

An aerial photograph of a city at dusk, featuring a prominent skyscraper in the foreground. The city lights are visible across the water and land, with a bridge spanning the water in the background. The sky is a mix of blue and orange from the setting or rising sun.

DOXA

Kommentarer till delårsrapport Q2 2025

Dagens presentatörer



› **Christian Lindgren**
VD Doxa Aktiebolag



› **Patrik Lindström**
Chef Doxa Projektutveckling

HÄNDELSE

- **Anpassning av verksamhet**

Mindre verksamhet, färre anställda, successivt lägre kostnader

- **Avveckling av verksamheter - Försäljning av Fastighetsstaden**

Försäljning av Fastighetsstaden i Halmstad AB till bokfört värde, 426,7 MSEK. Minskar skulder med 371,6 MSEK och ökar kassan med 55,1 MSEK.

Övriga verksamheter under avveckling, bl. a. byggrorelse samtliga 6 kvarvarande brf:er slutavräknade under kvartalet.

- **Förändring i Doxas styrelse**

Nyval av Magnus Koch, Lars Kongstad och Anders Pettersson

Omval av Greg Dingizian till styrelseordförande och Lena Grimslätt

- **Avslag överklagan moms**

Kammarrätten avslog överklagan avseende mervärdesskatt om totalt 132,1 MSEK jämte ränta om totalt 16,0 MSEK, totalt 148,1 MSEK. Betalades till Skatteverket i juni. Doxa har överklagat domen till högsta förvaltningsdomstolen.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT - KONCERN

Belopp i MSEK	apr-jun 2025	jan-jun 2025
Driftnetto	-0,5	-1,1
Övriga rörelseintäkter	8,3	9,9
Övriga rörelsekostnader	-5,2	-10,2
Övrigt rörelseresultat	3,0	-0,3
Centrala administrationskostnader	-10,0	-28,0
Övriga externa kostnader	0,0	0,0
Av- och nedskrivningar	-53,9	-54,1
Rörelseresultat	-61,4	-83,5
Finansiella intäkter	0,2	2,8
Finansiella kostnader	-18,1	-37,7
Realisationsresultat försäljning aktier och andelar	-1,3	9,5
Nettoförändring verkligt värde portföljbolag	0,0	0,0
Resultat före skatt kvarvarande verksamhet	-80,7	-108,8
Resultat från verksamhet för försäljning/avveckling	-42,2	-53,7
Resultat före skatt	-122,8	-162,5
Periodens skatt	0,0	-0,1
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-122,8	-162,6
Övrigt totalresultat - omräkningsdifferenser	0,0	0,0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-122,8	-162,6
Resultat per aktie, hänförligt till moderbolagets aktieägare, före och efter utspädning (SEK)	-0,10	-0,13

Minskade kostnader jämfört med Q1 – successiv anpassning under året

Nedskrivningar om 53 MSEK hänförligt till projektfastigheter

TILLGÅNGAR

Karlstaden byggrätter



Affärsområde:
Karlstaden

2 343,6 MSEK i värde

65% av portföljen

Gothenburg View

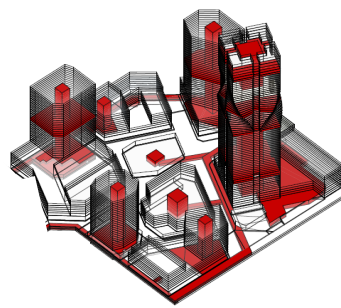


Affärsområde:
Karlstaden

650,6 MSEK i värde

18% av portföljen

Karlstaden Media



Affärsområde:
Karlstaden

354,3 MSEK i värde

10% av portföljen

Projektportfölj



Affärsområde:
Projektutveckling

144,2 MSEK i värde

4% av portföljen

Färdigställda lägenheter



Affärsområde:
Projektutveckling

134,7 MSEK i värde

4% av portföljen

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i MSEK	30 jun 2025	31 dec 2024
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	235,0	235,0
Leasingavtal, nyttjanderätt	0,0	181,2
Förvaltningsfastigheter	141,6	141,6
Byggnader och mark	465,6	465,0
Inventarier, verktyg och installationer	305,0	312,2
Aktier och andelar till verkligt värde	0,0	0,0
Aktier och andelar i övriga bolag	26,5	26,7
Långfristiga fordringar	134,8	125,1
Summa anläggningstillgångar	1 308,6	1 486,8
Omsättningstillgångar		
Projekt- och exploateringsfastigheter	2 480,9	2 785,1
Övriga kortfristiga fordringar	38,8	584,8
Likvida medel	61,5	70,6
Summa omsättningstillgångar	2 581,3	3 440,4
Tillgångar som innehas för försäljning/avveckling	622,9	3 268,3
SUMMA TILLGÅNGAR	4 512,8	8 195,5
Eget kapital	2 147,2	2 309,4
Skulder		
Avsättningar	258,9	418,2
Långfristiga räntebärande skulder	966,1	674,2
Övriga långfristiga skulder	190,0	0,0
Kortfristiga räntebärande skulder	694,6	2 770,3
Övriga kortfristiga skulder	50,8	607,3
Summa kortfristiga skulder	2 160,5	4 470,1
Skulder som innehas för försäljning/avveckling	205,1	1 416,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 512,8	8 195,5

Avkonsolidering bostadsrättsföreningar under Q1

Avyttringar vid årsskiftet, tillkommer avyttring av Fastighetsstaden 426 MSEK efter periodens utgång

Momsavsättning inbetald till skatteverket 148 MSEK
Invididduella bedömningar genomförda

Räntebärande skulder	<u>Korta</u>	<u>Långa</u>
Banklån	305,0	57,6
Reverslån	389,6	358,5
Optionslösen	0,0	549,9
Summa	694,6	966,1

DOXA



KARLA
STADEN

EXPANSIVA LINDHOLMEN.

Lindholmen ligger knappt tio minuter från stadskärnan på andra sidan älven. Området är en viktig kugge i näringslivet och ett centrum för forskning, innovation och utbildning. Ungefär 375 företag har sin bas här, såsom Ericsson, Volvo Technology, IBM, Semcon, SVT, Lindholmen Science Park och CEVT. Cirka 30 000 människor vistas här varje dag. Om några år kommer det att vara dubbelt så många.



GÖTEBORGS NYA STADS- KÄRNA SYNS PÅ HÅLL.

Vi utvecklar Karlastaden – ett modernt och tätt centrum med allt som gör en stad till en stad. Åtta kvarter med ett mixat innehåll ihop med Karlatornet – Nordens högsta skyskrapa, 74 våningar och 246 meter högt.



5. Cassiopeja

6. Aries

Paviljong

7. Auriga

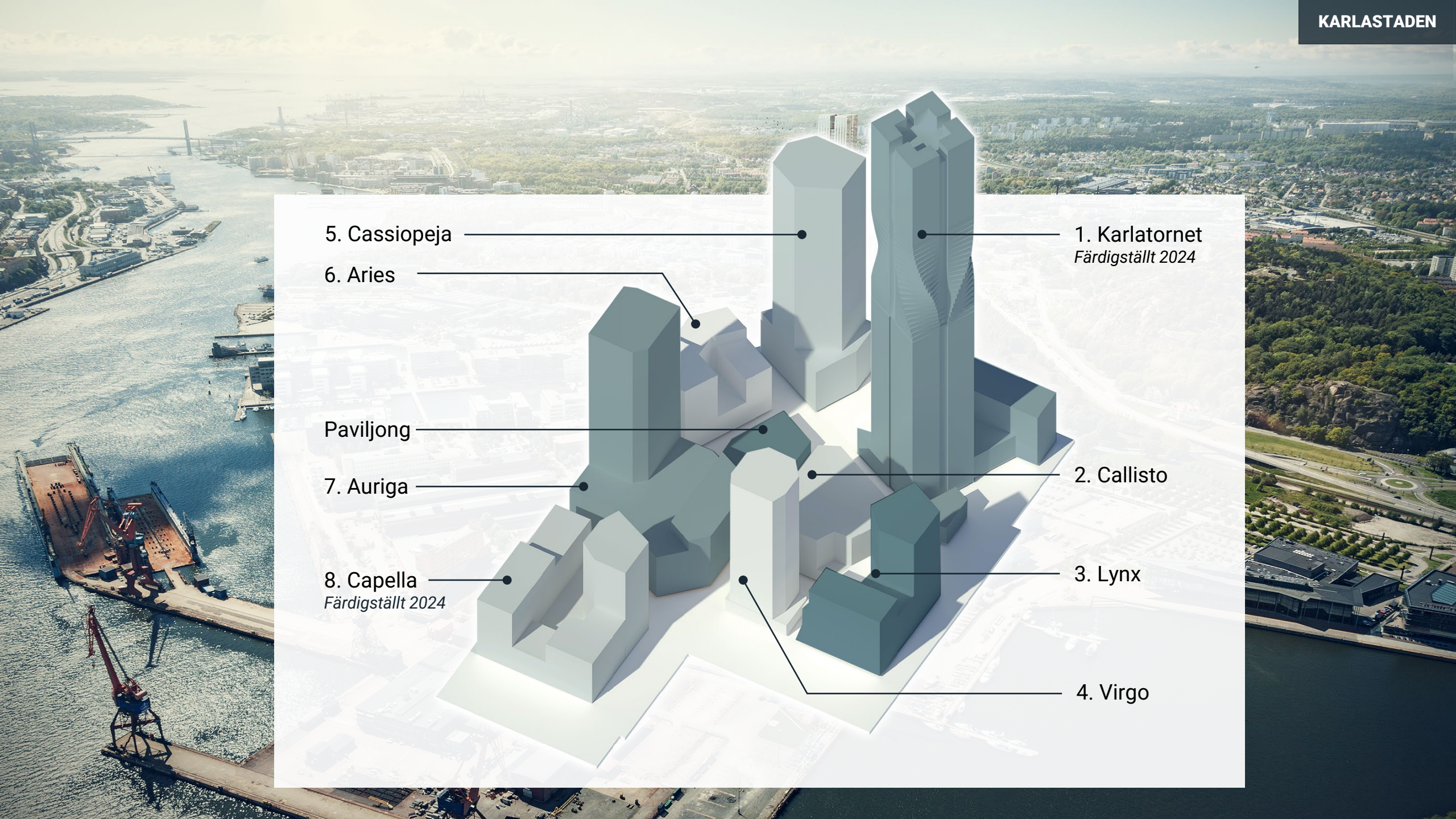
8. Capella
Färdigställt 2024

1. Karlatornet
Färdigställt 2024

2. Callisto

3. Lynx

4. Virgo



EN LEVANDE BLANDSTAD PÅ HÖJDEN.

Karlastaden täcker ett område på ca 31 000 m². Här kommer drygt 2 000 bostäder rymmas på ca 200 000 m² samt kommersiella lokaler för kontor, hotell, butiker, restauranger, skolor och vårdcentraler på ca 70 000 m².

Det smarta sättet att bygga tätt är att bygga högt.



MED MÄNNISKOR I CENTRUM.

Det är människor som skapar attraktiva områden. Människor som besöker restauranger, kaféer och skapar ett underlag för butiker och andra verksamheter som man hittar i en stadskärna. Då kan du leva ditt liv där du bor, inte bara bo där du bor. Det är detta som skapar en blandstad som lever dygnet runt, året runt.





MED NYA PERSPEKTIV PÅ GÖTEBORG.



KARLA GARAGE.

Karla Garage förser Karlastaden med mobilitets-lösningar, effektiv parkeringslösning för över 1 000 bilar och plats för drygt 4 000 cyklar.

Kvarteren i Karlastaden byggs ovanpå garaget och delar grundläggning vilket ger en kostnadseffektiv lösning för varje byggrätt.



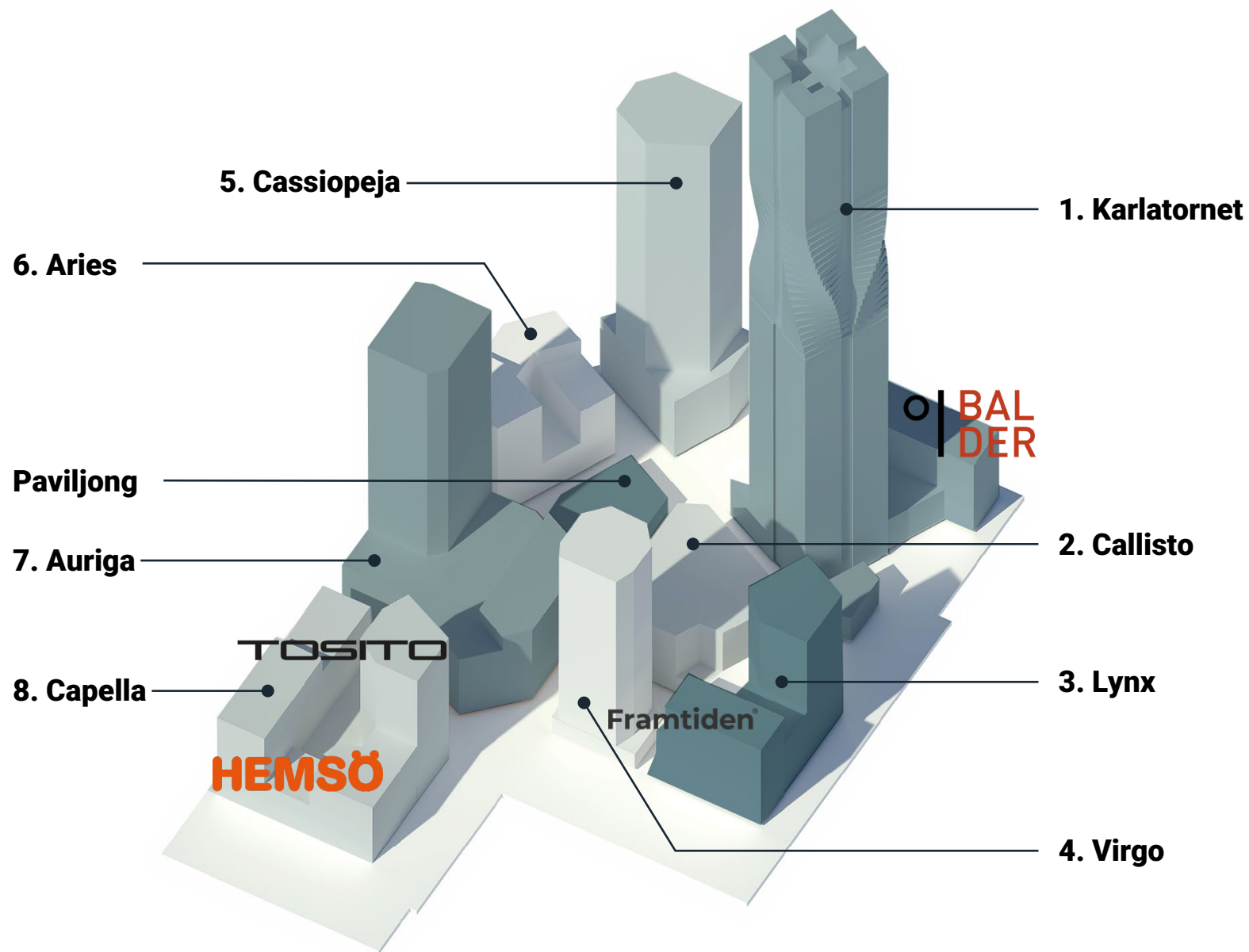
KARLASTADEN MEDIA.

Karlastaden Media levererar driftmedia till fastigheter och verksamheter i Karlastaden. Målet är att erbjuda smidiga, trygga och skalbara lösningar med snabb service. Visionen är att all energi i området ska komma från förnybara källor som sol, geoenergi, batterier, vindkraft och omfördelning inom området.



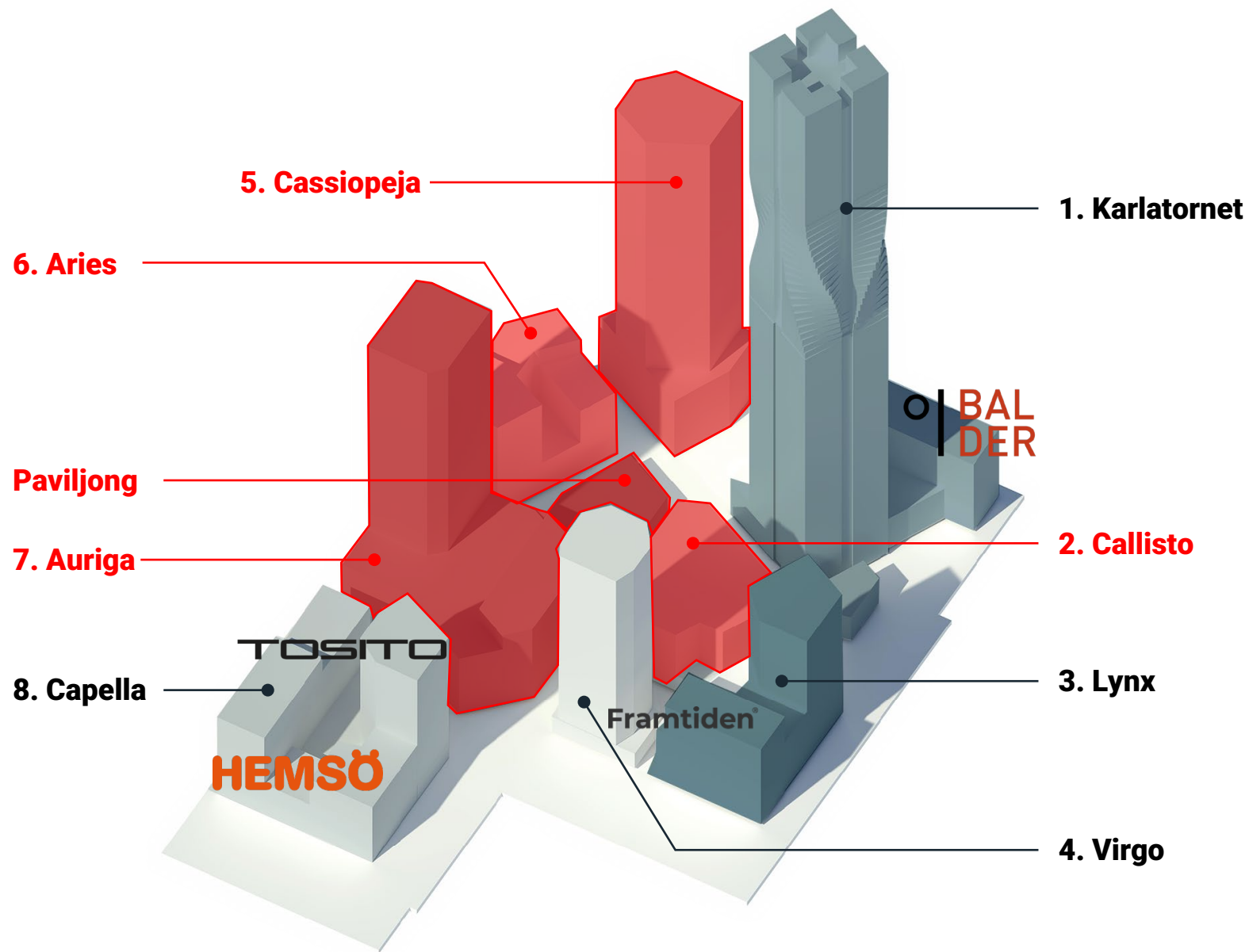
KVARTEREN.

Karlastaden består av åtta kvarter och en paviljong. Under området byggs ett garage. Utvecklingen av stadsdelen sker etappvis. Garaget byggs ut och öppnar upp i samma takt som byggnationen ovan färdigställs.



DOXA's KVARTER.

Med de kvarter som kvarstår att utveckla så kan Doxa fortsätta utveckla stadsdelen med upp till 1000 bostäder, kontor med ytor i ett enskilt kvarter på över 20 000 kvm, hotell, utbildning, samhällsfunktioner, service, butiker, caféer och restauranger.



Gothenburg View



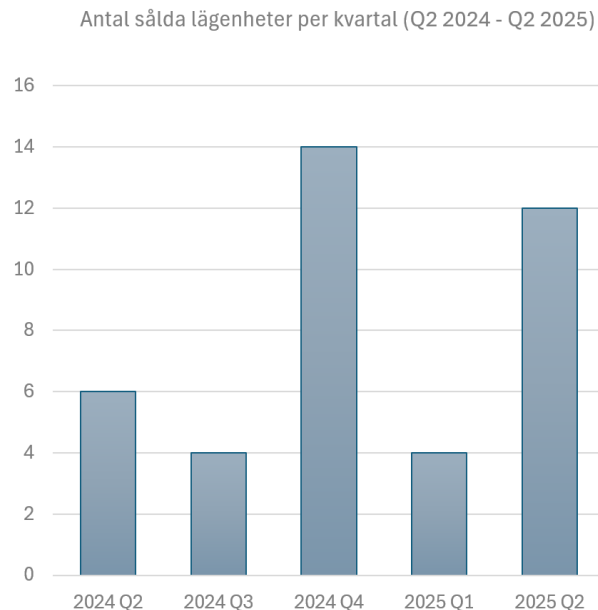
Göteborg från en helt ny höjd!



A0 Projektutveckling

Trettiotal projekt, primärt i de tre storstadsregionerna

- › En diversifierad och flexibel byggrättsportfölj ger möjligheter att planera och genomföra lönsamma projekt, i egen regi eller tillsammans med samarbetsparter.
- › Gedigen byggrättsportfölj och landbank med en potentiella bruttoarea (BTA) om ca 450 000 kvm



Sammanfattning

Målsättningar

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



Frågor?

- › Delårsrapport Q3–2025: 24 oktober 2025
- › Bokslutskommuniké 2025: 27 februari 2026

corporate@doxa.se | www.doxa.se