20250425038O1

# Årsredovisning

**för**

# Karlatornet Studio Holding 3 AB

559223-7662

Räkenskapsåret

2024

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Karlatornet Studio Holding 3 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 22 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Göteborg den 22 april 2025

Emil Engelbrektsson

20250425038O2

# Årsredovisning

**för**

# Karlatornet Studio Holding 3 AB

559223-7662

Räkenskapsåret

2024

20250425038O3

Styrelsen för Karlatornet Studio Holding 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

# Förvaltningsberättelse

## Information om verksamheten

Företaget skall äga och förvalta aktier och andelar i dotterföretag inom Karlastaden etapp 1A, det sk Karlatornet.

Företaget ägs till 100 % av Karlatornet AB (org nr 559185-8526), och ingår i Doxa koncernen

Företaget har sitt säte i Göteborg.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Produktionen av Karlatornet har fortgått under året. Lägenheterna i tornet är nu helt färdigställda och de lägenheter som är sålda är nu inflyttade.
Karlatornet beräknas vara helt klart under 2025.

2024-12-30 har bolaget ingått aktieöverlåtelseavtal om att sälja samtliga aktier i bolaget till Balder Sverige AB (556699-9347).

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under innevarande år har Balder Sverige AB, org.nr 556699-9347, med säte i Göteborg förvärvat samtliga aktier i bolaget.

I samband med det har också styrelsen ändrats.

| **Flerårsöversikt** (Tkr) | **2024** | **2023** | **2022** | **2021** |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Soliditet (%) | 6 | 20 | 20 | 20 |

20250425038O4

## Förändringar i eget kapital

| | Aktie-kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | -9 510 | 30 | **40 520** |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | 30 | -30 | **0** |
| Årets resultat | | | 241 429 | **241 429** |
| **Belopp vid årets utgång** | **50 000** | **-9 480** | **241 429** | **281 949** |

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|---|
| ansamlad förlust | -9 480 |
| årets vinst | 241 429 |
| | **231 949** |
| | |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 231 949 |
| | **231 949** |

20250425038O5

# Resultaträkning

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseresultat** | | **0** | **0** |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 2 | 242 593 | 0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 | 0 | 32 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | 0 | 4 |
| | | **242 593** | **37** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **242 593** | **37** |
| **Resultat före skatt** | | **242 593** | **37** |
| Skatt på årets resultat | 4 | -1 164 | -7 |
| **Årets resultat** | | **241 429** | **30** |

20250425038O6

# Balansräkning

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 5 | 86 000 | 200 000 |
| Uppskjuten skattefordran | 6 | 0 | 1 171 |
| | | **86 000** | **201 171** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **86 000** | **201 171** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 4 454 022 | 1 156 |
| | | **4 454 022** | **1 156** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **4 454 022** | **1 156** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **4 540 022** | **202 327** |

20250425038O7

# Balansräkning

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| | | **50 000** | **50 000** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -9 480 | -9 510 |
| Årets resultat | | 241 429 | 30 |
| | | **231 949** | **-9 480** |
| **Summa eget kapital** | | **281 949** | **40 520** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till koncernföretag | | 4 245 768 | 161 800 |
| Aktuella skatteskulder | | 0 | 7 |
| Övriga skulder | | 12 305 | 0 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **4 258 073** | **161 807** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **4 540 022** | **202 327** |

20250425038O8

# Noter

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna uppiysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Finansiella instrument
Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

*Andelar i dotterföretag*
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

*Kundfordringar/kortfristiga fordringar*
Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

*Låneskulder och leverantörsskulder*
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

*Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld*
En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

20250425038O9

***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***
Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

## Inkomstskatter
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

***Aktuell skatt***
Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

***Uppskjuten skatt***
Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

## Koncernförhållanden
Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning.

## Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

20250425038 10

## Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Resultat vid avyttringar | 435 596 | 0 |
| Nedskrivningar | -193 000 | 0 |
| | **242 596** | **0** |

## Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 0 | 32 |
| | **0** | **32** |

## Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Aktuell skatt | 7 | -7 |
| Uppskjuten skatt | -1 171 | 0 |
| **Skatt på årets resultat** | **-1 164** | **-7** |

| | | |
|---|---|---|
| Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt | 242 593 | 36 |
| | | |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%) | -49 974 | -7 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -39 758 | 0 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 89 732 | 0 |
| Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat i skattepliktig verksamhet | 7 | 0 |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag | -1 171 | 0 |
| **Redovisad skattekostnad** | **-1 164** | **-7** |

## Not 5 Andelar i koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 200 000 | 200 000 |
| Försäljningar | -114 000 | 0 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **86 000** | **200 000** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **86 000** | **200 000** |

## Not 6 Uppskjuten skattefordran

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 1 171 | 1 171 |
| Förändring redovisad i resultaträkningen | -1 171 | 0 |
| **Belopp vid årets utgång** | **0** | **1 171** |

20250425038111

## Not 7 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Doxa AB (556301-7481) med säte i Malmö.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg den 22 april 2025

Emil Engelbrektsson
Ordförande

Elisabeth Barkarmo
Ledamot

**Fotokopians överensstämmelse**
med originalet intygas:

Maria Svärd Wänt

ank=20250623081145

# DOXA AB (publ.)

Org.nr 556301-7481

## Årsredovisning 2024


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619;20250623081146

# Innehållsförteckning


Förvaltningsberättelse ..... 4
Rapport över totalresultat, koncernen ..... 10
Rapport över finansiell ställning, koncernen ..... 11
Kassaflödesanalys, koncernen ..... 12
Förändring av eget kapital, koncern ..... 13
Resultaträkning, moderbolaget ..... 14
Balansräkning, moderbolaget ..... 15
Kassaflödesanalys, moderbolaget ..... 16
Förändring av eget kapital, moderbolaget ..... 17
Noter ..... 18
Not 1 – Allmän information, redovisnings- och värderingsprinciper ..... 18
Not 2 – Finansiell riskhantering ..... 27
Not 3 – Bedömningar, uppskattningar och antaganden ..... 28
Not 4 – Intäkter från avtal med kunder och övriga intäkter ..... 30
Not 5 – Inköp och försäljning mellan koncernföretag ..... 31
Not 6 – Personal (medelantal) ..... 31
Not 7 – Löner, andra ersättningar och sociala kostnader ..... 32
Not 8 – Ersättning till ledande befattningshavare ..... 32
Not 9 – Optionsprogram ..... 33
Not 10 – Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar ..... 35
Not 11 – Ersättning till revisorer ..... 35
Not 12 – Ränteintäkter och liknande poster ..... 35
Not 13 – Räntekostnader och liknande poster ..... 35
Not 14 – Inkomstskatt ..... 36
Not 15 – Förvärvade tillgångar och skulder den 31 december 2024 ..... 36
Not 16 – Immateriella anläggningstillgångar ..... 38
Not 17 – Leasingavtal nyttjanderätt ..... 38
Not 18 – Förvaltningsfastigheter ..... 39
Not 19 – Byggnader och mark ..... 40
Not 20 – Inventarier, verktyg och installationer ..... 40
Not 21 – Aktier och andelar ..... 40
Not 22 – Långfristiga fordringar ..... 43
Not 23 – Projekt- och exploateringsfastigheter ..... 43



Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619-20250623081147

Not 24 – Övriga kortfristiga fordringar ..... 44
Not 25 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter ..... 44
Not 26 – Tillgångar och skulder som innehas för försäljning ..... 45
Not 27 – Aktiekapital och resultat per aktie ..... 45
Not 28 – Räntebärande skulder ..... 46
Not 29 – Övriga kortfristiga skulder ..... 47
Not 30 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ..... 47
Not 31 – Värdering finansiella poster ..... 48
Not 32 – Löptidsanalys finansiella skulder, odiskonterade kassaflöden inklusive ränta ..... 49
Not 33 – Proforma Rapport över finansiell ställning ..... 51
Not 34 – Ställda säkerheter och eventualförpliktelser ..... 53
Not 35 – Transaktioner med närstående ..... 54
Not 36 – Poster som inte ingår i kassaflödet ..... 55
Not 37 – Händelser efter balansdagen ..... 55
Not 38 – Förslag till vinstdisposition i moderbolaget ..... 56
Nyckeltal, koncernen ..... 57
Årsredovisning undertecknande ..... 58


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619-20250623081148

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Doxa AB (publ), organisationsnummer 556301-7481 med säte i Malmö Skåne län, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning avseende räkenskapsåret 2024- 01-01 – 2024-12-31.

## Allmänt Doxas verksamhet

Doxa AB (publ) är noterat på Nasdaq First North Growth Market sedan 2014.

Doxa är ett affärsdrivet bolag som förvärvar, utvecklar, förädlar och säljer fastigheter samt exploateringsprojekt. Doxakoncernen består av två affärsområden Doxa Karlastaden och Doxa Projektutveckling. Doxa Karlastaden omfattar ett exploateringsområde kring Karlatornet i Göteborg med byggrätter i fyra kvarter, garage och observationsdäck i Karlatornet. Doxa Projektutveckling bedriver utveckling av projekt- och exploateringsfastigheter med syfte att generera avkastning vid försäljning.

Doxa AB (publ) är moderbolaget i koncernen. Per den 31 december 2024 finns det följande helägda dotterbolag: Doxa Arena Holding AB, Malmö, 559338-5676, Doxa Malmö Fastigheter Holding AB, Malmö, 559347-7390, Doxa Industrifastigheter AB, Malmö, 559383-1257 samt Doxa Projektutveckling Holding AB, Malmö, 559447-1251. Doxa AB äger även 40% av aktierna i Fastighetsstaden i Halmstad AB, Halmstad, 556686-2917 samt 15,7% av aktierna i det onoterade bolaget EasyDepot AB, Malmö, 559248-7531. För vidare information hänvisas till Not 21 Aktier och andelar. I december 2024 såldes alla helägda dotterbolag direkt under Doxa AB med undantag för Doxa Projektutveckling Holding AB (tillgångar i fd Serneke). Frånträde skedde i början av januari 2025.

## Väsentliga händelser 2024

Doxakoncernen och Fastighets AB Balder sålde i januari cirka 151 000 kvadratmeter byggrätter i Karlastaden till Göteborgs allmännyttiga fastighetskoncern Förvaltnings AB Framtiden. Affären bestod dels av två kvarter som överläts till 100 procent, dels av fyra kvarter som överläts till 74 procent med Doxa Karlastaden och Balder som fortsatta delägare till 26 procent. Köpeskillingen uppgick till cirka 1 mdr SEK och inkluderade även en ensidig option att återköpa byggrätterna i de fyra delägda kvarteren senast september 2027. Frånträde skedde första kvartalet 2024. Mot bakgrund att det är sannolikt att Doxa kommer att utnyttja den option som föreligger för de fyra delägda kvarteren, sker redovisning såsom lösen av option redan gjorts, vilket innebär att de fastigheter som optionen avser redovisas till värde 2 161,2 MSEK under Projekt- och exploateringsfastigheter och skuld motsvarande lösenpriset om 513,4 MSEK redovisas under Långfristiga räntebärande skulder. Se Not 23 Projekt- och exploateringsfastigheter, Not 28 Räntebärande skulder och Not 34 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser för mer information.

Doxa koncernen förvärvade i februari, för vidare utveckling i Barkarby, 55 000 kvadratmeter byggrätter i Veddesta, Järfälla kommun, från Fastighets AB Balder. Köpesumman uppgick till 160 MSEK. Efter transaktionen äger Doxa byggrätter om totalt cirka 150 000 kvadratmeter BTA i området där det fram till 2035 ska utvecklas totalt 14 000 nya bostäder.

Karlatornet AB (tidigare joint venture med Balder, helägt av Doxa Karlastaden sedan juli 2024), genomförde i februari en försäljning av Karlatornets hotellbyggnad och även intilliggande kontorsbyggnad till Balder. Balder nyttjade vid båda transaktionerna sin optionsrätt. Underliggande fastighetsvärde avseende hotellbyggnaden uppgick till cirka 664 MSEK. Hotellets yta är cirka 17 000 kvadratmeter och omfattar cirka 300 rum. Underliggande fastighetsvärde avseende kontorsbyggnaden uppgick till cirka 400 MSEK. Kontoret omfattar cirka 7 000 kvadratmeter fördelat på 10 våningar. Frånträde skedde första kvartalet 2024.

Doxa AB:s tidigare portföljbolag Serneke Group AB ingick den 28 juni 2024 avtal med det tyskbaserade investmentbolaget Mutares SE & Co. KGaA om försäljning av entreprenadverksamheten genom överlåtelse av samtliga aktier i Serneke Sverige AB. Försäljningen var villkorad av bland annat regulatoriska godkännanden från myndigheter, vilka erhölls den 28 oktober och transaktionen slutfördes således den 29 november 2024. Baserat på en preliminär balansräkning per tillträdesdagen uppgick köpeskillingen till cirka 1,1 mdr SEK, erlagd


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619;20250623081149

genom en revers med Serneke Group AB som borgenär. Denna revers avsågs användas till att betala skuld i Serneke Group AB till Serneke Sverige AB om motsvarande belopp, utan förväntad likviditets- eller resultateffekt. Serneke Group AB är ensam avtalspart i förhållande till Mutares SE & Co. KGaA. Serneke Group AB är i sin tur sålt per den 30 december, vilket beskrivs nedan.

Balder Sverige AB förvärvade den 30 december koncernens samtliga förvaltningsfastigheter och osålda bostadsrätts- och ägarlägenheter i Karlatornet. Tillgångarnas totala värde uppgick till cirka 3,8 mdr SEK. Transaktionerna genomfördes till bokförda värden per den 30 september 2024 i enlighet med pressmeddelande. Affärerna fick ingen resultateffekt under fjärde kvartalet. Ekonomiskt frånträde av tillgångar sålda till Balder Sverige AB var den 1 januari 2025, med undantag för bostadsrättslägenheterna där ekonomiskt frånträde var den 30 december 2024.

Ola Serneke, genom bolag, förvärvade den 30 december, Serneke Group AB inkluderat varumärket Serneke samt vissa icke-strategiska tillgångar inom affärsområdet Doxa Projektutveckling, vilka bland annat omfattar skidanläggningen Fjätervålen i Dalarna och en fastighet i Motala, till ett värde om sammanlagt cirka 200 MSEK. Serneke Group AB är ensam avtalspart avseende försäljningen av Serneke Sverige AB och de rättigheter och skyldigheter som följer av det avtalet, inklusive, men inte begränsat till, kvittningsbara fordringar/skulder om 1,1 mdr SEK. Merparten av likviden erlades genom revers. Frånträde av tillgångar sålda till Ola Serneke genomfördes den 30 december 2024.

Under året har Doxa genomfört två nyemissioner till ett samlat värde om totalt 809,3 MSEK efter kostnader och avgifter i samband med emission. Första emissionen genomfördes under april/maj, en riktad kontantemission om 70 175 437 aktier till en teckningskurs om 2,85 SEK per aktie, motsvarande totalt 200,0 MSEK. Emissionskostnader uppgick till totalt 2,0 MSEK. Andra emissionen genomfördes under juni/juli, en företrädesemission om 642 765 335 aktier till en teckningskurs om 1,00 SEK per aktie, uppdelat på en kontantemission om 541,0 MSEK och en kvittningsemission om 101,8 MSEK, motsvarande totalt 642,8 MSEK. Emissionskostnader uppgick till totalt 31,4 MSEK.

Under hösten 2024 skedde förändringar i Doxas koncernledning. Victor Persson lämnade sitt uppdrag som VD för Doxa och Patrik Melin lämnade på egen begäran sin roll som CFO. Kaj Grönvall tillträdde som tillförordnad VD för bolaget och Christian Lindgren tillträdde som tillförordnad CFO. Kaj Grönvall lämnade efter en kort tid på grund av hälsoskäl och Christian Lindgren gick då även in som tillförordnad VD.

Ny ledning har under sista halvåret 2024 bedrivit ett fokuserat arbete för att skapa ett mer stabilt bolag. Efter transaktionerna i slutet av 2024 sänktes skuldsättningen i Doxa väsentligt. Under 2025 kan bolaget fokusera på att skapa värden genom att utveckla projekt i befintlig fastighetsportfölj och leverera enligt målsättningarna:

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

**Koncernens resultat, finansiell ställning och kassaflöde**

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

**Resultat för helåret**

- Rörelsens intäkter uppgick till -1 205,6 MSEK (312,1), förklarat av negativ värdeutveckling på portföljinnehav om -1 221,1 MSEK, där Doxa Projektutveckling (tillgångar i fd Serneke) står för -1 240,2 MSEK och övriga fastighetsrelaterade 19,1 MSEK
- Rörelsens kostnader uppgick till 556,1 MSEK (42,6), påverkat av avsättning för krav i samband med konkursen i Serneke Sverige AB, 254,6 MSEK, avsättning för momstvist, 148,1 MSEK, och nedskrivning av fordringar avseende köpeskillingar vid försäljningar till Ola Serneke (Selopa AB), 88,1 MSEK


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619-20250623081150

- Rörelseresultatet uppgick till -1 761,7 MSEK (269,4)
- Finansiella poster uppgick till 38,4 MSEK (22,5)
- Årets resultat efter skatt uppgick till -1 723,3 MSEK (291,9)

**Finansiell ställning**

- Likvida medel i koncernen uppgick vid årets utgång till 70,6 MSEK (111,9)
- Koncernens långfristiga fordringar hos portföljbolag uppgick vid årets utgång till 0,0 MSEK (750,3)
- Eget kapital i koncernen uppgick vid årets utgång till 2 309,4 (3 223,0)
- Eget kapital per aktie i koncernen uppgick vid årets utgång till 1,80 SEK (5,63)

**Kassaflöde**

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

**NAV**

- Doxas NAV uppgick vid årets utgång till 2 309,4 MSEK (3 566,3), motsvarande 1,80 SEK per aktie (5,79)

## Moderbolagets resultat, finansiell ställning och kassaflöde

**Resultat för helåret**

- Rörelsens intäkter uppgick till -1 205,6 MSEK (312,1), förklarat av negativ värdeutveckling på portföljinnehav om -1 221,1 MSEK, där Doxa Projektutveckling (tillgångar i fd Serneke) står för -1 240,2 MSEK och övriga fastighetsrelaterade 19,1 MSEK
- Rörelsens kostnader uppgick till 556,1 MSEK (42,8), påverkat av avsättningar avseende krav i samband med konkursen i Serneke Sverige AB, 254,6 MSEK, avsättning för momstvist, 148,1 MSEK, och nedskrivningar av fordringar avseende köpeskillingar vid försäljningar till Ola Serneke (Selopa AB), 88,1 MSEK
- Rörelseresultatet uppgick till -1 761,7 MSEK (269,2)
- Finansiella poster uppgick till 38,4 MSEK (22,9)
- Årets resultat efter skatt uppgick till -1 723,3 MSEK (292,1)

**Finansiell ställning**

- Likvida medel i moderbolaget uppgick vid årets utgång till 21,5 MSEK (111,9)
- Moderbolagets långfristiga fordringar hos portföljbolag uppgick vid årets utgång till 0,0 MSEK (750,3)
- Moderbolagets långfristiga skulder till portföljbolag uppgick vid årets utgång till 0,0 MSEK (3,6)
- Moderbolagets långfristiga skulder till dotterbolag uppgick vid årets utgång till 514,5 MSEK (0,0)
- Eget kapital i moderbolaget uppgick vid årets utgång till 2 309,4 MSEK (3 223,2)

**Kassaflöde**

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

**Personal och löner**

Moderbolaget har vid årets utgång 8 (7) anställda. Uppgifter om medelantal anställda och ledande befattningshavares löner och förmåner framgår av Not 7-8.


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619-20250623081511

**Ersättningar till ledande befattningshavare**

Ersättning till verkställande direktör samt CFO beslutas av ersättningsutskottet som består av tre styrelseledamöter.

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 6 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.

Under kommande år inbegriper likviditetsplanen att genomföra avyttringar av icke strategiska tillgångar i koncernen i syfte att säkerställa tillräcklig likviditet för fortsatt drift. Nämnda 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.

För utförligare beskrivning se sidan Not 2 Finansiell riskhantering.

**Aktie och ägarstruktur**

Doxa är noterat på Nasdaq First North Growth Market, Stockholm. Slutkursen per den 31 december 2024 uppgick till 0,72 SEK (3,41).

Doxa hade per den 31 december 2024 9 876 aktieägare (9 967).

**Aktiekapital**

Under året har Doxa genomfört två nyemissioner till ett samlat värde om totalt 809,3 MSEK efter kostnader och avgifter i samband med emission. Aktiekapitalet ökade under året från 286,3 MSEK (30,5 MSEK avser ej registrerat aktiekapital) till 642,8 MSEK.

Första emissionen genomförde Doxa AB under april/maj, en riktad kontantemission om 70 175 437 aktier till en teckningskurs om 2,85 SEK per aktie, motsvarande totalt 200,0 MSEK. Emissionskostnader uppgick till totalt 2,0 MSEK.

Andra emissionen genomförde Doxa AB under juni/juli, en företrädesemission om 642 765 335 aktier till en teckningskurs om 1,00 SEK per aktie, uppdelat på en kontantemission om 541,0 MSEK och en


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250623:08152

kvittningsemission om 101,8 MSEK, motsvarande totalt 642,8 MSEK. Emissionskostnader uppgick till totalt 31,4 MSEK.

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.

**Aktiekapitalets utveckling januari - december 2024**

| Beslutstidpunkt | Händelse | Förändring antal aktier | Antal aktier efter transaktion | Förändring aktiekapital | Totalt aktiekapital |
|---|---|---|---|---|---|
| Ingående balans* | | | 572 589 898 | | 286 294 949 |
| 2024-04-11 | Nyemission - kontant | 70 175 437 | 642 765 335 | 35 087 719 | 321 382 668 |
| 2024-06-24 | Nyemission - kontant | 540 956 564 | 1 183 721 899 | 270 478 282 | 591 860 950 |
| 2024-06-24 | Nyemission - kvittning | 101 808 771 | 1 285 530 670 | 50 904 386 | 642 765 335 |
| **Summa 2024-12-31** | | **712 940 772** | **1 285 530 670** | **356 470 386** | **642 765 335** |

** Inklusive emitterade ej registrerade aktier och ej registrerat aktiekapital*

## 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.

## Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapport 2024 finns på bolagets hemsida www.doxa.se

## 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.

I början av 2024 överlät Doxa koncernen samtliga aktier i Änglagården Holding AB, motsvarande 40 procent av bolagets aktier, till bolag ägt av Ola Serneke, som vid den tidpunkten sågs som närstående. Samtidigt avyttrade Doxa koncernen även samtliga aktier i 7H Bil AB, motsvarade 30 procent av bolagets aktier, till samma bolag. Affärerna skedde till marknadsmässiga värden.

För en utförlig specifikation över vilka närståendetransaktioner som förekommit under året hänvisas till Not 35 Transaktioner med närstående. Samtliga transaktioner med närstående har skett till marknadsmässiga villkor.


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250623:08153

**Händelser efter rapportperiodens utgång**

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

I samband med beskedet om att Mutares den 7 januari 2025 lämnat in konkursansökan för Serneke Sverige AB, bedömde Doxa att Doxas exponering i form av fullgörandegarantier kopplade till vissa entreprenadprojekt skulle påverka Doxa negativt med ca 150 MSEK utöver tidigare gjorda avsättningar inom Doxa Projektutveckling. Per den 31 december 2024 uppgår totala avsättningar i moderbolaget och koncernen avseende krav i konkursen till 254,6 MSEK, motsvarande det belopp som bedöms vara sannolikt kommer att infrias under de kommande två till tre åren, för mer information se Not 3 Bedömningar, uppskattningar och antaganden.

I början av januari 2025 genomförde Doxa frånträde av sålda tillgångar till Fastighets AB Balder enligt avtal per den 30 december 2024. Med köpeskillingarna amorterades skulder, samtidigt gjordes en refinansiering av koncernen, se Not 28.

I början av april 2025 informerades Doxa om att Kammarrätten beslutat att avslå överklagan från KS Viewing AB och KS Hotell AB avseende mervärdesskatt om totalt 132,1 MSEK jämte ränta om totalt 16,0 MSEK, totalt 148,1 MSEK. KS Viewing AB är Doxas dotterbolag. I den aktuella tvisten har Doxa ingått borgen för det tidigare dotterbolaget KS Hotell AB, som avyttrades i februari 2024. Doxa avser att överklaga domen till högsta förvaltningsdomstolen. Avsättning om 148,1 MSEK har gjorts i årsbokslutet för 2024.

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att överkursfonden, balanserat resultat och årets resultat balanseras i ny räkning. Förslaget kommer att läggas fram på årsstämman den 29 april 2025.

| **Fritt eget kapital i moderbolaget, SEK** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** |
|---|---|---|
| Överkursfond | 3 266 462 951 | 2 813 630 452 |
| Balanserat resultat | 109 152 554 | -183 084 984 |
| Årets resultat | -1 723 256 171 | 292 134 682 |
| **Summa** | **1 652 259 334** | **2 922 680 150** |


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619;20250623081154

## Rapport över totalresultat, koncernen

| Belopp i MSEK | Not | jan-dec 2024 | jan-dec 2023 |
|---|---|---|---|
| **RÖRELSENS INTÄKTER** | | | |
| Nettoomsättning, inkl. övriga rörelseintäkter | 4, 5 | 15,5 | 9,9 |
| Nettoförändring verkligt värde portföljbolag | | -1 221,1 | 302,1 |
| **Summa rörelsens intäkter** | | **-1 205,6** | **312,1** |
| **RÖRELSENS KOSTNADER** | | | |
| Personalkostnader | 7, 8 | -30,1 | -18,2 |
| Övriga externa kostnader | 10, 11 | -526,0 | -24,4 |
| **Summa rörelsens kostnader** | | **-556,1** | **-42,6** |
| **Rörelseresultat** | | **-1 761,7** | **269,4** |
| **FINANSIELLA POSTER** | | | |
| Ränteintäkter och liknande poster | 12 | 60,9 | 24,6 |
| Räntekostnader och liknande poster | 13 | -22,5 | -2,1 |
| **Summa finansiella poster** | | **38,4** | **22,5** |
| **Resultat före skatt** | | **-1 723,3** | **291,9** |
| Årets skatt | 14 | 0,0 | 0,0 |
| **Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare** | | **-1 723,3** | **291,9** |
| Övrigt totalresultat - omräkningsdifferenser | | 0,0 | 0,0 |
| **Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare** | | **-1 723,3** | **291,9** |
| Resultat per aktie, hänförligt till moderbolagets aktieägare, före och efter utspädning (SEK) | 27 | -1,89 | 0,75 |


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619;20250623081355

## Rapport över finansiell ställning, koncernen

| Belopp i MSEK | Not | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | 15, 33 | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Immateriella anläggningstillgångar** | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 16 | 235,0 | 0,0 |
| **Summa immateriella anläggningstillgångar** | | **235,0** | **0,0** |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Leasingavtal, nyttjanderätt | 17 | 181,2 | 6,1 |
| Förvaltningsfastigheter | 18 | 141,6 | 0,0 |
| Byggnader och mark | 19 | 465,0 | 0,0 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 20 | 312,2 | 0,9 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **1 100,0** | **7,0** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Aktier och andelar till verkligt värde | 21 | 0,0 | 2 523,3 |
| Aktier och andelar i övriga bolag | 21 | 26,7 | 0,0 |
| Fordringar hos portföljbolag | 35 | 0,0 | 750,3 |
| Långfristiga fordringar | 22 | 125,1 | 0,0 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **151,7** | **3 273,6** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **1 486,8** | **3 280,6** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Projekt- och exploateringsfastigheter | 23 | 2 785,1 | 0,0 |
| Varulager | | 1,3 | 0,0 |
| Kundfordringar | | 27,5 | 0,0 |
| Fordringar hos portföljbolag | 35 | 0,0 | 8,6 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 24 | 538,0 | 101,8 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 25 | 18,0 | 1,0 |
| **Likvida medel** | | **70,6** | **111,9** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **3 440,4** | **223,2** |
| **Tillgångar som innehas för försäljning** | 26 | **3 268,3** | **0,0** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **8 195,5** | **3 503,8** |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | 15, 33 | | |
| **Eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | 27 | 642,8 | 255,8 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 3 280,7 | 2 858,4 |
| Annat eget kapital inkl. årets resultat | | -1 614,1 | 108,8 |
| **Summa eget kapital** | | **2 309,4** | **3 223,0** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Avsättningar | 34 | 418,2 | 0,0 |
| Skulder till portföljbolag | 35 | 0,0 | 3,6 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 28 | 674,2 | 205,5 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **1 092,5** | **209,1** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 28 | 2 770,3 | 51,0 |
| Leverantörsskulder | | 72,8 | 1,5 |
| Kortfristiga skulder portföljbolag | 35 | 0,0 | 6,1 |
| Övriga kortfristiga skulder | 29 | 450,3 | 2,2 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 30 | 84,2 | 10,8 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **3 377,6** | **71,7** |
| **Skulder som innehas för försäljning** | 26 | **1 416,0** | **0,0** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **8 195,5** | **3 503,8** |


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619;20250623081356

## Kassaflödesanalys, koncernen

| Belopp i MSEK | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | | |
| Rörelseresultat | | -1 761,7 | 269,4 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 36 | 1 721,8 | -302,3 |
| Erhållen ränta | | 1,1 | 1,4 |
| Erlagd ränta | | -17,3 | 0,0 |
| Betald skatt | | 0,0 | 0,0 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | | **-56,0** | **-31,5** |
| *Förändringar av rörelsekapital* | | | |
| Minskning (+)/ökning (-) av varulager | | 0,0 | 0,0 |
| Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar | | -15,2 | -7,5 |
| Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder | | 8,0 | 1,2 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-63,2** | **-37,8** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -0,4 | 0,0 |
| Investeringar andelar portföljbolag | | -51,9 | 24,0 |
| Försäljningar andelar portföljbolag | | 0,0 | 109,8 |
| Ökning (-)/minskning (+) fordringar portföljbolag | | -782,6 | -338,8 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-834,9** | **-205,1** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Nyemissioner | | 707,6 | 237,7 |
| Teckningsoptioner | | 0,1 | 7,0 |
| Upptagna lån | | 300,0 | 50,0 |
| Amortering av lån | | -200,0 | 0,0 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **807,7** | **294,7** |
| **Nettokassaflöde från förvärvade bolag** | | **49,1** | **0,0** |
| **Årets kassaflöde** | | **-41,3** | **51,8** |
| **Likvida medel vid årets ingång** | | **111,9** | **60,0** |
| **Likvida medel vid årets utgång** | | **70,6** | **111,9** |


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619-20250623081157

## Förändring av eget kapital, koncern

| Belopp i MSEK | Not | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Annat eget kapital inkl. årets resultat | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|
| **Eget kapital per 31 december 2022** | | **147,5** | **1 811,9** | **-190,1** | **1 769,4** |
| **Totalresultat** | | | | | |
| Årets resultat | | | | 291,9 | 291,9 |
| Årets övriga totalresultat | | | | 0,0 | 0,0 |
| **Summa totalresultat** | | | | **291,9** | **291,9** |
| **Transaktioner med aktieägare** | | | | | |
| Emissioner | 27 | 108,3 | 882,1 | | 990,3 |
| Emissionskostnader | | | -18,5 | | -18,5 |
| Pågående Nyemission dec 2023 | | | 182,9 | | 182,9 |
| Teckningsoptioner till anställda | 9 | | | 7,0 | 7,0 |
| **Summa transaktioner med aktieägare** | | **108,3** | **1 046,4** | **7,0** | **1 161,7** |
| **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** |


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619;20250623081158

## Resultaträkning, moderbolaget

| Belopp i MSEK | Not | jan-dec 2024 | jan-dec 2023 |
|---|---|---|---|
| **RÖRELSENS INTÄKTER** | | | |
| Nettoomsättning, inkl. övriga rörelseintäkter | 4, 5 | 15,5 | 9,9 |
| Nettoförändring verkligt värde portföljbolag | | -1 221,1 | 302,1 |
| **Summa** | | **-1 205,6** | **312,1** |
| **RÖRELSENS KOSTNADER** | | | |
| Personalkostnader | 7, 8 | -30,1 | -18,2 |
| Övriga externa kostnader | 10, 11 | -526,0 | -24,6 |
| **Summa rörelsens kostnader** | | **-556,1** | **-42,8** |
| **Rörelseresultat** | | **-1 761,7** | **269,2** |
| **FINANSIELLA POSTER** | | | |
| Ränteintäkter och liknande poster | 12 | 60,9 | 24,6 |
| Räntekostnader och liknande poster | 13 | -22,5 | -1,7 |
| **Summa finansiella poster** | | **38,4** | **22,9** |
| **Resultat före skatt** | | **-1 723,3** | **292,1** |
| Årets skatt | 14 | 0,0 | 0,0 |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-1 723,3** | **292,1** |

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


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619;20250623081559

# Balansräkning, moderbolaget

| Belopp i MSEK | Not | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Inventarier, verktyg och installationer | 20 | 1,0 | 0,9 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **1,0** | **0,9** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Aktier och andelar till verkligt värde | | 0,0 | 2 523,3 |
| Aktier och andelar i dotterbolag | 21 | 2 983,9 | 0,0 |
| Aktier och andelar i intressebolag | 21 | 426,7 | 0,0 |
| Aktier och andelar i övriga bolag | 21 | 24,8 | 0,0 |
| Fordringar hos portföljbolag | 34 | 0,0 | 750,3 |
| Långfristiga fordringar | 22 | 45,0 | 0,0 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **3 480,4** | **3 273,6** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **3 481,4** | **3 274,5** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Fordringar hos portföljbolag | 35 | 0,0 | 8,6 |
| Fordringar hos dotterbolag | 35 | 456,2 | 0,0 |
| Övriga fordringar | 24 | 514,9 | 101,8 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 1,4 | 1,0 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **972,5** | **111,4** |
| **Likvida medel** | | **21,5** | **111,9** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **994,1** | **223,2** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **4 475,5** | **3 497,7** |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | 27 | 642,8 | 255,8 |
| Reservfond | | 14,3 | 14,3 |
| Ej registrerat aktiekapital | | 0,0 | 30,5 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **657,0** | **300,6** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Överkursfond | | 3 266,5 | 2 813,6 |
| Balanserad vinst eller förlust | | 109,2 | -183,1 |
| Årets resultat | | -1 723,3 | 292,1 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **1 652,4** | **2 922,7** |
| **Summa eget kapital** | | **2 309,4** | **3 223,2** |
| **SKULDER** | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Andra avsättningar | 34 | 402,7 | 0,0 |
| Skulder till portföljbolag | 35 | 0,0 | 3,6 |
| Skulder till dotterbolag | 35 | 514,5 | 0,0 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 28 | 0,0 | 200,2 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **917,1** | **203,8** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 28 | 1 203,1 | 50,0 |
| Leverantörsskulder | | 5,3 | 1,5 |
| Kortfristiga skulder portföljbolag | 35 | 0,0 | 6,1 |
| Övriga kortfristiga skulder | 29 | 22,7 | 2,2 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 30 | 17,9 | 10,8 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **1 249,0** | **70,7** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **4 475,5** | **3 497,7** |


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619-20250623081600

## Kassaflödesanalys, moderbolaget

| Belopp i MSEK | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | | |
| Rörelseresultat | | -1 761,7 | 269,2 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 36 | 1 721,8 | -302,1 |
| Erhållen ränta | | 1,1 | 1,4 |
| Erlagd ränta | | -17,3 | 0,0 |
| Betald skatt | | 0,0 | 0,0 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | | **-56,0** | **-31,5** |
| *Förändringar av rörelsekapital* | | | |
| Minskning (+)/ökning (-) av varulager | | 0,0 | 0,0 |
| Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar | | -15,2 | -7,5 |
| Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder | | 8,0 | 1,2 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-63,2** | **-37,8** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -0,4 | 0,0 |
| Investeringar andelar portföljbolag | | -51,9 | 24,0 |
| Försäljningar andelar portföljbolag | | 0,0 | 109,8 |
| Ökning (-)/minskning (+) fordringar portföljbolag | | -782,6 | -338,8 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-834,9** | **-205,1** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Nyemissioner | | 707,6 | 237,7 |
| Teckningsoptioner | | 0,1 | 7,0 |
| Upptagna lån | | 300,0 | 50,0 |
| Amortering av lån | | -200,0 | 0,0 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **807,7** | **294,7** |
| **Årets kassaflöde** | | **-90,4** | **51,8** |
| **Likvida medel vid årets ingång** | | **111,9** | **60,0** |
| **Likvida medel vid årets utgång** | | **21,5** | **111,9** |


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619-20250623081631

## Förändring av eget kapital, moderbolaget

| Belopp i MSEK | Not | Aktiekapital | Reserv-fond | Ej registrerat aktie-kapital | Överkurs-fond | Balanserad vinst eller förlust | Årets resultat | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Eget kapital per 31 december 2022** | | **147,5** | **14,3** | **0,0** | **1 797,6** | **-150,2** | **-39,9** | **1 769,4** |
| Disposition fg årsresultat enl beslut årsstämma | | | | | | -39,9 | 39,9 | 0,0 |
| **Totalresultat** | | | | | | | | |
| Årets resultat | | | | | | | 292,1 | 292,1 |
| Årets övriga totalresultat | | | | | | | 0,0 | 0,0 |
| **Summa totalresultat** | | | | | | | **292,1** | **292,1** |
| **Transaktioner med aktieägare** | | | | | | | | |
| Emissioner | 27 | 108,3 | | | 882,1 | | | 990,3 |
| Emissionskostnader | | | | | -18,5 | | | -18,5 |
| Pågående Nyemission dec 2023 | | | | 30,5 | 152,4 | | | 182,9 |
| Teckningsoptioner till anställda | 9 | | | | | 7,0 | | 7,0 |
| **Summa transaktioner med aktieägare** | | **108,3** | | **30,5** | **1 015,9** | **7,0** | | **1 161,7** |
| **Eget kapital per 31 december 2023** | | **255,8** | **14,3** | **30,5** | **2 813,6** | **-183,1** | **292,1** | **3 223,2** |
| Disposition fg årsresultat 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** |


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619-20250623081620

# Noter

## 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 4 april 2025 och den kommer att föreläggas årsstämman den 29 april 2025.

### 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 finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Koncernredovisningen baseras på fortlevnadsprincipen. Koncernens funktionella valuta är svenska kronor (SEK) och alla belopp är i MSEK om inte annat anges.

### Nya redovisningsprinciper 2024

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

### 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 2024. 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 2025 eller senare har inte tillämpats vid upprättande av dessa finansiella rapporter.


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619-20250623083163

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. VD utvärderar koncernens finansiella ställning och resultat utifrån segmenten Projektutveckling och Övrig verksamhet som utgör en mindre del av total verksamhet. Doxa gör förnärvarande en översyn av segmentsindelningen.

**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. Karlastaden Group AB som ägs till 50 % är konsoliderat, då ovan anses uppfyllt.

Dotterbolag tas med i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Koncernen bytte redovisningsprinciper den 31 december 2024 och samtliga aktier och andelar i dotterbolag ses som förvärvade per den tidpunkten, se Not 15.

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 samtliga perioder enligt tidigare redovisningsprinciper, d v s dotterbolagen är inte konsoliderade och innehaven i portföljbolag redovisas till verkligt värde via resultatet rubricerat som Förändring verkligt värde portföljbolag.


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619-20250623082164

**Rörelseförvärv**

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv, oavsett om förvärvet består av egetkapitalandelar eller andra tillgångar. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av de verkliga värdena av överlåtna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare, aktier som emitterats av koncernen, tillgångar eller skulder som är en följd av ett avtal om villkorad köpeskilling och eventuell tidigare egetkapitalandel i det förvärvade företaget.

Identifierbara förvärvade tillgångar, övertagna skulder och övertagna eventualförpliktelser i ett rörelseförvärv värderas, med ett fåtal undantag, inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv, d v s förvärv för förvärv, avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar.

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

Goodwill avser det belopp varmed överförd ersättning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget, och verkliga värdet på förvärvstidpunkten på tidigare egetkapitalandel i det förvärvade företaget, (om rörelseförvärvet genomförts i steg) 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. Förvärvsanalyserna är preliminära och kan komma att justeras vad gäller klassificeringar.

**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.

En 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, se Not 15.

**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 Kassaflödesanalyser för samtliga perioder enligt tidigare redovisningsprinciper, d v s dotterbolagen är inte konsoliderade.


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619-20250623081165

**Intäkter**

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

**Intäkter (Tillämpligt t o m den 31 december 2024)**
Det är endast moderbolagets intäkter som redovisas i koncernens intäkter fram t o m den 31 december 2024. Moderbolagets intäkter består huvudsakligen av management fees och ränteintäkter från dotterbolag.

***Intäkter från projektutvecklingen (Tillämpligt efter den 31 december 2024)***
Koncernen kommer under 2025 redovisa intäkter från projektutvecklingen i Rapport över totalresultatet.

*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. Konsolideringen upphör när tillträde av lägenheter sker av slutkund och intäkt redovisas då baserat på sålda och av slutkund tillträdda lägenheter. Lägenheter som är osålda och som är återköpta av Doxa i enlighet med avtalade garantier redovisas som Projekt- och exploateringsfastigheter till koncernens anskaffningsvärde.

*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.

***Intäkter från leasingavtal (Tillämpligt efter den 31 december 2024)***
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.

***Övriga intäkter (Tillämpligt efter den 31 december 2024)***
Koncernen kommer under 2025 utöver intäkter från projektutvecklingen och hyresintäkter från förvaltningsfastigheter ha intäkter från övrig verksamhet bl a rörelsen avseende observationsdäcket i Karlatornet och rörelsen i mediaanläggningen.

**Ersättningar till anställda – pensioner**

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 t o m 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.


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619;20250623081660

**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 t o m 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 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.

**Nyttjanderättstillgångar och leasingskuld**

Nyttjanderättstillgångar ingår i materiella anläggningstillgångar i balansräkningen och avser huvudsakligen hyresavtal för lokaler som redovisas som tillgång och leasingskuld 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 leasingskulden och därefter till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Leasingskulder 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.


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619-20250623308167

**Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar (Tillämpligt efter 31 december 2024)**

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.

**Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter innehas för långsiktig uthyrning och används inte av koncernen. Dessa redovisas till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningen som del av övriga intäkter.

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: marknadsmässigt driftsnetto och avkastningskrav härledda från analyser av marknadsdata.

Samtliga fastigheter ingår i Nivå 3 i verkligt värdehierarkin, förutom mark som innehas för försäljning. Verkliga värden som hänförs till Nivå 2 avseende mark som innehas 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.


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

amk=20250619:20250623081168

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

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

**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 innehas 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 med undantag av vissa typer av skulder som exempelvis derivat. 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 respektive verkligt värde med förändringar via övrigt totalresultat baserat på framåtriktad information. Koncernen väljer reserveringsmetod baserat på om det skett en väsentlig ökning i kreditrisk eller inte.

*Kundfordringar och avtalstillgångar (Tillämplig efter den 31 december 2024)*


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250623081169

Koncernen tillämpar i enlighet med reglerna 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 och avtalstillgångar redovisas som kreditförluster – netto inom rörelseresultatet. Återvinningar av belopp som tidigare skrivits bort redovisas mot samma rad i resultaträkningen.

*Övriga skuldinstrument*

Alla investeringar i skuldinstrument redovisade till upplupet anskaffningsvärde respektive verkligt värde via övrigt totalresultat anses ha låg kreditrisk och den redovisade kreditförlustreserven är därför begränsad till 12 månaders förväntade förluster. Ledningen anser att "låg kreditrisk" för noterade obligationer är att åtminstone ett större ratinginstitut givit graderingen "investment grade". Övriga investeringar anses ha "låg kreditrisk" när de har låg sannolikhet för fallissemang och emittenten har stor förmåga att klara sina kortfristiga kontraktuella betalningsåtaganden.

Likvida medel är även inom tillämpningsområdet för nedskrivningar enligt IFRS 9, den nedskrivning som skulle komma i fråga har dock bedömts vara oväsentlig.

**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.

**Upplysning om verkligt värde**

För de finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde anses det verkliga värdet motsvara det redovisade värdet.

**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.


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619-20250623081170

**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 koncernen 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.

**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 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.


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619-20250623081171

Per den 31 december 2024 bytte moderbolaget likt koncernen 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 dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag

*Operationella hyresavtal*
Moderbolaget har valt att använda undantaget i RFR 2 och redovisar ej hyresavtal i balansräkningen.

## 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.

### 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. 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


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619-20250623308172

tillräcklig likviditet för fortsatt drift. Nämnda 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.

Se Not 33 Proforma Rapport över finansiell ställning efter frånträde sålda tillgångar, amortering av skulder och refinansiering i januari 2025. Se även Not 32 Löptidsanalys finansiella skulder.

**Kapitalrisk**

Bolaget är beroende av externt tillfört kapital. 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 utspätt. Om aktieägarnas innehav blir utspätt 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 utspätt 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.

Efter den refinansiering som gjordes i januari 2025 är koncernens andel lån till fast ränta 70,3 %, 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 motparters oförmåga att uppfylla de avtalsmässiga förpliktelserna förknippade med finansiella transaktioner eller instrument. De finansiella motparternas risk värderas och övervakas med målet att minska motpartsrisken.

**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


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619-20250623081173

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.

**Nya redovisningsprinciper 2024**

Doxas styrelse bedömde den 31 december 2024 att koncernen inte längre uppfyller kraven för investmentföretag enligt IFRS 10 Koncernredovisning, vilket var tidigare bedömning, se Not 1 Redovisningsprinciper. Efter försäljning av entreprenadverksamheten och merparten av förvaltningsfastigheterna bedöms verksamheten i allt väsentligt utgöras av projektutveckling och förutsättningarna att redovisa som investmentbolag bedöms därför inte längre vara uppfyllda.

**Tillgångar värderade till verkligt värde vid byte till nya redovisningsprinciper**

I samband med övergång till nya redovisningsprinciper har de väsentliga tillgångar värderats till verkligt värde per den 31 december 2024 enligt nedan principer. I efterkommande bokslut kommer endast nedskrivningsprövning att göras avseende nedan tillgångar.

*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. Värdering har skett av extern oberoende värderingsfirma per den 31 december 2024.

*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. Värdering har skett av extern oberoende värderingsfirma per den 31 december 2024.

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

Bolaget tillämpar en försiktig och systematisk värderingsmetodik där varje projekt utvärderas individuellt baserat på dess specifika förutsättningar. Verkligt värde fastställs i enlighet med tillämpliga redovisningsstandarder och kan vid behov verifieras genom externa värderingar.

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

Av projekt- och exploateringsfastigheter uppgående till 2 785,1 MSEK har merparten värderats externt per den 31 december 2024.


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250623081174

*Värdering immateriella tillgångar*
Immateriella tillgångar består av namnrättigheter och rörelsen avseende observationsdäcket i Karlatornet 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.

**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 av extern oberoende värderingsfirma per den 31 december 2024.

**Värdering av tillgångar som innehas för försäljning**

Den 30 december 2024 tecknades avtal med Balder Sverige AB om försäljning av samtliga Doxas förvaltningsfastigheter samt osålda lägenheter i Karlatornet till ett värde om 3,8 miljarder SEK. Per den 30 december 2024 frånträddes samtliga osålda bostadsrättslägenheter, men förvaltningsfastigheterna och ägarlägenheterna i Karlatornet frånträddes först per den 1 januari 2025. Tillgångar hänförliga till förvaltningsfastigheterna och ägarlägenheterna i Karlatornet är klassificerade som Tillgångar som innehas för försäljning i koncernens Rapport över finansiell ställning per den 31 december 2024. Värdering per den 31 december 2024 är enligt villkor i försäljningsavtalen. Affären är gjord på armlängds avstånd och därmed anses köpeskillingen utgöra verkligt värde.

**Värdering av avsättningar**

Avsättningarna avser framför allt motförbindelser för utställda fullgörande- och garantitidsgarantier samt borgen för leverantörer till förmån för Serneke Sverige AB. Garantier och borgensåtaganden utvärderas individuellt. Där det inte föreligger tillräcklig information för individuell bedömning har schablonmässiga antaganden för olika typer av åtagande åsatts. Omvärdering av ovanstående åtaganden genomförs löpande och kan komma att förändras negativt och positivt. Under kommande räkenskapsår förväntas cirka 25 - 75 % utfalla.

Kammarrätten beslutade i början av april 2025 att avslå överklagan från bolag i Doxa Koncernen avseende mervärdesskatt om totalt 132,1 MSEK jämte ränta om totalt 16,0 MSEK, totalt 148,1 MSEK. Avsättning om 148,1 MSEK har gjorts i årsbokslutet för 2024. Doxa avser att överklaga domen till högsta förvaltningsdomstolen.

## Not 4 – Intäkter från avtal med kunder och övriga intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Belopp i MSEK** | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| Nettoomsättning | 15,5 | 9,9 | 15,5 | 9,9 |
| **Summa** | **15,5** | **9,9** | **15,5** | **9,9** |

Verksamheten redovisade fram till den 31 december 2024 enligt reglerna för investmentföretag, vilket innebär att dotterföretag inte konsoliderats i Rapport över totalresultatet. Detta innebär att i redovisad nettoomsättning


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619-20250623308175

ingår endast omsättningen i moderbolaget, där omsättningen huvudsakligen består av management fees till dotterbolagen.

Koncernen har sitt säte i Sverige och koncernens anläggningstillgångar är lokaliserade i Sverige.

Fördelningen av nettoomsättningen per land framgår av nedanstående tabell:

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Nettoomsättning per land, belopp i MSEK** | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| Sverige | 15,5 | 9,9 | 15,5 | 9,9 |
| ***Summa*** | **15,5** | **9,9** | **15,5** | **9,9** |

**Segmentredovisning**

Då verksamheten redovisade enligt reglerna för investmentföretag fram till den 31 december 2024 och dotterföretagen därmed inte är konsoliderade i Rapport över totalresultatet, bedöms segmentredovisning inte tillföra ytterligare upplysningar avseende Rapport över totalresultatet. De segment som Doxa koncernen idag består av är Projektutveckling och en mindre del som utgör Övrig verksamt. Projektutveckling utgörs av projekt- och exploateringsfastigheter i olika stadier och övriga tillgångar bedöms i allt väsentligt tillhöra Övrig verksamhet. Av koncernens skulder är cirka 75 % hänförliga till segmentet Projektutveckling.

## Not 5 – Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Under året uppgår moderbolagets försäljning till koncernbolag till 15,5 MSEK (9,9) och består huvudsakligen av management fees. Moderbolaget har under året haft lokalkostnader till koncernbolag om 1,3 MSEK (1,1). I övrigt har moderbolaget inte gjort några inköp från koncernbolag.

## Not 6 – Personal (medelantal)

| | 2024 | | |
|---|---|---|---|
| | **Män** | **Kvinnor** | **Totalt** |
| Moderbolaget, Sverige | 6 | 1 | 7 |
| **Totalt koncernen** | **6** | **1** | **7** |

| | 2023 | | |
|---|---|---|---|
| | **Män** | **Kvinnor** | **Totalt** |
| Moderbolaget, Sverige | 6 | 1 | 7 |
| **Totalt koncernen** | **6** | **1** | **7** |

Antal anställda ovan är uttryckt som medelantal heltidsanställda i moderbolaget Doxa AB.

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

Företagsledningen utgörs vid utgången av året av 2 (3) män.


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619-20250623308176

## Not 7 – Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| Belopp i MSEK | 2024 Styrelse och ledande befattningshavare | Övriga anställda | 2023 Styrelse och ledande befattningshavare | Övriga anställda |
|---|---|---|---|---|
| Löner och ersättningar - moderbolaget | 11,8 | 7,6 | 7,8 | 4,2 |
| **Totalt koncernen** | **11,8** | **7,6** | **7,8** | **4,2** |
| Sociala kostnader - moderbolaget | 4,6 | 2,4 | 2,8 | 1,4 |
| Pensionskostnader - moderbolaget | 3,4 | 0,6 | 1,5 | 0,6 |
| **Totalt koncernen** | **8,0** | **3,1** | **4,3** | **2,0** |

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

## Not 8 – Ersättning till ledande befattningshavare

### Ersättning till styrelseledamöter

Arvoden och andra ersättningar till styrelseledamöter beslutas av årsstämman. På årsstämman 2024 fastställdes att styrelsearvode ska uppgå till 250 tSEK (200) till styrelseordförande samt 125 tSEK (100) vardera till övriga styrelseledamöter. Styrelseledamöterna har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört.

### Ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsen har utsett ett ersättningsutskott som ska bistå styrelsen med förslag i ersättningsfrågor samt löpande följa och utvärdera ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer för verkställande direktören och andra befattningshavare i koncernens högsta ledning. Utskottet lämnar fortlöpande muntliga rapporter till styrelsen samt lämnar förslag i frågor som erfordrar styrelsens beslut. Det utgår separat arvode till medlemmar i ersättningsutskottet, där ersättningsutskottets ordförande har ett årligt arvode om 40 tSEK och övriga ledamöter i ersättningsutskottet har ett årligt arvode om 25 tSEK. Sedan årsstämman 2024 består 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.

| Belopp i tSEK | 2024 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** |


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619;20250623081777

| Belopp i tSEK | Lön och övriga förmåner/ styrelsearvode | 2023 Pensions-kostnader | Sociala kostnader | Aktierelaterade ersättningar |
|---|---|---|---|---|
| Greg Dingizian, ledamot från 11 juni 2021, ordförande till 27 april 2023* | 133 | 0 | 42 | 0 |
| Per Eklund, ledamot från 11 juni 2021, ordförande från 27 april 2023 | 167 | 0 | 52 | 0 |
| Nina Nilsson Ulvinen, ledamot från 27 april 2022 | 100 | 0 | 31 | 0 |
| Jacob Karlsson, ledamot från 27 april 2022 | 100 | 0 | 31 | 0 |
| Peter Strand, ledamot från 27 april 2023 | 67 | 0 | 21 | 0 |
| Lena Grimslätt, ledamot från 27 april 2023 | 67 | 0 | 21 | 0 |
| Christian Lindgren, ledamot till 27 april 2023 | 33 | 0 | 10 | 0 |
| Victor Persson, VD från 1 januari 2022 | 3 122 | 545 | 1 112 | 0 |
| Övriga ledande befattningshavare 2 (2) personer | 3 975 | 964 | 1 483 | 0 |
| **Summa** | **7 763** | **1 509** | **2 805** | **0** |

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

*Agartha AB, genom Greg Dingizian, har per 2024-12-31, en fordran på Doxa AB om 0,0 MSEK (50,0). Ränta har under 2024 utgått med 1,5 MSEK (0,0). Ränta har utgått på marknadsmässiga villkor. För ytterligare information se Not 35 Transaktioner med närstående.

## Not 9 – Optionsprogram

**Optionsprogram som förfallit under 2024:**

**Teckningsoptioner av serie 2021/2024**

Årsstämman 2021 beslutade att införa ett incitamentsprogram genom utgivande av 4 150 000 teckningsoptioner av serie 2021/2024 till marknadspris. Sammanlagt omfattar incitamentsprogrammet högst fem personer och ska fördelas mellan ledande befattningshavare och nyckelpersoner enligt styrelsens bestämmande, varvid det högsta antal teckningsoptioner som en enskild kan erbjudas uppgår till 2 075 000 teckningsoptioner. Även nya medarbetare ska kunna erbjudas att förvärva teckningsoptioner. Sista dag för förvärv av teckningsoptioner ska vara dagen före årsstämman 2022. Varje teckningsoption av berättigar till att teckna en aktie i bolaget under perioden 1 december – 31 december 2024 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 2,2 procent.

Ingen teckning skedde avseende ovanstående optionsprogram.

**Optionsprogram vid utgången av 2024:**

**Teckningsoptioner av serie 2022/2025**

Årsstämman 2022 beslutade att införa ett incitamentsprogram genom utgivande av 1 500 000 teckningsoptioner av serie 2022/2025 till marknadspris. 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


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619-20250623:08178

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.

**Teckningsoptioner av serie 2023/2026**

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. 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**

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. 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. 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.

**Köpoptioner utställda av Agartha AB**

Under 2021 har Agartha AB ställt ut 3 000 000 köpoptioner till styrelse och tillträdande ledning i Doxa AB. Köpoptionerna ger rätt att förvärva aktier i Doxa AB från Agartha AB på villkor som speglar villkoren för teckningsoptionerna av serie 2021/2024.


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619;20250623081179

## Not 10 – Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Belopp i MSEK** | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| Maskiner och inventarier | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 |
| Nyttjanderättstillgångar | 0,0 | 1,8 | 0,0 | 0,0 |
| **Summa** | **0,2** | **2,0** | **0,2** | **0,2** |

## Not 11 – Ersättning till revisorer

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Belopp i tSEK** | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| **PwC** | | | | |
| Revisionsuppdrag | 3 151 | 1 020 | 3 151 | 1 020 |
| Revisionstjänster utöver revisionsuppdrag | 0 | 1 089 | 0 | 1 089 |
| **Summa** | **3 151** | **2 109** | **3 151** | **2 109** |
| | | | | |
| **Deloitte** | | | | |
| Övriga tjänster | 0 | 200 | 0 | 200 |
| **Summa** | **0** | **200** | **0** | **200** |

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 – Ränteintäkter och liknande poster

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Belopp i MSEK** | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| Ränteintäkter från portföljbolag | 59,8 | 22,1 | 59,8 | 6,0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | 1,1 | 2,5 | 1,1 | 0,0 |
| **Summa** | **60,9** | **24,6** | **60,9** | **6,0** |

## Not 13 – Räntekostnader och liknande poster

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Belopp i MSEK** | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| Räntekostnader till portföljbolag | -0,4 | -0,2 | -0,4 | -0,2 |
| Övriga räntekostnader och liknande poster | -22,1 | -1,9 | -22,1 | -1,5 |
| **Summa** | **-22,5** | **-2,1** | **-22,5** | **-1,7** |


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619-20250623081800

## Not 14 – Inkomstskatt

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Belopp i MSEK** | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| Aktuell skattekostnad för året | 0,0 | 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** | **0,0** | **0,0** | **0,0** | **0,0** |

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Avstämning mellan redovisad skatt och skatt baserad på gällande skattesats:** | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| Resultat före skatt | -1 723,3 | 291,9 | -1 723,3 | 292,1 |
| Skatt enligt skattesats 20,6% (20,6%) | 355,0 | -60,1 | 355,0 | -60,2 |
| Nedskrivningar finansiella tillgångar | -56,3 | 49,8 | -56,3 | 49,8 |
| Övriga ej avdragsgilla kostnader | -84,3 | -2,1 | -84,3 | -2,1 |
| Ej avdragsgill reaförlust delägarrätter | -215,5 | -10,3 | -215,5 | -10,3 |
| Ej skattepliktig reavinst delägarrätter | 0,0 | 12,5 | 0,0 | 12,5 |
| Ej skattepliktig utdelning | 0,0 | 7,0 | 0,0 | 7,0 |
| Kostnader som ska dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet | 6,9 | 3,8 | 6,9 | 3,8 |
| Kvittning räntenetton koncernföretag | 8,0 | 4,5 | 8,0 | 4,5 |
| Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skatt redovisas | -13,8 | -5,0 | -13,8 | -5,0 |
| **Årets skattekostnad** | **0,0** | **0,0** | **0,0** | **0,0** |

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

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder avser:** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** |
| 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 2024 till 208,4 MSEK (141,4). Underskotten har ingen fastställd förfallotid. Uppskjuten skattefordran hänförbar till underskotten har 31 december 2024 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 är preliminära och kan komma att justeras vad gäller klassificeringar. De värderingar som har utförts är förenade med väsentliga bedömningar och uppskattningar, vilka framgår av Not 3.


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619;20250623081818

| Balansräkningar per 31 december 2024, Koncernen<br><br>Belopp i MSEK | Redovisning tidigare principer (klassificering investmentbolag) | Förvärvade tillgångar och skulder | Elimineringar | Redovisning nya principer (dotterbolag konsoliderade) |
|---|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | | |
| **Immateriella anläggningstillgångar** | | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 0,0 | 235,0 | | 235,0 |
| **Summa immateriella anläggningstillgångar** | **0,0** | **235,0** | **0,0** | **235,0** |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | | |
| Leasingavtal, nyttjanderätt | 0,0 | 181,2 | | 181,2 |
| Förvaltningsfastigheter | 0,0 | 141,6 | | 141,6 |
| Byggnader och mark | 0,0 | 465,0 | | 465,0 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 1,0 | 311,2 | | 312,2 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | **1,0** | **1 099,0** | **0,0** | **1 100,0** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | | |
| Aktier och andelar till verkligt värde | 3 008,7 | -24,8 | -2 983,9 | 0,0 |
| Aktier och andelar i övriga bolag | 0,0 | 26,7 | | 26,7 |
| Fordringar hos portföljbolag | 0,0 | 514,5 | -514,5 | 0,0 |
| Långfristiga fordringar | 45,0 | 80,1 | | 125,1 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | **3 053,7** | **596,5** | **-3 498,4** | **151,7** |
| **Summa anläggningstillgångar** | **3 054,7** | **1 930,5** | **-3 498,4** | **1 486,8** |
| **Omsättningstillgångar** | | | | |
| Projekt- och exploateringsfastigheter | 0,0 | 2 785,1 | | 2 785,1 |
| Varulager | 0,0 | 1,3 | | 1,3 |
| Kundfordringar | 0,0 | 27,5 | | 27,5 |
| Fordringar hos portföljbolag | 456,2 | 0,0 | -456,2 | 0,0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 514,9 | 23,1 | | 538,0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1,4 | 16,5 | | 18,0 |
| **Likvida medel** | **21,5** | **49,1** | | **70,6** |
| **Summa omsättningstillgångar** | **994,1** | **2 902,6** | **-456,2** | **3 440,4** |
| **Tillgångar som innehas för försäljning** | **426,7** | **2 841,5** | **0,0** | **3 268,3** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | **4 475,5** | **7 674,6** | **-3 954,6** | **8 195,5** |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | | |
| **Eget kapital*** | **2 309,4** | **2 983,9** | **-2 983,9** | **2 309,4** |
| **Långfristiga skulder** | | | | |
| Avsättningar | 402,7 | 15,6 | | 418,2 |
| Skulder till portföljbolag | 514,5 | 0,0 | -514,5 | 0,0 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 0,0 | 674,2 | | 674,2 |
| **Summa långfristiga skulder** | **917,1** | **689,8** | **-514,5** | **1 092,5** |
| **Kortfristiga skulder** | | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 1 203,1 | 1 567,2 | | 2 770,3 |
| Leverantörsskulder | 5,3 | 67,5 | | 72,8 |
| Kortfristiga skulder portföljbolag | 0,0 | 456,2 | -456,2 | 0,0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 22,7 | 427,6 | | 450,3 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17,9 | 66,3 | | 84,2 |
| **Summa kortfristiga skulder** | **1 249,0** | **2 584,8** | **-456,2** | **3 377,6** |
| **Skulder som innehas för försäljning** | **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** |


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619-20250623082182

| Känslighetsanalyser | Bokfört värde | Parametrar +-1% intäkter | +-1% kostnader | +-1% ränta |
|---|---|---|---|---|
| Byggnader och mark (Observationsdäck i Karlatornet - fastigheten)* | 465,0 | [459,6 - 470,4] | [464,8 - 465,2] | [444,1 - 487,1] |
| Projekt- och exploateringsfastigheter (Karlastaden - byggrätter)** | 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 Karlatornet - namnrättigheter och rörelsen) | 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 tidsfaktorn. Denna parameter är svår att bedöma eftersom den beror på flera faktorer, både kontrollerbara och icke kontrollerbara.

Totalt innehas byggrätter i Karlastaden motsvarande 122 000 kvadratmeter BTA samt garage 34 000 kvadratmeter.

## Not 16 – Immateriella anläggningstillgångar

| Belopp i MSEK | Not | Koncernen 31 dec 2024 | 31 dec 2023 | Moderbolaget 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| Observationsdäck i Karlatornet - namnrättigheter och rörelsen | | 185,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Mediaanläggning i Karlastaden - rörelsen | | 50,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Summa** | | **235,0** | **0,0** | **0,0** | **0,0** |

| Belopp i MSEK | Koncernen 31 dec 2024 | 31 dec 2023 | Moderbolaget 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0 |
| Byte redovisningsprincip - Årets investeringar | 235,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **235,0** | **0,0** | **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** |
| **Utgående bokfört värde** | **235,0** | **0,0** | **0,0** | **0,0** |

## Not 17 – Leasingavtal nyttjanderätt

I koncernen finns hyresavtal avseende hyra av framför allt kontorslokaler, hotellverksamhet, skidome och garage.

Nedan visas ovan nämnda leasingavtals effekt på koncernens finansiella ställning.

| Belopp i MSEK | Not | Koncernen 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|---|
| Nyttjanderättstillgångar - Kontor | | 141,6 | 8,0 |
| Nyttjanderättstillgångar - Garage | | 1,1 | 0,0 |
| Nyttjanderättstillgångar - Hotellverksamhet | | 6,7 | 0,0 |
| Nyttjanderättstillgångar - Skidome | | 31,8 | 0,0 |
| **Summa** | | **181,2** | **8,0** |


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619-20250623081831

| Belopp i MSEK | Koncernen 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|
| *Ingående ackumulerade anskaffningsvärden* | *8,0* | *8,0* |
| Byte redovisningsprincip - Årets investeringar | 181,2 | 0,0 |
| Årets avyttring/utrangering | -8,0 | 0,0 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **181,2** | **8,0** |
| | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -1,9 | -0,1 |
| Årets avskrivningar | 0,0 | -1,8 |
| Årets avyttring/utrangering | 1,9 | 0,0 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **0,0** | **-1,9** |
| | | |
| **Utgående bokfört värde** | **181,2** | **6,1** |

| Koncernens leasingskulder, belopp i MSEK | Koncernen 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|
| Ingående balans | 6,3 | 7,9 |
| Tillkommande lån | 195,3 | 0,0 |
| Amortering | -6,3 | -1,6 |
| **Utgående balans** | **195,3** | **6,3** |
| | | |
| *varav långfristig leasingskuld* | *160,3* | *5,3* |
| *varav kortfristig leasingskuld* | *35,0* | *1,0* |

## Not 18 – Förvaltningsfastigheter

| Belopp i MSEK | Not | Koncernen 31 dec 2024 | 31 dec 2023 | Moderbolaget 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| Garage i Karlastaden - fastigheten | | 141,6 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Summa** | | **141,6** | **0,0** | **0,0** | **0,0** |

| Belopp i MSEK | Koncernen 31 dec 2024 | 31 dec 2023 | Moderbolaget 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0 |
| Byte redovisningsprincip - Årets investeringar | 141,6 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **141,6** | **0,0** | **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** |
| | | | | |
| **Utgående bokfört värde** | **141,6** | **0,0** | **0,0** | **0,0** |

| | | Parametrar | | |
|---|---|---|---|---|
| **Känslighetsanalyser** | **Bokfört värde** | **+-1% intäkter** | **+-1% kostnader** | **+-1% ränta** |
| Garage i Karlastaden - fastigheten | 141,6 | [139,5 - 143,2] | [140,9 - 141,7] | [132,3 - 151,1] |


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250623:08184

## Not 19 – Byggnader och mark

| | | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Belopp i MSEK** | **Not** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** |
| Observationsdäck i Karlatornet - fastigheten | | 465,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Summa** | | **465,0** | **0,0** | **0,0** | **0,0** |

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Belopp i MSEK** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0 |
| Byte redovisningsprincip - Årets investeringar | 465,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **465,0** | **0,0** | **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** |
| | | | | |
| **Utgående bokfört värde** | **465,0** | **0,0** | **0,0** | **0,0** |

## Not 20 – Inventarier, verktyg och installationer

| | | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Belopp i MSEK** | **Not** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** |
| Mediaanläggning i Karlastaden - fastigheten | | 304,8 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Övriga inventarier, verktyg och installationer | | 7,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Summa** | | **312,2** | **0,0** | **0,0** | **0,0** |

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Belopp i MSEK** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 1,1 | 0,9 | 1,1 | 0,9 |
| Årets investeringar | 0,4 | 0,2 | 0,4 | 0,2 |
| Byte redovisningsprincip - Årets investeringar | 311,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Årets utrangeringar | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Byte av redovisningsprincip - avkonsolidering | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **312,7** | **1,1** | **1,5** | **1,1** |
| | | | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -0,2 | 0,0 | -0,2 | 0,0 |
| Årets avskrivningar | -0,3 | -0,2 | -0,3 | -0,2 |
| 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** | **-0,5** | **-0,2** | **-0,5** | **-0,2** |
| | | | | |
| **Utgående bokfört värde** | **312,2** | **0,9** | **1,0** | **0,9** |

## Not 21 – Aktier och andelar

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


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619;20250623081855

| Aktier och andelar till verkligt värde, belopp i MSEK | Koncernen 31 dec 2024 | Koncernen 31 dec 2023 | Moderbolaget 31 dec 2024 | Moderbolaget 31 dec 2023 |
|---|---|---|---|---|
| **Ingående bokfört värde** | **2 523,3** | **1340,2** | **2 523,3** | **1340,2** |
| Årets investeringar | 51,9 | 806,4 | 51,9 | 806,4 |
| Årets försäljningar | -53,8 | -109,8 | -53,8 | -109,8 |
| Omallokering till fordran/skuld | 0,0 | 1,1 | 0,0 | 1,1 |
| Kapitaltillskott | 2 135,1 | 200,0 | 2 135,1 | 200,0 |
| Uttag koncernbidrag | 0,0 | -16,7 | 0,0 | -16,7 |
| Värdering till verkligt värde | -1 221,1 | 302,1 | -1 221,1 | 302,1 |
| Omklassificering - Tillgångar under avveckling | -426,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Byte redovisningsprincip - Konsolidering dotterbolag | -2 983,9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Byte redovisningsprincip - Aktier och andelar i dotterbolag | 0,0 | 0,0 | -2 983,9 | 0,0 |
| Byte redovisningsprincip - Aktier och andelar i intressebolag | 0,0 | 0,0 | -426,7 | 0,0 |
| Byte redovisningsprincip - Aktier och andelar i övriga bolag | -24,8 | 0,0 | -24,8 | 0,0 |
| **Utgående bokfört värde** | **0,0** | **2 523,3** | **0,0** | **2 523,3** |

### Årets investeringar

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

### Årets försäljningar

Per den 30 december 2024 såldes och frånträddes Serneke Group AB, försäljningspris 53,8 MSEK. Likviden erlades mot revers. Affären hade ingen resultateffekt.

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

Per den 30 december 2024 sålde Doxa AB samtliga förvaltningsfastigheter genom bolagsöverlåtelser till Balder Sverige AB. Ekonomiskt fränträde 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 är per den 31 december 2024 värderade till försäljningspris, totalt 577,8 MSEK. Affären hade ingen resultateffekt.

Vid byte av redovisningsprincip ses samtliga aktier och andelar i bolag som förvärvade per den tidpunkten.

| Aktier och andelar i dotterbolag, belopp i MSEK | Moderbolaget 31 dec 2024 | Moderbolaget 31 dec 2023 |
|---|---|---|
| **Ingående bokfört värde** | **0,0** | **0** |
| Byte redovisningsprincip - Årets investeringar | 2 983,9 | 0,0 |
| **Utgående bokfört värde** | **2 983,9** | **0,0** |

| Aktier och andelar i intressebolag, belopp i MSEK | Koncernen 31 dec 2024 | Koncernen 31 dec 2023 | Moderbolaget 31 dec 2024 | Moderbolaget 31 dec 2023 |
|---|---|---|---|---|
| **Ingående bokfört värde** | **0,0** | **0** | **0,0** | **0** |
| Byte redovisningsprincip - Årets investeringar | 0,0 | 0,0 | 426,7 | 0,0 |
| **Utgående bokfört värde** | ***0,0*** | ***0,0*** | ***426,7*** | ***0,0*** |

| Aktier och andelar i övriga bolag, belopp i MSEK | Koncernen 31 dec 2024 | Koncernen 31 dec 2023 | Moderbolaget 31 dec 2024 | Moderbolaget 31 dec 2023 |
|---|---|---|---|---|
| **Ingående bokfört värde** | **0,0** | **0** | **0,0** | **0** |
| Byte redovisningsprincip - Årets investeringar | 26,7 | 0,0 | 24,8 | 0,0 |
| **Utgående bokfört värde** | **26,7** | **0,0** | **24,8** | **0,0** |


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619;20250623081865

| Aktier och andelar värderade till verkligt värde | Koncernen 31 dec 2024 | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Företag, säte, organisationsnummer** | **Kapital-/röst-andel%** | **Årets resultat, MSEK** | **Eget kapital, MSEK** | **Redovisat värde, MSEK** |
| Doxa Arena Holding AB, Malmö, 559638-5676 | n/a | n/a | n/a | 0,0 |
| Doxa Industrifastigheter AB, Malmö, 559383-1257 | n/a | n/a | n/a | 0,0 |
| Doxa Malmö Fastigheter Holding AB, Malmö, 559347-7390 | n/a | n/a | n/a | 0,0 |
| Doxa Projektutveckling Holding AB, Malmö, 559447-1251 | n/a | n/a | n/a | 0,0 |
| Doxa Karlastaden AB, Malmö, 559447-0824 | n/a | n/a | n/a | 0,0 |
| Serneke Group AB, Göteborg, 556669-4153 | n/a | n/a | n/a | 0,0 |
| Fastighetsstaden i Halmstad AB, Halmstad, 556686-2917 | n/a | n/a | n/a | 0,0 |
| EasyDepot, Malmö, 559248-7531 | n/a | n/a | n/a | 0,0 |
| **Utgående bokfört värde** | | | | **0,0** |

| Aktier och andelar värderade till verkligt värde | Moderbolaget 31 dec 2023 | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Företag, säte, organisationsnummer** | **Kapital-/röst-andel%** | **Årets resultat, MSEK** | **Eget kapital, MSEK** | **Redovisat värde, MSEK** |
| Doxa Arena Holding AB, Malmö, 559638-5676 | 100/100 | -9,5 | 105,0 | 475,9 |
| Doxa Industrifastigheter AB, Malmö, 559383-1257 | 100/100 | 0,0 | 1,3 | 0,0 |
| Doxa Malmö Fastigheter Holding AB, Malmö, 559347-7390 | 100/100 | -0,1 | 3,5 | 79,2 |
| Doxa Projektutveckling Holding AB, Malmö, 559447-1251 | 100/100 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Doxa Karlastaden AB, Malmö, 559447-0824 | 100/100 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Serneke Group AB, Göteborg, 556669-4153 | 94,4/94,4 | -715,0 | 1 737,7 | 1 513,1 |
| Fastighetsstaden i Halmstad AB, Halmstad, 556686-2917 | 40/40 | 33,8 | 336,7 | 430,3 |
| EasyDepot, Malmö, 559248-7531 | 15,7/15,7 | -11,2 | 67,3 | 24,8 |
| **Utgående bokfört värde** | | | | **2 523,3** |

| Aktier och andelar i dotterbolag | Moderbolaget 31 dec 2024 | | 31 dec 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| **Företag, säte, organisationsnummer** | **Kapital-/röst-andel%** | **Redovisat värde, MSEK** | **Kapital-/röst-andel%** | **Redovisat värde, MSEK** |
| Doxa Arena Holding AB, Malmö, 559638-5676 | 100/100 | 481,5 | n/a | 0,0 |
| Doxa Industrifastigheter AB, Malmö, 559383-1257 | 100/100 | 2,4 | n/a | 0,0 |
| Doxa Malmö Fastigheter Holding AB, Malmö, 559347-7390 | 100/100 | 93,8 | n/a | 0,0 |
| Doxa Projektutveckling Holding AB, Malmö, 559447-1251 | 100/100 | 2 406,1 | n/a | 0,0 |
| Karlastaden Group AB, Göteborg, 559222-7945 | 50/50 | 0,0 | n/a | 0,0 |
| KS 5 Group Hold AB, Göteborg, 559456-6217 | 100/100 | 0,0 | n/a | 0,0 |
| KS Garage AB, Göteborg, 56953-4034 | 100/100 | 0,0 | n/a | 0,0 |
| KS Garage 2A AB, Göteborg, 559081-8646 | 100/100 | 0,0 | n/a | 0,0 |
| Karlastaden Media AB, Göteborg, 559062-5751 | 100/100 | 0,0 | n/a | 0,0 |
| KS Viewing AB, Göteborg, 559081-8547 | 100/100 | 0,0 | n/a | 0,0 |
| Karlatornet Observation AB, Göteborg, 559312-5908 | 100/100 | 0,0 | n/a | 0,0 |
| Serneke Projektutveckling, Göteborg, 556688-6601 | 100/100 | 0,0 | n/a | 0,0 |
| **Utgående bokfört värde** | | **2 983,8** | | **0,0** |

| Aktier och andelar i intressebolag | Moderbolaget 31 dec 2024 | | 31 dec 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| **Företag, säte, organisationsnummer** | **Kapital-/röst-andel%** | **Redovisat värde, MSEK** | **Kapital-/röst-andel%** | **Redovisat värde, MSEK** |
| Fastighetsstaden i Halmstad AB, Halmstad, 556686-2917 | 40/40 | 426,7 | n/a | 0,0 |
| **Utgående bokfört värde** | | **426,7** | | **0,0** |


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619;20250623081187

| Aktier och andelar i övriga bolag | Koncernen 31 dec 2024 | | Koncernen 31 dec 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| **Företag, säte, organisationsnummer** | **Kapital-/röst-andel%** | **Redovisat värde, MSEK** | **Kapital-/röst-andel%** | **Redovisat värde, MSEK** |
| EasyDepot, Malmö, 559248-7531 | 15,7/15,7 | 24,8 | n/a | 0,0 |
| Övriga innehav | | 1,9 | n/a | 0,0 |
| **Utgående bokfört värde** | | **26,7** | | **0,0** |

| Aktier och andelar i övriga bolag | Moderbolaget 31 dec 2024 | | Moderbolaget 31 dec 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| **Företag, säte, organisationsnummer** | **Kapital-/röst-andel%** | **Redovisat värde, MSEK** | **Kapital-/röst-andel%** | **Redovisat värde, MSEK** |
| EasyDepot, Malmö, 559248-7531 | 15,7/15,7 | 24,8 | n/a | 0,0 |
| Övriga innehav | | 0,0 | n/a | 0,0 |
| **Utgående bokfört värde** | | **24,8** | | **0,0** |

## Not 22 – Långfristiga fordringar

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Belopp i MSEK** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** |
| Fordringar Selopa AB | 212,2 | 0,0 | 133,1 | 0,0 |
| Reservering fordringar Selopa AB | - 112,2 | 0,0 | -88,1 | 0,0 |
| Övriga fordringar | 25,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Summa** | **125,1** | **0,0** | **45,0** | **0,0** |

Fordringar Selopa AB avser fordringar köpeskilling avseende försäljning av tillgångar till Ola Serneke (Selopa AB) per den 30 december 2024. Transaktionen med Ola Serneke, genom bolag, genomfördes till bokförda värden per den 30 september 2024. Återbetalning av reverserna är delvis beroende på värdeutvecklingen av de förvärvade tillgångarna. I samband med bokslutet har prövning av marknadsvärden genomförts och till följd av detta har bolaget valt att reservera 112,2 MSEK, vilket motsvarar hela den del som är beroende av värdeutveckling. Fordran bedöms vara i nivå 3 enligt IFRS 9.

## Not 23 – Projekt- och exploateringsfastigheter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Belopp i MSEK** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** |
| Karlastaden - byggrätter | 2 161,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Karlastaden - övrigt | 7,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Pågående projekt | 423,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Ej startade projekt | 192,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Summa** | **2 785,1** | **0,0** | **0,0** | **0,0** |

**Karlastaden**

Mot bakgrund att det är sannolikt att Doxa kommer att utnyttja den option som föreligger för kvarteren Callisto, Aries, Auriga och Cassiopeja i Karlastaden, sker redovisning såsom lösen av option redan gjorts, vilket innebär att de fastigheter som optionen avser redovisas till värde 2 161,2 MSEK under Projekt- och exploateringsfastigheter och skuld motsvarande lösenpriset om 513,4 MSEK redovisas under Långfristiga räntebärande skulder.


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619-20250623082188

**Pågående projekt**

Pågående projekt avser främst Bostadsrättsprojekten Teaterterassen i Landskrona och VeloCity2 i Helsingborg, totalt 385,5 MSEK.

Brf VeloCity2 och Brf Teaterterassen tillträddes av bostadsköparna under januari respektive februari 2025.

**Ej startade projekt**

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

## Not 24 – Övriga kortfristiga fordringar

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Belopp i MSEK** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** |
| Fordran köpeskilling sålda bolag | 513,1 | 0,0 | 513,1 | 0,0 |
| Fordran nyemission | 0,0 | 100,0 | 0,0 | 100,0 |
| Övriga fordringar | 24,9 | 1,8 | 1,7 | 1,8 |
| **Summa** | **538,0** | **101,8** | **514,9** | **101,8** |

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

## Not 25 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Belopp i MSEK** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** |
| Förutbetalda hyror | 10,2 | 0,3 | 0,3 | 0,3 |
| Förutbetalda försäkringar | 0,3 | 0,0 | 0,3 | 0,0 |
| Upplupna intäkter | 5,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Övrigt | 2,4 | 0,7 | 0,8 | 0,7 |
| **Summa** | **18,0** | **1,0** | **1,4** | **1,0** |


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619-20250623081899

## Not 26 – Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

| Belopp i MSEK | 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 | Ej frånträtt |
| **Summa** | **2 839,5** | |
| **Rörelsekapital** | **36,7** | 2025-01-01 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING** | **3 268,3** | |
| **Skulder** | | |
| Räntebärande skulder | 1 369,1 | 2025-01-01 |
| Övriga kortfristiga skulder | 46,9 | 2025-01-01 |
| **SUMMA SKULDER SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING** | **1 416,0** | |

Per den 30 december 2024 avyttrade Doxa samtliga förvaltningsfastigheter och 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 innehas för försäljning är värderade till villkor enligt försäljningsavtal, se Not 3. Gällande innehavet i Fastighetsstaden i Halmstad AB, ses denna som en tillgång som innehas för försäljning, då beslut om försäljning är fattat.

## 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 2022*** | **295 091 953** |
| Nyemission - apport (i samband med förvärv) | 160 831 278 |
| Nyemission - kontant | 55 691 648 |
| Nyemission - kontant (emitterade ej registrerade aktier) | 3 000 000 |
| Nyemission - kvittning (emitterade ej registrerade aktier) | 57 975 019 |
| **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** |


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619;20250623081900

Vid utgången av året uppgår antalet aktier till 1 285 530 670 (572 589 898 inklusive emitterade ej registrerade aktier), 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 (255,8 och ej registrerat aktiekapital uppgick till 30,5 MSEK).

**Resultat per aktie**

| **Resultat per aktie är beräknat med följande resultat och antal aktier:** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Årets resultat, MSEK | -1 723,3 | 291,9 |
| Vägt genomsnittligt antal aktier | 783 842 973 | 387 531 330 |
| Resultat per aktie, SEK | -1,89 | 0,75 |

## Not 28 – Räntebärande skulder

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

| | ***Koncernen*** | ***Moderbolaget*** |
|---|---|---|
| ***Proforma efter frånträden**, belopp i MSEK*** | | |
| | | |
| ***Långfristiga räntebärande skulder*** | | |
| *Leasingskulder* | *160,3* | *0,0* |
| *Reverslån* | *374,9* | *19,4* |
| *Övriga lån - AB Framtiden** | *513,4* | *0,0* |
| ***Summa*** | ***1 048,6*** | ***19,4*** |
| | | |
| ***Kortfristiga räntebärande skulder*** | | |
| *Banklån* | *305,0* | *0,0* |
| *Banklån - BRF-projekt* | *260,0* | *0,0* |
| *Leasingskulder* | *35,0* | *0,0* |
| *Reverslån*** | *365,2* | *365,2* |
| Anstånd skatt | *0,4* | *0,0* |
| ***Summa*** | ***965,6*** | ***365,2*** |
| | | |
| ***Summa*** | ***2 014,2*** | ***384,6*** |

*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 under Projekt- och exploateringsfastigheter och skuld motsvarande lösenpriset om 513,4 MSEK redovisas under Långfristiga räntebärande skulder. Skulden uppgår till nominellt 695,0 MSEK.


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619-20250623081911

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

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

Avseende räntebärande skulder enligt ovan finns inga kovenanter 2024.

| | Koncernen | | |
|---|---|---|---|
| | **Proforma efter fränträden**** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** |
| Genomsnittlig ränta | 7,22% | 7,09% | 8,40% |
| Genomsnittlig kapitalbindningstid, år | 1,7 | 0,7 | 2,4 |
| Andel lån med fast ränta | 70,3% | 67,2% | 100,0% |

**Känslighetsanalys koncernen vid förändring ränta**

| | Förändring STIBOR 3M | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Proforma efter fränträden**** | -1,0% | -0,5% | 0,0% | 0,5% | 1,0% |
| Genomsnittlig ränta | 6,22% | 6,72% | 7,22% | 7,72% | 8,22% |
| Effekt förändring räntekostnader, MSEK | -2,8 | -1,4 | 0,0 | 1,4 | 2,8 |

Moderbolaget har efter fränträden endast lån till fast ränta.

## Not 29 – Övriga kortfristiga skulder

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Belopp i MSEK** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** |
| Reverslån | 190,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Insatser pågående BRF-projekt | 126,9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Aktuell skatteskuld | 12,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Övriga skulder | 121,1 | 2,2 | 22,7 | 2,2 |
| **Summa** | **450,3** | **2,2** | **22,7** | **2,2** |

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

Insatser i pågående BRF-projekt avser inbetalda insatser i BRF Teaterterassen i Landskrona och BRF VeloCiy2 i Helsingborg.

## Not 30 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Belopp i MSEK** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** |
| Upplupna personalkostnader | 24,7 | 1,8 | 10,8 | 1,8 |
| Upplupna räntekostnader | 18,0 | 1,5 | 0,0 | 1,5 |
| Upplupna emissionskostnader | 0,0 | 6,2 | 0,0 | 6,2 |
| Upplupna transaktionskostnader | 5,0 | 0,0 | 5,0 | 0,0 |
| Upplupna kostnader hyresgarantier | 26,8 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Övriga upplupna kostnader | 9,7 | 1,3 | 2,1 | 1,3 |
| **Summa** | **84,2** | **10,8** | **17,9** | **10,8** |


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619;20250623081922

## Not 31 – Värdering finansiella poster

Då koncernen bytte redovisningsprinciper per den 31 december 2024, se Not 1 Redovisningsprinciper, ses samtliga finansiella tillgångar och skulder i dotterbolagen som förvärvade per den 31 december 2024 och till verkligt värde. Per den 31 december 2024 stämmer därmed verkligt värde överens med upplupet anskaffningsvärde. Koncernen respektive moderbolaget har nedan finansiella tillgångar och skulder:

| Koncernen 31 december 2024 | Värderade till upplupet anskaffningsvärde | Värderade till verkligt värde | Totalt redovisat värde |
|---|---|---|---|
| **Finansiella fordringar** | | | |
| Aktier och andelar i övriga bolag | 1,9 | 24,8 | 26,7 |
| 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** | **787,9** |
| | | | |
| **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** |

| Koncernen 31 december 2023 | Värderade till upplupet anskaffningsvärde | Värderade till verkligt värde | Totalt redovisat värde |
|---|---|---|---|
| **Finansiella fordringar** | | | |
| Aktier och andelar till verkligt värde | - | 2 523,3 | 2 523,3 |
| Långfristiga fordringar hos portföljbolag | 750,3 | | 750,3 |
| Kortfristiga fordringar hos portföljbolag | 8,6 | | 8,6 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 101,0 | | 101,0 |
| Likvida medel | 111,9 | | 111,9 |
| **Summa** | **971,7** | **2 523,3** | **3 495,0** |
| | | | |
| **Finansiella skulder** | | | |
| Långfristiga skulder till portföljbolag | 3,6 | | 3,6 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 205,5 | | 205,5 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 51,0 | | 51,0 |
| Leverantörsskulder | 1,5 | | 1,5 |
| Kortfristiga skulder portföljbolag | 6,1 | | 6,1 |
| **Summa** | **267,7** | **-** | **267,7** |

| 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 i övriga bolag | - | 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** |


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619;20250623081193

| Moderbolaget 31 december 2023 | Värderade till upplupet anskaffningsvärde | Värderade till verkligt värde | Totalt redovisat värde |
|---|---|---|---|
| **Finansiella fordringar** | | | |
| Aktier och andelar till verkligt värde | - | 2 523,3 | 2 523,3 |
| Långfristiga fordringar hos portföljbolag | 750,3 | | 750,3 |
| Kortfristiga fordringar hos portföljbolag | 8,6 | | 8,6 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 101,0 | | 101,0 |
| Likvida medel | 111,9 | | 111,9 |
| **Summa** | **971,7** | **2 523,3** | **3 495,0** |
| | | | |
| **Finansiella skulder** | | | |
| Långfristiga skulder till portföljbolag | 3;6 | | 3,6 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 200,2 | | 200,2 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 50,0 | | 50,0 |
| Leverantörsskulder | 1,5 | | 1,5 |
| Kortfristiga skulder portföljbolag | 6,1 | | 6,1 |
| **Summa** | **261,4** | **-** | **261,4** |

## Not 32 – Löptidsanalys finansiella skulder, odiskonterade kassaflöden inklusive ränta

| Koncernen 31 december 2024<br>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** |


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619-20250623081941

| Koncernen 31 december 2023<br>Belopp i MSEK | Valuta | Medelränta på balansdagen % | Nominellt belopp ursprunglig valuta | Belopp SEK, inklusive ränta | Förfall 2024 | Förfall 2025-2026 | Förfall 2027 ff |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lån från dotterbolag | SEK | 5,78% | 9,7 | 12,1 | - | - | 12,1 |
| Banklån, långfristiga | SEK | - | - | - | - | - | - |
| Banklån, kortfristiga | SEK | - | - | - | - | - | - |
| Skulder avseende leasing | SEK | 6,00% | 6,3 | 6,7 | 6,7 | - | - |
| Reverslån | SEK | 8,00% | 250,2 | 268,2 | 268,2 | 0,0 | - |
| Övriga | SEK | - | - | - | - | - | - |
| **Summa räntebärande skulder** | | | **266,2** | **287,0** | **274,9** | **0,0** | **12,1** |
| Leverantörsskulder | SEK | - | 1,5 | - | 1,5 | - | - |
| **Summa icke räntebärande finansiella skulder** | | | **1,5** | **-** | **1,5** | **-** | **-** |
| **Summa finansiella skulder** | | | **267,7** | **287,0** | **276,4** | **0,0** | **12,1** |

| Moderbolaget 31 december 2024<br>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** |


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619-20250623081950

| Moderbolaget 31 december 2023<br>Belopp i MSEK | Valuta | Medelränta på balansdagen % | Nominellt belopp ursprunglig valuta | Belopp SEK, inklusive ränta | Förfall 2024 | Förfall 2025-2026 | Förfall 2027 ff |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lån från dotterbolag | SEK | 5,78% | 9,7 | 12,1 | - | - | 12,1 |
| Banklån, långfristiga | SEK | - | - | - | - | - | - |
| Banklån, kortfristiga | SEK | - | - | - | - | - | - |
| Skulder avseende leasing | SEK | - | - | - | - | - | - |
| Reverslån | SEK | 8,00% | 250,2 | 268,2 | 112,0 | 156,2 | - |
| Övriga | SEK | - | - | - | - | - | - |
| **Summa räntebärande skulder** | | | **259,9** | **280,3** | **112,0** | **156,2** | **12,1** |
| Leverantörsskulder | SEK | - | 1,5 | - | 1,5 | - | - |
| **Summa icke räntebärande finansiella skulder** | | | **1,5** | **-** | **1,5** | **-** | **-** |
| **Summa finansiella skulder** | | | **261,4** | **280,3** | **113,5** | **156,2** | **12,1** |

## Not 33 – Proforma Rapport över finansiell ställning

I början av januari 2025 genomförde Doxa frånträde av sålda tillgångar till Balder Sverige AB enligt avtal per den 30 december 2024. Med köpeskillingarna amorterades skulder, samtidigt gjordes en refinansiering av koncernen. Nedan visas proforma Rapport över finansiell ställning för koncernen efter frånträden sålda tillgångar, amortering av skulder och refinansiering.


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619-20250623081961

| Proforma Rapport över finansiell ställning, belopp i MSEK | januari 2025 |
|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | |
| **Anläggningstillgångar** | |
| **Immateriella anläggningstillgångar** | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 235,0 |
| **Summa immateriella anläggningstillgångar** | **235,0** |
| **Materiella anläggningstillgångar** | |
| Leasingavtal, nyttjanderätt | 181,2 |
| Förvaltningsfastigheter | 141,6 |
| Byggnader och mark | 465,0 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 312,2 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | **1 100,0** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | |
| Aktier och andelar till verkligt värde | 0,0 |
| Aktier och andelar i övriga bolag | 26,7 |
| Fordringar hos portföljbolag | 0,0 |
| Långfristiga fordringar | 125,1 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | **151,7** |
| **Summa anläggningstillgångar** | **1 486,8** |
| **Omsättningstillgångar** | |
| Projekt- och exploateringsfastigheter | 2 749,4 |
| Varulager | 1,3 |
| Kundfordringar | 27,5 |
| Fordringar hos portföljbolag | 0,0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 108,1 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18,0 |
| **Likvida medel** | **447,6** |
| **Summa omsättningstillgångar** | **3 351,8** |
| ***Tillgångar som innehas för försäljning*** | **426,7** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | **5 265,3** |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | |
| **Eget kapital** | |
| Aktiekapital | 642,8 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 3 280,7 |
| Annat eget kapital inkl. årets resultat | -1 614,1 |
| **Summa eget kapital** | **2 309,4** |
| **Långfristiga skulder** | |
| Avsättningar | 418,2 |
| Skulder till portföljbolag | 0,0 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 1 048,6 |
| **Summa långfristiga skulder** | **1 466,9** |
| **Kortfristiga skulder** | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 965,6 |
| Leverantörsskulder | 72,8 |
| Kortfristiga skulder portföljbolag | 0,0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 366,6 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 84,2 |
| **Summa kortfristiga skulder** | **1 489,1** |
| **Skulder som innehas för försäljning** | **0,0** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | **5 265,3** |


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619-20250623082197

## Not 34 – Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Ställda säkerheter, belopp i MSEK** | **31dec 2024** | **31 dec 2023** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** |
| Pantsatta aktier I dotterbolag | 2 513,9 | 200,2 | 150,2 | 200,2 |
| **Summa** | **2 513,9** | **200,2** | **150,2** | **200,2** |
| | | | | |
| *Pantsatta aktier som frisläppts vid frånträden dotterbolag** | *-553,5* | | *0,0* | |
| | | | | |
| ***Summa ställa säkerheter efter frånträden dotterbolag*** | ***1 960,1*** | | ***150,2*** | |

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Eventualförplikelser, belopp i MSEK** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** |
| Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, kreditinstitut | 0,0 | 1 658,6 | 1 947,3 | 1 658,6 |
| Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, försäkringsbolag | 4 148,7 | 637,8 | 517,3 | 637,8 |
| Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, samarbetspartner | 0,0 | 0,0 | 489,7 | 0,0 |
| Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, fastighetsägare | 0,0 | 0,0 | 271,6 | 0,0 |
| Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, kunder | 315,9 | 0,0 | 35,3 | 0,0 |
| Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, anstånd skatter | 132,1 | 124,6 | 132,1 | 124,6 |
| Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, leverantörer | 84,4 | 151,0 | 82,3 | 151,0 |
| **Summa** | **4 681,1** | **2 572,0** | **3 475,5** | **2 572,0** |

| ***Förändring eventualförplikelser vid frånträden dotterbolag*, belopp i MSEK*** | ***Koncernen*** | ***Moderbolaget*** |
|---|---|---|
| *Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, kreditinstitut* | *0,0* | *-1 947,3* |
| *Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, samarbetspartner* | *0,0* | *-299,7* |
| *Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, samarbetspartner* | *0,0* | *355,0* |
| ***Summa*** | ***0,0*** | ***-1 892,0*** |

| ***Eventualförplikelser efter frånträden dotterbolag*, belopp i MSEK*** | ***Koncernen*** | ***Moderbolaget*** |
|---|---|---|
| *Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, kreditinstitut* | *0,0* | *0,0* |
| *Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, försäkringsbolag* | 4 148,7 | *517,3* |
| *Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, samarbetspartner* | *0,0* | *545,0* |
| *Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, fastighetsägare* | *0,0* | *271,6* |
| *Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, kunder* | 315,9 | *35,3* |
| *Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, anstånd skatter* | 132,1 | *132,1* |
| *Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag, leverantörer* | 84,4 | *82,3* |
| ***Summa*** | **4 681,1** | ***1 583,5*** |

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

| ***Borgensförbindelser som avser Serneke Sverige, belopp i MSEK*** | ***Moderbolaget*** |
|---|---|
| *Borgensförbindelser* | *1 992,8* |
| *Notifierade max åtaganden* | *559,5* |
| *Avsättningar i balansräkning* | *254,6* |

Doxa har ingått motförbindelser för fullgörande- och garantitidsgarantier mot försäkringsbolag, och i fåtal fall kunder. I beloppen i denna not ingår belopp motsvarande inkomna krav till den del de inte ingår som avsättning. Belopp enligt ramavtalen uppgår till 1,5 Mdr SEK.

Doxa Karlastaden och Fastighets AB Balder sålde i januari cirka 151 000 kvadratmeter byggrätter i Karlastaden till Göteborgs allmännyttiga fastighetskoncern Förvaltnings AB Framtiden. Affären bestod dels av två kvarter som överläts till 100 procent, dels av fyra kvarter som överläts till 74 procent med Doxa Karlastaden och Balder som fortsatta delägare till 26 procent. Köpeskillingen uppgick till cirka 1 mdr SEK och inkluderade även en ensidig option att återköpa byggrätterna i de fyra delägda kvarteren senast september 2027. Affären med AB


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619;20250623081198

Framtiden är anmäld till EU-domstolen avseende fråga om olovligt statsstöd. Bolaget anser att transaktionen med AB Framtiden är gjord på marknadsmässiga villkor och bedömer att det inte föreligger olovligt statsstöd.

## Not 35 – 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 15,9 % (17,2) av rösterna i Doxa AB. Greg Dingizian är även styrelseordförande i Doxa AB. Transaktioner med Greg Dingizian eller av honom kontrollerade bolag anses därför utgöra närståendetransaktioner.

Ola Serneke var styrelseledamot i 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 | |
|---|---|---|---|---|
| **Transaktioner med portföljbolag, belopp i MSEK** | **jan-dec 2024** | **jan-dec 2023** | **jan-dec 2024** | **jan-dec 2023** |
| Försäljning av varor och tjänster | 15,5 | 9,9 | 15,5 | 9,9 |
| Inköp av varor och tjänster | 1,3 | 1,1 | 1,3 | 1,1 |
| Finansiella intäkter | 59,8 | 22,1 | 59,8 | 22,1 |
| Finansiella kostnader | 0,4 | 0,2 | 0,4 | 0,2 |
| Erhållna koncernbidrag | 0,0 | 16,7 | 0,0 | 16,7 |
| Lämnade aktieägartillskott | 0,0 | 234,0 | 2 135,1 | 234,0 |
| Erhållen utdelning | 0,0 | 34,0 | 0,0 | 34,0 |

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Fordringar hos portföljbolag, belopp i MSEK** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** |
| Fordringar hos portföljbolag | 0,0 | 758,9 | 0,0 | 758,9 |
| **Summa** | **0,0** | **758,9** | **0,0** | **758,9** |

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Skulder till portfölj-/dotterbolag, belopp i MSEK** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** |
| Skulder till portföljbolag | 0,0 | 9,8 | 0,0 | 9,8 |
| Skulder till dotterbolag | 0,0 | 0,0 | 514,5 | 0,0 |
| **Summa** | **0,0** | **9,8** | **514,5** | **9,8** |

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


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619-20250623081999

**Transaktioner med närstående som inte konsoliderats**

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

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

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

**Transaktioner med Ola Serneke**

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

Doxa Koncernen har hyresavtal med Änglagården Holding AB, där hyror under den period som Ola Serneke ses som närstående uppgår till 18,9 MSEK.

## Not 36 – Poster som inte ingår i kassaflödet

| | **Koncernen** | | **Moderbolaget** | |
|---|---|---|---|---|
| **Belopp i MSEK** | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| Förändring verkligt värde aktier och andelar | 1 221,1 | -302,1 | 1 221,1 | -302,1 |
| Förändring avsättningar | 402,6 | 0,0 | 402,6 | 0,0 |
| Nedskrivning långfristiga fordringar | 88,1 | 0,0 | 88,1 | 0,0 |
| Nedskrivning övriga kortfristiga fordringar | 10,0 | 0,0 | 10,0 | 0,0 |
| Övriga ej kassaflödespåverkande poster | 0,0 | -0,2 | 0,0 | 0,0 |
| **Summa** | 1 721,8 | -302,3 | 1 721,8 | -302,1 |

## Not 37 – Händelser efter balansdagen

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

I samband med beskedet om att Mutares den 7 januari 2025 lämnat in konkursansökan för Serneke Sverige AB, bedömde Doxa att Doxas exponering i form av fullgörandegarantier kopplade till vissa entreprenadprojekt skulle påverka Doxa negativt med ca 150 MSEK utöver tidigare gjorda avsättningar inom Doxa Projektutveckling. I samband med årsbokslutet har tidigare avsättning flyttats från dotterbolag till moderbolag. Per den 31 december 2024 uppgår totala avsättningar i moderbolaget och koncernen avseende krav i konkursen till 254,6 MSEK.

I början av januari 2025 genomförde Doxa frånträde av sålda tillgångar till Fastighets AB Balder enligt avtal per den 30 december 2024. Med köpeskillingarna amorterades skulder, samtidigt gjordes en refinansiering av koncernen, se Not 28.

I början av april 2025 informerades Doxa om att Kammarrätten beslutat att avslå överklagan från KS Viewing AB och KS Hotell AB avseende mervärdesskatt om totalt 132,1 MSEK jämte ränta om totalt 16,0 MSEK, totalt


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619-20250623082200

148,1 MSEK. KS Viewing AB är Doxas dotterbolag. I den aktuella tvisten har Doxa ingått borgen för det tidigare dotterbolaget KS Hotell AB, som avyttrades i februari 2024. Doxa avser att överklaga domen till högsta förvaltningsdomstolen. Avsättning om 148,1 MSEK har gjorts i årsbokslutet för 2024.

## Not 38 – Förslag till vinstdisposition i moderbolaget

| **Fritt eget kapital i moderbolaget, SEK** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** |
|---|---|---|
| Överkursfond | 3 266 462 951 | 2 813 630 452 |
| Balanserat resultat | 109 152 554 | -183 084 984 |
| Årets resultat | -1 723 256 171 | 292 134 682 |
| **Summa** | 1 652 359 334 | 2 922 680 150 |

Styrelsen föreslår att överkursfonden, balanserat resultat och årets resultat balanseras i ny räkning.

Förslaget kommer att läggas fram på årsstämman den 29 april 2025.


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619;20250623082201

## Nyckeltal, koncernen

| | jan-dec 2024 | jan-dec 2023 |
|---|---|---|
| Eget kapital, MSEK | 2 309,4 | 3 223,0 |
| **Eget kapital, MSEK** | **2 309,4** | **3 223,0** |
| | | |
| Aktiens slutkurs per senaste betalkurs, SEK | 0,72 | 3,41 |
| Antal utestående aktier* | 1 285 530 670 | 572 589 898 |
| **Marknadsvärde, MSEK** | **925,6** | **1 949,7** |
| | | |
| Eget kapital, MSEK | 2 309,4 | 3 223,0 |
| Balansomslutning, MSEK | 8 195,5 | 3 503,8 |
| **Soliditet %** | **28,2%** | **92,0%** |
| | | |
| Periodens resultat, MSEK | - 1 723,3 | 291,9 |
| Genomsnittligt eget kapital, MSEK | 2 766,2 | 2 496,2 |
| **Avkastning på eget kapital %** | **-62,3%** | **11,7%** |
| | | |
| Eget kapital, MSEK | 2 309,4 | 3 223,0 |
| Antal utestående aktier* | 1 285 530 670 | 572 589 898 |
| **Eget kapital per aktie, SEK** | **1,80** | **5,63** |
| | | |
| Periodens resultat, MSEK | - 1 723,3 | 291,9 |
| Vägt genomsnittligt antal aktier | 909 950 263 | 387 531 330 |
| **Resultat per aktie, SEK** | **-1,89** | **0,75** |
| | | |
| Eget kapital, MSEK | 2 309,4 | 3 223,0 |
| *Återföring av avdragen uppskjuten skatt vid förvärvstidpunkt:* | | |
| Fastighetsstaden i Halmstad AB | - | 14,1 |
| Nyinvestering Fastighetsstaden i Halmstad AB | - | 6,0 |
| Sundsbron Fastighets AB | - | 7,3 |
| Lockarp PFK AB (KFC) | - | - |
| Kvarteret Malmö Arena | - | 54,9 |
| Doxa Industrifastigheter AB (Landskrona) | - | 2,7 |
| Doxa Stridsyxan 2 AB | - | 7,2 |
| **NAV, MSEK** | **2 309,4** | **3 315,3** |
| | | |
| NAV, MSEK | 2 309,4 | 3 315,3 |
| Antal utestående aktier | 1 285 530 670 | 572 589 898 |
| **NAV per aktie, SEK** | **1,80** | **5,79** |
| | | |
| **Antal utestående aktier*** | 1 285 530 670 | 572 589 898 |
| | | |
| **Vägt genomsnittligt antal utestående aktier** | 909 950 263 | 387 531 330 |


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619;20250623082202

## Årsredovisning undertecknande

Rapporterna över totalresultatet och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 29 april 2025. 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.

Malmö den dag som framgår av elektroniska signaturer

**Greg Dingizian** – *ordförande*

**Nina Nilsson Ulvinen** – *ledamot*

**Jacob Karlsson** – *ledamot*

**Lena Grimlätt** – *ledamot*

**Peter Strand** – *ledamot*

**Christian Lindgren** – *VD och CFO*

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av elektronisk signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Carl Fogelberg
Auktoriserad revisor


Transaktion 09222115557543630604 Signerat CL, GD, PS, JK, LG, NU, CF

ank=20250619;20250623082203

# Verifikat

Transaktion 09222115557543630604

## Dokument

**Doxa AB (publ) årsredovisning 2024_signering**
Huvuddokument
58 sidor
*Startades 2025-04-07 16:04:17 CEST (+0200) av Ingrid Ersmark (IE)*
*Färdigställt 2025-04-07 19:56:03 CEST (+0200)*

## Initierare

**Ingrid Ersmark (IE)**
Doxa Aktiebolag
*ingrid.ersmark@doxa.se*

## Signerare

**Christian Lindgren (CL)**
Doxa AB
*Personnummer 7401100172*
*christian.lindgren@doxa.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHN CHRISTIAN LINDGREN"*
*Signerade 2025-04-07 16:07:45 CEST (+0200)*

**Greg Dingizian (GD)**
Doxa AB
*Personnummer 196008209352*
*greg@agartha.com*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GREG DINGIZIAN"*
*Signerade 2025-04-07 16:15:07 CEST (+0200)*

**Peter Strand (PS)**
Doxa AB
*Personnummer 197107133972*
*peter@fridamab.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER STRAND"*
*Signerade 2025-04-07 17:59:05 CEST (+0200)*

**Jacob Karlsson (JK)**
Doxa AB
*Personnummer 198603153555*
*jacob.karlsson@k-fastigheter.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JACOB KARLSSON"*
*Signerade 2025-04-07 18:11:46 CEST (+0200)*

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

ank=20250619;20250623082204

# Verifikat

Transaktion 09222115557543630604

Lena Grimslätt (LG)
Doxa AB
*Personnummer 197805050783*
*lena.grimslatt@jill.com*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Lena Kristina Berg Grimslätt"*
*Signerade 2025-04-07 19:13:14 CEST (+0200)*

Nina Ulvinen (NU)
Doxa AB
*Personnummer 196908294207*
*nina.ulvinen@malmoarenahotel.com*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NINA NILSSON ULVINEN"*
*Signerade 2025-04-07 18:27:33 CEST (+0200)*

Carl Fogelberg (CF)
PwC
*Personnummer 7605203970*
*carl.fogelberg@pwc.com*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL FOGELBERG"*
*Signerade 2025-04-07 19:56:03 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

ank=20250619;20250623082205

# 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 2024.

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 2024 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 2024 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 och och 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 förvaltningsberättelsen och not 2 i årsredovisningen och koncernredovisningen av vilka framgår att Doxa kan planera att genomföra avyttringar av icke strategiska tillgångar i koncernen i syfte att säkerställa tillräcklig likviditet för fortsatt drift. Nämnda avyttringar är behäftade med osäkerhet. Vidare kan bedömningar avseende betalningar för avsättningar för utställda fullgörande- och garantitidsgarantier samt borgen för leverantörer till förmån för Serneke Sverige AB enligt Not 3, samt möjlighet till refinansiering av skulder komma att avvika från plan och ligger då utanför styrelsens kontroll. Dessa förhållanden tyder, tillsammans med de andra omständigheter som nämns i not 2, på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten i det fall styrelsens planerade åtgärder inte kan genomföras enligt plan.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på Not 15 - Förvärvade tillgångar och skulder 31 december 2024 samt Not 3 - Bedömningar uppskattningar och antaganden årsredovisningen. Övergången från investmentbolag innebär att det verkliga värdet på identifierbara tillgångar ska värderas till verkligt värde vid tidpunkten för övergången. Som framgår av Not 3 samt Not 15 är den värdering som Doxa utfört av underliggande tillgångar och skulder 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. En närmare beskrivning av dessa parametrar återfinns i not 3. En annan bedömning av antaganden och indata kan, såsom framgår av Not 15, medföra en väsentlig förändring på det bedömda verkliga värdet, vilket ger direkt effekt på resultatet.

### 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, och årsredovisningslagen. 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


✔ Signerat 2025-04-07 17:53:24 UTC

ank=20250619;20250623082206

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 2024 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 direktörerna 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

ank=20250619-20250623082207

# Deltagare

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

| *Signerat med Svenskt BankID* | *2025-04-07 17:53:24 UTC* |
|---|---|
| **Undertecknare** | Datum |

Namn returnerat från Svenskt BankID: CARL FOGELBERG

Carl Fogelberg

Partner

Leveranskanal: E-post

ank=20250619-20250623082208