

ÅRSREDOVISNING 2022

FASTIGHETSINVESTERINGAR I SVERIGE

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

DOXA

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Händelser under året	2
Doxa i korthet	3
Finansiell information i sammandrag	3
Nyckeltal	3
VD har ordet	4
Investerings- och värdeskapandeprocess	5
Marknad och trender	6
Hållbart företagande	8
Risker och riskhantering	9
Aktien	10

FASTIGHETSVERKSAMHETEN - INNEHAV

• Översikt	12
• Malmöportfölj	13
• Fastighetsstaden	15
• Industriportfölj	16
• Klarabo / EasyDepot	17

BOLAGSSTYRNING

Styrelse	18
Ledning	19
Bolagsstyrningsrapport	20

FINANSIELLA RAPPORTER

Innehållsförteckning	22
Förvaltningsberättelse	23
Resultaträkning, koncernen	26
Balansräkning, koncernen	27
Förändring eget kapital, koncernen	28
Kassaflödesanalys, koncernen	29
Resultaträkning, moderbolaget	30
Balansräkning, moderbolaget	31
Förändring eget kapital, moderbolaget	32
Kassaflödesanalys, moderbolaget	33

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Noter	34 - 58
Årsredovisningens undertecknande	59
Revisionsberättelse	60
Nyckeltal, koncernen	62
Valberedelse och inbjudan till årsstämma	63
Kontakt	64

HÄNDELSE UNDER ÅRET

2022

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

- Bolagets VD Victor Persson och CFO Patrik Melin tillträdde sina respektive tjänster per den 1 januari 2022, Fastighetschef Mikael Ahlborn tillträdde sin tjänst per den 1 april 2022
- Uppbyggnad av resterande organisation har fortlöpt under året, Doxa har per den 31 december 2022 sju anställda
- Tillträde av Kvarteret Malmö Arena genomförd per den 28 februari 2022
- Förändringar i styrelsen, för att ytterligare tillföra kompetens och erfarenhet inom fastighetssektorn valdes Jacob Karlsson och Nina Nilsson Ulvinen in som ordinarie ledamöter på årsstämman 2022. Tidigare styrelsemedlemmar Ingrid Atteryd Heiman och Jonas Ehinger lämnade styrelsen
- Doxa renodlar verksamheten till fastighetsinvesteringar genom avyttringen av dotterbolaget Doxa Dental. Bindande aktieöverlåtelseavtal tecknat per den 15 december 2022, frånträde skedde per 9 jan 2023
- Under året har emissioner genomförts till ett samlat värde om 754,2 mSEK, netto efter kostnader för emission. Tillfört kapital har möjliggjort förvärv av fastigheter och aktier i fastighetsbolag

HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

- Frånträde av Doxa Dental per 9 januari 2023
- Doxa AB har per 21 februari 2023 avyttrat 1 100 000 KlaraBo aktier (KLARA B) till en kurs om 18,00 kr, bokfört värde per 31 december 2022 motsvarade 18,24 kr per aktie
- Samtliga bolag i portföljbolaget Doxa Arena Holding AB (tidigare namn Parkfast Arena nya Holding AB) har per 3 mars 2023 skiftat namn, skiftat "Parkfast" till "Doxa"

FÖRVÄRV UNDER ÅRET

Doxa gjorde under året flera förvärv av fastighetsbestånd och aktier i fastighetsrelaterade bolag, med underliggande fastighetsvärde vid transaktionstidpunkterna på ca 2 142,1 mSEK. Läs mer om respektive innehav i sektionen "Fastighetsinnehav Doxa":

- Den 30 november 2021 ingick Doxa ett aktieöverlåtelseavtal om att förvärva kvarteret Malmö Arena. Tillträde skedde den 28 februari 2022. Kvarteret består av fyra fastigheter med en samlad uthyrningsbar yta om ca 72 600 kvm och ett överenskommet fastighetsvärde om 1 907 mSEK
- I samband med fastighetsbolaget EasyDepots nyemission förvärvade Doxa 15,7% av bolaget, Doxas investering uppgick till 24,8 mSEK
- Tillträde av Stridsyxan 2, E-Center i Jägersro, Malmö genomförd den 30 juni 2022. Handelsfastighet med tyngdpunkt mot dagligvaror. Uthyrningsbar yta om ca 11 400 kvm och ett överenskommet fastighetsvärde om ca 144 mSEK
- Tillträde av tre fastigheter i Landskrona genomförd den 28 juni 2022. Fullt uthyrda lager- och lättindustrifastigheter på 8 700 kvm på starka lägen i Landskrona, överenskommet fastighetsvärde ca 66 mSEK
- Intressebolaget Fastighetsstaden i Halmstad AB (Doxa 40% ägarandel) tillträdde sitt hitintills största förvärv den 28 juni 2022. Tre renodlade samhällsfastigheter med en samlad uthyrningsbar yta om ca 17 000 kvm och ett överenskommet fastighetsvärde om ca 370 mSEK

DOXA I KORTHET – FINANSIELLA NYCKELTAL

DOXA I KORTHET

Doxa är ett affärsdrivet investmentbolag inom fastighetssektorn som äger och förvaltar fastigheter och fastighetsbolag. Doxa har ett geografiskt fokus på södra Sverige och ett kommersiellt fokus på värdeskapande genom aktiv förvaltning av varje investering. Doxa är därmed inte fokuserat på eller låst till ett specifikt fastighetssegment vilket ger dels en möjlighet att agera utefter förändrade omständigheter, dels en naturlig diversifiering.

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 gör det möjligt för aktieägare att investera i en väldiversifierad portfölj med fastighetsrelaterade tillgångar
- Doxa har ett brett investeringsmandat vilket innebär att det inte finns någon begränsning kring fastighetstyp för potentiella förvävsobjekt. Detta skapar en flexibilitet som Doxa anser är gynnsam för både riskspridning, avkastning samt anpassbarhet vid var tid rådande marknad
- Doxa drivs av personer med gedigen erfarenhet från fastighetssektorn och finansiella sektorn

VISION

Doxa ska vara den mest attraktiva placeringen inom fastighetssektorn i Sverige och över tid leverera en hög riskjusterad avkastning med god riskspridning i olika fastighetsslag.

MISSION

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

NYCKELTAL

	Jan-Dec 2022	Jan-Dec 2021
NAV, mSEK	1 855,2	892,8
NAV per aktie, SEK	6,29	4,19
Eget kapital, mSEK	1 769,4	869,8
Eget kapital per aktie, SEK	6,00	4,09
Förändring NAV föregående år*, %	107,8 %	9 351,2 %
Årets resultat mSEK	-39,9	76,2

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

VD ” HAR ORDET



KÄRA AKTIEÄGARE,

2022 var ett viktigt år för det nya Doxa. Efter att under 2021 tagit första steget mot en ändrad verksamhetsinriktning mot fastighetsinvesteringar, har vi under 2022 renodlat verksamheten till endast fastigheter – en viktig milstolpe för bolaget. Vi har under det gångna året, genom fyra transaktioner och tre emissioner, vuxit till ett värde om ca. 3,6 miljarder och ca. 150 000 kvadratmeter. Vi har gjort ett antal större uthyrningar och totalt omförhandlat ca. 7 700 kvadratmeter med ca. 35 % höjd hyra. Vi har åstadkommit mycket under 2022 och jag är nöjd med både renodlingen, tillväxten och förädlingen, men mest nöjd är jag med att vi lyckats bygga ett starkt lag. Doxa är nu en plattform som på alla sätt är redo för ytterligare tillväxt och, än viktigare, värdeskapande för våra aktieägare.

Ur ett samhällsperspektiv har vi nu ett antal eländiga år bakom oss med coronaepidemi, nedstängning av samhället och geopolitisk oro. Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv återstår nu den kanske mest utmanande tiden i den här cykeln. Vi är nu i en period där kombinationen av inflation, höga energikostnader och höga räntor, i kombination med insikten därav, kommer att påverka främst privatkonsumtion men även BNP ytterligare under 2023. Sverige är ännu inte i recession (två efterföljande kvartal av negativ BNP-tillväxt), men när det mest troligt när BNP-siffror för första kvartalet 2023 publiceras. Marknaden har dock tagit höjd för detta och det kommer inte ytterligare påverka marknadssentimentet negativt. Däremot är det återigen tydligt att aktiemarknaden ligger ca. 6 - 9 månader före realekonomin. Det som styr marknaden nu är dock inte en eventuell recession, utan istället inflationen och räntorna. De beror såklart på varandra och en avmattning i ekonomin är nödvändig för att dämpa inflationen som i sig banar väg för räntesänkningar, kanske redan under 2023? Den stora frågan kring vad den nya jämviktsnivån på räntorna blir lämnar jag obesvarad.

Den ekonomiskt svåra tiden vi upplever nu är till stora delar av cyklisk karaktär, alltså övergående - åtminstone vad gäller inflation och räntor. Hur ska man då som fastighetsbolag agera under 2023? Min bild är att det är möjligheternas år i den kommande cykeln – vändpunkten där det går att göra bra affärer i en marknad som bottenar ur. Det svåra är att fånga den fallande kniven. Det är utmanande såväl ur ett rent timingperspektiv som att man måste agera konträrt, dvs. mot strömmen - vilket alltid är svårare än att flyta med. Under hösten 2022 har vi valt att inte genomföra några förvärv då vi tror att det kommer finnas bättre möjligheter under 2023. Vi är väl positionerade och kommer att jobba hårt för att på bästa sätt navigera i dessa tider av utmaningar och möjligheter för att leverera ett starkt 2023!

VICTOR PERSSON, VD
Malmö, mars 2023

INVESTERINGS- OCH VÄRDESKAPANDEPROCESS

Doxa arbetar utifrån en strukturerad process för att bedöma potentialen i varje enskild investering – från inledande identifiering och analys till förädling och löpande utvärdering av dess tillväxtförmåga. Hänsyn till risk och avkastning är en avvägning som görs i varje investering och löpande i portföljen.

HUR VI ARBETAR

1. ANALYS OCH FÖRVÄRV

Identifiera och analysera potentiella investeringar och förvärv. Detta sker främst i så kallade off-market-transaktioner med Doxas etablerade nätverk. Potentiella investeringar genomgår en kommersiell, legal och finansiell genomlysningssprocess.

2. AKTIV FÖRVALTNING OCH OPTIMERING

Doxa arbetar aktivt med att optimera varje innehav i portföljen. Genom aktiv förvaltning maximeras intäkter och minimeras kostnader för att nå maximal intjäningsförmåga - internationellt kallat för "value-add". Aktivt värdeskapande är en grundpelare i Doxas arbetssätt och genomsyrar hela bolaget, från processer till företagskultur.

3. AVYTTRA OCH ÅTERINVESTERA

Doxa genomför löpande analyser av befintliga innehav i portföljen för att utvärdera varje enskilt innehav utifrån dess bidrag till portföljens avkastning, risk och framtida värdeskapandemöjligheter. Doxa kan från tid till annan välja att sälja innehav för att återinvestera kapitalet i andra investeringar.



DOXAS BIDRAG I INVESTERINGARNA

Med gedigen kunskap och lång erfarenhet från fastighetssektorn och aktivt styrelsearbete tillför Doxa sina investeringar och portföljbolag följande värden:

- Fastighetskompetens
- Transaktionskompetens
- Finansieringskompetens
- Affärsutvecklingskompetens
- Kontaktnät
- Kapital

MARKNAD OCH TRENDER

UTVECKLINGEN PÅ FASTIGHETSMARKNADEN

Den svenska fastighetsmarknaden har de senaste åren kännetecknats av hög transaktionsvolym. Efter rekordåret 2021 inleddes 2022 starkt under första halvåret, för att sedan präglas av hög inflation, skenande energipriser och stigande räntor vilket ledde till en avvaktande transaktionsmarknad under andra halvåret. Transaktionsvolymen blev dock relativt hög – i linje med 2020 och 2021, och uppgick enligt Catella till cirka 170 miljarder SEK där utländska investerare stod för cirka 15 % av volymen.

BOSTADSMARKNADEN

Bostäder har de senaste åren, i konkurrens med kontor, varit det största segmentet på den svenska fastighetsmarknaden. Från att länge ha gynnats av låga räntor och låga energipriser var bostäder det segmentet som hade sämst utveckling under 2022, främst påverkat av högre finansieringskostnader och avkastningskrav, ej inflationskopplade hyror samt höga energikostnader som drabbar fastighetsägaren.

Enligt Catella stod bostäder för cirka 40 miljarder SEK motsvarande 23,5 procent av den totala transaktionsvolymen 2022, ner från cirka 41 procent föregående år.

Under 2022 syntes också en inbromsning av bostadsbyggandet där Boverket prognostiserar att antalet startbesked faller till 59 000 år 2022 och 33 000 år 2023, jämfört med 71 000 år 2021.

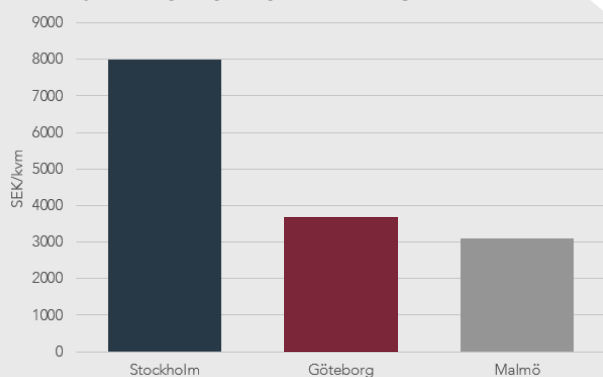
KONTORSMARKNADEN

Kontorsfastigheter har historiskt varit det näst största fastighetssegmentet mätt i andel av den totala transaktionsvolymen. Kontorsmarknaden har påverkats av osäkerheten kopplat till pandemin, men återhämtade sig väl under 2021. Kontorsfastigheter har under 2022 stått emot inflation och högre energipriser genom inflationsjusterade hyror och hög kostnadstäckning av drift.

Under 2022 stod kontorsfastigheter enligt Catella för 13 procent av den totala transaktionsvolymen, en liten uppgång från cirka 11 procent år 2021.

Enligt Cushman & Wakefields rapport Office Snapshot (Autumn 2022) har kontorsfastigheter i centralt läge i Stockholm, Göteborg och Malmö i genomsnitt en vakansgrad på mellan 4,0-6,5 %. Hyresnivån i centralt läge är i genomsnitt 8 000 kr/kvm i Stockholm, följt av 3 700 kr/kvm i Göteborg och 3 100 kr/kvm i Malmö. Doxa bedömer att hyresmarknaden i Malmö fortfarande är relativt stark.

HYRESNIVÅ KONTOR I CENTRALT LÄGE



LAGER- LOGISTIK- OCH INDUSTRIFASTIGHETER

Lager-, logistik- och industrifastigheter är ett väletablerat och eftertraktat tillgångsslag hos investerare och segmentet har under senare år ökat sin andel av den totala transaktionsvolymen. Med ökad e-handel och långa avtalstider med hyresgäster bedöms segmentet vara attraktivt, särskilt som en långsiktig investering. Enligt Catella stod lager-logistik och industrifastigheter för cirka 34 miljarder SEK under 2022, vilket motsvarar cirka 20 procent av den totala transaktionsvolymen.

Doxa har under 2022 gått in i segmentet genom förvärv av tre fullt uthyrda industrifastigheter i Landskrona.

SAMHÄLLSFASTIGHETER

Samhällsfastigheter bedöms vara ett av de mest eftertraktade fastighetssegmenten på den svenska fastighetsmarknaden. Samhällsfastigheter ses som en trygg investering eftersom hyresgästerna ofta är bundna av långa avtal, verksamheterna är finansierade direkt eller indirekt med skattemedel och det finns ett stort behov av flera vård- och utbildningsfastigheter framöver.

Många kommuner bedöms ha ett stort behov av att utveckla nya samhällsfastigheter på grund av demografiska skäl, vilket har gjort att fler och fler kommuner sakta men säkert börjar ändra inställning till avyttring av sina samhällsfastigheter i syfte att anskaffa kapital. I vissa fall låter kommuner även privata aktörer uppföra de nya samhällsfastigheterna i syfte att långsiktigt hyra dessa. Segmentet har därmed i takt med ett ökat intresse från investerare kunnat växa och ta en större andel av den totala transaktionsvolymen. Enligt Catella stod samhällsfastigheter för cirka 18 miljarder SEK motsvarande 10 procent av den totala transaktionsvolymen under 2022, en viss nedgång från föregående år på cirka 12,5 procent.

fortsättning på nästa sida

MARKNAD OCH TRENDER - fortsättning

HANDELSFASTIGHETER

Handelsfastigheter hade perioden 2015-2021 en tydlig trend med en minskande andel av den totala transaktionsvolymen. En viss återhämtning syntes dock under 2022 där Handelsfastigheter stod för cirka 22 miljarder SEK motsvarande knappt 13 procent av den totala transaktionsvolymen, en uppgång från 2021 på modesta 6,6 procent.

En viss förklaring till det ökade intresset för handelsfastigheter kan vara attraktiviteten i något högre avkastning i kombination med dagligvaruankarad samt defensiv handel som utgör ett tryggt delsegment.

HOTELLFASTIGHETER

Hotellfastigheter har genom åren svarat för en relativt liten andel av den totala transaktionsvolymen och noterat en andel mellan två och fyra procent av den totala transaktionsvolymen. Uttryckt i transaktionsvolym har segmentet varit relativt konsekvent och omsatt mellan 4–5,5 miljarder SEK med undantag för 2019 då transaktioner för endast cirka 2 miljarder SEK genomfördes. Under 2022 föll Hotellfastigheter tillbaka till 2,3 miljarder SEK vilket motsvarar 1,3 procent av den totala volymen. Segmentet har ett begränsat utbud och investerare, vilket har medfört att transaktionsvolymen har uppgått till likartade nivåer genom åren. Segmentet har haft det svårt under covid men i takt med att restriktioner lyfts förväntas en viss återhämtning. Doxa bedömer att det kan komma att ske en ökad aktivitet i hotellsegmentet de närmaste åren.

ÖVRIGA FASTIGHETER

Segmentet övriga fastigheter innehåller byggrätter, markköp och övriga icke-definierade fastighetstyper. Segmentet har över tid varierat i andel av den totala transaktionsvolymen. I jakt på avkastning har investerare under det senaste året blickat mot förvärv där de kommer in i ett tidigt skede och i många fall även innan en detaljplan finns på plats. Segmentet har därför sett ett ökat intresse där byggrätts- och markförvärv är populärt och avser olika fastighetsslag. En övervägande del av förvärven har varit fokuserade på bostadsutveckling. Trots en svag bostadsmarknad bedöms intresset för långsiktiga projekt- och markförvärv som relativt stabilt.

FRAMTIDA UTMANINGAR, FRAMTIDSUTSIKTER OCH UTVECKLING

Den svenska fastighetsmarknaden har fortsatt allokerats stora mängder kapital, trots turbulenta år 2020-2022, med osäkerheter som har påverkat olika fastighetssegment på olika sätt.

De segment som enligt Doxa klarar sig bäst är fastighetsslag som anses vara trygga, med långa, inflationsjusterade hyresavtal med kreditstarka hyresgäster, och hög kostnadstäckning av drift.

Inflationen har under 2022 ökat till över 10 procent, vilket föranlett ökade räntor och avkastningskrav. Trots det uppvisar Sverige en relativt god transaktionsvolym vilket tyder på en tämligen god likviditet i marknaden.

I takt med att inflation, räntor och energipriser stabiliseras, förväntas en ekonomisk återhämtning ske under 2023, samtidigt som det finns orosmoln som rör tillväxten. Samtliga prognosmakare räknar med negativt BNP-tillväxt under 2023.

Doxas flexibla investeringsmodell underlättar för bolaget att ställa om och hitta möjligheter i en fastighetsmarknad som präglas av en osäker omvärld.

KÄLLOR

Cushman & Wakefield
Catella

HÅLLBART FÖRETAGANDE

ESG, Environmental, Social and Governance är en naturlig del av Doxas hållbarhetsarbete och en del av bolagets arbete. Det ska märkas såväl i bolagets ägande, dess organisation, kundrelationer samt finansiering.

Den sociala och miljömässiga hållbarheten är en nyckel för Doxas ekonomiska tillväxt och hållbarhet över tid. För Doxa är det självklart att bidra till ett grönare och mer hållbart samhälle både på kort och lång sikt. Som en aktör i fastighetsbranschen har bolaget möjlighet att fatta beslut som påverkar samhälle, stad, byggnader och människor till det bättre.

Hållbarhet för Doxa delas upp i tre delar:



MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET (ENVIRONMENTAL)

Handlar för Doxa om optimalt resursutnyttjande och att ombyggnader och anpassningar genomförs med hög miljömedvetenhet.

Att utveckla och fokusera på energieffektiva byggnader har både miljömässiga och ekonomiska incitament och fördelar.



SOCIAL HÅLLBARHET (SOCIAL)

Här sätter Doxa människan i centrum. Bolaget är medvetet om sitt ansvar som fastighetsägare för att skapa både bättre byggnader som i sin tur ger nöjda hyresgäster och underlätta för människorna som rör sig i staden och träffar Doxas hyresgäster.

Som bolag tror Doxa på att vara involverade och stötta det lokala samhället, till exempel genom sponsring av idrottsverksamhet och annat föreningsliv.



EKONOMISK HÅLLBARHET (GOVERNANCE)

För Doxa handlar ekonomisk hållbarhet om långsiktig och sund tillväxt med rätt riskjusterad avkastning över tid. Det betyder att Doxa fattar kloka, välavvägda beslut med konsekvensanalys som utförs såväl på marknadsaspekter som hållbarhet.

Lika viktigt är det att verksamheten drivs på ett respektabelt sätt när det kommer till de samarbetspartners och leverantörer som bolaget arbetar med. Doxa värdesätter en hög grad av transparens och öppenhet mot alla bolaget arbetar med. Doxas redovisning och bolagsstyrning ska präglas av kontroll och transparens och all form av intressekonflikter ska undvikas.

RISKER OCH RISKHANTERING

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.

Här beskrivs de övergripande riskerna kopplade till Doxas verksamhet:

- **Operationella och strategiska risker**
 - Risker relaterade till den löpande verksamheten, kopplat till effektivitet, resurser, kompetens och medarbetare
 - Risker som kan påverka Doxas möjligheter att uppnå sina finansiella mål
- **Finansiella risker**
 - Omfattar risker förknippade med finansiering av investeringsverksamheten (se vidare not 25 för en mer utförlig bild av portföljbolagens skulder, det finns ingen skuld upptagen i moderbolaget), exponeringsamt rapportering
- **Legala risker**
 - Risker som är kopplade till lagstiftning, förordningar och nya regelverk (inklusive miljö- och tillståndprocesser)
- **Omvärldsrisker**
 - Risker som ligger utanför Doxas påverkan som pandemier, cybersäkerhet och politiska beslut

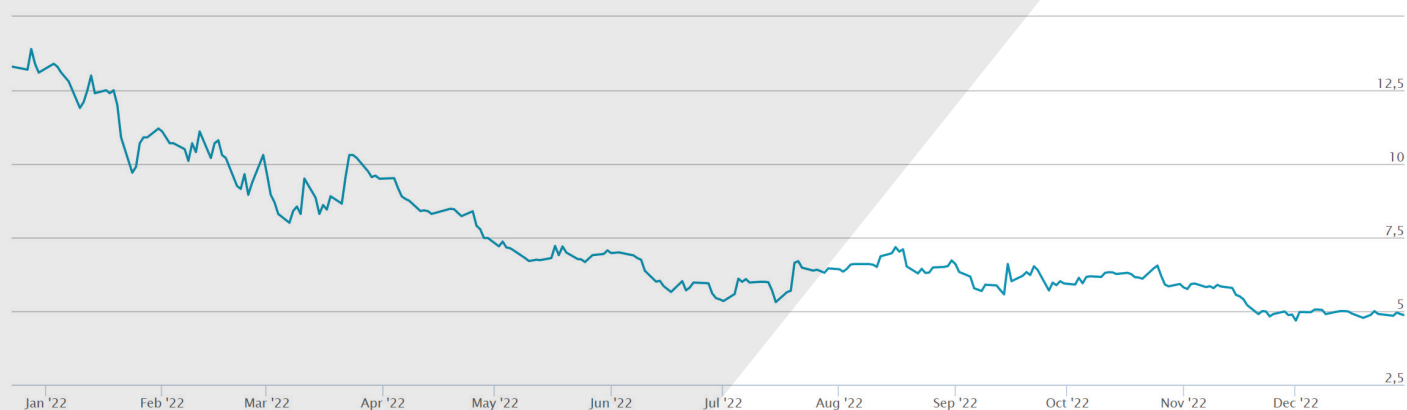
För en mer utförlig redovisning av Doxas identifierade risker, se not 2.

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



AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING 2022

Beslutstidpunkt	Händelse	Förändring antal aktier	Antal aktier efter transaktion	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital
Ingående balans Jan 2022	Ingående balans		212 893 346		106 446 673
2022-02-11	Nyemission - kontant	35 503 164	248 396 510	17 751 582	124 198 255
2022-02-28	Nyemission - kvittning	45 000 000	293 396 510	22 500 000	146 698 255
2022-12-02	Nyemission - optionsinlösen	1 695 443	295 091 953	847 722	147 545 977
SUMMA 2022		82 198 607	295 091 953	41 099 304	147 545 977

fortsättning på nästa sida

AKTIEN - fortsättning

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%
Brorman 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		

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 3,64 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

EXITS 2022

I december 2022 ingick Doxa bindande aktieöverlåtelseavtal med Directa AB om försäljning av samtliga aktier i Doxa Dental AB. Genom försäljningen renodlade Doxa innehavet till enbart fastighetsrelaterade tillgångar. Avyttringen kommer att påverka Doxas kassaflöde positivt om ca 10-12 mSEK under 2023 och framgent. Frånträde av aktier ägde rum i januari 2023.

FASTIGHETSVÄRDE OCH VÄRDE PÅ ANDRA FASTIGHETSRELATERADE INNEHAV

Belopp i mSEK	Malmöportfölj	Industriportfölj	Fastighetsstaden *	EasyDepot	Onoterat innehav	KlaraBo	Portfölj
Ägarandel, %	100,0%	100,0%	40,0%	15,7%		1,9%	
Ingående 2022	302,4	-	650,0	-	952,4	123,1	1 075,5
Värdeförändring, %	14,8%	n.a.	11,0%	n.a.	12,2%	-62,2%	3,7%
Förvärv	2 051,3	66,0	159,5	24,8	2 301,6	-	2 301,6
Värdeförändring, %	9,9%	6,3%	13,0%	-	9,9%	n.a.	9,9%
Utgående 2022	2 601,2	70,1	901,9	24,8	3 597,9	46,5	3 644,4

*) siffror avser Doxas andel, 40%

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 72 600 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 fastigheten 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. 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. På fastigheten Stridsyxan 2 har det initierats 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		
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 tillväxt både genom förvärv och egen projektutveckling. Under 2022 genomförde Fastighetsstaden sitt hittills största förvärv när de förvärvade tre samhällsfastigheter från SBB för 370 mSEK. Totalt har sju fastigheter förvärvats under 2022, såväl en mix av stabila kassaflöden som goda utvecklingsmöjligheter.

Under 2022 har även arbetet pågått med att färdigställa en bostadsfastighet i Gullbrandstorp, 35 hyreslägenheter med 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

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 övertecknade 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.

STYRELSE



GREG DINGIZIAN ORDINARIE ORDFÖRANDE SEDAN 2021

Född 1960

UTBILDNING: 20 högskolepoäng i nationell ekonomi och 20 högskolepoäng i företagsekonomi, Lunds universitet.

ÖVRIG ERFARENHET: Greg har över 35 års erfarenhet från fastighetsbranschen, bl.a. som grundare och VD för Victoria Park, VD för GOTIC AB, VD för HSB Malmö samt grundare av Agartha AB och en av grundarna av Swedish Logistic Property AB. Därtill har han bl.a. varit VD för Wilh. Sonesson AB (numera Midsona AB) samt styrelseledamot i fler noterade och onoterade bolag. Greg Dingizian valdes på nytt in i Doxas styrelse vid årsstämman 2021 efter att tidigare ha varit styrelseledamot i Doxa under 2016 och 2017.

ANDRA UPPDRAG: Styrelseordförande, styrelseledamot och ägare av Agartha AB. Vice ordförande i Swedish Logistic Property AB.

EGET AKTIEINNEHAV: 5 000 000 aktier genom pensionsförsäkring samt 52 700 000 aktier via bolag (Agartha AB). Greg Dingizian är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen men inte i förhållande till större aktieägare.



PER EKELUND VICE ORDFÖRANDE SEDAN 2022

Född 1971

UTBILDNING: Per är utbildad byggnadsingenjör.

ÖVRIG ERFARENHET: Per har lång erfarenhet av ledande befattningar i fastighetsbranschen och har bland annat suttit i ledningen för Akelius Fastigheter AB.

ANDRA UPPDRAG: VD för Victoriahem AB samt styrelseledamot i Rosengård Fastighets AB.

EGET AKTIEINNEHAV: 2 500 000 aktier. Per Ekelund är oberoende i förhållande till Bolaget, ledande befattningshavare och större aktieägare.



CHRISTIAN LINDGREN ORDINARIE LEDAMOT SEDAN 2019

Född 1974

UTBILDNING: Studier i ekonomi vid Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.

ÖVRIG ERFARENHET: Christian Lindgren har lång erfarenhet från roller som ekonomichef, han har bland annat suttit i ledningen som Administrativ chef för HSB Malmö och Sparbanken Syd.

ANDRA UPPDRAG: VD på Agartha AB och styrelseledamot i Safeture AB och Dignitana AB samt flera uppdrag i dotterbolag till Agartha AB.

EGET AKTIEINNEHAV: 1 000 000 köpoptioner (optionerna är utställda av Adma Förvaltnings AB). Christian Lindgren är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen men inte oberoende i förhållande till större aktieägare.



NINA NILSSON ULVINEN ORDINARIE LEDAMOT SEDAN 2022

Född 1969

UTBILDNING: ---

ÖVRIG ERFARENHET: VD och ägare för Hotel Mäster Johan, VD för Malmö Arena Hotel

ANDRA UPPDRAG: Koncernchef Malmö Bra Bostad, Styrelseledamot i flera bolag, däribland, Parkfast Arena AB, Hotel Malmö Arena AB, BW Hospitality Group AB, BHG Uppsala AB, BHG Norrköping AB, Parkfast Aktiebolag och Nifred Holding AB.

EGET AKTIEINNEHAV: Inget eget innehav. Närstående juridiska personers innehav (Malmö Bra Bostad AB) uppgår till 45 000 000 aktier. Nina Nilsson Ulvinen är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen och beroende i förhållande till större aktieägare.



JACOB KARLSSON ORDINARIE LEDAMOT SEDAN 2022

Född 1986

UTBILDNING: Fristående kurser med ekonomisk inriktning vid Kristianstad Högskola, Linnéuniversitetet och Lunds Universitet

ÖVRIG ERFARENHET: Grundare av, koncernchef och VD för K-Fast Holding AB (K-Fastigheter).

ANDRA UPPDRAG: Styrelseledamot och verkställande direktör för K-Fast Holding AB. Styrelseordförande och styrelseledamot i Prefabfastigheter Finja Sverige AB och Paco Padel Court AB. VD och styrelseledamot i Ramsdalen 3:1 Fastighets AB. Styrelseledamot i Mjölbackens Entreprenad Aktiebolag, Jacob Karlsson AB, Jacob Karlsson Fastigheter AB, Novum Samhällsfastigheter AB, HOMEstate AB, Skåneflyg AB, DACAR Fastigheter AB och SOT Fastigheter Osby AB.

EGET AKTIEINNEHAV: 1 300 000 aktier (genom kapitalförsäkring). Jacob Karlsson är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen och oberoende i förhållande till större aktieägare.

LEDNING



VICTOR PERSSON - VD

Född 1984, examen från Handelshögskolan i Stockholm, anställd 2022

TIDIGARE UPPDRAG: Victor har mångårig erfarenhet av ledande befattningar inom fastighetsbranschen och kommer närmast från en tjänst som COO på Sponda (Blackstone). Han har tidigare arbetat i flera olika positioner på BlackRock Real Assets (Head of Nordics) och Unibail-Rodamco (Head of Investments Nordics)

EGET AKTIEINNEHAV: 100 000 aktier. 2 500 000 teckningsoptioner av serie 2021/2024 och 2 000 000 köpoptioner utställda av Agartha.

PATRIK MELIN - CFO

Född 1977, anställd 2022

TIDIGARE UPPDRAG: Patrik har mångårig erfarenhet av ledande befattningar inom dental- och fastighetsbranschen och kommer närmast från en tjänst som CFO på TePe Munhygienprodukter. Han har tidigare arbetat i flertalet CFO-roller inom IKEA-koncernen, bland annat CFO för IKEAs fastighetsbolag Ingka Centres Europe.

EGET AKTIEINNEHAV: 300 000 aktier, 500 000 teckningsoptioner av serie 2021/2024



MIKAEL AHLBORN - FASTIGHETSCHEF

Född 1977, MBA i Residential Real Estate från Akelius University, anställd 2022

TIDIGARE UPPDRAG: Mikael har mångårig erfarenhet av ledande befattningar inom fastighetsbranschen och kommer närmast från en tjänst som Regionchef på Heimstaden. Han har tidigare arbetat i flertalet ledande roller inom Akelius koncernen, bland annat som Head of Malmö för Akelius Residential Property AB.

EGET AKTIEINNEHAV: Innehav i bolaget 715 aktier, 500 000 teckningsoptioner av serie 2021/2024



BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

LAGSTIFTNING OCH BOLAGSORDNING

Doxa är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Malmö kommun. Bolagsstyrningen grundas på svensk lagstiftning, Bolagets bolagsordning samt interna regler och föreskrifter. Härutöver tillämpas och följer även Nasdaq First North Growth Markets regelverk, de regler och rekommendationer som följer för företag vilkas aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market samt den praxis som föreligger för god sed på aktiemarknaden

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") ska tillämpas av bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige. Koden behöver per datum för Årsredovisningens framtagande inte tillämpas av bolag vars aktier är noterade på Nasdaq First North. Bolaget har inte åtagit sig att frivilligt förpliktiga sig att följa Koden men kan komma tillämpa utvalda delar av Koden i sin verksamhet. För det fall att Koden blir bindande för bolag noterade på Nasdaq First North kommer Bolaget omgående att tillämpa Koden fullt ut.

BOLAGSSTÄMMA

Enligt aktiebolagslagen (2005:551) är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat och balansräkningar, disposition av Bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna. Årsstämma ska hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan kallelse även ske till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på Bolagets webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Industri.

RÄTT ATT DELTA I BOLAGSSTÄMMA

Aktieägare som vill delta på en bolagsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear förda aktieboken sex vardagar före stämman, dels anmäla sig hos Bolaget för Bolagsstyrning deltagande på bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämman personligen eller genom befullmäktigt ombud och får åtföljas av högst två biträden. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till stämman. Aktieägaren är berättigad att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

STYRELSEN OCH DESS ARBETE

Styrelsen är det näst högsta beslutsfattande organet efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen (2005:551) ansvarar styrelsen för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst nio styrelseledamöter, med högst fyra styrelsesuppleanter. För närvarande består Bolagets styrelse av fem ordinarie styrelseledamöter, vilka presenteras i avsnittet "Styrelse".

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs vid konstituerande styrelsemöte varje år. Arbetsordningen omfattar bland annat styrelsepraxis såsom hur schemaläggning av styrelsemöten sker, hur styrelsesuppleanter och verkställande direktören behandlas och liknande. Styrelsen ska, förutom vad som följer av lag och bolagsordning, ombesörja beslut, delegering och uppföljning avseende sådant som för styrelsen anges i vid var tidpunkt gällande skriftlig instruktion om arbetsfördelning mellan styrelse, verkställande direktör och andra av styrelsen inrättade organ.

Revisions- och ersättningsutskott

Bestämmelser om inrättande av revisionsutskott framgår av aktiebolagslagen (2005:551) och omfattar i detta avseende endast bolag vars aktier är upptagna till handel på reglerad marknad. Bestämmelserna om inrättande av ersättningsutskott finns i Koden, vilken inte är obligatorisk för Bolaget att tillämpa. Styrelsen har valt att inrätta både revisions- och ersättningsutskott. I revisionsutskottet ingår Christian Lindgren (ordförande), Per Ekelund och Jacob Karlsson. I ersättningsutskottet ingår Per Ekelund (ordförande), Greg Dingizian och Nina Nilsson Ulvén.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN

Bolagets verkställande direktör är underordnad styrelsen och har som huvudsakliga arbetsuppgifter att sköta den löpande förvaltningen i Bolaget enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar från tid till annan. Presentation av verkställande direktören återfinns i avsnittet "Ledning".

INFORMATIONSPOLICY OCH INSIDERPOLICY

Bolaget har upprättat en informationspolicy i syfte att informera anställda och andra berörda inom Bolaget om de lagar och regler som är tillämpliga avseende Bolagets informationsspridning och de särskilda krav som ställs på personer som är aktiva i ett noterat bolag rörande exempelvis insiderinformation (kurspåverkande information). I samband med detta har Bolaget etablerat rutiner för ändamålsenlig hantering och begränsning av spridningen av information.

fortsättning på nästa sida

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT - fortsättning

INTERN KONTROLL

Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i aktiebolagslagen (2005:551). Det övergripande ansvaret för den interna kontrollen har den verkställande direktören. Syftet med Bolagets interna kontroll är att det ska råda ordning och reda i Bolagets verksamhet. Den interna kontrollen ska kännetecknas av att åtgärder och kontroller införs för att hantera identifierade risker, framför allt de viktigaste riskerna för att Bolaget inte når uppställda mål. Med risk avses då både sannolikheten och konsekvensen av att målen inte uppnås. När en risk identifierats ska åtgärder och kontroller införas för att hantera risken. För att den interna kontrollen ska vara framgångsrik är det viktigt att ledningen ger den sitt aktiva stöd och engagemang. God intern kontroll är en framgångsfaktor för Bolaget.

REVISION

Revisorns roll är att granska Bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisor ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till bolagsstämman. Vid ordinarie bolagsstämma den 27 april 2022 valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som revisionsbolag med den auktoriserade revisorn Carl Fogelberg som huvudansvarig revisor.

Styrelsen har under året haft tjugo möten.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING FINANSIELLA RAPPORTER

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	23
Resultaträkning, koncernen	26
Balansräkning, koncernen	27
Förändring eget kapital, koncernen	28
Kassaflödesanalys, koncernen	29
Resultaträkning, moderbolaget	30
Balansräkning, moderbolaget	31
Förändring eget kapital, moderbolaget	32
Kassaflödesanalys, moderbolaget	33

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information, redovisnings- och värderingsprinciper	34
Not 2 Finansiell riskhantering	37
Not 3 Bedömningar, uppskattningar och antaganden	39
Not 4 Intäkter från avtal med kunder och övriga intäkter	40
Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag	40
Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	41
Not 7 Ersättning till revisorer	41
Not 8 Personal (medelantal)	42
Not 9 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	43
Not 10 Ersättning till ledande befattningshavare samt närståendetransaktioner	44
Not 11 Optionsprogram	45
Not 12 Ränteintäkter och liknande poster	46

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER - fortsättning

Not 14 Inkomsskatt	46
Not 15 Balanserade utvecklingsutgifter	47
Not 16 Materiella anläggningstillgångar	48
Not 17 Aktier och andelar till verkligt värde	49
Not 18 Kundfordringar och övriga fordringar	50
Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50
Not 20 Aktiekapital och resultat per aktie	51
Not 21 Avsättningar	52
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52
Not 23 Finansiella instrument	53
Not 24 Leasing	55
Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	56
Not 26 Transaktioner med närstående	57
Not 27 Poster som inte ingår i kassaflädet	58
Not 28 Händelser efter balansdagen	58
Not 29 Förslag till vinstdisposition i moderbolaget	58
Årsredovisningens undertecknande	59
Revisionsberättelse	60
Nyckeltal, koncernen	62
Valberedelse och inbjudan till årsstämma	63
Kontakt	64

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och VD för Doxa AB (publ.), organisationsnummer 556301-7481 med säte i Malmö, Skåne län avger härmed årsredovisning och koncernredovisning avseende räkenskapsåret 2022- 01-01 – 2022-12-31.

ALLMÄNT (DOXAS VERKSAMHET)

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

Doxa är ett affärsdrivet investmentbolag inom fastighetssektorn som äger och förvaltar fastigheter och fastighetsbolag. Doxa har ett geografiskt fokus på södra Sverige och ett kommersiellt fokus på värdeskapande genom aktiv förvaltning av varje investering. Doxa är därmed inte fokuserat på eller låst till ett specifikt fastighetssegment vilket ger dels en naturlig diversifiering. Doxa ska vara den mest attraktiva placeringen inom fastighetssektorn i Sverige och över tid leverera en hög riskjusterad avkastning med god riskspridning i olika fastighetslag.

Från och med fjärde kvartalet 2021 har Doxas styrelse bedömt att bolaget uppfyller kriterierna enligt IFRS 10 – Investmentföretag, varför bolaget från denna tidpunkt redovisar som ett Investmentföretag. Ett investmentföretag konsoliderar inte dotterbolag enligt IFRS 10 Koncernredovisning utan värderar i stället portföljbolag till verkligt värde enligt IFRS 9 Finansiella instrument. Se Not 1 – redovisningsprinciper och Not 2 – finansiella instrument.

Doxa AB (publ) är moderbolaget i koncernen. Per den 31 december 2022 finns det följande helägda dotterbolag: , Doxa Dental AB, Upplands Väsby, 556874-2596 (under försäljning), Doxa Dental Inc, US reg., Magia Fastigheter AB, Malmö, 559367-9078, Doxa Arena Holding AB, Malmö, 559638-5676, Doxa Malmö Fastigheter Holding AB, Malmö, 559347-7390, Doxa Industrifastigheter AB, Malmö, 559383-1257.

Doxa äger även 40% av aktierna i Fastighetsstaden i Halmstad AB, Halmstad, 556686-2917, samt via noterade aktier ca 1,9% av KlaraBo Sverige AB, Malmö, 559029-2727, samt 15,7% av aktierna i det onoterade bolaget EasyDepot AB, Malmö, 559248-7531. För vidare information hänvisas till not 17 Aktier och andelar till verkligt värde.

VIKTIGA HÄNDELSER 2022

- Bolagets VD Victor Persson och CFO Patrik Melin tillträdde sina respektive tjänster per 1 Januari 2022, Fastighetschef Mikael Ahlborn tillträdde sin tjänst per 1 April 2022
- Tillträde av Kvarteret Malmö Arena genomförd per den 28 februari 2022
- Förändringar i styrelsen, för att ytterligare tillföra kompetens och erfarenhet inom fastighetssektorn valdes Jacob Karlsson

och Nina Nilsson Ulvinen in som ordinarie ledamöter på årsstämman 2022. Tidigare styrelsemedlemmar Ingrid Atteryd Heiman och Jonas Ehinger lämnade styrelsen

- Doxa renodlar verksamheten till fastighetsinvesteringar genom avyttringen av dotterbolaget Doxa Dental. Bindande aktieöverlåtelseavtal tecknat per 15 december 2022, frånträde skedde per 9 jan 2023
- Under året har emissioner genomförts till ett samlat värde om 754,2 mSEK, netto efter kostnader för emission. Tillfört kapital har möjliggjort förvärv av fastigheter och aktier i fastighetsbolag.
- Doxa gjorde under året flera förvärv av fastighetsbestånd och aktier i fastighetsrelaterade bolag med underliggande fastighetsvärde vid transaktionstidpunkterna på ca 2 142,1 mSEK.
 - Tillträde av Kvarteret Malmö Arena skedde den 28 februari 2022. Kvarteret består av fyra fastigheter med en samlad uthyrningsbar yta om ca 72 600 kvm och ett överenskommet fastighetsvärde om 1 907 mSEK
 - I samband med fastighetsbolaget EasyDepots nyemission förvärvade Doxa 15,7% av bolaget, Doxas investering uppgick till 24,8 mSEK
 - Tillträde av Stridsyxan 2, E-Center i Jägersro, Malmö genomförd den 30 juni 2022. Handelsfastighet med tyngdpunkt mot dagligvaror. Uthyrningsbar yta om ca 11 400 kvm och ett överenskommet fastighetsvärde om ca 144 mSEK
 - Tillträde av tre fastigheter i Landskrona genomförd den 28 juni 2022. Fullt uthyrda lager- och lättindustrifastigheter på 8 715 kvm på starka lägen i Landskrona, överenskommet fastighetsvärde ca 66 mSEK
- Intressebolaget Fastighetsstaden i Halmstad AB (Doxa 40% ägarandel) tillträdde sitt hitintills största förvärv den 28 juni 2022. Tre renodlade samhällsfastigheter med en samlad uthyrningsbar yta om ca 17 000 kvm och ett överenskommet fastighetsvärde om ca 370 mSEK

KONCERNENS RESULTAT, FINANSIELL

fortsättning på nästa sida

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE - fortsättning

STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

RESULTAT FÖR HELÅRET

Rörelsens intäkter uppgick till -5,0 mSEK (121,3), förändringen är i allt väsentligt relaterad till stark värdetillväxt på portföljbolagen under 2021 i kombination med en större nedvärdering av portföljbolaget Doxa Dental AB 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 Doxa Dentals 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 jämfört med 2021. Rörelseresultatet uppgick till -45,8 mSEK (76,5), starkt påverkat av negativ utveckling av värdet på portföljbolaget Doxa Dental AB. 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). Årets resultat för koncernen överensstämmer med koncernens totalresultat.

FINANSIELL STÄLLNING

Eget kapital i koncernen uppgick vid periodens utgång till 1 769,4 mSEK (869,8) och soliditeten till 99% (99%). Likvida medel i koncernen uppgick vid periodens slut till 60,0 mSEK (15,1). Koncernen har vid periodens utgång en fordran på portföljbolag på 367,8 mSEK (100,6). Vid årets utgång uppgick koncernens eget kapital per aktie till 6,00 SEK jämfört med 4,09 SEK per aktie den 31 december 2021.

KASSAFLÖDE

Koncernens kassaflöde uppgick till 44,9 mSEK (10,6)

NAV

Doxas NAV uppgick vid årets utgång till 1 855,2 mSEK (892,8), motsvarande 6,29 SEK per aktie (4,19).

MODERBOLAGETS RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

RESULTAT FÖR HELÅRET

Rörelsens intäkter uppgick till -5,0 mSEK (38,7), förändringen är i allt väsentligt relaterad till stark värdetillväxt på portföljbolag under 2021 i kombination med en större nedvärdering av portföljbolaget Doxa Dental AB under 2022.

Rörelsens kostnader uppgick till 40,9 mSEK (28,8). Ökningen är i stort relaterad till uppbyggnaden av intern organisation inom moderbolaget 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). Årets resultat efter skatt uppgick till -39,9 mSEK (9,8).

FINANSIELL STÄLLNING

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

PERSONAL OCH LÖNER

Moderbolaget har vid årets utgång 7 (1) anställda. Uppgifter om medelantal anställda och ledande befattningshavares löner och förmåner framgår av not 8-9.

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättning till verkställande direktör samt CFO beslutas av ersättningsutskottet som består av styrelseordförande samt två 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.

fortsättning på nästa sida

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE - fortsättning

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Mot bakgrund av de snabba förändringarna på de finansiella marknaderna läggs stor vikt vid att följa effekterna på Doxas investeringar och värderingar.

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. Här beskrivs de övergripande riskerna kopplade till Doxas verksamhet:

- Operationella och strategiska risker
 - Risker relaterade till den löpande verksamheten, kopplat till effektivitet, resurser, kompetens och medarbetare
 - Risker som kan påverka Doxas möjligheter att uppnå sina finansiella mål
- Finansiella risker
 - Omfattar risker förknippade med finansiering av investeringsverksamheten, exponering samt rapportering
- Legala risker
 - Risker som är kopplade till lagstiftning, förordningar och nya regelverk (inklusive miljö- och tillståndprocesser)
- Omvärldsrisker
 - Risker som ligger utanför Doxas påverkan som pandemier, cybersäkerhet och politiska beslut

AKTIE OCH ÄGARSTRUKTUR

Doxa är noterat på Nasdaq First North Growth Market, Stockholm. Slutkursen per den 31 december 2022 uppgick till 4,86 SEK.

Doxa hade per den 31 december 2022 ca 6 100 aktieägare.

Se tabell över de tio största aktieägarna på sidan 11.

AKTIEKAPITAL

Under året Doxa genomfört 3 nyemissioner, till ett samlat värde om totalt 754,2 mSEK efter kostnader och avgifter i samband med emission. Varav en emission avser kontantemission om 346,5 mSEK, en emission avser kvittningsemission i samband med förvärv av portföljbolag om 405,0 mSEK, samt en emission kopplad till optionsinlösen om 2,7 mSEK.

Såvitt Bolagets styrelse känner till finns inga aktieägaravtal mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande överenskommelser som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

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.

HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Frånträde av samtliga aktier i Doxa Dental AB per 9 jan 2023.

Doxa AB har per 21 februari 2023 avyttrat 1 100 000 KlaraBo aktier (KLARA B) till en kurs om 18,00 kr, bokfört värde per 31 december 2022 motsvarade 18,24 kr per aktie

Samtliga bolag i portföljbolaget Doxa Arena Holding AB (tidigare namn Parkfast Arena nya Holding AB) har per 3 mars 2023 skiftat namn, skiftat "Parkfast" till "Doxa"

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Moderbolaget har en närståenderelation med sina portföljbolag specificerade i not 17 Aktier och andelar till verkligt värde. För en utförlig specifikation över vilka närståendetransaktioner som förekommit under året hänvisas till not 26 Transaktioner med Närstående.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att överkursfonden, balanserat resultat och årets resultat balanseras i ny räkning. Förslaget kommer att läggas fram på årsstämman den 27 april 2023.

Fritt eget kapital i moderbolaget, SEK	31 Dec 2022	31 Dec 2021
Överkursfond	1 797 644 091	900 384 156
Balanserat resultat	-150 141 150	-161 129 009
Årets resultat	-39 916 801	9 847 478
SUMMA	1 607 586 140	749 102 625

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

Belopp i mSEK	Not	Jan-Dec 2022	Jan-Dec 2021
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning, inkl. övriga rörelseintäkter	4	5,2	10,9
Nettoförändring verkligt värde portföljbolag	3	-10,3	110,4
Summa		-5,0	121,3
RÖRELSENS KOSTNADER			
Kostnad sålda varor		0,0	-3,0
Personalkostnader	9, 10	-18,9	-10,6
Övriga externa kostnader	6, 7	-21,9	-31,2
Summa		-40,8	-44,8
Rörelseresultat		-45,8	76,5
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande poster	12	6,0	0,0
Räntekostnader och liknande poster	13	-0,1	-0,1
Summa finansiella poster		5,9	-0,1
Resultat före skatt		-39,9	76,3
Årets skatt	14	0,0	-0,1
ÅRETS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE		-39,9	76,2
Övrigt totalresultat - omräkningsdifferenser		0,0	0,1
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare.		-39,9	76,3
RESULTAT PER AKTIE HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE, FÖRE OCH EFTER UTSPÄDNING (SEK)			
	20	-0,14	0,67

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

Belopp i mSEK	Not	31 Dec 2022	31 Dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	16, 24	8,8	0,0
Summa materiella anläggningstillgångar		8,8	0,0
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar till verkligt värde	17, 23	1 340,2	759,0
Fordringar hos portföljbolag	26	367,8	100,6
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 708,0	859,6
Summa anläggningstillgångar		1 716,8	859,6
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos portföljbolag	26	1,8	0,0
Övriga fordringar	18	8,0	3,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1,0	0,4
Summa kortfristiga fordringar		10,8	4,1
Likvida medel	23	60,0	15,1
Summa omsättningstillgångar		70,8	19,2
SUMMA TILLGÅNGAR		1 787,6	878,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	20	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			
Långfristiga skulder			
Avsättningar	21	0,0	1,5
Skulder till portföljbolag	26	3,5	0,0
Övriga skulder	23, 24	6,7	0,0
Summa långfristiga skulder		10,2	1,5
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	23	0,2	3,0
Övriga skulder	23, 24	1,8	0,9
Skulder till portföljbolag	26	1,4	0,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	4,7	3,6
Summa kortfristiga skulder		8,1	7,5
Summa skulder		18,2	9,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 787,6	878,8

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERNEN

Belopp i mSEK	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital per 31 december 2020		31,4	207,7	-229,7	9,4
Totalresultat					
Årets resultat				76,2	76,2
Årets övriga totalresultat				0,1	0,1
Summa totalresultat				76,3	76,3
Transaktioner med aktieägare					
Emissioner	20	62,1	727,2		789,3
Emissionskostnader			-7,3		-7,3
Teckningsoptioner till anställda	11			2,1	2,1
Summa transaktioner med aktieägare		62,1	719,9	2,1	784,1
Eget kapital per 31 december 2021		93,5	927,6	-151,3	869,8
Totalresultat					
Årets resultat				-39,9	-39,9
Årets övriga totalresultat				0,0	0,0
Summa totalresultat				-39,9	-39,9
Transaktioner med aktieägare					
Emissioner	20	41,0	905,8		946,8
Emissionskostnader			-8,5		-8,5
Pågående Nyemission dec 2021		13,0	-13,0		0,0
Teckningsoptioner till anställda	11			1,1	1,1
Summa transaktioner med aktieägare		54,0	884,3	1,1	939,5
Eget kapital per 31 december 2022		147,5	1 811,9	-190,1	1 769,4

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN

mSEK	Not	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-45,8	76,5
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	8,8	-109,7
Erhållen ränta		0,0	0,0
Erlagd ränta		0,0	-0,1
Betald skatt		0,0	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-37,1	-33,4
FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL			
Minskning (+)/ökning (-) av varulager		0,0	3,0
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar		0,3	3,6
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		-1,6	8,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-38,5	-18,6
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-0,9	0,0
Investeringar andelar i portföljbolag		-71,9	-292,3
Investeringar fordringar hos portföljbolag		-194,5	-100,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-267,3	-392,9
Finansieringsverksamheten			
Nyemissioner		349,2	420,6
Teckningsoptioner		1,3	2,2
Upptagna lån		0,3	0,0
Amortering av lån		0,0	0,0
Amortering av leasingskuld		-0,1	-0,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		350,7	422,1
Årets kassaflöde		44,9	10,6
Likvida medel vid årets ingång		15,1	4,6
Likvida medel vid årets utgång		60,0	15,1

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Belopp i mSEK	Not	Jan-Dec 2022	Jan-Dec 2021
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning, inkl. övriga rörelseintäkter	4, 5	5,2	3,2
Nettoförändring verkligt värde portföljbolag	3	-10,3	35,5
Summa rörelsens intäkter		-5,0	38,7
RÖRELSENS KOSTNADER			
Personalkostnader	9, 10	-18,9	-5,8
Övriga externa kostnader	5, 7	-22,0	-23,0
Summa rörelsens kostnader		-40,9	-28,8
Rörelseresultat		-45,9	9,9
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande poster	12	6,0	0,0
Räntekostnader och liknande poster	13	0,0	
Resultat från aktier och andelar i dotterbolag		0,0	0,0
Summa finansiella poster		6,0	0,0
Resultat före skatt		-39,9	9,8
Årets skatt	14	0,0	0,0
ÅRETS RESULTAT		-39,9	9,8

I moderbolaget återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Belopp i mSEK	Not	31 Dec 2022	31 Dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	16	0,9	0,0
Summa materiella anläggningstillgångar		0,9	0,0
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar till verkligt värde	17, 23	1 340,2	759,0
Fordringar hos portföljbolag	26	367,8	100,6
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 708,0	859,6
Summa anläggningstillgångar		1 708,9	859,6
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos portföljbolag	26	1,8	0,0
Övriga fordringar	18	8,0	3,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1,0	0,4
Summa kortfristiga fordringar		10,8	4,1
Likvida medel	23	60,0	15,1
Summa omsättningstillgångar		70,8	19,2
SUMMA TILLGÅNGAR		1 779,7	878,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	20	147,5	93,5
Reservfond		14,3	14,3
Ej registrerat aktiekapital		0,0	13,0
Summa bundet eget kapital		161,8	120,7
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 797,6	900,4
Balanserad vinst eller förlust		-150,2	-161,1
Årets resultat		-39,9	9,8
Summa fritt eget kapital		1 607,6	749,1
Summa eget kapital		1 769,4	869,8
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Avsättningar	21	0,0	1,5
Skulder till portföljbolag	26	3,5	0,0
Summa långfristiga skulder		3,5	1,5
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	23	0,2	3,0
Övriga skulder		0,6	0,9
Skulder till portföljbolag	26	1,4	0,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	4,7	3,6
Summa kortfristiga skulder		6,9	7,5
Summa skulder		10,3	9,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 779,7	878,8

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

Belopp i mSEK	Not	Aktie- kapital	Reserv- fond	Ej regist- rerat ak- tiekapital	Överkurs- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital per 31 december 2020		31,4	14,3	0,0	193,4	-192,2	-11,2	35,8
Disposition fg års resultat enl beslut årsstämma						-11,2	11,2	0,0
Totalresultat								
Årets resultat							9,8	9,8
Årets övriga totalresultat							0,0	0,0
Summa totalresultat							9,8	9,8
Transaktioner med aktieägare								
Emissioner	20	62,1		13,0	714,2			789,3
Emissionskostnader					-7,3			-7,3
Teckningsoptioner till anställda	11					2,1		2,1
Summa transaktioner med aktieägare		62,1		13,0	706,9	2,1		784,1
Effekt av övergång till IFRS Investmentbolag						40,0		40,0
Eget kapital per 31 december 2021		93,5	14,3	13,0	900,4	-161,1	9,8	869,8
Disposition fg års resultat enl beslut årsstämma						9,8	-9,8	0,0
Totalresultat								
Årets resultat							-39,9	-39,9
Årets övriga totalresultat							0,0	0,0
Summa totalresultat							-39,9	-39,9
Transaktioner med aktieägare								
Emissioner	20	41,0			905,8			946,8
Emissionskostnader					-8,5			-8,5
Pågående Nyemission Dec 2021		13,0		-13,0				0,0
Teckningsoptioner till anställda	11					1,1		1,1
Summa transaktioner med aktieägare		54,0	0,0	-13,0	897,3	1,1	0,0	939,4
Eget kapital per 31 december 2022		147,5	14,3	0,0	1 797,6	-150,2	-39,9	1 769,4

KASSAFLÖDESANALYS, MODERBOLAGET

mSEK	Not	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-45,9	9,9
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	8,8	-35,5
Erhållen ränta		0,0	0,0
Erlagd ränta		0,0	0,0
Betald skatt		0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-37,2	-25,6
FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL			
Minskning (+)/ökning (-) av varulager		0,0	0,0
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar		0,3	2,0
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		-1,6	7,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-38,6	-16,5
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-0,9	0,0
Investeringar andelar i portföljbolag		-71,9	-292,3
Investeringar fordringar hos portföljbolag		-194,5	-100,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-267,3	-392,9
Finansieringsverksamheten			
Nyemissioner		349,2	420,6
Teckningsoptioner		1,3	2,2
Upptagna lån		0,3	0,0
Amortering av lån		0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		350,8	422,8
Årets kassaflöde		44,9	13,4
Likvida medel vid årets ingång		15,1	1,7
Likvida medel vid årets utgång		60,0	15,1

NOTER

NOT 1 - ALLMÄN INFORMATION, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION

Doxa är ett investmentbolag inom fastighetssektorn som med en analytisk investeringsfilosofi, ett sektoragnostiskt och ej tidsbundet investeringsmandat samt ett aktivt ägande fokuserat på värdeskapande ska leverera en hög riskjusterad avkastning över tid. Doxa tog i april 2021 beslutet att komplettera den tidigare verksamheten (utveckling av biokeramiska dentalprodukter) med investeringar i fastighetsbranschen.

Doxa AB (publ) är ett aktiebolag med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Hyllie Stationstorg 2, 215 32 Malmö och hemsidan är www.doxa.se.

Doxa är listat på Nasdaq First North Growth Market under tickernamnet DOXA.

Styrelsen har godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande den 15 mars 2023 och den kommer att föreläggas årsstämman den 27 april 2023.

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. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller betalas inom ett år. Övriga balansposter förväntas återvinnas eller betalas senare. Bolagets funktionella valuta är svenska kronor (SEK) och alla belopp är i mSEK om inte annat anges.

REDOVISNING SOM INVESTMENTFÖRETAG

Styrelsens bedömning är att koncernen uppfyller kraven för investmentföretag enligt IFRS 10 Koncernredovisning och den 1 oktober 2021 beslutades därmed att klassificera bolaget som ett investmentföretag, då detta är den redovisningsprincip som bäst speglar bolagets verksamhet.

Vid bedömningen av om bolaget uppfyller definitionen av ett investmentföretag har tagits fasta på följande;

- att bolaget erhåller medel från investerare i syfte att förse dessa investerare med investeringsförvaltningstjänster,
- att bolaget förbinder sig gentemot sina investerare att verksamhetens syfte är att investera medel för att uppnå avkastning uteslutande genom kapitaltillväxt och/eller investeringsintäkter, och
- att bolaget mäter och utvärderar avkastningen på i stort sett alla sina investeringar baserat på verkligt värde.

Effekten av redovisning som investmentföretag innebär att bolaget per datum för ändringen upphör att ta in sina dotterbolag i koncernredovisningen och investeringsverksamheten redovisas i stället till verkligt värde i enlighet med IFRS 9 Finansiella instrument. IFRS 3 Rörelseförvärv tillämpas därmed ej på dessa innehav. Förändringen har tillämpats från 1 oktober 2021, varför tidigare perioder ej omräknats.

INFÖRANDET AV NYA OCH ÄNDRADE IFRS-STANDARDER

Tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och ändrade standarder för första gången obligatoriska för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2022. Ingen av dessa har haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter. Nya eller ändrade IFRS-standarder gällande från 2023 eller senare har inte tillämpats vid upprättande av dessa finansiella rapporter. Bedömningen är att dessa inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

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.

DOTTERBOLAG – TILL OCH MED 30 SEPTEMBER 2021

Dotterbolag är de företag där Doxa AB har ett bestämmande inflytande genom rösträtt eller på annat sätt. Förvärvade bolag ingår i koncernredovisningen från den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och fram till den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärvsmetoden har tillämpats för redovisning av koncernens dotterbolag. Koncerninterna transaktioner och realiserade vinster mellan koncernbolag elimineras i sin helhet. Omräkning av utländska dotterbolags resultaträkningar till SEK sker med periodens genomsnittskurs och balansräkningar till balansdagens kurs. Omräkningsdifferens som uppstår vid omräkning av en utländsk nettoinvestering redovisas i övrigt totalresultat i eget kapital.

fortsättning på nästa sida

NOTER

NOT 1 - ALLMÄN INFORMATION, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER - fortsättning

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

Fram till och med 30 september 2021 redovisar koncernen intäkter från försäljning av varor i dentalverksamheten, huvudsakligen en intäktsström. Alla intäkter från kundkontrakt redovisas när kontrollen över varan övergått till köparen och prestationsåtagandet är uppfyllt. Kostnader för garantier och returer uppgår till immateriella belopp. Från och med 1 oktober 2021 är det endast moderbolagets intäkter huvudsakligen bestående av management fees som redovisas i koncernens intäkter.

MASKINER OCH INVENTARIER

Materiella anläggningstillgångar består, utöver nyttjanderättstillgångar, av maskiner och inventarier som skrivs av över en period av 3-5 år. Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR – LEASING

Nyttjanderättstillgångar ingår i materiella anläggningstillgångar i balansräkningen och avser huvudsakligen ett operationellt hyresavtal som redovisas som tillgång och leasingkulld 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 leasingkulden och därefter till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Leasingkulder 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.

NEDSKRIVNING AV ICKE-FINANSIELLA TILLGÅNGAR

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång när det sker förändringar som indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart. Nedskrivning görs med det belopp som tillgångens redovisade värde överstiger återvinningsvärdet.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Koncernens finansiella instrument utgörs av finansiella tillgångar värderade till verkligt värde, likvida medel, leasingkulder 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.

Finansiella instrument 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.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN

Doxa redovisar i enlighet med undantaget i IFRS 10 Koncernredovisning som investmentföretag från och med 1 oktober 2021 och därmed klassificeras innehaven av aktier och andelar som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde. I not 23 visas hur dessa fördelas per värderingskategori och utifrån vilka modeller värderingen görs.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE

I denna kategori återfinns likvida medel som redovisas till nominellt belopp. Likvida medel bedöms ha låg kreditrisk varför någon nedskrivningsmodell ej tillämpas på dessa.

FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE

Finansiella skulder utgörs av leasingkulder och leverantörsskulder. För leasingkulderna bestäms värdet utifrån effektivräntan när skulden togs upp. Leverantörsskulderna är kortfristiga och värderas till nominella belopp dvs utan diskontering.

fortsättning på nästa sida

NOTER

NOT 1 - ALLMÄN INFORMATION, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER - fortsättning

UPPLYSNING OM VERKLIGT VÄRDE

De finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde är kortfristiga varför det verkliga värdet anses motsvara det redovisade värdet.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA – PENSIONER

Koncernen har enbart avgiftsbestämda pensionsplaner som betalas löpande till separata juridiska personer exempelvis försäkringsbolag. Pensionskostnaderna ingår i resultaträkningen.

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 de sannolikt kan avräknas mot framtida skattepliktiga överskott.

AKTIEKAPITAL

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas i eget kapital som ett avdrag efter emissionslikviden.

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. Den 1 oktober 2021 beslutade styrelsen att klassificera bolaget som ett investmentföretag, då detta är den redovisningsprincip som bäst speglar bolagets verksamhet. Beslutet medförde att det är små skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisning, då koncernen inte längre konsoliderar dotterbolagens resultat- och balansräkningar. Moderbolagets redovisningsprinciper är därför i allt väsentligt desamma som koncernens. Moderbolaget följer Årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkningen, vilket bland annat innebär en annan uppställning för eget kapital.

NOTER

NOT 2 - FINANSIELL RISKHANTERING

Att förvärva, äga, direkt och indirekt, och utveckla portföljbolag inom primärt 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.

BEROENDE AV FRAMTIDA INVESTERINGARS VÄRDE, UTVECKLING OCH RESULTAT

Värdet på Doxas tillgångar kommer vara beroende av värdet på de fastighetsbolag/fastighetsaktier som Doxa avser att förvärva inom ramen för sin verksamhet. Värdering av fastigheter och fastighetsaktier baseras på diverse makroekonomiska faktorer och de underliggande tillgångarnas resultat och nyckeltal. För innehav i noterade fastighetsbolag föreligger vidare en risk för att volatiliteten på aktiemarknaden negativt påverkar värdet på innehaven. En nedgång i fastigheters marknadsvärde eller felaktiga värderingar av fastigheter skulle ha en väsentlig negativ påverkan på bolagets resultat och finansiella ställning. Doxas intäkter kommer vidare att vara beroende av att förvärvade bolag och/eller fastigheter genererar intäkter till Doxa i form av utdelning. Möjligheten till utdelning beror bland annat på de förvärvade tillgångarnas utdelningsbara medel, vilket i sin tur beror på bland annat hyresintäkter och driftskostnader. För det fall att fastighetsbolagen som Doxa investerat i inte lyckas upprätthålla planerad uthyrningsgrad eller driftskostnader ökar, skulle det ha en väsentlig negativ påverkan på portföljbolagens resultat och finansiella ställning och innebära minskad eller ingen utdelning till Doxa. Det skulle i så fall påverka Doxas finansiella ställning negativt.

FÖRVÄRV AV AKTIER I FASTIGHETSBOLAG

Doxa avser att göra investeringar i fastighetsbranschen som sträcker sig över olika fastighetstyper, onoterade eller noterade fastighetsbolag, och geografiska marknader i Sverige. För att lyckas behöver bolaget identifiera lämpliga förvärvsobjekt, förhandla för bolaget förmånliga transaktionsvillkor och erhålla nödvändig finansiering för sådana förvärv. Om detta inte lyckas, skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på bolagets resultat och innebära att bolaget inte lyckas implementera denna del av bolagets verksamhet. Att genomföra förvärv är vidare ofta en process som innefattar kostnader för till exempel finansiella och legala rådgivare och en stor del av sådana kostnader belastar bolaget även om ett förvärv av någon anledning inte kan fullföljas. Det finns således en risk för att Doxa ådrar sig stora kostnader även om planerade förvärv inte kan genomföras, varvid Doxa inte tillförs något värde, vilket i sin tur får en negativ påverkan på bolagets resultat och finansiella ställning.

KONKURRENSUTSATT MARKNAD

Doxas verksamhet inom fastighetsbranschen präglas av betydande konkurrens. Bland noterade konkurrenter i kategorin investmentbolag finns främst Fastator och bland nordiska aktörer inom private equity som är inriktade på fastigheter finns konkurrerande bolag som exempelvis NIAM, Genesta och NREP. Fastighetsbolag i olika storlekar, exempelvis Castellum, Balder, Nyfosa och Platzer, konkurrerar med Doxa genom att aktivt genomföra förvärv som kompletterar deras befintliga verksamhet. Doxas konkurrenskraft är bland annat beroende av förmågan att förvärva relevanta fastigheter i attraktiva lägen, att attrahera och behålla hyresgäster samt kvalificerad personal, därutöver att förutse trender och behov för nuvarande och framtida hyresgäster och snabbt anpassa sig till rådande och kommande marknadsbehov. Det finns en risk att konkurrenterna har större finansiella resurser än Doxa och att de är snabbare på att reagera på förändringar på marknaderna. Doxa kan komma att behöva investera betydande belopp för att behålla konkurrenskraften i sitt fastighetsbestånd. Om risken realiserar kan det få en negativ påverkan på Doxas framtidsutsikter och resultat.

fortsättning på nästa sida

NOTER

NOT 2 - FINANSIELL RISKHANTERING - fortsättning

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.

KAPITALRISK

Bolaget är beroende av externt tillfört kapital. För att uppfylla behovet kan nyemissioner behöva genomföras. Bolagets årsstämma 2021 beslutade att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Om det genomförs nyemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt finns risk för att nuvarande aktieägares ägande blir utspädd. Om aktieägarnas innehav blir utspädd 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 utspädd får mindre möjlighet att påverka de beslut som fattas på bolagsstämmor.

MARKNADSRISK

Marknadsrisk är att 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. Koncernen har inga valutaexponeringar.

LIKVIDITETSRISK

Likviditetsrisk är risken för att bolaget inte ska kunna infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Enligt bolagets gällande rutiner är likviditetshanteringen centraliserad till VD och CFO för att därigenom optimera utnyttjandet av likvida medel och minimera finansieringsbehovet. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

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. 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.

KREDITRISK

Kreditrisk förknippas främst med sannolikheten för finansiell förlust som beror på motparterns oförmåga att uppfylla de avtalsmässiga förpliktelserna förknippade med finansiella transaktioner eller instrument. De finansiella motparternas risk värderas och övervakas med målet att minska motpartsrisken. Övriga kreditrisker utgörs av finansiella fordringar på intresseföretag. Dessa övervakas kontinuerligt genom aktivt styrelsearbete i respektive bolag/investering.

NOTER

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 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.

VÄRDERING AV ONOTERADE FINANSIELLA TILLGÅNGAR

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. I de fall derivatinstrument förekommer har hänsyn tagits till detta i värdering av skulderna.

Kvarteret Malmö Arena, Stridsyxan 2, Vildanden 9, Skottspolen 1, Slagan 3, Karlsvik 6, Domkraften 1, Ratten 6, Fjällräven 3, Illern 5 samt innehavet i Fastighetsstaden i Halmstad 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. Dental-verksamheten frånträdes i enlighet med aktieöverlåtelseavtal per 2023-01-09.

KLASSIFICERING SOM INVESTMENTBOLAG

Styrelsens bedömning är att koncernen uppfyller kraven för investmentföretag enligt IFRS 10 Koncernredovisning och den 1 oktober 2021 beslutades att klassificera bolaget som ett investmentföretag, då detta är den redovisningsprincip som bäst speglar bolagets verksamhet.

Vid bedömningen av om bolaget uppfyller definitionen av ett investmentföretag har tagits fasta på följande;

- Det är den redovisningsprincip som bäst speglar den verksamhet som bolaget bedriver. Doxa styr och mäter verksamheten efter verkligt värde på innehaven.
- Doxa har flera investeringar inom främst fastighetsrelaterade tillgångar. Doxa definierar sig som investerare snarare än ägare. De innehav som Doxa äger och investerar i kommer att förändras över tid.
- Doxa har idag en spridd ägarkrets och investerare som inte är närstående till bolaget. Ägarkretsen har vidgats avsevärt under de senaste åren och kommer, i takt med att bolaget växer, fortsätta att vidgas, se vidare information om ägarkretsen på sidorna 12-13, Aktien.

NOTER

NOT 4 - INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER OCH ÖVRIGA INTÄKTER

Belopp i mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Nettoomsättning	5,2	10,0	5,2	3,2
Övriga intäkter	0,0	0,9	0,0	0,0
SUMMA	5,2	10,9	5,2	3,2

Koncernens intäkter t o m september 2021 bestod av försäljning av dentalprodukter, på framförallt den nordamerikanska marknaden. Under 2021 ändrades koncernens inriktning och en ny verksamhetsgren med fokus på fastighetsinvesteringar adderades. Fr o m oktober 2021 redovisas verksamheten enligt reglerna för investmentföretag, vilket innebär att dotterföretag inte konsolideras. Detta innebär att i redovisad nettoomsättning fr o m oktober 2021 ingår endast omsättningen i moderbolaget, där omsättningen huvudsakligen består av management fees till dotterbolagen.

Koncernen har sitt säte i Sverige och koncernens anläggningstillgångar är framförallt lokaliserade i Sverige. Fördelningen av nettoomsättningen per land framgår av nedanstående tabell:

Nettoomsättning per land, tSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2021	2022	2021
USA	0	9 796	0	0
Sverige	5 221	99	5 221	3 227
Tyskland	0	79	0	0
Japan	0	24	0	0
Nederländerna	0	23	0	0
SUMMA	5 221	10 021	5 221	3 227

NOT 5 - INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Under året uppgår moderbolagets försäljning till koncernbolag till 5,2 mSEK (3,2) och består huvudsakligen av management fees. Moderbolaget har under året haft lokalkostnader till koncernbolag om 0,6 mSEK (0,0). I övrigt har moderbolaget inte gjort några inköp från koncernbolag.

NOTER

NOT 6 - AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA OCH IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Belopp i mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Balanserade utvecklingskostnader	0,0	0,8	0,0	0,0
Maskiner och inventarier	0,0	0,1	0,0	0,0
Nyttjanderättstillgångar	0,1	0,7	0,0	0,0
Summa	0,1	1,5	0,0	0,0

NOT 7 - ERSÄTTNING TILL REVISORER (TSEK)

tSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
PwC				
Revisionsuppdrag	520	390	520	390
Revisionstjänster utöver revisionsuppdrag	314	0	314	0
Övriga tjänster	0	2 436	0	2 436
Summa	834	2 826	834	2 826
Finnhammars Revisionsbyrå				
Revisionsuppdrag	0	16	0	0
Summa	0	16	0	0

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 utmytna 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.

NOTER

NOT 8 - PERSONAL (MEDELANTAL)

	2022		
	Män	Kvinnor	Totalt
Moderbolag			
Sverige	5	0	5
TOTALT KONCERNEN	5	0	5

	2021		
	Män	Kvinnor	Totalt
Moderbolag			
Sverige	1	0	1
Dotterbolag			
Sverige	5	3	8
USA	0	1	1
TOTALT DOTTERBOLAG	5	4	9
TOTALT KONCERNEN	6	4	10

Antal anställda ovan är uttryckt som medeltal heltidsanställda. Styrelsen utgörs vid utgången av året av 4 (4) män och 1 (1) kvinna. Företagsledningen utgörs vid utgången av året av 3 (1) män.

NOTER

NOT 9 - LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Koncernen - löner och ersättningar mSEK	2022		2021	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	7,3	6,3	1,9	0,0
Dotterbolagen	0,0	0,0	0,0	3,5
SUMMA	7,3	6,3	1,9	3,5

Sociala kostnader, samtliga anställda, mSEK	2022	2021
Moderbolaget	5,0	1,0
(varav pensionskostnader)	(1,8)	(0,3)
Dotterbolagen	0,0	1,5
(varav pensionskostnader)	(0,0)	(0,3)
SUMMA	5,0	2,5
(varav pensionskostnader)	(1,8)	(0,6)

Belopp för dotterbolag 2021 avser perioden januari-september. Som effekt av byte av redovisningsprincip 1 oktober 2021 ingår inte dotterbolagen i koncernredovisningen härefter.

Utöver vad som är redovisat ovan finns även kostnad för sociala avgifter kopplat till personaloptioner 0,0 mSEK (1,5).

NOTER

NOT 10 - ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE SAMT NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

ERSÄTTNING TILL STYRELSELEDAMÖTER

Arvoden och andra ersättningar till styrelseledamöter beslutas av årsstämman. På årsstämman 2022 fastställdes att styrelsearvode ska uppgå till 200 tSEK (200) till styrelseordförande samt 100 tSEK (80) 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 inget separat arvode till medlemmar i ersättningsutskottet. Sedan årsstämman 2022 består ersättningsutskottet av Per Ekelund (ordförande), Greg Dingizian och Nina Nilsson Ulvinen.

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.

tSEK	2022			2021		
	Lön, arvode	Sociala kostnader	Aktie-relaterade ersättningar	Lön, arvode	Sociala kostnader	Aktie-relaterade ersättningar
Greg Dingizian, ordförande från 11 juni 2021	200	63	0	117	37	0
Christian Lindgren, ledamot från 2019	92	29	0	80	25	0
Per Eklund, ledamot från 11 juni 2021	92	29	0	47	15	0
Nina Nilsson Ulvinen, ledamot från 27 april 2022	58	18	0	0	0	0
Jacob Karlsson, ledamot från 27 april 2022	58	18	0	0	0	0
Ingrid Atteryd Heiman, ordförande till 11 juni 2021, ledamot till 27 april 2022*	33	10	0	130	41	0
Jonas Ehinger, ledamot, ledamot till 27 april 2022	33	10	0	80	35	0
Pål Ryfors, ledamot till 11 juni 2021	0	0	0	33	10	0
Ljubo Mrnjavac, ledamot till 11 juni 2021	0	0	0	33	10	0
Melker Nilsson, ledamot till 11 juni 2021	0	0	0	33	0	0
Henrik Nedoh, VD till 31 december 2021	0	0	0	1 387	807	0
Victor Persson, VD från 1 januari 2022	6 715	2 110	0	0	0	0
Övriga ledande befattningshavare 2 (1) personer	3 061	962	0	487	189	0

Rörlig ersättning har utgått till VD med 0 tSEK (0) och till övriga ledande befattningshavare med 0 tSEK (0).

*) Ingrid Atteryd Heiman har under 2022 utfört konsulttjänster för Doxa AB, kostnaden uppgick till 125 tSEK (245).

NOTER

NOT 11 - OPTIONSPROGRAM

Vid utgången av 2022 finns följande optionsprogram:

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 erbjuda 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.

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 erbjuda 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 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.

KÖPTIONER UTSTÄLLDA AV AGARTHA AB

Under 2021 har Agartha AB ställt ut 3 000 000 köptioner till styrelse och tillträdande ledning i Doxa AB. Köptionerna ger rätt att förvärva aktier i Doxa AB från Agartha AB på villkor som speglar villkoren för teckningsoptionerna av serie 2021/2024.

NOTER

NOT 12 - RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE POSTER

mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter från portföljbolag	6,0	0,0	6,0	0,0
SUMMA	6,0	0,0	6,0	0,0

NOT 13 - RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE POSTER

mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader	-0,1	-0,1	0,0	0,0
SUMMA	-0,1	-0,1	0,0	0,0

NOT 14 - INKOMSTSKATT

mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skattekostnad för året	0,0	-0,1	0,0	0,0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	7,3	-7,5	7,3	-7,5
Uppskjuten skatt avseende skattemässiga underskott	-7,3	7,5	-7,3	7,5
REDOVISAD SKATT	0,0	-0,1	0,0	0,0

Avstämning mellan redovisad skatt och skatt baserad på gällande skattesats mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	-39,9	76,3	-39,9	9,8
Skatt enligt skattesats 20,6% (20,6%)	8,2	-15,7	8,2	-2,0
Permanent skillnader - realiserade värdeförändringar i portföljbolag	-2,1	15,4	-2,1	0,0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-2,2	0,0	-2,2	0,0
Kostnader som ska dras av men inte ingår i det redovisade resultatet	1,8	1,5	1,8	1,5
Aktiverat skattemässigt underskottsavdrag	0,0	7,3	0,0	7,3
Skattemässiga underskott för vilken ingen uppskjuten skatt redovisas	-5,7	-8,6	-5,7	-6,8
Årets skattekostnad	0,0	-0,1	0,0	0,0
Den gällande skattesatsen i moderbolaget och koncernen är 20,6% (20,6%).				
Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder avser:				
Outnyttjade skattemässiga underskottsavdrag	0,0	7,3	0,0	7,3
Temporära skillnader - realiserade värdeförändringar i portföljbolag	0,0	-7,3	0,0	-7,3
Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder netto	0,0	0,0	0,0	0,0

Koncernens samlade underskottsavdrag uppgår per 31 december 2022 till 111,5 mSEK (98,8). Underskotten har ingen fastställd förfallotid. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskotten har 31 december 2022 värderats till 0,0 mSEK (7,3).

NOTER

NOT 15 - BALANSERADE UTVECKLINGSUTGIFTER

mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	31 Dec 2022	31 Dec 2021	31 Dec 2022	31 Dec 2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0,0	8,3	0,0	0,2
Årets investeringar	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets utrangeringar	0,0	-0,2	0,0	-0,2
Byte av redovisningsprincip - avkonsolidering	0,0	-8,1	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0,0	0,0	0,0	0,0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0,0	-4,8	0,0	-0,2
Årets avskrivningar	0,0	-0,8	0,0	0,0
Årets utrangeringar	0,0	0,2	0,0	0,2
Byte av redovisningsprincip - avkonsolidering	0,0	5,4	0,0	0,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	0,0	0,0	0,0	0,0

NOTER

NOT 16 - MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

mSEK	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		31 Dec 2022	31 Dec 2021	31 Dec 2022	31 Dec 2021
Maskiner och inventarier		0,9	0,0	0,9	0,0
Nyttjanderättstillgångar	24	7,9	0,0	0,0	0,0
SUMMA		8,8	0,0	0,9	0,0

Maskiner och inventarier mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	31 Dec 2022	31 Dec 2021	31 Dec 2022	31 Dec 2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0,0	1,2	0,0	0,5
Årets investeringar	8,9	0,1	0,9	0,0
Årets utrangeringar	0,0	-0,5	0,0	-0,5
Byte av redovisningsprincip - avkonsolidering	0,0	-0,8	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8,9	0,0	0,9	0,0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0,0	-1,0	0,0	-0,5
Årets avskrivningar	-0,1	-0,1	0,0	0,0
Årets utrangeringar	0,0	0,5	0,0	0,5
Byte av redovisningsprincip - avkonsolidering	0,0	0,6	0,0	0,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-0,1	0,0	0,0	0,0
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	8,8	0,0	0,9	0,0

NOTER

NOT 17 - AKTIER OCH ANDELAR TILL VERKLIGT VÄRDE

mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	31 Dec 2022	31 Dec 2021	31 Dec 2022	31 Dec 2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	759,0	0,0	759,0	235,2
Årets investeringar	456,9	640,8	456,9	640,8
Koncernintern omstrukturering	-86,5	0,0	-86,5	0,0
Kapitaltillskott	37,1	0,0	37,1	0,0
Byte av redovisningsprincip - värdering till verkligt värde	173,7	118,2	173,7	-117,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 340,2	759,0	1 340,2	759,0
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0,0	0,0	0,0	-205,2
Årets nedskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Byte av redovisningsprincip - värdering till verkligt värde	0,0	0,0	0,0	205,2
Utgående ackumulerade avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	1 340,2	759,0	1 340,2	759,0

Effekten av byte av redovisningsprincip, till redovisning som investmentföretag, som genomfördes 1 oktober 2021 innebär att samtliga innehav av aktier och andelar värderas till verkligt värde. Principen tillämpas i både koncern och moderbolag. För information om värdering av innehav se not 23.

Företag, säte, organisationsnummer	Innehav per 31 december 2022:				31 DEC 2021			
	Kapital/ röstandel, %	Årets resultat, mSEK	Eget kapital, mSEK	Redovisat värde, mSEK	Kapital/ röstandel, %	Årets resultat, mSEK	Eget kapital, mSEK	Redovisat värde, mSEK
Onoterade direkta innehav:								
Fastighetsstaden i Halmstad AB, Halmstad, 556686-2917	40/40	31,0	179,9	470,3	40/40	33,1	148,9	353,9
Sundsbron Fastighets AB, Malmö, 556049-2737				0,0	100/100	-82,2*	1,6	168,0
Lockarp PFK AB, Malmö, 556984-1264				0,0	100/100	0,7	22,0	44,0
Doxa Dental AB, Upplands Väsby, 556874-2596	100/100	-16,3	7,0	11,0	100/100	-11,0	neg	70,0
Doxa Dental Inc, US reg.	100/100	0,2	1,0	0,3				0,0
Magia Fastigheter AB, Malmö, 559367-9078	100/100	0,0	0,0	0,0				0,0
Doxa Arena Holding AB, Malmö, 559638-5676	100/100	-5,5	114,5	595,0				0,0
Doxa Malmö Fastigheter Holding AB, Malmö, 559347-7390	100/100	-0,2	3,6	188,2				0,0
Doxa Industrifastigheter AB, Malmö, 559383-1257	100/100	-0,2	1,3	4,1				0,0
EasyDepot, Malmö, 559248-7531	15,7/15,7	-5,0	78,5	24,8				0,0
Noterade direkta innehav:								
KlaraBo Sverige AB, Malmö, 559029-2727	1,9/0,9	125,1	4 320,0	46,5	1,9/0,9	640,5	4 206,9	123,1
Utgående bokfört värde				1 340,2				759,0

*) Brutet räkningsår, avser perioden 1 maj-31 december 2021. -82,2 mSEK är relaterade till en transaktion som skedde i bolaget före Doxa tog över ägarskapet. Årets resultat 2022 och eget kapital per 2022-12-31 för direkta innehav är endast preliminära siffror.

fortsättning på nästa sida

NOTER

NOT 17 - AKTIER OCH ANDELAR TILL VERKLIGT VÄRDE (FORTS)

	31 DEC 2022	31 DEC 2021
Onoterade indirekta innehav:	Kapital-/röst-andel %	Kapital-/röst-andel %
Doxa Arena Fastighets AB, Malmö, 556688-3673	100/100	-
Doxa Arena Tower AB, Malmö, 559055-5131	100/100	-
Doxa Arena Träningshall AB, Malmö, 556732-6987	100/100	-
Doxa Arena Hotellfastighets AB, Malmö, 556916-2943	100/100	-
Sundsbron Fastighets AB, Malmö, 556049-2737	100/100	-
Lockarp PFK AB, Malmö, 556984-1264	100/100	-
Doxa Stridsyxan 2 AB, Malmö 559065-0403	100/100	-
Doxa Illern 5 AB, Malmö, 556925-1993	100/100	-
Doxa Björngatan 3 AB, Malmö, 556925-2009	100/100	-
Doxa Rattgatan 7 AB, 556512-0630	100/100	-

NOT 18 - KUNDFORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mSEK	31 Dec 2022	31 Dec 2021	31 Dec 2022	31 Dec 2021
Kundfordringar	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga fordringar	8,0	3,7	8,0	3,7
SUMMA	8,0	3,7	8,0	3,7
Övriga fordringar avser:				
Momsfordran	1,0	3,5	1,0	3,5
Skattefordran	0,0	0,2	0,0	0,2
Fordran förändring köpeskilling förvärv som ej är slutreglerade	7,0	0,0	7,0	0,0
SUMMA	8,0	3,7	8,0	3,7

NOT 19 - FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
mSEK	31 Dec 2022	31 Dec 2021	31 Dec 2022	31 Dec 2021
Förutbetalda patentkostnader	0,0	0,1	0,0	0,1
Förutbetalda hyror	0,3	0,0	0,3	0,0
Försäkringar	0,1	0,0	0,1	0,0
Övrigt	0,6	0,3	0,6	0,3
SUMMA	1,0	0,4	1,0	0,4

NOTER

NOT 20 - AKTIEKAPITAL OCH RESULTAT PER AKTIE

Totalt antal aktier, kvotvärde 0,50 SEK (0,50)	295 091 953
Antal aktier 31 december 2020	62 887 950
Nyemission - kontant	40 000 000
Nyemission - kontant	62 887 950
Nyemission - kontant	18 000 000
Nyemission - kvittning (i samband med förvärv)	29 117 446
Antal aktier 31 december 2021	212 893 346
Nyemission - kontant	35 503 164
Nyemission - kvittning (i samband med förvärv)	45 000 000
Nyemission - optionsinlösen	1 695 443
Antal röster	295 091 953

Vid utgången av året uppgår antalet aktier till 295 091 953 (212 893 346) varav samtliga är stamaktier.

Aktiekapitalet ska vara lägst 70 mSEK och högst 280 mSEK fördelat på 140-560 miljoner aktier.

Aktiekapitalet uppgår vid utgången av året till 147,5 mSEK (93,5).

RESULTAT PER AKTIE

Resultat per aktie är beräknat med följande resultat och antal aktier:	2022	2021
Årets resultat, mSEK	-39,9	76,2
Vägt genomsnittligt antal aktier	281 048 101	113 762 646
Resultat per aktie, SEK	-0,14	0,67

NOTER

NOT 21 - AVSÄTTNINGAR

mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	31 Dec 2022	31 Dec 2021	31 Dec 2022	31 Dec 2021
Ingående redovisat värde	1,5	0,0	1,5	0,0
Tillkommande avsättningar	0,0	1,5	0,0	1,5
lanspråktaga belopp	-1,5	0,0	-1,5	0,0
Återförda belopp	0,0	0,0	0,0	0,0
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	0,0	1,5	0,0	1,5

Vid utgången av 2021 redovisade moderbolaget och koncernen sociala avgifter relaterade till personaloptionsprogram som avsättning.

NOT 22 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	31 Dec 2022	31 Dec 2021	31 Dec 2022	31 Dec 2021
Upplupna semesterlöner	0,5	0,1	0,5	0,1
Upplupna avgångsvederlag	0,7	0,0	0,7	0,0
Upplupna styrelsearvoden	0,3	0,0	0,3	0,0
Upplupna sociala avgifter	0,9	0,2	0,9	0,2
Upplupna transaktionsomkostnader	1,6	2,6	1,6	2,6
Övriga upplupna kostnader	0,7	0,7	0,7	0,7
SUMMA	4,7	3,6	4,7	3,6

NOTER

NOT 23 - 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, Doxa Arena 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

fortsättning på nästa sida

NOTER

NOT 23 - 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.

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedanstående beräkningar i känslighetsanalysen baseras på balansräkningen och de aktuella innehaven per 31 december 2022.

Förändring - Intäkter*		+5% (mSEK)
Malmö portfölj		+/- 122,6
Fastighetsstaden		+/- 136
Industriportfölj		+/- 3,6
Förändring - Direktavkastning	-25 bps (mSEK)	-25 bps (mSEK)
Malmö portfölj	-126,3	+140,4
Fastighetsstaden	-121,7	+138,1
Industriportfölj	-2,8	+3,0
Förändring - Aktiekurs*		+5% (mSEK)
KlaraBo		+/- 2,3

*) Avser procentuell förändring om 5 %, ej att förväxla med 5 %-enheter.

Innehav	Direktavkastning intervall	Intäkter per kvm intervall	Värderingsmetod
Malmö portfölj	[4,15% - 6,10%]	[760 SEK - 2 500 SEK]	DCF
Fastighetsstaden	[2,80% - 6,75%]	[745 SEK - 2 400 SEK]	DCF
Industriportfölj	[5,70% - 6,10%]	[525 SEK - 880 SEK]	DCF
	Aktiekurs (SEK)	Antal Aktier	Värderingsmetod
KlaraBo	18,24	2 548 691	Aktuell börskurs

NOTER

NOT 24 - LEASING

Moderbolaget har under året tecknat ett operationellt hyresavtal med Doxa Arena Fastighets AB för hyra av kontorslokaler för moderbolagets verksamhet. Avtalet löper från den 1 oktober 2022 till den 30 september 2029. Utöver detta har moderbolaget tecknat finansiella leasingavtal avseende 3 bilar.

Nedan visas ovan nämnda avtals effekt på koncernens ställning och kassaflöde.

	KONCERNEN	
	31 Dec 2022	31 Dec 2021
Nyttjanderättstillgångar mSEK		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0,0	2,8
Tillkommande avtal	8,0	0,0
Utrangering	0,0	-2,8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8,0	0,0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0,0	-2,1
Årets avskrivningar	-0,1	-0,7
Utrangering	0,0	2,8
Utgående ackumulerade avskrivningar	-0,1	0,0
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	7,9	0,0

	KONCERNEN	
	31 Dec 2022	31 Dec 2021
Koncernens leasingsskulder mSEK		
Ingående balans	0,0	0,7
Tillkommande lån	8,0	0,0
Amortering	-0,1	-0,7
Utgående balans	7,9	0,0
varav långfristig leasingsskuld	6,7	0,0
varav kortfristig leasingsskuld	1,2	0,0

I koncernens kassaflöde redovisas amorteringen -0,1 mSEK (-0,7) i finansieringsverksamheten.

NOTER

NOT 25 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	31 Dec 2022	31 Dec 2021	31 Dec 2022	31 Dec 2021
Ställda säkerheter				
Ställda säkerheter	Inga	Inga	Inga	Inga

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	31 Dec 2022	31 Dec 2021	31 Dec 2022	31 Dec 2021
Eventualförpliktelser, belopp i mSEK				
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Doxa Arena Träningshall AB, 556732-6987	29,5	0,0	29,5	0,0
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Doxa Arena Tower AB, 559055-5131	334,9	0,0	334,9	0,0
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Doxa Arena Hotellfastighets AB, 556916-2943	319,9	0,0	319,9	0,0
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Doxa Arena Fastighets AB, 556688-3673	333,0	0,0	333,0	0,0
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Lockarp PFK AB, 556984-1264	25,1	0,0	25,1	0,0
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Sundsbron Fastighets AB, 556049-2737	142,9	0,0	142,9	0,0
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Doxa Stridsyxan 2 AB, 559065-0403	93,6	0,0	93,6	0,0
SUMMA	1 279,0	0,0	1 279,0	0,0

Varav till förmån för indirekta innehav ägda till 100% 1 279,0 mSEK (0,0).

Eventualförpliktelserna reflekterar i allt väsentligt skuldsättningen i portföljbolagen. Skulderna i portföljbolagen har lånevillkor som måste uppfyllas med respektive långgivare, lånevillkoren är framförallt Loan to Value och Interest Coverage Ratio.

Inga tilläggsköpeskillingar som inte redan skuldförts förekommer per den 31 december 2022.

Per den 31 december 2021 fanns en oreglerad tilläggsköpeskilling avseende Fastighetsstaden i Halmstad AB som under 2022 reglerats med 32,1 mSEK.

NOTER

NOT 26 - TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Utöver vad som redovisas i övrigt i denna årsredovisning lämnas nedan ytterligare upplysningar om närstående. Transaktioner med närstående prissätts på marknadsmässiga villkor.

NÄRSTÅENDERTRANSAKTIONER MED STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

För information om löner och andra ersättningar till styrelse, VD och andra ledande befattningshavare se not 9 och not 10.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER MED PORTFÖLJBOLAG

Moderbolaget har en närståenderelation med sina portföljbolag, se not 17 Aktier och andelar till verkligt värde.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Transaktioner med portföljbolag, belopp i tSEK:	2022	2021	2022	2021
Försäljning av varor och tjänster	5 221	3 227	5 221	3 227
Inköp av varor och tjänster	607	0	607	0
Finansiella intäkter	5 979	0	5 979	0
Finansiella kostnader	4	0	4	0
Lämnade aktieägartillskott	37 080	0	37 080	0

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Fordringar hos portföljbolag, belopp i tSEK:	31 Dec 2022	31 Dec 2021	31 Dec 2022	31 Dec 2021
Doxa Arena Holding AB	70 164	0	70 164	0
Doxa Arena Fastighets AB	159 229	0	159 229	0
Doxa Arena Tower AB	3 587	0	3 587	0
Doxa Arena Träningshall AB	122	0	122	0
Doxa Arena Hotellfastighets AB	5 320	0	5 320	0
Sundsbron Fastighets AB	1 340	83 138	1 340	83 138
Lockarp PFK AB	133	0	133	0
Doxa Stridsyxan 2 AB	64 079	0	64 079	0
Doxa Industrifastigheter AB	65 199	0	65 199	0
Doxa Illern 5 AB	57	0	57	0
Doxa Björngatan 3 AB	54	0	54	0
Doxa Rattgatan 7 AB	36	0	36	0
Doxa Dental AB	286	17 429	286	17 429
SUMMA	369 605	100 567	369 605	100 567

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Skulder till portföljbolag, belopp i tSEK:	31 Dec 2022	31 Dec 2021	31 Dec 2022	31 Dec 2021
Doxa Dental AB	1 000	0	1 000	0
Doxa Dental Inc	393	0	393	0
Doxa Malmö Fastigheter Holding AB	3 457	0	3 457	0
SUMMA	4 850	0	4 850	0

NOTER

NOT 27 - POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Förändring verkligt värde aktier och andelar	10,3	-110,4	10,3	-35,5
Avskrivningar	0,0	0,7	0,0	0,0
Förändring avsättningar	-1,5	0,0	-1,5	0,0
SUMMA	8,8	-109,7	8,8	-35,5

NOT 28 - HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

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. Doxa AB har per 21 februari 2023 avyttrat 1 100 000 KlaraBo aktier (KLARA B) till en kurs om 18,00 kr, bokfört värde per 31 december 2022 motsvarade 18,24 kr per aktie. Samtliga bolag i portföljbolaget Doxa Arena Holding AB (tidigare namn Parkfast Arena nya Holding AB) har per 3 mars 2023 skiftat namn, skiftat "Parkfast" till "Doxa".

NOT 29 - FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION I MODERBOLAGET

Fritt eget kapital i moderbolaget, SEK	31 Dec 2022	31 Dec 2021
Överkursfond	1 797 644 091	900 384 156
Balanserat resultat	-150 141 150	-161 129 009
Årets resultat	-39 916 801	9 847 478
Summa	1 607 586 140	749 102 625

Styrelsen föreslår att överkursfonden, balanserat resultat och årets resultat balanseras i ny räkning. Förslaget kommer att läggas fram på årsstämman den 27 april 2023.

FASTSTÄLLANDE AV RAPPORTERNA ÖVER TOTALRESULTATET OCH BALANSRÄKNINGARNA

Rapporterna över totalresultatet och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 27 april 2022. 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 30 MARS 2023



GREG DINGIZIAN
Ordförande



PER EKELUND
Ledamot



CHRISTIAN LINDGREN
Ledamot



NINA NILSSON ULVINEN
Ledamot



JACOB KARLSSON
Ledamot



VICTOR PERSSON - VD
victor.persson@doxa.se
0702 58 63 75

Vår revisionsberättelse har avgivits den 30 mars 2023.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Carl Fogelberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH DEN FINANSIELLA RAPPORTEN FÖR INVESTMENTBOLAGET

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för moderbolaget och den finansiella rapporten för investmentbolaget Doxa AB för år 2022. Bolagets årsredovisning och den finansiella rapporten för investmentbolaget ingår på sidorna 26-61 i detta dokument.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Den finansiella rapporten för investmentbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av investmentbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och den finansiella rapportens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och investmentbolaget.

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 investmentbolaget 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.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN FÖR MODERBOLAGET OCH DEN FINANSIELLA RAPPORTEN FÖR INVESTMENTBOLAGET

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen för moderbolaget och den finansiella rapporten för investmentbolaget och återfinns på sidorna 1-25 och 62-63.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information. Vårt uttalande avseende årsredovisningen för moderbolaget och den finansiella rapporten för investmentbolaget omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och den finansiella rapporten. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller den finansiella rapporten för investmentbolaget, enligt IFRS, så 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och den finansiella rapporten för investmentbolaget ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och investmentbolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda 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 den finansiella rapporten för investmentbolaget 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 den finansiella rapporten för investmentbolaget.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och den finansiella rapporten för investmentbolaget finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

fortsättning på nästa sida

REVISIONSBERÄTTELSE - fortsättning

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och den finansiella rapporten för investmentbolaget har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Doxa AB för år 2022 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 direktören 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 investmentbolaget 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 investmentbolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets 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 investmentbolagets 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
- 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 30 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Carl Fogelberg

Auktoriserad revisor

NYCKELTAL, KONCERNEN

	Jan-Dec 2022	Jan-Dec 2021
Eget kapital, mSEK		
Eget kapital, mSEK	1769,4	869,8
Eget kapital	1769,4	869,8
Marknadsvärde, mSEK		
Aktiens slutkurs per senaste betalkurs, SEK	4,86	13,10
Antal utestående aktier	295 091 953	212 893 346
Marknadsvärde, mSEK	1 434 146,9	2 788 902,8
Soliditet, %		
Eget kapital, mSEK	1769,4	869,8
Balansomslutning, mSEK	1787,6	878,8
Soliditet, %	99%	99%
Avkastning på eget kapital, %		
Periodens resultat, mSEK	-39,9	76,2
Genomsnittligt eget kapital, mSEK	1319,6	439,6
Avkastning på eget kapital, %	-3,0%	17,3%
Eget kapital per aktie, SEK		
Eget kapital, mSEK	1769,4	869,8
Antal utestående aktier	295 091 953	212 893 346
Eget kapital per aktie, SEK	6,00	4,09
Resultat per aktie, SEK		
Periodens resultat, mSEK	-39,9	76,2
Vägt genomsnittligt antal aktier	281 048 101	113 762 646
Resultat per aktie, SEK	-0,14	0,67
NAV, mSEK		
Eget kapital, mSEK.	1769,4	869,8
Återföring av avdragen uppskjuten skatt vid förvärvstidpunkt:		
- Fastighetsstaden i Halmstad AB	14,1	14,1
- Nyinvestering Fastighetsstaden i Halmstad AB	6,0	-
- Sundsbron Fastighets AB	8,9	8,9
- Lockarp PFK AB (KFC)	0,0	0,0
- Doxa Arena Holding AB (Kv. Malmö Arena)	54,0	-
- Doxa Industrifastigheter AB (Landskrona)	2,7	-
- Doxa Stridsyxan 2 AB	0,0	-
NAV, mSEK	1855,2	892,8
NAV per aktie, SEK		
NAV, mSEK	1855,2	892,8
Antal utestående aktier	295 091 953	212 893 346
NAV per aktie, SEK	6,29	4,19
Antal utestående aktier	295 091 953	212 893 346
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier	281 048 101	113 762 646

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)

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.

ÅRSSTÄMMA 2023

27

APRIL

MALMÖ ARENA HOTEL
KL. 17.00

KONTAKTUPPGIFTER VALBEREDNINGEN

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

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