20250425051166

Årsredovisning

för

Karlastaden PH 1 Holding AB

559115-0817

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Karlastaden PH 1 Holding 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

20250425051167

Årsredovisning

för

Karlastaden PH 1 Holding AB

559115-0817

Räkenskapsåret

2024

20250425051168

Styrelsen för Karlastaden PH 1 Holding 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 Karlastaden Holding 2 AB (org nr 559059-2217) 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.

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	777	0	0	-2
Soliditet (%)	3	3	3	4

20250425051169

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	-8 168	19	**41 851**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		19	-19	**0**
Årets resultat			774 723	**774 723**
Belopp vid årets utgång	**50 000**	**-8 149**	**774 723**	**816 574**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-8 149
årets vinst	774 723
	766 574
disponeras så att	
i ny räkning överföres	766 574
	766 574

20250425051170

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-895	0
		-895	**0**
Rörelseresultat		**-895**	**0**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	517 234	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	249 362	24
		766 596	**24**
Resultat efter finansiella poster		**765 701**	**24**
Bokslutsdispositioner	4	10 981	0
Resultat före skatt		**776 682**	**24**
Skatt på årets resultat		-1 959	-5
Årets resultat		**774 723**	**19**

20250425051171

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	842 205	497 590
Uppskjuten skattefordran	6	0	1 959
		842 205	**499 549**
Summa anläggningstillgångar		**842 205**	**499 549**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		24 698 521	839 897
Övriga fordringar		1 479 974	0
		26 178 495	**839 897**
Summa omsättningstillgångar		**26 178 495**	**839 897**
SUMMA TILLGÅNGAR		**27 020 700**	**1 339 446**

20250425050172

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		-8 149	-8 167
Årets resultat		774 723	19
		766 574	**-8 148**
Summa eget kapital		**816 574**	**41 852**
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder		0	1 000 000
Summa långfristiga skulder		**0**	**1 000 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		24 522 121	297 589
Aktuella skatteskulder		5	5
Övriga skulder		1 682 000	0
Summa kortfristiga skulder		**26 204 126**	**297 594**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**27 020 700**	**1 339 446**

20250425051 73

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.

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.

20250425051174

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.

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	**2023**
Resultat vid avyttringar	537 234	0
Nedskrivningar	-20 000	0
	517 234	**0**

20250425050175

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	249 362	0
	249 362	**0**

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Mottagna koncernbidrag	10 981	0
	10 981	**0**

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	497 590	447 590
Inköp	181 615	0
Lämnat aktieägartillskott	163 000	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**842 205**	**497 590**
Utgående redovisat värde	**842 205**	**497 590**

20250425051176

Not 6 Uppskjuten skattefordran

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	1 959	1 959
Förändring redovisad i resultaträkningen	-1 959	0
Belopp vid årets utgång	**0**	**1 959**

Not 7 Långfristiga skulder

Ingen del av skulden förväntas förfalla senare än fem år efter balansdagen.

Not 8 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=20250619;20250623080078

DOXA AB (publ.)

Org.nr 556301-7481

Årsredovisning 2024

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

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=20250619-20250623080079

ank=20250619;20250623080080

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=20250619-20250623080081

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=20250619-20250623080820

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;20250623080083

- 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=20250619-20250623080084

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=20250619-20250623080085

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=20250619-20250623080086

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;20250623080087

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=20250619-20250623080088

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=20250619-20250623080089

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=20250519-20250623308090

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;20250623080911

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

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**

ank=20250619;20250623080920

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

ank=20250619-20250623:08093

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=20250619-20250623080094

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;20250623080095

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

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=20250619-20250623080096

ank=20250619;20250623080097

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=20250619-20250623080980

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=20250619-20250623080099

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=20250623:08100

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

ank=20250619-20250623081O1

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=20250619;20250623081102

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=20250619-20250623081103

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;20250623081104

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=20250619-20250623081105

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;20250623081106

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=20250619;20250623081107

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

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;20250623081108

ank=20250619;20250623081109

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	Lön och övriga förmåner/ styrelsearvode	2024 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=20250623:20250619:20250623081110

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=20250619-20250623081111

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=20250619-20250623081112

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;20250623081113

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;20250623081114

Balansräkningar per 31 december 2024, Koncernen 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=20250619-20250623081115

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;20250623081116

	Koncernen	
Belopp i MSEK	**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**

	Koncernen	
Koncernens leasingskulder, belopp i MSEK	**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

		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i MSEK	**Not**	**31 dec 2024**	**31 dec 2023**	**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**

	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	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=20250619-20250623083117

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;20250623081118

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=20250619:20250623081119

Aktier och andelar värderade till verkligt värde

Företag, säte, organisationsnummer	Koncernen 31 dec 2024 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

Företag, säte, organisationsnummer	Moderbolaget 31 dec 2023 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

Företag, säte, organisationsnummer	Moderbolaget 31 dec 2024 Kapital-/röst-andel%	Redovisat värde, MSEK	31 dec 2023 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

Företag, säte, organisationsnummer	Moderbolaget 31 dec 2024 Kapital-/röst-andel%	Redovisat värde, MSEK	31 dec 2023 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=20250619-20250623308120

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=20250619-20250623081121

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=20250619-20250623:08122

Not 26 – Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Belopp i MSEK	31 dec 2024	Ekonomiskt fränträde
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 fränträtt
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 fränträde av dessa tillgångar var den 1 januari 2025, med undantag för bostadsrättslägenheterna där ekonomiskt fränträde 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=20250623:08123

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 fråntäden**, 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=20250623:08124

**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;20250623081125

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=20250619-20250623081126

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 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=20250619-20250623308127

Koncernen 31 december 2023 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 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

Moderbolaget 31 december 2023 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.

ank=20250619-20250623081128

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

ank=20250619;20250623081129

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=20250623:08130

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 fråntråden dotterbolag**	*-553,5*		*0,0*	
Summa ställa säkerheter efter fråntråden 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 fråntråden 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 fråntråden 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 fråntråde 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

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=20250623081319;20250623081319

ank=20250619-20250623308132

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

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.

ank=20250619-20250623308133

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

ank=20250619-20250623081134

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=20250619-20250623:08135

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

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)

ank=20250619;20250623081136

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;20250623081137

Verifikat

Transaktion 09222115557543630604

Lena Grimslätt (LG)
Doxa AB
Personnummer 197805050783
lena.grimslatt@jll.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=20250619-20250623081138

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=20250623:08139

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=20250619-20250623081400

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;20250623081141