

DOXA

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2025



Dagens presentatörer



› **Christian Lindgren**
VD Doxa Aktiefbolag



› **Patrik Lindström**
Chef Doxa Projektutveckling

Händelser under perioden

- Beslut om en ny strategisk inriktning för bolaget med fokus på fastighetsinvesteringar med utvecklingsmöjligheter och kassaflöde togs den 24 oktober.
- Stämningsansökningar har givits in mot flera bolag inom Doxa-koncernen från Serneke Sverige AB:s konkursbo.
- Mark- och miljööverdomstolen fastställde detaljplanen för Torgkvarteren i Brunshög, Lund, som omfattar cirka 50 000 kvadratmeter.
- Under 2025 genomfördes återköp till ett värde av cirka 2,9 MSEK.

Händelser efter bokslutsdagen

- Doxa stärkte teamet med en ny transaktionschef, Anders Nordström.
- HSB förvärvade byggrätter i det första storkvarteret i Västra Sjöstaden i Trelleborg.
- Valberedningen föreslog att Susanne Bäck och Eskil Lindnér väljs till nya styrelseledamöter vid årsstämman 2026 och omval av sittande ledamöter.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT - KONCERN

	Not	okt-dec 2025	okt-dec 2024	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Kvarvarande verksamheter, belopp i MSEK					
Hysesintäkter		2,6	0,0	4,8	0,0
Serviceintäkter		1,9	0,0	15,5	
Fastighetskostnader		-6,2	0,0	-23,7	0,0
Driftnetto		-1,7	0,0	-3,3	0,0
Övriga rörelseintäkter		0,0	0,0	0,0	15,5
Övrigt rörelseresultat		0,0	0,0	0,0	15,5
Centrala administrationskostnader		-17,4	-39,2	-52,4	-55,1
Övriga externa kostnader		0,0	-488,1	0,0	-500,8
Av- och nedskrivningar		-40,5	-0,2	-99,1	-0,2
Realisationsresultat försäljning aktier och andelar		-4,9	0,0	3,2	0,0
Rörelseresultat		-64,5	-527,5	-151,6	-540,6
Finansiella intäkter		1,4	1,0	5,8	60,9
Finansiella kostnader		-9,0	-3,0	-61,8	-22,5
Nettoförändring tillgångar värderade till verkligt värde		0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoförändring verkligt värde portföljbolag		0,0	-461,0	0,0	-1 221,1
Resultat före skatt		-72,1	-990,5	-207,7	-1 723,3
Periodens skatt		-3,5	0,0	-3,6	0,0
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter		-75,6	-990,5	-211,3	-1 723,3
Resultat från verksamheter för försäljning/avveckling		-21,6	0,0	-124,2	0,0
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-97,2	-990,5	-335,4	-1 723,3
Resultat per aktie kvarvarande verksamheter hänförligt till moderbolagets aktieägare, före och efter utspädning (SEK)		-0,06	n/a	-0,16	n/a
Resultat per aktie verksamheter för försäljning/avveckling hänförligt till moderbolagets aktieägare, före och efter utspädning (SEK)		-0,02	n/a	-0,10	n/a

Anpassning av organisationen slutförd

Nedskrivningar genomförda

Verksamheter under avveckling

Resultat Okt – Dec –0,07 SEK per aktie

En ny strategi

Det övergripande målet är att skapa långsiktigt aktieägarvärde och bygga ett fastighetsbolag med fokus på stabila kassaflöden och en tydlig riskkontroll.

Mål

Långsiktigt aktieägarvärde skapas genom att:

- Arbeta disciplinerat med kassaflödet
- Öka NAV per aktie
- Bygga upp en portfölj om cirka 15 miljarder kronor inom tre till fem år

Affärsben 1 Högavkastande fastigheter

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

Affärsben 2 Strategisk projektutveckling

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

Värdering fastigheter 2025-12-31

Projekt Karlastaden

Fastighetsvärde

2 382,5 MSEK



Värdejustering Q4

0 MSEK

Gothenburg View

Fastighetsvärde

640,5 MSEK



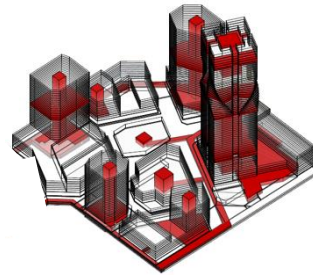
Värdejustering Q4

-7 MSEK

Karlastaden Media

Fastighetsvärde

327,4 MSEK



Värdejustering Q4

-25 MSEK

Projektportfölj

Fastighetsvärde

159,8 MSEK



Värdejustering Q4

0 MSEK

Lägenheter

Fastighetsvärde

97,7 MSEK



Värdejustering Q4

0 MSEK

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

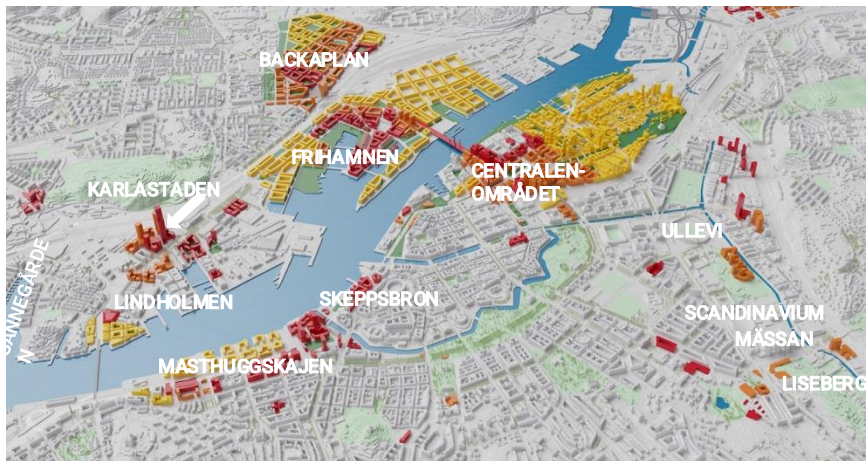
Karlstaden

Överblick

Karlstaden är en del av Lindholmen.

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

Karlstaden består av åtta kvarter där nyligen färdigställda Karlatornet är ett av kvarteren och den ikonbyggnad som sätter området på kartan och placerar stadsdelen i varje Göteborgares synfält.



5. Cassiopeja

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

6. Aries

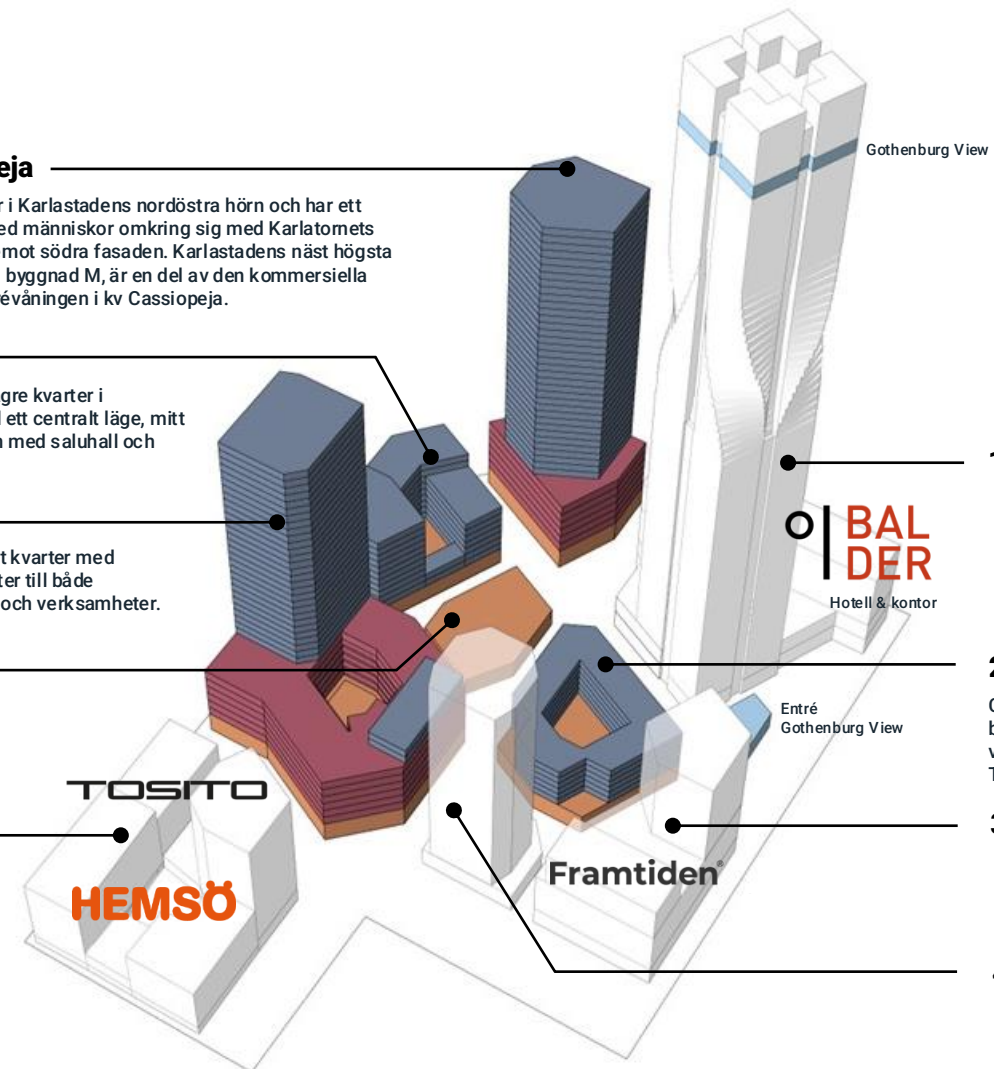
Aries är ett lite lägre kvarter i Karlstadens centrum med ett centralt läge, mitt emot paviljongen med saluhall och folkmyller.

7. Auriga

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

Paviljong

8. Capella



- Bostäder
- Kontor
- Retail
- Gothenburg View

1. Karlatornet

BALDER
Hotell & kontor

2. Callisto

Callisto har ett centralt läge i Karlstadens centrum, beläget i direkt anslutning till Karlatomets västra entré och synligt från Lindholmsallén. Taket erbjuder möjlighet att nyttjas till terrass.

3. Lynx

4. Virgo

Karlastaden

Värdering – Tid

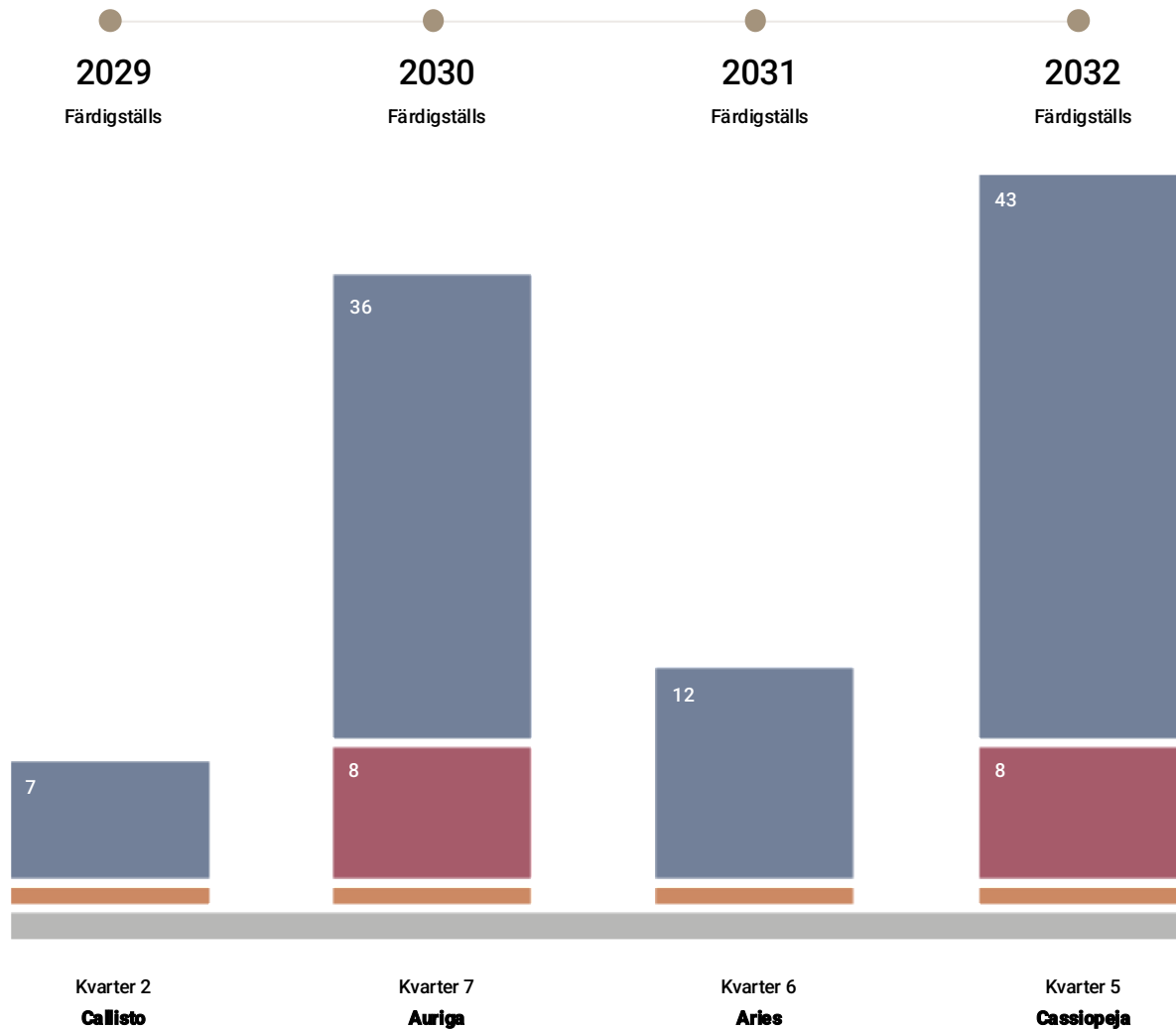
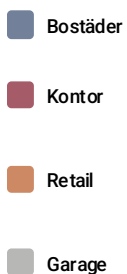
För att värdera tillgångarna i projekt Karlastaden har tidplaner setts över, intäktsbedömningar uppdaterats och kostnaderna för ett genomförande av projektet uppdaterats till dagens nivå.

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

De avgörande parametrarna är tid, intäkter och kostnader.

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

Garaget kommer att färdigställas etappvis parallellt med byggnaderna ovan mark.



Karlstaden

Värdering – Intäkter

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

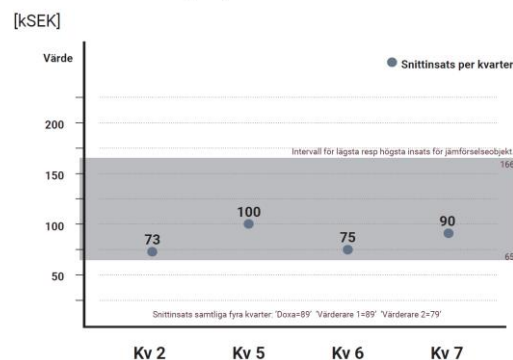
Underlaget speglar rådande marknadsförutsättningar för jämförbara projekt och tillgångsslag.

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

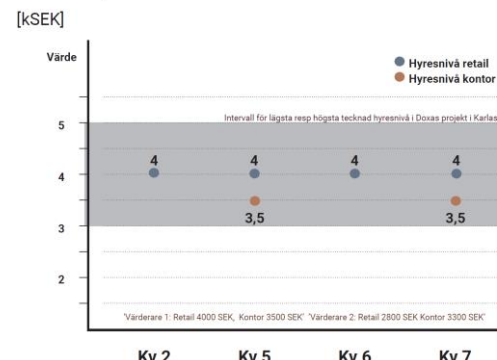
Försäljningspriser är baserat på priser av liknande projekt i Göteborg där ett högre pris har motiverats utifrån byggnadshöjd.



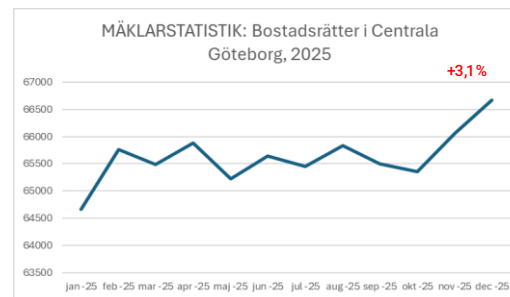
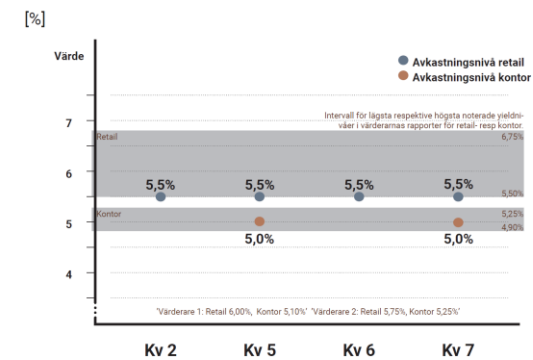
Bedömda insatsnivåer (BRF)



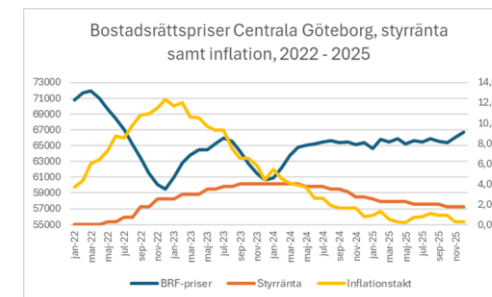
Bedömda hyresnivåer kontor /retail



Bedömda avkastningsnivåer kontor /retail



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



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

Karlstaden

Värdering – Exploateringskalkyl

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

EXPLOATERINGSKALKYL

INTÄKTER



- Bostadsrättsförening - Insatser + BRF's externa finansiering
- Äganderätt - Försäljningspris till köpare
- Kommersiella ytor - Avkastningsvärde baserat på kalkylerat driftnetto
- Intäkter från garage och parkering
- Kvarvarande betalningar från fastighetsförsäljningar i området.

KOSTNADER

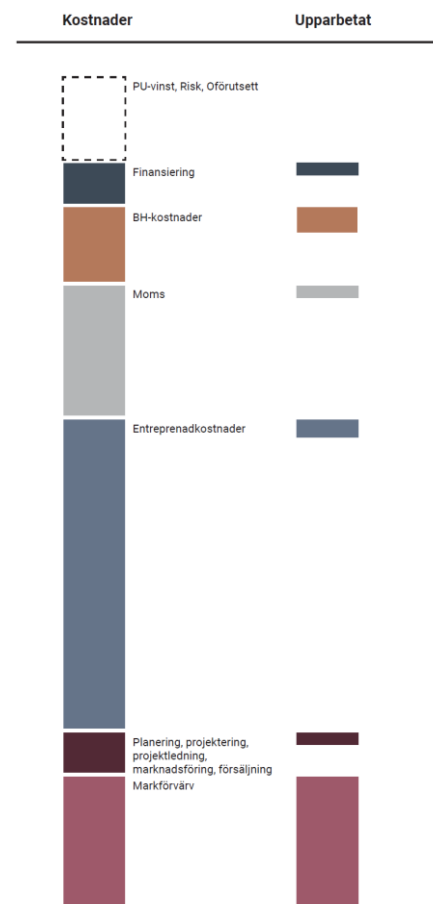


- Finansieringskostnader
- Byggherrekostnader
- Moms
- Entreprenadkostnad, inkl mark- och grundläggningsarbetearbeten
- Projektledning, planering
- Projektering, utredningar
- Marknadsföring
- Försäljning
- Oförutsett, risk, utvecklingsvinst

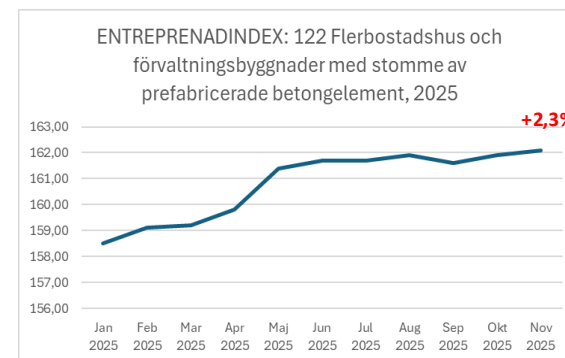
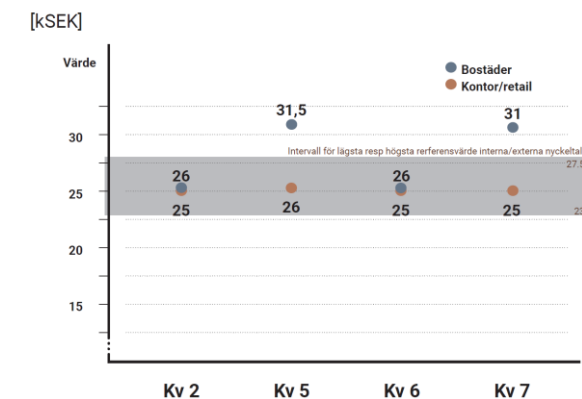
SUMMA

- Residual = MARKVÄRDE

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



Bedömd entreprenadkostnad, indikativa kr/kvm BTA, exkl moms



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

Karlstaden

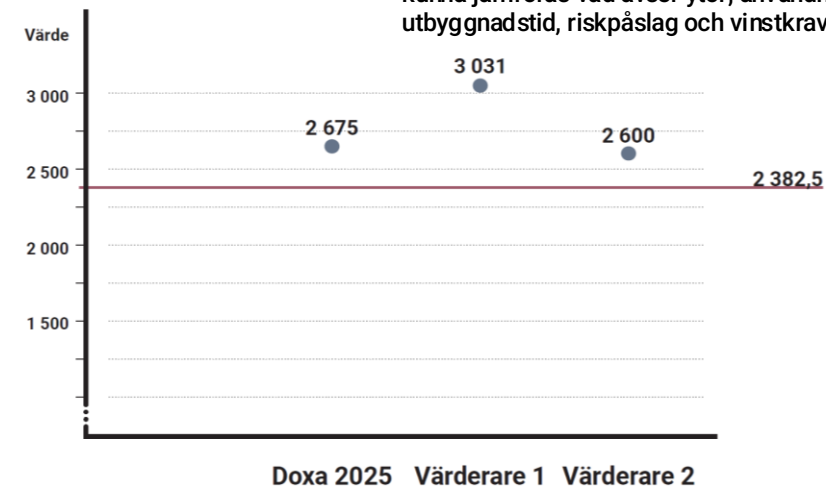
Värdering

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



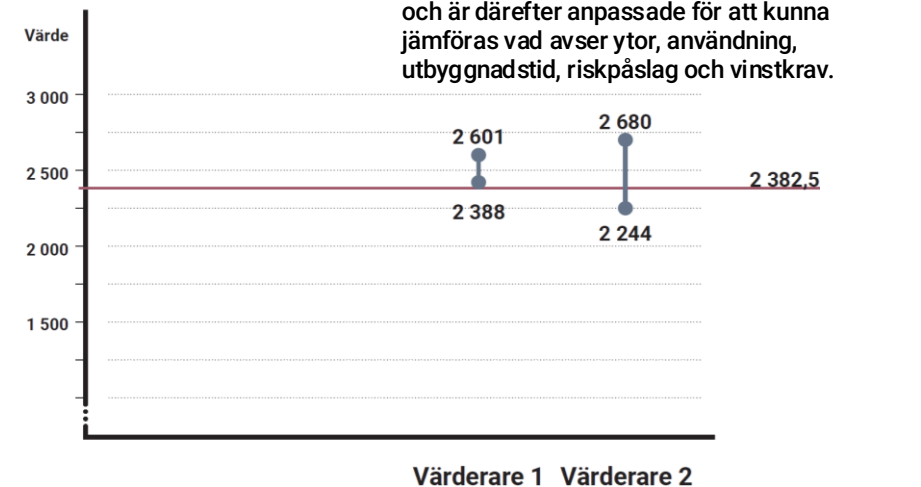
Exploateringskalkyler

[mSEK]



Ortprisanalys

[mSEK]



Karlstaden Media

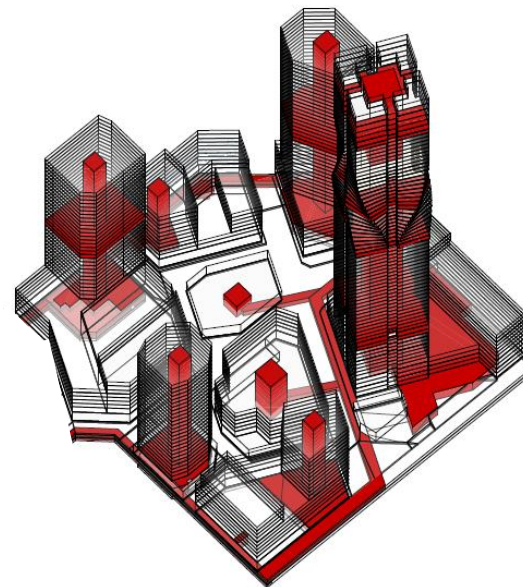
Karlstaden Media AB

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

Karlstaden Medias anläggning kommer att byggas ut etappvis och följa utbyggnaden av området i stort. Framtida kvarter kommer anslutas med värme och kyla från planerad geoenergianläggning. Utöver det kommer Mediabolaget att hantera sopsugsanläggning och gemensam sprinklerlösningar.

Fullt utbyggd kommer bolaget att generera ett indikativt driftnetto om ca 35 mSEK. Långa avtal och stabila kassaflöden ger en kontinuerlig avkastning över tid.

En kassaflödesanalys med 6% i exityield ger en värdering vid en exit 2033 ett värde om ca 327,4 mSEK.



Karlstaden Media

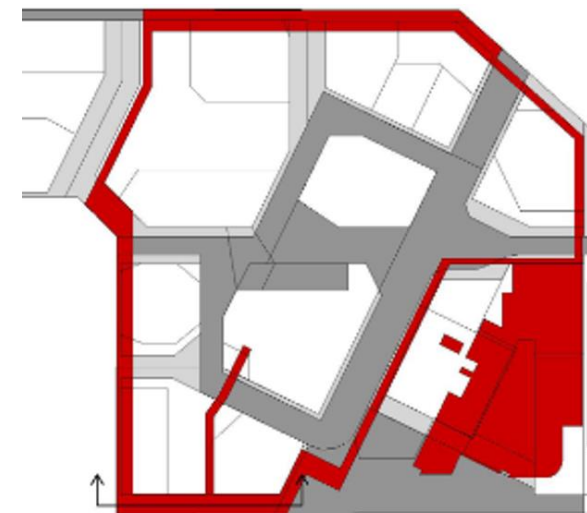
Fastighetsvärde

327,4 MSEK



Värdejustering Q4

-25 MSEK



 Lindholmen 2:31

Göteborg

Gothenburg View

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

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

När verksamheten etablerats uppgår vår bedömning på ett besöksantal på ca 400 000 besökare per år. Med en genomsnittlig intäkt för besökare på utställningen om ca 200 kr/besökare blir detta en väldigt stark motor i kassaflödet. Därtill kommer omsättningen från bar och restaurang.

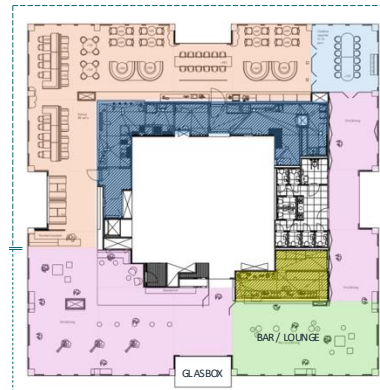
Driftnettot vid fullt etablerad verksamhet uppgår till drygt 20 mSEK för den operativa verksamheten samt en hyresnivå som genererar knappt 40 mSEK i driftnetto för fastighetsägaren.

En kassaflödesvärdering för operatörsbolaget resp fastigheten ger ett värde om 96 mSEK för verksamheten och ett värde om 464 mSEK på fastigheten, totalt 560 mSEK vid en exit 2033.

På Karlatornets fasad, vån 67-68, finns möjlighet till skyltplatser som kommer vara unikt av sitt slag och bidra till en exponering som är svår att konkurrera med.

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

Restaurang



Utställning / utsikt



Gothenburg View, entré i markplan



Gothenburg View

Fastighetsvärde

640,5 MSEK



Värdejustering Q4

-7 MSEK

Performance of other attractions in Goteburg

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

Performance of other observation decks

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

Portfölj

Projektutveckling

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

Projekten har olika karaktär och är i olika stadier.

Flera av projekten drivs tillsammans med samarbetspartners i projektspecifika JV-bolag.

En diversifierad och flexibel byggrättsportfölj ger möjligheter att planera och genomföra lönsamma projekt.

Kommande projekt som det arbetas med just nu är bland andra Brunnshögstorg i Lund, Barkarby i Järfälla, Västra Sjöstaden i Trelleborg samt stadsdelen Sege Park i Malmö.



Värdering

Projektportfölj

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

Återvinningskrav

- Totalt har 18 stämningar ingivits vid Göteborgs tingsrätt och Malmö tingsrätt mot bolag i Doxa AB:s koncern.
- Doxa bedömer att konkursförvaltaren inte kommer att vinna framgång i de stämningar om återvinningskrav som inlämnats. Ingen avsättning görs.
- Koncernens exponering i det fall konkursförvaltaren skulle få rätt i samtliga processer uppgår till 28 Mkr.
- Ett slutgiltigt avgörande i hovrätt förväntas kunna ske om drygt 4 år om inte konkursförvaltaren frånfäller sina krav innan dess.

Rapport över finansiell ställning

Belopp i MSEK	31 dec 2025	31 dec 2024
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	176,1	235,0
Leasingavtal, nyttjanderätt	0,0	181,2
Förvaltningsfastigheter	91,6	91,6
Byggnader och mark	464,4	465,0
Inventarier, verktyg och installationer	325,9	362,2
Aktier och andelar till verkligt värde	0,0	0,0
Aktier och andelar i övriga bolag	26,6	26,7
Långfristiga fordringar	161,6	125,1
Summa anläggningstillgångar	1246,2	1486,7
Omsättningstillgångar		
Projekt- och exploateringsfastigheter	2549,9	2835,1
Övriga kortsiktiga fordringar	25,6	584,8
Likvida medel	58,2	70,5
Summa omsättningstillgångar	2633,7	3490,4
Tillgångar som innehas för försäljning/avveckling	149,3	3268,3
SUMMA TILLGÅNGAR	4029,2	8195,5
Eget kapital	1971,5	2309,4
Skulder		
Avsättningar	320,7	418,2
Långfristiga räntebärande skulder	997,1	674,2
Kortfristiga räntebärande skulder	365,8	2770,3
Övriga kortfristiga skulder	220,5	607,3
Summa skulder	1904,2	4470,1
Skulder som innehas för försäljning/avveckling	153,5	1416,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4029,2	8195,5

Externa värderingar bekräftar bokförda värden

Verksamheter under avveckling successivt minskat

Avsättningar hänförliga till konkurs – oförändrade

Substansvärde 1,53 SEK / aktie



DOXA

corporate@doxa.se | www.doxa.se