av varor och tjänster	0,0	0,0

1) Försäljningen avser SPV Projektjänster om 0,6 MSEK (0,0).

Not 35 - Poster som inte ingår i kassaflödet

Belopp i MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Förändring verkligt värde aktier och andelar	0,0	1 221,1	0,0	1 221,1
Förändring avsättningar	0,0	402,6	-171,3	402,6
Av- och nedskrivning långfristiga fordringar	0,0	88,1	0,0	88,1
Av- och nedskrivning av materiella och immateriella tillgångar	99,1	10,0	0,0	10,0
Betalda avsättningar	-158,1	0,0	-158,1	0,0
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	1,9	0,0	0,9	0,0
Summa	-57,1	1 721,8	-328,5	1 721,8

Not 36 - Förändring PPA

Vid en mer nogsam analys har fördelningen av de tidigare identifierade verkliga värdena på aktierna har vissa omallokeringar genomförts allteftersom mer information blivit känd. Detta är endast justering mellan olika balansposter och har inte ändrat vare sig resultat eller eget kapital.

Vad gäller Media klassificeras hela det underliggande värdet framgent som inventarier och verktyg jämfört med den ursprungliga fördelningen mellan Inventarier och verktyg och immateriella tillgångar.

Slutligen har 50 MSEK avseende Projekt Karlastaden del av garage omklassificerats från förvaltningsfastighet till projektutvecklingsfastighet.

Mediaanläggning i Karlastaden	
Inventarier, verktyg, installationer	50MSEK
Immateriella anläggningstillgångar	- 50MSEK
Projekt Karlastaden Garage	
Förvaltningsfastigheter	- 50MSEK
Projekt och exploateringsfastigheter	50MSEK

Not 37 - Händelser efter balansdagen

- Doxa stärkte teamet med en ny transaktionschef, Anders Nordström. Rekryteringen går i linje med Doxas nya strategi med fokus på fastighetsinvesteringar med utvecklingsmöjligheter och kassaflöde.
- HSB förvärvade byggrätter i det första storkvarteret i Västra Sjöstaden i Trelleborg. Med det ansluter de sig till tre andra exploatörer som redan är på plats i området, Granitor Properties, Doxa och Trelleborgshem. Att flera aktörer gick in markerade en viktig milstolpe i utvecklingen av den nya havsnära stadsdelen.
- Valberedningen föreslog att Susanne Båsk och Eskil Lindnér väljs till nya styrelseledamöter vid årsstämman 2026. Vidare föreslår valberedningen omval av styrelseledamöterna Greg Dingizian, Magnus Koch, Lars Kongstad och Anders Pettersson. Valberedningen föreslår omval av Greg Dingizian till styrelseordförande och föreslår nyval av Anders Pettersson som vice styrelseordförande.

Not 38 - Förslag till vinstdisposition i moderbolaget

Fritt eget kapital i moderbolaget, SEK	31 dec 2025
Överkursfond	3 266 462 951
Balanserat resultat	-1 614 103 617
Årets resultat	-333 166 361
Summa	1 319 192 973

Styrelsen föreslår att överkursfonden, balanserat resultat och årets resultat balanseras i ny räkning. Förslaget kommer att läggas fram på årsstämman den 21 april 2026.

Årsredovisning undertecknande

Rapporterna över totalresultatet och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 21 april 2026. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-23.

MALMÖ DEN 24 MARS 2025

.....
Greg Dingizian
Ordförande

.....
Anders Pettersson
Ledamot

.....
Lars Kongstad
Ledamot

.....
Magnus Koch
Ledamot

.....
Christian Lindgren
VD

Vår revisionsberättelse har angivits den 24 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Carl Fogelberg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Doxa AB, org.nr 556301-7481

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Doxa AB för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 47–103 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt Rapport över Totalresultat och Rapport över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på sidan 48 i förvaltningsberättelsen samt i not 2 där styrelsen redogör för bolagets och koncernens likviditetssituation.

Av styrelsens redogörelse framgår att kassaflödet från den löpande rörelsen bedöms vara negativt under de tolv månader som följer från årsredovisningens undertecknande. För att säkerställa tillräcklig likviditet för fortsatt drift avser bolaget att genomföra avyttringar av icke strategiska tillgångar, belåning av tillgångar och/eller ingående av samarbeten i koncernen. Nämnade åtgärder är behäftade med osäkerhet avseende tidpunkt och förutsättningar för att erhålla marknadsmässiga villkor. Vidare kan utfallet av avsättningar för utställda garantier samt borgen till förmån för Serneke Sverige AB komma att avvika från plan och ligger utanför styrelsens kontroll. Vid behov avser bolaget utvärdera möjligheter till kapitalanskaffning i form av nyemission eller upptagande av lån.

Vi hänvisar till styrelsens redogörelse i förvaltningsberättelsen samt tillhörande noter för ytterligare information.

Upplysningar av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi också fästa uppmärksamheten på att i samband med bolagets övergång från investmentbolag under 2024 värderades samtliga identifierbara tillgångar och skulder till verkligt värde vid tidpunkten för övergången. Dessa verkliga värden utgör därefter de redovisade värdena för tillgångarna och ligger till grund för efterföljande redovisning, inklusive prövning av eventuellt nedskrivningsbehov.

Till skillnad från tillgångar som redovisas till upparbetade anskaffningsvärden baseras de redovisade värdena således på bedömningar av verkligt värde vid en enskild tidpunkt. Detta innebär att de redovisade värdena, och därmed även prövningen av nedskrivningsbehov, i högre grad är känsliga för ändrade bedömningar och antaganden än vad som normalt är fallet.

Som framgår av Not 3 – *Bedömningar, uppskattningar och antaganden* samt Not 15 är den värdering som ligger till grund för de redovisade värdena beroende av en rad parametrar som i sin tur bygger på en hög grad av uppskattningar och bedömningar från ledningen, samt indata som inte är observerbara på marknaden. Bedömningarna är fortsatt känsliga och en annan bedömning av antaganden och indata kan, såsom framgår av Not 3 och 15, medföra en väsentlig förändring av de redovisade värdena, vilket kan ge direkt effekt på resultatet.

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi också fästa uppmärksamheten på den information som lämnas i Not 33 avseende de återvinningsmål som Serneke Sverige AB:s konkursbo har väckt mot dotterbolag inom Doxa-koncernen.

Totalt har 18 stämningar ingivits med krav grundade huvudsakligen på 4 kap. 5 § konkurslagen. De framställda kravbeloppen är betydande och vid full framgång för konkursboet uppgår de verkställbara betalningsförpliktelserna till väsentliga belopp för koncernen. Bolaget har bedömt att konkursboet inte kommer att vinna framgång och har mot den bakgrunden varken redovisat avsättning enligt IAS 37 eller lämnat kvantifierad upplysning om eventalförpliktelse utöver en uppgift om begränsad exponering baserad på eget kapital i de instämnda dotterbolagen.

Vi vill framhålla att bedömningen av huruvida de pågående rättsprocesserna ska redovisas som avsättning eller eventalförpliktelse, innefattar väsentliga bedömningar och osäkerheter. En annan bedömning av sannolikheten för framgång i de pågående processerna kan medföra en väsentlig påverkan på koncernens finansiella ställning och resultat.

Vi har inte modifierat vårt uttalande i dessa avseenden

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-46 och sidan 109. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Doxa AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Carl Fogelberg
Auktoriserad revisor

NYCKEL TAL

KONCERNEN

	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Eget kapital, MSEK	1 971,5	2 309,4
Eget kapital, MSEK	1 971,5	2 309,4
Aktiens slutkurs per senaste betalkurs, SEK	0,44	0,72
Antal utestående aktier*	1 285 530 670	1 285 530 670
Marknadsvärde, MSEK	565,6	925,6
Eget kapital, MSEK	1 971,5	2 309,4
Balansomslutning, MSEK	4 029,2	8 195,5
Soliditet %	48,9%	28,2%
Årets resultat, MSEK	- 335,4	- 1 723,3
Genomsnittligt eget kapital, MSEK	2 140,5	2 766,2
Avkastning på eget kapital %	-15,7%	-62,3%
Eget kapital, MSEK	1 971,5	2 309,4
Antal utestående aktier*	1 285 530 670	1 285 530 670
Eget kapital per aktie, SEK	1,53	1,80
Årets resultat kvarvarande verksamheter, MSEK	- 211,2	- 1723,3
Vägt genomsnittligt antal aktier	1 285 530 670	909 950 263
Resultat per aktie kvarvarande verksamheter, SEK	-0,16	-1,89
Resultat verksamheter för försäljning/avveckling, MSEK	- 124,2	- 1723,3
Vägt genomsnittligt antal aktier	1 285 530 670	909 950 263
Resultat per aktie verksamheter för försäljning/avveckling, SEK	-0,10	-1,89
Eget kapital, MSEK	1 971,5	2 309,4
Återföring avdragen uppskjuten skatt vid förvärvstidpunkt	0,0	0,0
NAV, MSEK	1 971,5	2 309,4
NAV, MSEK	1 971,5	2 309,4
Antal utestående aktier	1 285 530 670	1 285 530 670
NAV per aktie, SEK	1,53	1,80
Antal utestående aktier*	1 285 530 670	1 285 530 670
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier	1 285 530 670	909 950 263

FLERÅRSÖVERSIKT

KONCERNEN	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, MSEK	1 205,6	- 1 221,1	312,1	- 5,0	121,3
Årets resultat, MSEK	- 335,4	- 1 723,3	291,9	- 39,9	76,3
Antal anställda	26,0	7,0	7,0	5,0	10,0
Eget kapital, MSEK	1 971,5	2 309,4	3 223,0	1 769,4	869,8
Balansomslutning, MSEK	4 029,4	8 195,5	3 503,8	1 787,6	878,8
Soliditet (%)	48,9	28,2	92,0	99,0	99,0
Avkastning på eget kapital (%)	- 15,7	- 62,3	11,7	- 3,0	17,3
NAV per aktie SEK	1,53	1,80	5,79	6,29	4,19

Per den 1 oktober 2021 bedömde styrelsen att koncernen uppfyllde kraven för investmentföretag enligt IFRS 10 Koncernredovisning. Per den 31 december 2024 bedömde styrelsen att koncernen inte längre uppfyllde kraven för investmentbolag, se Not 1 Redovisningsprinciper. Jämförelsetal är inte omräknade. Vid redovisning som investmentbolag konsolideras inte dotterbolagen och i Rapport över totalresultat redovisas innehaven i portföljbolag till verkligt värde via resultatet rubricerat som "Förändring verkligt värde portföljbolag" och ingår då i nettoomsättningen.