

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2022

FASTIGHETSINVESTERINGAR I SVERIGE

DOXA AB (PUBL)
ORG: 556301-7481
HYLLIE STATIONSTORG 2
215 32 MALMÖ, SWEDEN
E-MAIL: CORPORATE@DOXA.SE

DOXA

NAV-TILLVÄXT PÅ 50% PER AKTIE UNDER 2022

- Renodlat verksamheten under fjärde kvartalet
- Årets resultat uppgick till -39,9 mSEK (76,3)

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG KONCERNEN

NAV vid periodens utgång uppgick till 1 855,2 mSEK (892,8)

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 1 769,4 mSEK (869,8)

Rörelsens intäkter Okt-Dec uppgick till -99,9 mSEK (111,0) minskningen är i allt väsentligt relaterad till negativ värdeutveckling av portföljinnehav, varav 62,4 mSEK är relaterat till värdeminskning av Doxa Dental som per 2023-01-09 är avyttrat. För perioden Jan-Dec uppgick intäkterna till -5,0 mSEK (121,3). Årets intäkter består i allt väsentligt av fortsatt positiv värdeutveckling på fastighetsrelaterade innehav, +80,5 mSEK och negativ utveckling på den nu avyttrade dentalverksamheten, -90,8 mSEK. Noterbart även att kvartal 1-3 2021 innehåller även Dentals intäkter (7,7 mSEK) som en följd av skifte i redovisningsprinciper först från och med fjärde kvartalet 2021.

Rörelsens kostnader för perioden Okt-Dec uppgick till 14,3 mSEK (20,7). Minskningen är till stor del en följd av den nu existerande interna organisation som etablerats under året och därmed minskat behovet av externa resurser.

För perioden Jan-Dec uppgick rörelsens kostnader till 40,8 mSEK (44,8). Minskningen är till stor del påverkad av skifte i redovisningsprinciper från och med fjärde kvartalet 2021, vilket medför att 16,0 mSEK av Dentalverksamhetens kostnader (kvartal 1-3) inkluderas i kostnaderna för 2021 men inte i 2022. Doxa har under året även etablerat sin nya fastighetsorganisation och därmed minskat behovet av externa resurser.

Periodens resultat för Okt-Dec uppgick till -115,5 mSEK (90,2). För Jan-Dec uppgick resultatet till -39,9 mSEK (76,3). Som tidigare poängterats är resultatet starkt präglad av negativ värdeutveckling på nu avyttrade Doxa Dental.

NYCKELTAL

Belopp i mSEK	Okt-Dec 2022	Okt-Dec 2021	Jan-Dec 2022	Jan-Dec 2021
NAV, mSEK	1 855,2	892,8	1 855,2	892,8
NAV per aktie, SEK	6,29	4,19	6,29	4,19
Eget kapital, mSEK	1 769,4	869,8	1 769,4	869,8
Eget kapital per aktie, SEK	6,00	4,09	6,00	4,09
Förändring NAV föregående kvartal*	-5,7%	348,9%	-5,7%	348,9%
Förändring NAV föregående period (år)**	107,8%	9 398,4%	107,8%	9 398,4%

* NAV per utgången Sep 2022 uppgick till 1 968,0 mSEK

NAV per utgången Sep 2021 uppgick till 198,9 mSEK (eget kapital)

** NAV per utgången Dec 2020 uppgick till 9,4 mSEK (eget kapital)

NAV-TILLVÄXT PER AKTIE
UNDER 2022

50%

NAV
1 855,2 mSEK

NAV
PER AKTIE
6,29 SEK

HÄNDELSE UNDER Q4 2022

REDOVISNINGSPRINCIPER FRÅN OCH MED FJÄRDE KVARTALET 2021

Doxa ändrade under fjärde kvartalet 2021 redovisningsprinciper från K3 till International Financial Reporting Standards (IFRS). Övergången till IFRS redovisas med retroaktivitet från och med 1 januari 2020. Från och med fjärde kvartalet 2021 har Doxas styrelse dessutom bedömt att kriterierna enligt IFRS 10 – Investmentföretag är uppfyllda. Ett investmentföretag konsoliderar inte dotterbolag enligt IFRS 10 Koncernredovisning. Ett Investmentföretag värderar portföljbolag till verkligt värde enligt IFRS 9 Finansiella instrument. Se Not 1 – redovisningsprinciper och Not 2 – finansiella instrument. Ovan nämnda förändringar gör att jämförelse mellan perioder blir missvisande, övergången till investmentföretag är enbart framåtriktad från och med fjärde kvartalet 2021 varför enbart IFRS övergången är omräknad för första kvartalet 2021.

HÄNDELSE UNDER KVARTALET

- I fastigheten Kvarteret Malmö Arena har Doxa förnyat ett hyresavtal på 2 650 kvm avseende träningsishall, med Malmö stad som hyresgäst. Avtalet löper på 10 år med start från juni 2023
- 2022-12-15 tecknades ett bindande aktieöverlåtelseavtal om att avyttra Doxa Dental
 - Affären innebär att Doxa nu har renodlat sina innehav till enbart fastighetsrelaterade tillgångar
 - Som en följd av tecknande av aktieöverlåtelseavtal har innehavet i Doxa Dental nedvärderats under kvartalet med 62,4 mSEK till överenskommet försäljningspris (90,8 mSEK nedvärdering för helår 2022)
- Övriga icke noterade innehav har under perioden nedvärderats med 51,2 mSEK (-4,0%). Trots en indexökning i linje med KPI och minskade vakanser minskar värdet pga en ökad Yield
- Marknadsvärdet på det noterade innehavet i KlaraBo B har under kvartalet värderats upp med 12,1 mSEK (+35,1%), till 46,5 mSEK.
- Tre deltagare har under fjärde kvartalet, med stöd av tecknings- och personaloptionerna i Doxas incitamentsprogram 2018/2022, tecknat sig för sammanlagt 1 695 443 nya aktier i Doxa. Följaktligen tillfördes Bolaget 2 712 708,80 kronor. Antal aktier i Doxa uppgår efter emission till 295 091 953 och aktiekapitalet uppgår till 147 545 976,50 kronor. Ökningen av antalet aktier innebar en utspädningseffekt om cirka 0,6 procent.

VD ” HAR ORDET



KÄRA AKTIEÄGARE,

Sedan 15 december 2022 är Doxa ett renodlat fastighetsbolag, något vi är mycket glada över. Att renodla bolaget mot fastighetsinvesteringar är en logisk och naturlig del av Doxas tillväxtresa.

Vi kan nu fullt ut fokusera på vår kärnverksamhet och vår inslagna strategi, där nya fastighetsinvesteringar möjliggör värdetillväxt och där vi genom strategisk förvaltning maximerar intäkter och minimerar kostnader för att nå maximal intjäningsförmåga - det som internationellt kallas för "value-add". Det kan tyckas självklart, men svårigheten ligger i genomförandet. För att lyckas krävs rätt inställning, erfarenhet, proaktivitet och flexibilitet – egenskaper som det finns gott om i Doxas organisation och något som också genomsyrar hela vår företagskultur.

Doxas affärsmodell fungerar från ax till limpa, från förvärv till förvaltning, även i mer utmanande tider. Fastighetsbranschen har under många år varit bortskämd med ständigt sjunkande räntor och avkastningskrav, detta har som alla vet kommit att pausas. Jag vågar säga att avkastningskraven har höjts under 2022 eller kommer att höjas under 2023 för att sedan sjunka igen, kanske redan under 2024? Exakt hur framtiden ser ut vet ingen säkert – det jag dock vet är att värdeskapande är något vi kan göra kontinuerligt, och där ligger vårt ständiga fokus, vår nisch. Några bra exempel på värdeskapande aktiviteter i portföljbolag under fjärde kvartalet 2022 är två lyckade omförhandlingar av stora kontrakt, tioåriga avtal med bra hyresgäster på sammanlagt cirka 5 500 kvadratmeter.

Jag ser fram emot ett bra 2023 – ett möjligheternas år!

Bästa hälsningar,

VICTOR PERSSON, VD
Malmö, februari 2023

FINANSIELL INFORMATION

KONCERNEN

RESULTAT FÖR OKT-DEC 2022

- Rörelsens intäkter för fjärde kvartalet uppgick till -99,9 mSEK (111,0), minskningen är i allt väsentligt relaterad till negativ värdeutveckling av portföljinnehav. Verkligt värde förändring är fördelad enligt: -62,4 mSEK relaterat till innehavet i Doxa Dental, -39,1 mSEK från fastighetsrelaterade tillgångar
- Rörelsens kostnader för det fjärde kvartalet uppgick till 14,3 mSEK (20,7). Minskningen är till stor del ett resultat av den nu existerande interna organisation som etablerats under året och därmed minskat behovet av externa resurser
- Rörelseresultatet uppgick till -114,1 mSEK (90,3), påverkat av negativ utveckling på framförallt innehavet i Doxa Dental
- Finansiella poster uppgick till 5,9 mSEK (0,0)
- Periodens skatt uppgick till -7,3 mSEK (0,0)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -115,5 mSEK (90,2)

RESULTAT FÖR JAN-DEC 2022

- Rörelsens intäkter uppgick till -5,0 mSEK (121,3), minskningen är i allt väsentligt relaterad till stark värdetillväxt på fastighetsbeståndet under 2021 i kombination med en större nedvärdering av Dentalverksamheten under 2022. Periodens intäkter 2021 inkluderar även intäkter från Dentalverksamheten (kvartal 1-3) motsvarande 7,7 mSEK, vilket inte inkluderas i intäkterna för 2022 som en följd av skifte av redovisningsprinciper per fjärde kvartalet 2021

- Rörelsens kostnader uppgick till 40,8 mSEK (44,8). Minskningen är till stor del påverkad av skifte i redovisningsprinciper under fjärde kvartalet 2021, vilket medför att 16,0 mSEK av Dentalverksamhetens kostnader (kvartal 1-3) inkluderas i kostnaderna för 2021 men inte i 2022. Doxa har under året även etablerat sin nya fastighetsorganisation och därmed minskat behovet av externa resurser
- Rörelseresultatet uppgick till -45,8 mSEK (76,5), starkt påverkat av negativ utveckling av värdet på dentalverksamheten
- Finansiella poster uppgick till 5,9 mSEK (-0,1)
- Periodens skatt uppgick till 0 mSEK (-0,1)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -39,9 mSEK (76,3)

FINANSIELL STÄLLNING

- Eget kapital i koncernen uppgick vid periodens utgång till 1 769,4 mSEK (869,8)
- Vid utgången av perioden uppgick koncernens eget kapital per aktie till 6,00 SEK (4,09)
- Koncernen har vid periodens utgång en fordran på portföljbolag på 367,8 mSEK (100,6)

KASSAFLÖDE

- Kassaflödet för Okt-Dec 2022 uppgick till -80,7 mSEK (-179,5)
- Kassaflödet för Jan-Dec 2022 uppgick till 44,9 mSEK (10,6)

MODERBOLAGET

RESULTAT FÖR OKT-DEC 2022

- Rörelsens intäkter för fjärde kvartalet uppgick till -99,9 mSEK (36,1). Minskningen är i allt väsentligt relaterad till negativ värdeutveckling av portföljinnehav. Verkligt värde förändring är fördelad enligt: -62,4 mSEK relaterat till innehavet i Doxa Dental, -39,1 mSEK från fastighetsrelaterade tillgångar
- Rörelsens kostnader för det fjärde kvartalet uppgick till 14,4 mSEK (20,7). Minskningen är till stor del ett resultat av den nu existerande interna organisation som etablerats under året och därmed minskat behovet av externa resurser
- Finansiella poster uppgick till 6,0 mSEK (0,0)
- Periodens skatt uppgick till -7,3 mSEK (0,0)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -115,5 mSEK (15,4)

RESULTAT FÖR JAN-DEC 2022

- Rörelsens intäkter uppgick till -5,0 mSEK (38,7), minskningen är i allt väsentligt relaterad till stark värdetillväxt på portföljbolag under 2021 i kombination med framför allt en nedvärdering av Dentalverksamheten under 2022

- Rörelsens kostnader uppgick till 40,9 mSEK (28,8). Ökningen är i stort relaterad till uppbyggnaden av intern organisation inom Doxa AB som en följd av ny verksamhetsinriktning
- Finansiella poster uppgick till 6,0 mSEK (0,0)
- Periodens skatt uppgick till 0,0 mSEK (0,0)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -39,9 mSEK (9,8)

FINANSIELL STÄLLNING

- Likvida medel i moderbolaget uppgick vid periodens slut till 60,0 mSEK (15,1)
- Moderbolaget har vid periodens utgång fordringar på portföljbolag på 367,8 mSEK (100,6)
- Eget kapital uppgick vid periodens slut till 1 769,4 mSEK (869,8)

VALBEREDNING OCH ÅRSSTÄMMA

VALBEREDNINGEN INFÖR ÅRSSTÄMMA 2023

**PERCY
NILSSON**

(utsedd av Parkfast Arena Holding AB)

**CARL-MIKAEL
BERGENDAHL**

(utsedd av Bergendahl & Son AB)

**MARJAN
DRAGICEVIC**

(utsedd av Dragfast AB)

**GREG
DINGIZIAN**

(Styrelseordförande i Doxa AB)

ÅRSSTÄMMA 2023

27

APRIL

MALMÖ ARENA HOTELL
KL. 17.00

PRINCIPER FÖR UTSEENDE AV VALBEREDNING OCH INSTRUKTION FÖR VALBEREDNINGEN

Val och arvodering av styrelse och revisor ska beredas genom en av ägarna styrd, strukturerad och bekantgjord process som skapar förutsättningar för väl underbyggda beslut.

Valberedningen är bolagsstämmans organ med enda uppgift att bereda stämmans beslut i val och arvodesfrågor samt i förekommande fall, procedurfrågor för nästkommande valberedning. Valberedningens ledamöter ska, oavsett hur de utsetts, tillvarata samtliga aktieägares intresse och inte obehörigen röja vad som förekommit i valberedningsarbetet. En valberedningsledamot ska innan uppdraget accepteras noga överväga huruvida en intressekonflikt eller andra omständigheter föreligger, som gör det olämpligt att medverka i valberedningen.

KONTAKTUPPGIFTER VALBEREDNINGEN

Enskilda aktieägares förslag angående ovanstående punkter kan framföras via e-post till styrelsens ordförande:
Greg Dingizian (greg@agartha.com)

DOXA

DOXA I KORTHET

Doxa är ett affärsdrivet bolag som investerar i, äger och förvaltar fastigheter och fastighetsbolag i främst södra Sverige.

Bolaget är inte bundet till ett specifikt fastighetssegment, men fokuserar främst på kommersiella fastigheter. Drivkraften är den individuella affären med målsättningen att inneha en portfölj med god riskspridning och hög riskjusterad avkastning genom aktiv förvaltning.

Genom den fastighetskompetens som finns i Doxas ledning och styrelse kan bolaget både leverera bra avkastning och påverka samhällsutvecklingen i en mer hållbar riktning.

Doxa är listat på Nasdaq First North Growth Market sedan 2014.

FINANSIELLA MÅL

Doxa har som övergripande mål att över tid leverera en avkastning om 20 procent på eget kapital före skatt årligen, huvudsakligen genererat av:

- Realisationsvinster på genomförda transaktioner
- Värdeökningar på befintliga tillgångar
- Utdelningar och ränteintäkter
- Kassaflöden från hyresintäkter/driftnetton

DÄRFÖR SKA DU INVESTERA I DOXA

- Doxa drivs och leds av personer med gedigen erfarenhet från fastighetssektorn och den finansiella sektorn
- Doxa gör det möjligt för aktieägare att investera i en väldiversifierad och aktivt förvaltd portfölj med fastighetsrelaterade tillgångar i främst södra Sverige
- Doxa fokuserar inte på ett specifikt fastighetssegment. Detta skapar en flexibilitet som Doxa anser är gynnsam för både riskspridning, avkastning samt anpassbarhet vid var tid rådande marknad

VISION

Doxa ska vara den mest attraktiva placeringen i fastighetsrelaterade tillgångar i Sverige och över tid leverera en hög riskjusterad avkastning med god riskspridning i olika fastighetslag.

MISSION

Med vår kompetens och aktiva ägarfilosofi kan vi bidra till att optimera utvecklingspotentialen i varje fastighet/investering och samtidigt verkar för en hållbar omställning i den svenska fastighetsbranschen.

FASTIGHETSINNEHAV

DOXA

MALMÖPORTFÖLJ

Malmöportföljen består av två segment: Kvarteret Malmö Arena och Övriga Malmö.

KVARTERET MALMÖ ARENA

Kvarter med kontor, hotell & konferens samt en sport- och evenemangsarena.

ÖVRIGA MALMÖ

Portfölj med 6 fastigheter med stort fokus inom handel och kontor.

FASTIGHETSSTADEN

Fastighetsbolag i Halmstad, med såväl kommersiella fastigheter som bostadsfastigheter.

INDUSTRIPORTFÖLJ

Lager- och lättindustrifastigheter på starka lägen i tillväxtorter.

KLARABO

Ett fastighetsbolag som förvärvar, uppför, äger och förvaltar bostäder. Bolagets strategi är att i tillväxtregioner förvärva befintliga bostadsfastigheter liksom mark för nyproduktion.

EASYDEPOT

EasyDepot är ett förvaltnings- och projektutvecklingsbolag som bygger lager- och kontorslokaler med hög grad av digitalisering, flexibilitet och tillgänglighet.

FASTIGHETSINNEHAV - ÖVERSIKT

Doxas portfölj består idag av fem innehav. Genomförda förvärv av fastighetsbestånd och aktier i fastighetsbolag uppgår totalt till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 3,65 miljarder kronor.

Målsättningen är att över tid bygga upp en väldiversifierad fastighetsportfölj med god riskspridning och potential till hög avkastning som består av såväl direkt som indirekt ägande i olika fastighetslag genom noterade och onoterade bolag som förvaltar och utvecklar innehav på strategiskt bra lägen.

Fördelning av Doxas innehav	Hyresvärde
Kontor	36%
Hotell	14%
Arena	12%
Butik	11%
Bostäder	7%
Lager/Industri	6%
Övrigt	14%

2022-12-31

FASTIGHETSVÄRDE OCH VÄRDE PÅ ANDRA FASTIGHETSRELATERADE INNEHAV

Belopp i mSEK	Malmöportfölj			Industriportfölj			Fastighetsstaden*			Easy Depot	Onoterat Innehav	KlaraBo	Portfölj
	Befintligt innehav	Nytt innehav	Total	Befintligt innehav	Nytt innehav	Total	Befintligt innehav	Nytt innehav	Total	Total	Total	Total	Total
Ägarandel %	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	40,0%	40,0%	40,0%	15,7%	100,0%	1,9%	
Värdering 30 Sep 2022, SEK	2 664,2	-	2 664,2	69,0	-	69,0	906,1	8,3	914,4	24,8	3 672,4	34,4	3 706,8
Förvärv Q4 2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Värdering 31 Dec 2022, SEK	2 601,2	-	2 601,2	70,1	-	70,1	901,9	-	901,9	24,8	3 597,9	46,5	3 644,4
Värdeförändring Q3-Q4	-63,1	-	-63,1	1,1	-	1,1	-4,2	-	-12,5	-	-74,5	12,1	-62,4
Värdeförändring %	-2,4%	-	-2,4%	1,6%	-	1,6%	-0,5%	-	-1,4%	0,0%	-2,0%	35,1%	-1,7%

*) Doxas andel är 40% av totalen

MALMÖPORTFÖLJ

Malmöportföljen består i dagsläget av 10 fastigheter med tyngdpunkt mot kontor. Fastigheterna är i det närmaste fullt uthyrda och genererar stabila kassaflöden.

Hörnstenen i portföljen utgörs av Kvarteret Malmö Arena på 72 400 kvm, en blandfastighet med sport och evenemangsytor i världsklass, men också 15 000 kvm moderna kontorsytor där Malmö Arena Tower färdigställdes våren 2022. Här finns även ett hotell med 395 rum, restaurang och konferens. Doxa har valt att ha sitt eget kontor här, vilket möjliggör daglig kontakt med hyresgäster och samarbetspartners. Kvarteret Malmö Arena är i princip fullt uthyrt och har ett hyresvärde på cirka 120 mSEK med en väldiversifierad riskspridning. Framöver kommer Doxa att fortsätta utveckla kvarteret Malmö Arena genom nyuthyrningar. Under fjärde kvartalet 2022 har Doxa förlängt hyresavtal med Malmö stad avseende träningshall, vilket borgar för ett fortsatt starkt samarbete under det kommande decenniet.

På sikt ska fastighetens genomgå ett energiprojekt vilket leder till sänkt energiförbrukning.

Fastigheterna Skottspolen 1, Slagan 3 samt tomträtterna Vildanden 9 och Karlsvik 6 är alla belägna på A-lägen och är fullt uthyrda till starka hyresgäster, till exempel Malmö stad som bedriver gymnasieskola i Slagan 3, och fackförbundet Unionen som förhyr hela Skottspolen 1, under hösten 2022 har Doxa förlängt hyresavtalet med Unionen på 10 år. Vildanden 9 har utvecklingspotential för bostäder, där Doxa avser att återuppta arbete med en ny detaljplan. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde på cirka 21,9 mSEK.

Fastigheten Domkraften 1 hyrs ut till restaurangkedjan KFC på ett långt avtal, och har även en outnyttjad byggrätt som möjliggör utökad expansion för nya eller befintliga hyresgäster. Fastigheten har ett årligt hyresvärde om drygt 2,3 mSEK.

Stridsyxan 2, E-Center i Jägersro som Doxa tillträdde i juni 2022, är en handelsfastighet på 11 400 kvm med tyngdpunkt mot dagligvaror, med starka hyresgäster i ett välkänt och etablerat handelsområde. Fastigheten har ett hyresvärde på ca 16,9 mSEK. Jägersro är en del av Malmö med stor utvecklingspotential för bostäder i närtid vilket ökar upptagningsområdet. Stridsyxan 2 har initierat ett energiprojekt med fokus att minska energianvändning och driftkostnader.

Sammanfattningsvis kännetecknas Doxas Malmöportfölj av fastigheter i attraktiva lägen, med hög uthyrningsgrad och starka kassaflöden, där framtiden innebär en aktiv förvaltning med fokus på energibesparing, samtidigt som hyresgästernas långsiktiga tillväxt och trivsel har högsta prioritet.



MALMÖPORTFÖLJ

NYCKELTAL

	Malmöportfölj		Kvarteret Malmö Arena		Malmö övrigt	
	Antal kvm	Hyresvärde	Antal kvm	Hyresvärde	Antal kvm	Hyresvärde
Totalt	99 081 kvm 1 293 vakant	160 868 kSEK 1 624 SEK/kvm	72 587 kvm 1 199 vakant	119 706 kSEK 1 649 SEK/kvm	26 494 kvm 94 vakant	41 161 kSEK 1 554 SEK/kvm
Kontor	21%	37%	20%	42%	21%	24%
Hotell	13%	20%	19%	27%	0%	0%
Arena	34%	16%	44%	19%	0%	0%
Butik	12%	10%	0%	0%	43%	40%
Fritid	4%	5%	5%	7%	8%	7%
Utbildning, barnomsorg	3%	4%	0%	0%	13%	14%
Övrigt	13%	8%	12%	5%	15%	15%

KVARTERET MALMÖ ARENA

Fastighet	Läge	Typ	ANTAL KVM				Total
			Kontor	Arena	Hotell	Övrigt	
Arena 1	Hyllie	Kontor/Arena	6 832	31 692		6 583	45 107
Arena 3	Hyllie	Fritid				2 650	2 650
Arena 4	Hyllie	Hotell			13 348	86	13 434
Arena 5	Hyllie	Kontor	8 048			3 348	11 396
Portfölj			14 880	31 692	13 348	12 667	72 587

MALMÖ ÖVRIGT

Fastighet	Läge	Typ	ANTAL KVM				Total
			Handel	Kontor	Utbildning	Övrigt	
Vildanden 9	Limhamn	Kontor		2 741	400	2 346	5 487
Slagan 3	Solbacken	Utbildning			3 055		3 055
Skottspolen 1	Lindeborg	Kontor		2 837			2 837
Karlsvik 6	Kirsebergsstaden	Lager				3 300	3 300
Domkraften 1	Lockarp	Restaurang				432	432
Stridsyxan 2	Jägersro	Handel	11 383				11 383
Portfölj			11 383	5 578	3 455	6 078	26 494



FASTIGHETSSTADEN

Fastighetsstaden i Halmstad AB är ett lokalt förankrat fastighetsbolag som förvaltar cirka 200 lokaler och 350 lägenheter. Bolaget skall äga, förvalta och utveckla väl underhållna fastigheter som ger en stabil avkastning och långsiktig värdeökning. Bolaget äger ett trettiotal kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i Halmstad med ett fastighetsvärde om cirka 2 254 mSEK. De 32 fastigheternas årliga hyresvärde uppgår till cirka 147 mSEK.

Genom förvärvet av 40 procent av Fastighetsstaden, som slutfördes den 30 december 2021, lades grunden för ett långsiktigt samarbete mellan Doxa och Fastighetsstaden, där Doxa tillför strategisk kompetens och ett brett kontaktnät i styrelsearbetet.

Samarbetet med Fastighetsstaden är ett exempel på hur Doxa inte enbart direktäger fastigheter utan också kan vara en partner och delägare till välskötta fastighetsbolag på starka delmarknader.

Fastighetsstaden prioriterar också egen projektutveckling. Under hösten 2022 har arbetet pågått med att färdigställa en bostadsfastighet i Gullbrandstorp, 35 lägenheter med förväntad inflyttning under våren 2023.

NYCKELTAL - TOTAL*

	Antal kvm	Hyresvärde
Totalt	111 861 kvm 4 420 vakant	147 075 kSEK 1 315 SEK/kvm
Kontor	35%	38%
Bostäder	21%	26%
Butik	14%	11%
Lager	16%	11%
Industri	10%	8%
Övrigt	4%	6%

*Doxas andel är 40%



Gullbrandstorp, 35 lägenheter med förväntad inflyttning under våren 2023.

INDUSTRIPORTFÖLJ

Investeringar i lager- och lättindustrifastigheter på starka lägen i tillväxtorter. Idag består portföljen av tre fastigheter i Landskrona: Ratten 6, Fjällräven 3 och Illern 5. Hyresvärdet för denna portfölj är 5,9 mSEK och fastigheterna är belägna i Örja industriområde samt Norra industriområdet, med utmärkt access till E6 och centrala Landskrona.

Landskrona utvecklas starkt inom logistiksektorn. Under de senaste åren har flera huvudkontor valt att etablera sig i Landskrona särskilt med fokus mot logistik/transport.

NYCKELTAL

	Antal kvm	Hyresvärde
Totalt	8 715 kvm 0 kvm vakant	5 924 kSEK 679 SEK/kvm
Lager	97%	95%
Kontor	3%	5%



Fastighet	Läge	Typ	ANTAL KVM		
			Lager	Kontor	Total
Ratten 6	Landskrona	Lager	1 905	235	2 140
Fjällräven 3	Landskrona	Lager	3 175		3 175
Illern 5	Landskrona	Lager	3 400		3 400
Portfölj			8 480	235	8 715

DOXA DENTAL AB

Doxa AB ingick 2022-12-15 ett bindande aktieöverlåtelseavtal med dentalbolaget Directa AB om försäljning av samtliga aktier i Doxas helägda dotterbolag Doxa Dental AB. Frånträde skedde enligt avtal 2023-01-09.

KLARABO

KlaraBo är ett fastighetsbolag som förvärvar, uppför, äger och förvaltar bostäder. Strategin är att i tillväxtregioner förvärva befintliga bostadsfastigheter liksom mark för nyproduktion. KlaraBo noterades på Stockholmsbörsens Mid Cap-lista i december 2021.

I oktober 2021 förvärvade Doxa 2 548 691 aktier av serie B i KlaraBo, för totalt cirka 88 mSEK. Investeringen är ett komplement till Doxas huvudsakliga fastighetsverksamhet och innebär en breddning av bolagets portfölj av fastighetsrelaterade tillgångar.

Doxa äger efter förvärvet cirka 1,9 procent av antalet utestående aktier, motsvarande cirka 1 procent av antalet röster i KlaraBo.

EASYDEPOT

EasyDepot är ett fastighetsbolag som bygger lager- och kontorslokaler med hög grad av digitalisering, flexibilitet och tillgänglighet. Med denna struktur kommer EasyDepot att fokusera på och tillgodose mindre bolag med deras behov av moderna lager- och kontorslokaler.

Doxa förvärvade 3 300 000 aktier av serie A i EasyDepot, för totalt cirka 25 mSEK. EasyDepot övertäckade nyemissionen (50 mSEK) på 83 mSEK. Investeringen är ett komplement till Doxas huvudsakliga fastighetsverksamhet och innebär en breddning av bolagets portfölj av fastighetsrelaterade tillgångar.

Doxa äger efter förvärvet cirka 15,7 procent av antalet utestående aktier, motsvarande cirka 15,7 procent av antalet röster i EasyDepot.

AKTIEN

DOXAS AKTIE

Doxa har ett aktieslag. En aktie representerar en röst och det nominella värdet uppgår till 0,50 kronor per aktie. Antalet aktier i Doxa uppgick till 295 091 953 stycken per den 31 december 2022. Aktiekapitalet vid denna tidpunkt uppgick till 147 545 977 SEK. Aktien (DOXA) är noterad på Nasdaq First North Growth Market sedan april 2014. Redeye AB är Certified Adviser, tel: 08- 121 576 90; e-mail: certifiedadviser@redeye.se. Nasdaq First North Growth Market: DOXA, ISIN: SE0005624756

1 JANUARI - 31 DECEMBER 2022



DE TIO STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 31 DECEMBER 2022

ÄGARE	ANTAL AKTIER	ANDEL
Agartha AB	52 700 000	17,86%
Malmö Bra Bostad AB	45 000 000	15,25%
Bergendahl Invest AB	29 500 000	10,00%
Futur Pension	18 261 986	6,19%
Skandrenting AB	12 500 000	4,24%
Broman Fastigheter AB	10 500 000	3,56%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	8 133 867	2,76%
SEB Life International	7 500 000	2,54%
Avanza Pension	7 366 593	2,50%
Försäkringsaktiebolaget Skandia	5 743 125	1,95%
SUMMA TIO STÖRSTA ÄGARE	197 205 571	66,83%
ÖVRIGA ÄGARE	97 886 382	33,17%
TOTALT	295 091 953	100,00%
ANTAL AKTIEÄGARE: 6 087ST		

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

HÄNDELSER EFTER BOKSLUTSDAGEN

- I enighet med ingånget aktieöverlåtelseavtal har Doxa Dental frånträtts per 2023-01-09

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Doxa har en fordran mot portföljbolaget (mSEK):

• Parkfast Arena Fastighets AB	159,2
• Parkfast Arena Nya Holding AB	70,2
• Doxa Industrifastigheter AB	65,2
• Doxa Stridsyxan 2 AB	64,1
• Parkfast Arena Hotellfastighets AB	5,3
• Parkfast Arena Tower AB	3,6
• Sundsbron Fastighets AB	1,3
• Parkfast Arena Träningshall AB	0,1
• Lockarp PFK AB	0,1
• Doxa Illern 5 AB	0,1
• Doxa Björngatan 3 AB	0,1
• Doxa Rattgatan 7 AB	0,0

Doxa har skulder mot nedan portföljbolag (mSEK):

• Doxa Dental AB	0,7
• Doxa Dental Inc.	0,4
• Doxa Malmö Fastigheter Holding AB	3,5

Ingrid Atteryd Heiman (styrelseledamot i Doxa AB fram till och med 2022-04-27) har under kvartalet inte utfört några konsulttjänster för Doxa Dental AB. Totalt för 2022 uppgår ersättningen till 125 kSEK.

STÄLLDA SÄKERHETER

I samband med refinansiering i portföljbolag har Doxa ingått borgensförbindelser gentemot kreditgivare enligt nedan:

- Borgensförbindelse gällande refinansiering i Parkfast Arena Träningshall AB (Sparbanken Syd)
- Borgensförbindelse gällande refinansiering i Malmö Arena Tower AB (Swedbank)
- Borgensförbindelse gällande refinansiering i Parkfast Arena Hotellfastighets AB (Swedbank)
- Borgensförbindelse gällande refinansiering i Parkfast Arena Fastighets AB (Collector bank)
- Borgensförbindelse gällande refinansiering i Lockarp PFK AB (Swedbank)
- Borgensförbindelse gällande refinansiering i Sundsbron Fastighets AB (Swedbank)
- Borgensförbindelse gällande refinansiering i Stridsyxan 2 AB (Sparbanken Syd)

LÅNGSIKTIGA INCITAMENTSPROGRAM

För en redogörelse över långsiktiga incitamentsprogram hänvisas till bolagets Årsredovisning 2021. Denna finns på bolagets hemsida: www.doxa.se

RISKER

För en redogörelse över de risker som är förknippade med bolagets verksamhet hänvisas till bolagets Årsredovisning 2021. Denna finns på bolagets hemsida: www.doxa.se

MALMÖ - DEN 15 FEBRUARI 2023



GREG DINGIZIAN

Ordförande



PER EKELUND

Ledamot

Denna delårsrapport har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering.

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisor.

Informationen lämnades, genom VD/kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 15 februari 2023 kl. 13.00 CET.



NINA NILSSON ULVINEN

Ledamot



JACOB KARLSSON

Ledamot



CHRISTIAN LINDGREN

Ledamot



VICTOR PERSSON - VD

victor.persson@doxa.se
0702 58 63 75

FINANSIELL KALENDER

SAMTLIGA RAPPORTER PUBLICERAS PÅ BOLAGETS HEMSIDA: WWW.DOXA.SE

2023-03-30
Årsredovisning 2022

2023-04-27
Årstämma

2023-04-27
Delårsrapport Q1 2023

2023-07-18
Delårsrapport Q2 2023

2023-10-27
Delårsrapport Q3 2023

2024-02-15
Bokslutskommuniké 2023

RESULTATRÄKNING

KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Not	Okt-Dec 2022	Okt-Dec 2021	Jan-Dec 2022	Jan-Dec 2021
RÖRELSENS INTÄKTER					
Nettoomsättning, inkl. övriga rörelseintäkter		1,7	0,6	5,2	10,9
Nettoförändring verkligt värde portföljbolag		-101,5	110,4	-10,3	110,4
Summa		-99,9	111,0	-5,0	121,3
RÖRELSENS KOSTNADER					
Kostnad sålda varor		0,0	0,0	0,0	-3,0
Personalkostnader		-4,4	-1,4	-18,9	-10,6
Övriga externa kostnader		-9,9	-19,3	-21,9	-31,2
Summa		-14,3	-20,7	-40,8	-44,8
Rörelseresultat		-114,1	90,3	-45,8	76,5
FINANSIELLA POSTER					
Ränteintäkter och liknande poster		6,0	0,0	6,0	0,0
Räntekostnader och liknande poster		-0,1	0,0	-0,1	-0,1
Summa		5,9	0,0	5,9	-0,1
Resultat före skatt		-108,2	90,2	-39,9	76,3
Periodens skatt		-7,3	0,0	0,0	-0,1
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-115,5	90,2	-39,9	76,2
Övrigt totalresultat - omräkningsdifferenser		0,0	0,0	0,0	0,1
Summa		-115,5	90,2	-39,9	76,3
Resultat per aktie, hänförligt till moderbolagets aktieägare, före och efter utspädning (SEK)		-0,39	0,50	-0,14	0,67

BALANSRÄKNING

KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Not	31 Dec 2022	31 Dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar		8,8	0,0
Aktier och andelar till verkligt värde	2	1 340,2	759,0
Fordringar hos portföljbolag		367,8	100,6
Summa anläggningstillgångar		1 716,8	859,6
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	2	10,8	4,1
Likvida medel	2	60,0	15,1
Summa omsättningstillgångar		70,8	19,2
SUMMA TILLGÅNGAR		1 787,6	878,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		147,5	93,5
Övrigt tillskjutet kapital		1 811,9	927,6
Annat eget kapital inkl. årets resultat		-190,1	-151,3
Summa eget kapital		1 769,4	869,8
Skulder			
Avsättningar		0,0	1,5
Långfristiga skulder	2	10,2	0,0
Kortfristiga skulder	2	8,1	7,5
Summa skulder		18,2	9,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 787,6	878,8

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Okt-Dec 2022	Okt-Dec 2021	Jan-Dec 2022	Jan-Dec 2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-14,4	-19,9	-37,1	-33,4
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	0,6	9,6	-1,4	14,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-13,8	-10,3	-38,5	-18,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-70,0	-388,6	-267,3	-392,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3,1	219,4	350,7	422,1
Periodens kassaflöde	-80,7	-179,5	44,9	10,6
Likvida medel vid periodens början	140,7	194,6	15,1	4,6
Periodens kassaflöde	-80,7	-179,5	44,9	10,6
Omräkningsdifferenser	0,0	0,0	0,0	-0,1
Likvida medel vid periodens slut	60,0	15,1	60,0	15,1

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Annat eget kapital inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021	31,4	207,7	-0,1	-229,6	9,4
Periodens resultat och tillika totalresultat				76,3	76,3
Emissioner	62,1	727,1			789,2
Emissionskostnader		-7,3			-7,3
Teckningsoptioner till anställda				2,1	2,1
Omräkningseffekt Doxa inc.			0,1		0,1
Eget kapital per 31 december 2021	93,5	927,5	0,0	-151,2	869,8
Periodens resultat och tillika totalresultat				75,6	75,6
Emissioner	40,2	903,8			944,0
Emissionskostnader		-8,5			-8,5
Pågående Nyemission Dec 2021	13,0	-13,0			0,0
Teckningsoptioner till anställda				1,3	1,3
Omräkningseffekt Doxa inc.					0,0
Eget kapital per 30 september 2022	146,7	1 809,8	0,0	-74,3	1 882,2
Periodens resultat och tillika totalresultat				-115,5	-115,5
Emissioner	0,8	2,1	-0,2		2,7
Emissionskostnader					0,0
Teckningsoptioner till anställda					0,0
Eget Kapital per 31 december 2022	147,5	1 811,9	-0,2	-189,8	1 769,4

RESULTATRÄKNING

MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Not	Okt-Dec 2022	Okt-Dec 2021	Jan-Dec 2022	Jan-Dec 2021
RÖRELSENS INTÅKTER					
Nettoomsättning		1,7	0,6	5,2	3,2
Förändring verkligt värde portföljbolag		-101,5	35,5	-10,3	35,5
Summa rörelsens intäkter		-99,9	36,1	-5,0	38,7
RÖRELSENS KOSTNADER					
Personalkostnader		-4,4	-1,4	-18,9	-5,8
Övriga externa kostnader		-10,0	-19,3	-22,0	-23,0
Summa rörelsens kostnader		-14,4	-20,7	-40,9	-28,8
Rörelseresultat		-114,2	15,4	-45,9	9,9
FINANSIELLA POSTER					
Ränteintäkter och liknande poster		6,0	0,0	6,0	0,0
Räntekostnader och liknande poster		0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat från aktier och andelar i dotterbolag		0,0	0,0	0,0	0,0
Summa finansiella poster		6,0	0,0	6,0	0,0
Resultat före skatt		-108,2	15,4	-39,9	9,8
Periodens skatt		-7,3	0,0	0,0	0,0
PERIODENS RESULTAT		-115,5	15,4	-39,9	9,8

BALANSRÄKNING

MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Not	31 Dec 2022	31 Dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar		0,9	0,0
Aktier och andelar till verkligt värde	2	1 340,2	759,0
Fordringar hos portföljbolag		367,8	100,6
Summa anläggningstillgångar		1 708,9	859,6
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	2	10,8	4,1
Likvida medel	2	60,0	15,1
Summa omsättningstillgångar		70,8	19,2
SUMMA TILLGÅNGAR		1 779,7	878,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		161,8	120,7
Fritt eget kapital		1 607,6	749,1
Summa eget kapital		1 769,4	869,8
Skulder			
Avsättningar		0,0	1,5
Långfristiga skulder	2	3,5	0,0
Kortfristiga skulder	2	6,9	7,5
Summa skulder		10,3	9,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 779,7	878,8

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021	31,4	207,7	-203,3	35,8
Periodens resultat och tillika totalresultat			9,8	9,8
Emissioner	62,1	727,1		789,2
Emissionskostnader		-7,3		-7,3
Effekt av övergång till IFRS Investmentbolag			40,2	40,2
Teckningsoptioner till anställda			2,1	2,1
Eget Kapital per 31 december 2021	93,5	927,5	-151,2	869,8
Periodens resultat och tillika totalresultat			75,6	75,6
Emissioner	40,2	903,8		944,0
Emissionskostnader		-8,5		-8,5
Pågående Nyemission Dec 2021	13,0	-13,0		
Effekt av övergång till IFRS Investmentbolag				0,0
Teckningsoptioner till anställda			1,3	1,3
Eget kapital per 30 september 2022	146,7	1 809,8	-74,3	1 882,2
Periodens resultat och tillika totalresultat			-115,5	-115,5
Emissioner	0,8	2,1		2,9
Emissionskostnader				0,0
Teckningsoptioner till anställda			-0,2	-0,2
Eget Kapital per 31 december 2022	147,5	1 811,9	-190,1	1 769,4

NYCKELTAL, KONCERNEN

	Okt-Dec 2022	Okt-Dec 2021	Jan-Dec 2022	Jan-Dec 2021
Eget kapital, mSEK				
Eget kapital, mSEK	1 769,4	869,8	1 769,4	869,8
Eget kapital, mSEK	1 769,4	869,8	1 769,4	869,8
Marknadsvärde, mSEK				
Aktiens slutkurs per senaste betalkurs, SEK	4,86	13,10	4,86	13,10
Antal utestående aktier	295 091 953	212 893 346	295 091 953	212 893 346
Marknadsvärde, mSEK	1 434 146,9	2 788 902,8	1 434 146,9	2 788 902,8
Soliditet, %				
Eget kapital, mSEK	1 769,4	869,8	1 769,4	869,8
Balansomslutning, mSEK	1 787,6	878,8	1 787,6	878,8
Soliditet, %	99%	99%	99%	99%
Avkastning på eget kapital, %				
Periodens resultat, mSEK	-115,5	90,2	-39,9	76,2
Genomsnittligt eget kapital, mSEK	1 825,8	534,4	1 319,6	439,6
Avkastning på eget kapital, %	-6,3%	16,9%	-3,0%	17,3%
Eget kapital per aktie, SEK				
Eget kapital, mSEK	1 769,4	869,8	1 769,4	869,8
Antal utestående aktier	295 091 953	212 893 346	295 091 953	212 893 346
Eget kapital per aktie, SEK	6,00	4,09	6,00	4,09
Resultat per aktie, SEK				
Periodens resultat, mSEK	-115,5	90,2	-39,9	76,2
Vägt genomsnittligt antal aktier	293 820 371	181 455 026	281 048 101	113 762 646
Resultat per aktie, SEK	-0,39	0,50	-0,14	0,67
NAV, mSEK				
Eget kapital, mSEK	1 769,4	869,8	1 769,4	869,8
* Fastighetsstaden i Halmstad AB	14,1	14,1	14,1	14,1
* Nyinvestering Fastighetsstaden i Halmstad AB	6,0	-	6,0	-
* Sundsbron Fastighets AB	8,9	8,9	8,9	8,9
* Lockarp PFK AB (KFC)	0,0	0,0	0,0	0,0
* Kvarteret Malmö Arena	54,0	-	54,0	-
* Doxa Industrifastigheter AB (Landskrona)	2,7	-	2,7	-
* Doxa Stridsyxan 2 AB	0,0	-	0,0	-
NAV, mSEK	1 855,2	892,8	1 855,2	892,8
NAV per aktie, SEK				
NAV, mSEK	1 855,2	892,8	1 855,2	892,8
Antal utestående aktier	295 091 953	212 893 346	295 091 953	212 893 346
NAV per aktie, SEK	6,29	4,19	6,29	4,19
Antal utestående aktier	295 091 953	212 893 346	295 091 953	212 893 346
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier	293 820 371	181 455 026	281 048 101	113 762 646

* Återföring av avdragen uppskjuten skatt vid förvärvstidpunkt

NOTER

NOT 1 - REDOVISNINGSPRINCER

De redovisningsprinciper som anges i årsredovisningen för 2021 har även tillämpats i denna delårsrapport. Koncernen tillämpar sedan 1 januari 2021 International Financial Reporting Standards (IFRS). Bokslutskommunikén för 2021 var den första rapport som upprättats i enlighet med de nya redovisningsprinciperna. Publicerade rapporter för kvartalen 1-3 2021 är upprättade i enlighet med tidigare principer. Övergången från tidigare tillämpade redovisningsprinciper, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) har per 30 september 2021 inte medfört någon effekt på balansomslutning eller koncernens eget kapital.

Styrelsens bedömning är att koncernen uppfyller kraven för investmentföretag enligt IFRS 10 Koncernredovisning och har den 1 oktober 2021 beslutat att klassificera bolaget som ett investmentföretag. Effekten av Redovisning som investmentföretag innebär att innehav i investeringsverksamheten redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 9 Finansiella instrument. IFRS 3 Rörelseförvärv tillämpas därmed ej på dessa innehav. Förändringen tillämpas framåtriktat från 1 oktober 2021 varför tidigare perioder ej omräknats.

Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Moderbolagets principer för redovisning av investeringar ändrades den 1 oktober 2021 så att dessa redovisas till verkligt värde på samma sätt som i koncernen. Förändringen tillämpas framåtriktat från 1 oktober 2021 varför tidigare perioder ej omräknats.

NOTER

NOT 2 - FINANSIELLA INSTRUMENT

Belopp i mSEK	31 Dec 2022	31 Dec 2021
KONCERNEN HAR FÖLJANDE FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER		
Finansiella tillgångar		
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	1 340,2	759,0
Kortfristiga fordringar - värderade till upplupet anskaffningsvärde	7,0	-
Likvida medel - värderade till upplupet anskaffningsvärde	60,0	15,1
Summa finansiella tillgångar	1 407,2	774,2
Finansiella skulder		
Leasingskulder	7,9	-
Leverantörsskulder och andra kortfristiga skulder	0,2	3,0
Summa finansiella skulder	8,1	3,0

Likvida medel redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Det verkliga värdet på leasingskulder och leverantörsskulder anses motsvara det redovisade värdet då de är kortfristiga.

Fastställandet av verkligt värde för de finansiella instrument som redovisas till verkligt värde utgår ifrån följande klassificering:

NIVÅ 1

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen.

NIVÅ 2

Verkligt värde på finansiella tillgångar som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker som i så stor utsträckning som möjligt utgår från marknadsinformation.

NIVÅ 3

I de fall där flera indata inte baseras på observerbar marknadsinformation.

Belopp i mSEK	31 Dec 2022			
	NIVÅ 1	NIVÅ 2	NIVÅ 3	TOTALT
FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN				
Noterade innehav - KlaraBo	46,5	0,0	0,0	46,5
Onoterade innehav - Doxa Dental AB, Doxa Dental Inc, Magia Fastigheter AB, Parkfast Arena Nya Holding AB, Doxa Malmö Fastigheter Holding AB, Malmö Industrifastigheter AB, Fastighetsstaden i Halmstad AB och EasyDepot AB	0,0	0,0	1 293,7	1 293,7
TOTALT	46,5	0,0	1 293,7	1 340,2

Belopp i mSEK	31 Dec 2021			
	NIVÅ 1	NIVÅ 2	NIVÅ 3	TOTALT
FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN				
Noterade innehav - KlaraBo	123,5	0,0	0,0	123,5
Onoterade innehav - Doxa Dental AB, Sundsbron Fastigheter AB, Lockarp PFK AB och Fastighetsstaden i Halmstad AB.	0,0	0,0	635,5	635,5
TOTALT	123,5	0,0	635,5	759,0

NOTER

NOT 2 - FINANSIELLA INSTRUMENT fortsättning

Värdering av onoterade finansiella tillgångar per 31 december 2022

Värdebedömning för respektive fastighet grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. Värdebedömningen är också baserad på en analys av tillgängligt ortsprismaterial. Resultatet av denna analys har gett vägledning om såväl pris per kvadratmeter samt marknadsmässigt avkastningskrav för liknande fastigheter.

Skulder i bolaget värderas till verkligt värde och uppskjuten skatteskuld baseras på uppskattade värden vid en försäljning.

Kvarteret Malmö Arena, Stridsyxan 2, Vildanden 9, Skottspolen 1, Slagan 3, Karlsvik 6, Domkraften 1, Fastighetsstaden, Ratten 6, Fjällräven 3 samt Illern 5 har värderats enligt ovan principer av en extern oberoende värderingsfirma per den 31 december 2022.

Dentalverksamheten är värderad enligt ingånget aktieöverlåtelseavtal per 2022-12-15. Dentalverksamheten frånträdes i enlighet med aktieöverlåtelseavtal per 2023-01-09.

NOTER

NOT 3 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

I samband med refinansiering i portföljbolag har Doxa AB ingått borgensförbindelser gentemot kreditgivare enligt nedan:

- Borgensförbindelse gällande refinansiering i Parkfast Arena Träningshall AB (Sparbanken Syd)
- Borgensförbindelse gällande refinansiering i Malmö Arena Tower AB (Swedbank)
- Borgensförbindelse gällande refinansiering i Parkfast Arena Hotellfastighets AB (Swedbank)
- Borgensförbindelse gällande refinansiering i Parkfast Arena Fastighets AB (Collector bank)
- Borgensförbindelse gällande refinansiering i Lockarp PFK AB (Swedbank)
- Borgensförbindelse gällande refinansiering i Sundsbron Fastighets AB (Swedbank)
- Borgensförbindelse gällande refinansiering i Doxa Stridsyxan 2 AB (Sparbanken Syd)

DOXA

KONTAKT



VICTOR PERSSON - VD

victor.persson@doxa.se

0702 58 63 75



PATRIK MELIN - CFO

patrik.melin@doxa.se

0706 21 82 85

DOXA AB (PUBL)

ORG: 556301-7481

HYLLIE STATIONSTORG 2

215 32 MALMÖ, SWEDEN

E-MAIL: CORPORATE@DOXA.SE