

# DOXA

---

Kommentarer till  
Bokslutskommuniké 2024

Presentatörer: Christian Lindgren, VD, och Patrik Lindström, chef Projektutveckling

2025-02-27

# Dagens presentatörer



› Christian Lindgren  
VD Doxa Aktieföretag



› Patrik Lindström  
Chef Doxa Projektutveckling

# Väsentliga händelser

- **Sålt Serneke Groups entreprenadverksamhet till Mutares**

- Serneke Group AB ingick den 28 juni 2024 avtal med det tyskbaseade investmentbolaget Mutares SE & Co. KGaA om försäljning av entreprenadverksamheten genom överlåtelse av samtliga aktier i Serneke Sverige AB. Försäljningen slutfördes den 29 november 2024.
- Baserat på en preliminär balansräkning per tillträdesdagen uppgick köpeskillingen till cirka 1,1 miljarder kronor, vilken ska betalas genom en revers. Regleringen av reversen avses att användas för att amortera Serneke Group AB:s skuld till Serneke Sverige AB. Fordran och skuld som ska betalas löper till motsvarande villkor, d v s utan förväntad likviditets- eller resultat effekt.

- **Sålt Doxa Fastigheter mm om ca. 4 Mdr**

- Fastighets AB Balder förvärvade den 30 december 2024 Doxas affärsområde Fastigheter, med samtliga förvaltningsfastigheter och osålda bostadsrätts- och ägarlägenheter i Karlatornet.
- Ola Serneke, genom bolag, förvärvade samma datum Serneke Group AB inkluderat varumärket Serneke samt vissa icke-strategiska tillgångar inom affärsområdet Doxa Projektutveckling, vilka bland annat omfattar skidanläggningen Fjätervålen i Dalarna, bostadsprojekt i Sollentuna och en fastighet i Motala.

- **Mutares sätter Serneke Sverige i konkurs**

- Mutares/Serneke Sveriges konkursansökan i januari 2025 påverkar Doxa främst genom fullgörandegarantier och leverantörsborgen kopplade till vissa entreprenadprojekt, med bedömd negativ effekt om 255 miljoner kronor.
- Doxa har tagit över projekt och tillsammans med underentreprenörer slutfört inflyttning. (Landskrona och Örebro)

# Balans- och resultaträkning i sammandrag

Resultaträkning jan-dec, MSEK	2024	2023
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Nettoomsättning, inkl. övriga rörelseintäkter	15,5	9,9
Nettoförändring verkligt värde portföljbolag	-1 221,1	302,1
Summa rörelse intäkter	-1 205,6	312,1
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Personalkostnader	-30,1	-18,2
Övriga externa kostnader	-377,9	-24,4
Summa rörelse kostnader	-408,0	-42,6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>- 1 613,6</b>	<b>269,4</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Ränteintäkter och liknande poster	60,9	24,6
Räntekostnader och liknande poster	-22,5	-2,1
Summa finansiella poster	38,4	22,5
<b>Resultat före skatt</b>	-1 575,2	291,9
Årets skatt	0,0	0,0
<b>Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>- 1 575,2</b>	<b>291,9</b>
Resultat per aktie	-1,73	0,75

Balansräkning, MSEK	Proforma*	2024	2023
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	235,0	235,0	0,0
Materiella anläggningstillgångar	1 011,0	1 011,0	77,0
Aktier och andelar till verkligt värde	0,0	0,0	2 533,3
Aktier och andelar i övriga bolag	26,7	26,7	0,0
Fordringar hos portföljbolag	0,0	0,0	750,3
Långfristiga fordringar	160,7	160,7	0,0
Summa anläggningstillgångar	1 433,4	1 433,4	3 280,6
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Projekt- och exploateringsfastigheter	2 838,4	2 838,4	0,0
Fordringar hos portföljbolag	0,0	0,0	0,0
Övriga kortfristiga fordringar	119,2	58,9	102,8
Likvida medel	447,6	447,6	0,0
Summa omsättningstillgångar	3 405,2	3 493,8	322,8
Tillgångar under avveckling	426,7	3 266,3	0,0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 265,3</b>	<b>8 195,5</b>	<b>3 503,8</b>
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital	642,8	642,8	255,8
Fritt eget kapital	1 814,7	1 814,7	2 967,2
Summa eget kapital	2 457,5	2 457,5	3 223,0
<b>Skulder</b>			
Avsättningar	270,1	270,1	0,0
Långfristiga räntebärande skulder	1 048,6	674,2	203,5
Långfristiga skulder	0,0	0,0	3,6
Kortfristiga räntebärande skulder	965,6	977,0	51,0
Övriga kortfristiga skulder	523,5	607,3	20,9
Skulder under avveckling	0,0	1 416,0	0,0
Summa skulder	2 807,9	5 739,0	280,8
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>5 265,3</b>	<b>8 195,5</b>	<b>3 503,8</b>

\* Per den 8 januari 2025 genomförde Doxa frånträde av sålda tillgångar till Fastighets AB Balder enligt avtal per den 30 december 2024. Med köpeskillningarna amorterades skulder, samtidigt gjordes en refinansiering av koncernen.

**Karlstaden**  
Garage  
Observationsdäck  
Mediaanläggning

**Karlstaden** 2 257  
Brf:er 388  
Övriga 193

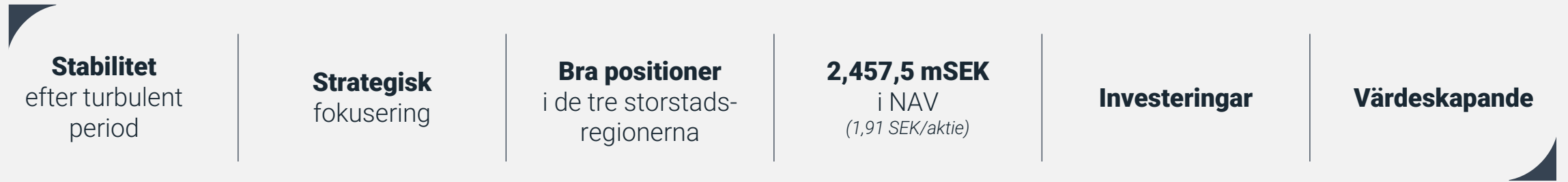
**God likviditet – hantering av konkursen**

**Hysesgarantier** 195  
**Bank** 305  
**Banklån brf:er** 260  
**AB Framtiden** 515  
**Reverslån** 740

# Händelser under inledningen av 2025

- **Christian Lindgren utsedd till VD**
  - Doxas tidigare CFO utsågs till VD från den 3 januari 2025.
- **Förändring i Doxas valberedning**
  - Till följd av förändrade ägarförhållanden i Doxa AB har Percy Nilsson, via bolag och privat, utsett Anders Pettersson till ny ledamot i valberedningen inför årsstämman 2025. Anders Pettersson ersätter Jesper Mårtensson, tidigare utsedd av Erik Selin genom bolag.
- **Genomsyn av verksamheten**
  - Nya redovisningsprinciper från och med 1 januari 2025 – från investmentbolag till fastighetsbolag.
  - Fortgående effektivisering och kostnadsöversyn

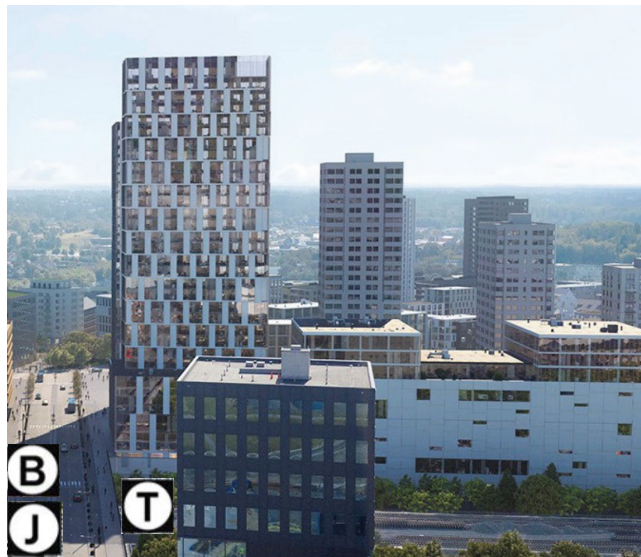
# Doxa 2025



- › Höstens turbulens ska ersättas av stabilitet och värdeskapande genom strategisk fokusering.
- › Från investmentbolag till fastighetsbolag med stark kompetens och bred erfarenhet inom projektutveckling.
- › Kapacitet och erfarenhet av att genomföra fastighetsinvesteringar.
- › En mindre organisation med stort engagemang, lokalkännedom och erfarenhet att skapa värden.
- › Attraktiva projekt i storstadsregionerna med Karlastaden i fokus
- › Transparens i finansiell rapportering



# Projektutvecklingsportfölj



**645 000 kvm byggrätter**

Totalt inklusive Karlastaden, varav

**71%**

lagfart eller marköverlåtelseavtal



**58%**

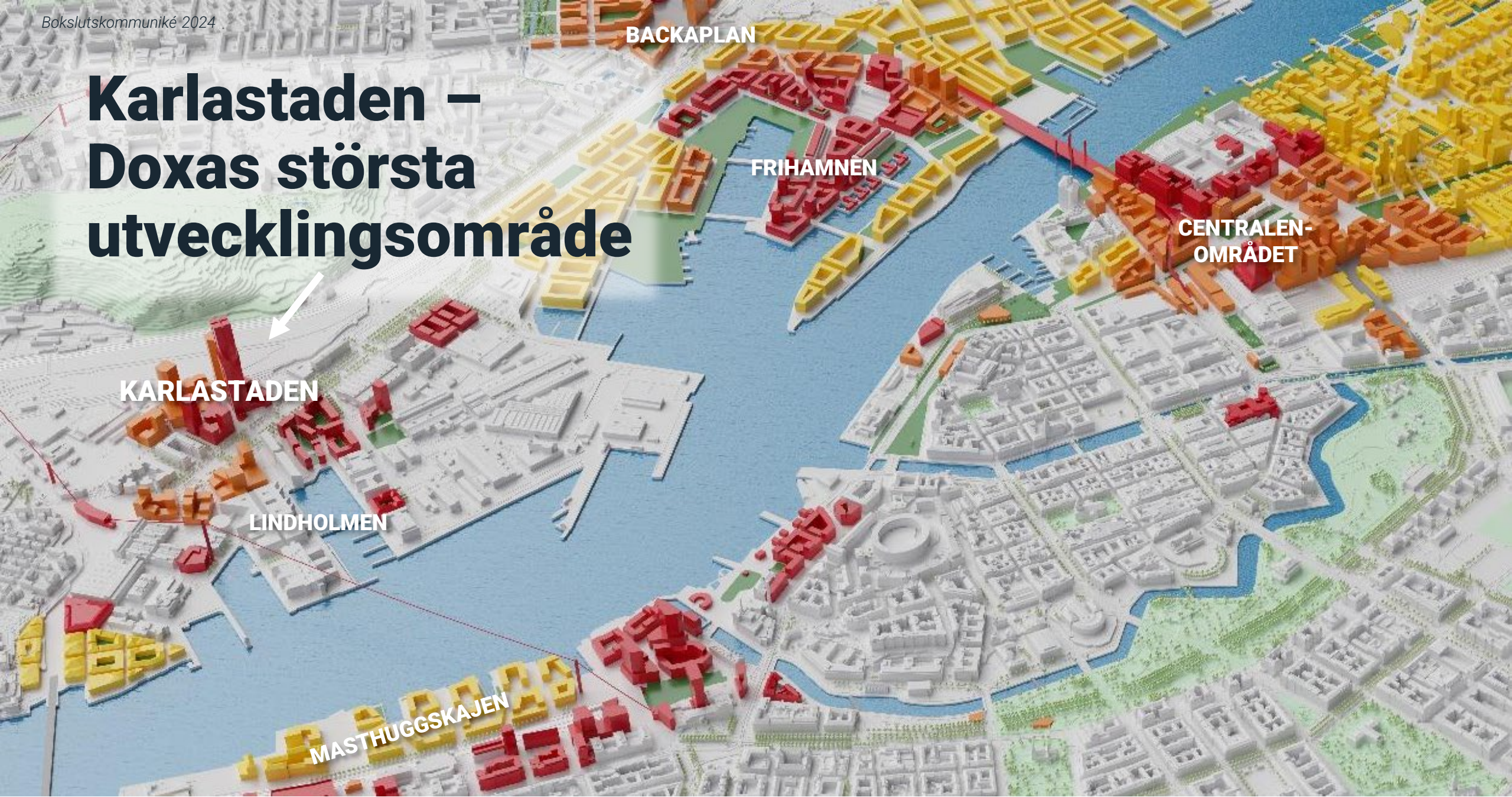
Laga-kraft-vunnen detaljplan

**59%**

Bostadsbyggrätter



# Karlastaden – Doxas största utvecklingsområde





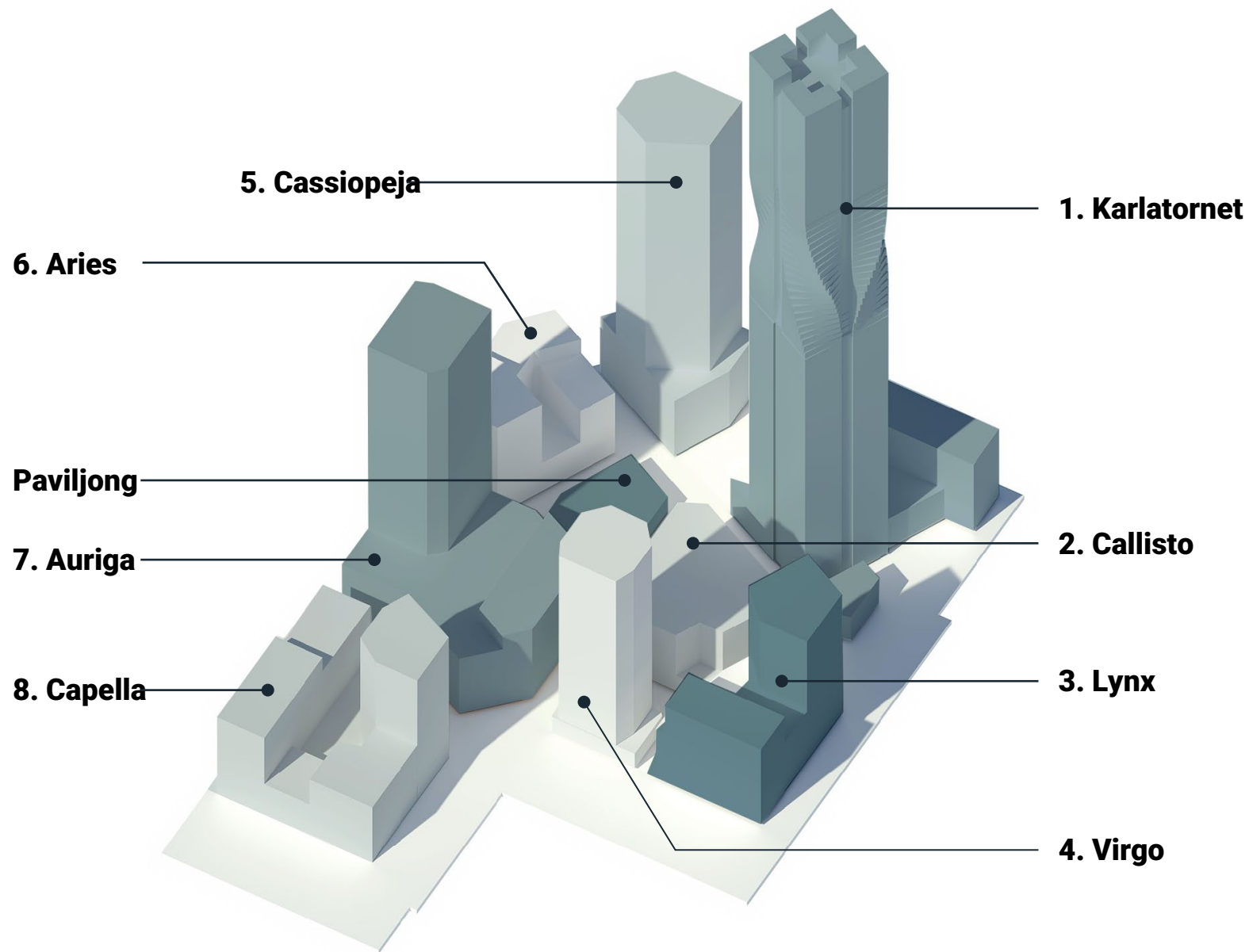
# Karlastaden – Doxas största utvecklingsområde





# Karlastaden

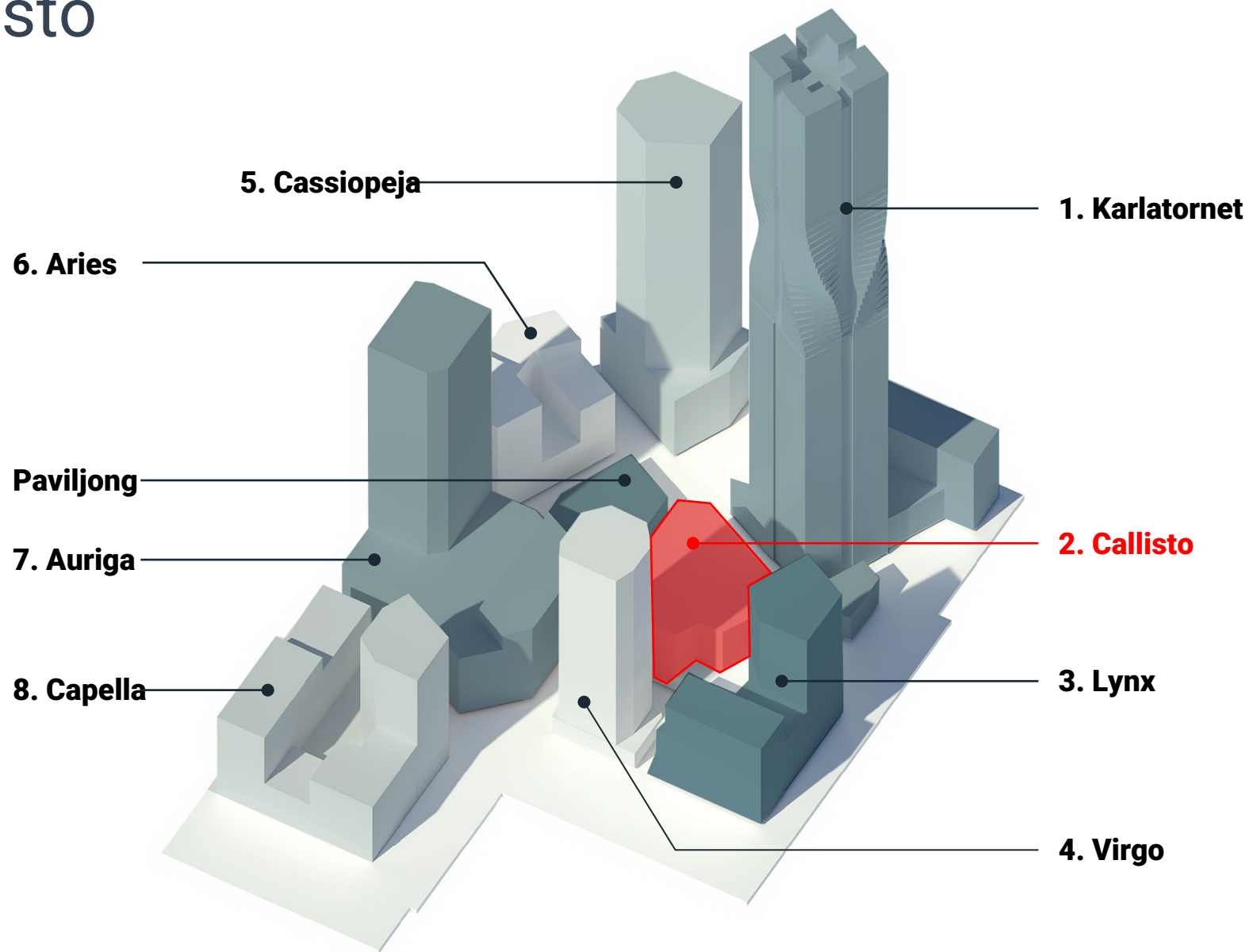
Doxas ägande i Karlastaden består av byggrätter, observationsdäck i Karlatornet, mediafastighet och garage



# Karlastaden – Callisto

Bostäder samt  
kommersiella lokaler

Utveckling pågår

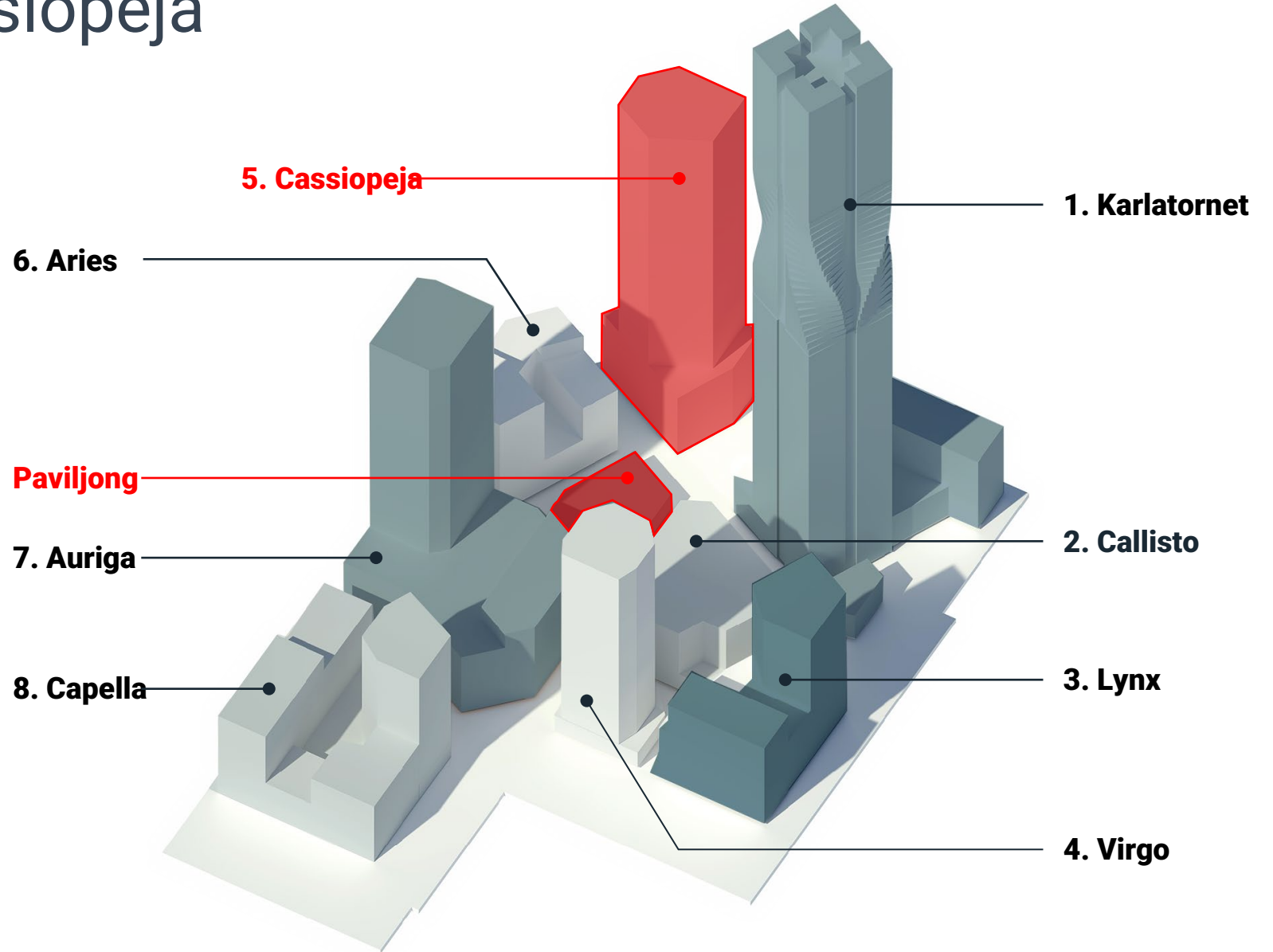




# Karlastaden – Cassiopeja

Totalt 43 våningar  
som kommer  
innehålla bostäder  
samt kommersiella  
lokaler

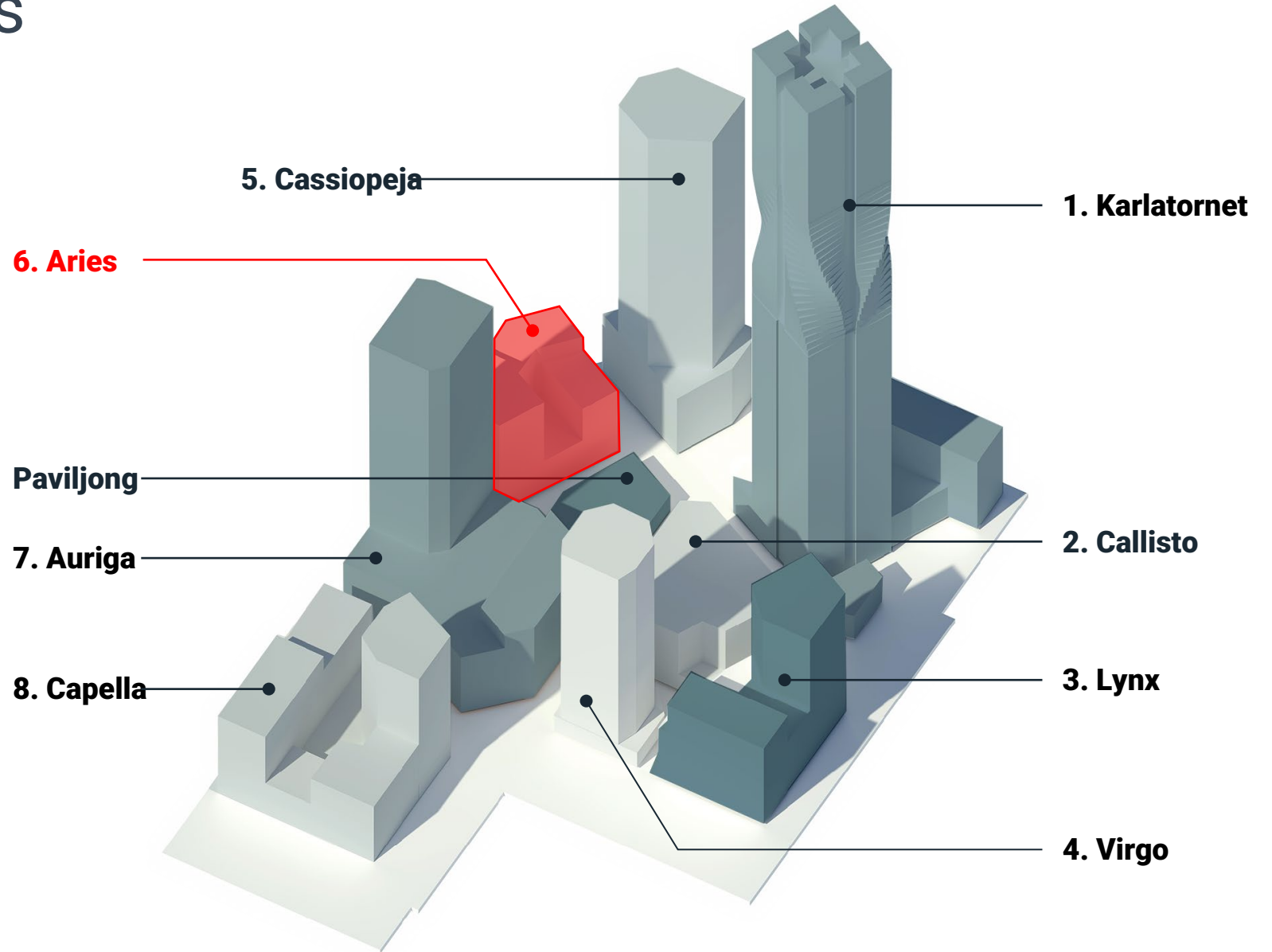
Under planering



# Karlastaden – Aries

Totalt 12 våningar  
med cirka 160  
lägenheter samt  
kommersiella lokaler

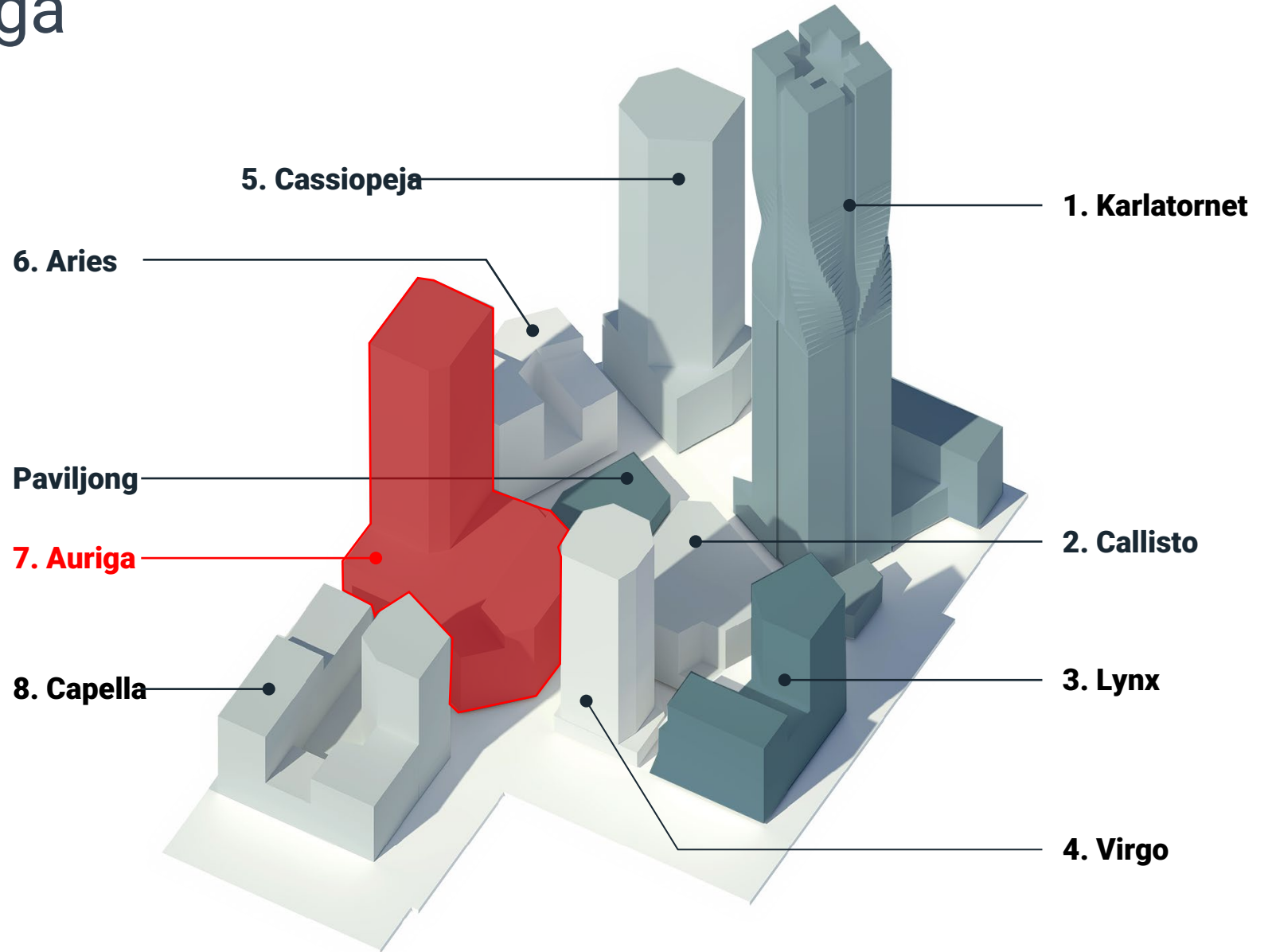
Planering och  
projektering pågår



# Karlastaden – Auriga

Cirka 350 lägenheter  
samt kommersiella  
och samhällslokaler

Planering och  
projektering pågår





# Karlastaden



# 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?

- › Årsredovisning 2024: 4 april 2025
- › Delårsrapport Q1–2025: 29 april 2025
- › Årsstämma 2025: 29 april 2025