

# BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2021

## FASTIGHETSINVESTERINGAR I SVERIGE

**DOXA AB (PUBL)**  
ORG: 556301-7481  
HYLLIE STATIONSTORG 2  
200 49 MALMÖ, SWEDEN  
TEL: +46 (0) 18 478 20 00  
E-MAIL: CORPORATE@DOXA.SE

**DOXA**

## INVESTERINGSVERKSAMHETEN HAR STARTAT

# FYRA AFFÄRER MED UNDERLIGGANDE FASTIGHETSVÄRDE OM CA 2 900 MSEK

- NAV tillväxt med 370% under fjärde kvartalet
- Periodens resultat för Okt-Dec uppgick till 90,2 mSEK (-2,7)
- Styrelsen har fattat beslut om att under året ansöka om notering på Nordic Main Market - Nasdaq Stockholm
- Doxa har under fjärde kvartalet skiftat redovisningsprinciper från K3 till IFRS, med tillämpning av undantaget i IFRS 10 för investmentföretag

## FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG KONCERNEN

NAV vid periodens utgång uppgick till 892,8 mSEK (9,4).

Eget kapital uppgick till 869,8 mSEK (9,4).

Soliditet uppgick till 99% (62%).

Rörelsens intäkter Okt-Dec uppgick till 111,0 mSEK (3,9) ökningen är i allt väsentligt driven av positiv värderingseffekt vid övergång till IFRS investmentföretag under kvartal 4, samt positiv utveckling i noterade innehav. För Jan-Dec uppgick rörelsens intäkter till 121,3 mSEK (10,3).

För Jan-Dec uppgick resultatet till 76,2 mSEK (-13,7).

Under perioden Okt-Dec har emissioner genomförts till ett samlat värde om 580,7 mSEK, netto efter kostnader för emission. Under perioden Jan-Dec har emissioner genomförts till ett samlat värde om 781,9 mSEK, netto efter kostnader för emission, varav 366,9 mSEK avser emissioner i samband med förvärv och 415,0 mSEK avser kontantemissioner, netto efter kostnader för emission.

## NYCKELTAL

Belopp i mSEK	Okt-Dec 2021	Okt-Dec 2020	Jan-Dec 2021	Jan-Dec 2020
NAV, mSEK	892,8	9,4	892,8	9,4
NAV per aktie, SEK	4,19	0,15	4,19	0,15
Eget kapital, mSEK	869,8	9,4	869,8	9,4
Eget kapital per aktie, SEK	4,09	0,15	4,09	0,15
Förändring NAV föregående kvartal <sup>2</sup>	370%	-	370%	-

<sup>2</sup>NAV per utgången september 2020 uppgick till -2,0 mSEK (=eget kapital), NAV per utgången september 2021 uppgick till 189,9 mSEK (=eget kapital).



<sup>1</sup> Specifikation justering på sidan 23, Nyckeltal, Koncernen

# HÄNDELSE

## REDOVISNINGSPRINCIPER FRÅN OCH MED FJÄRDE KVARTALET 2021

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

### HÄNDELSE UNDER ÅRET

- Beslut om att addera ny verksamhetsgren med fokus på investeringar i fastigheter togs på bolagsstämman den 11 juni
- Förändringar i styrelsen för att tillföra kompetens och erfarenhet inom fastighetssektorn. Greg Dingizian valdes till ordförande och Per Ekelund som ny ledamot
- Rekrytering av VD Victor Persson och CFO Patrik Melin i september månad, vilka båda tillträtt sina positioner under januari 2022
- Under året har emissioner genomförts till ett samlat värde om 781,9 mSEK, netto efter kostnader för emission för att möjliggöra förvärv av fastigheter och aktier i fastighetsbolag

### HÄNDELSE UNDER KVARTALET

Fyra förvärv av fastighetsbestånd och aktier i fastighetsbolag med underliggande fastighetsvärde vid transaktionstidpunkterna på 2 932 miljoner<sup>1</sup>

- Doxa förvärvade den 28 oktober 2021 sammanlagt 2 557 000 aktier i KlaraBo till ett värde av 87,7 mSEK inför dess börsnotering som skedde 2 december 2021
- Doxa förvärvade den 24 november 2021 samtliga aktier i Lockarp PFK AB, som äger en fastighet med ett underliggande fastighetsvärde om ca 42 mSEK och ett driftnetto om ca 2 mSEK. Tillträdet skedde den 30 november 2021. Köpeskillingen erlades genom att Doxa emitterade 3 164 875 aktier till säljaren till en teckningskurs om 13,54 kronor per aktie
- Doxa förvärvade den 25 november 2021 40% av aktierna i Fastighetsstaden i Halmstad AB. Bolaget äger 26 fastigheter i Halmstad med en total uthyrningsbar yta på ca 90 000 kvadratmeter. Tillträdet skedde den 29 december. Köpeskillingen, som baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 1 625 mSEK erlades genom att Doxa emitterade 15 miljoner aktier till säljaren till en teckningskurs om 12 kronor per aktie och kontant betalade resterande del av köpeskillingen till ett belopp om 173,9 mSEK
- Doxa ingick den 30 november 2021 bindande aktieöverlåtelseavtal om att förvärva 100% av Kvarteret Malmö Arena. Tillträde beräknas ske senast den 28 februari 2022, således är inte denna affär med i presenterade siffror per 31 december 2021. Kvarteret Malmö Arena är ett kvarter innehållande fastigheter med en total uthyrningsbar yta på ca 72 500 kvadratmeter. Förvärvet sker i bolagsform. Det avtalade priset baseras på ett fastighetsvärde om 1 900 mSEK. Köpeskillingen ska erläggas genom att Doxa till säljaren emitterar 45 miljoner aktier i Doxa till ett värde om 405 mSEK och betalar resterande del av köpeskillingen kontant till ett belopp om 170 kSEK. Säljaren kommer kvarstå med en revers om 200 mSEK med en löptid på 2 år
- Doxa förvärvade den 3 december 2021 samtliga aktier i Sundsbron, som äger fyra fastigheter i Malmö med en total uthyrningsbar yta på ca 15 000 kvadratmeter och ett driftnetto på ca 12 mSEK. Tillträdet skedde den 30 december 2021. Köpeskillingen erlades genom att Doxa emitterade 10,5 miljoner aktier till säljaren till en teckningskurs om 12 kronor per aktie och kontant betalade resterande del av köpeskillingen till ett belopp om 30,8 mSEK
- Doxa erhöll den 28 december 2021 Nasdaq Stockholms godkännande efter förnyad granskning. Granskningen genomfördes mot bakgrund av att Nasdaq bedömt att Doxa, genom beslut att addera verksamhetsgren med fokus på investeringar i fastighetsbranschen och ingå avtal om förvärv, genomgått en så kallad genomgripande förändring enligt Nasdaq First North Growth Markets regelverk. Doxa offentliggjorde i samband med detta en bolagsbeskrivning som är publicerad på [www.doxa.se](http://www.doxa.se)

1) 40% av Fastighetsstadens totala fastighetsvärde på 1 625 mSEK, dvs. 650 mSEK. Aktier i KlaraBo till inköpspris 87,7 mSEK

# VD ” HAR ORDET



## EN STARK START PÅ DOXAS FASTIGHETSINVESTERINGAR

2021 har varit ett fantastiskt år för Doxa. I april gjorde styrelsen en strategisk utvärdering av bolagets verksamhet och beslutade att komplettera dentalverksamheten med investeringar i fastighetsbranschen.

När jag fick frågan om att leda Doxa i den nya satsningen var valet enkelt. Genom mina år i stora och välrenommerade organisationer som Blackrock och Unibail-Rodamco har jag under 15 års tid verkat på fastighetsmarknaden i främst Norden men även övriga Europa, och lärt mig mycket om fastigheter och investeringar. Jag vill nu ta med mig denna kunskap och erfarenhet och applicera den på ett svenskt börsnoterat bolag, Doxa. Ett bolag som alla har möjlighet att investera i men där vår investeringsfilosofi påminner om den man använder inom fastighets-private equity, en typ av slutet investeringsyndikat där gemene man ofta inte har eller får möjlighet att investera i.

Det Doxa jag ser framför mig är ett bolag som inom ramen för fastighetsrelaterade tillgångar, noterade såväl som onoterade, kommer förvärva och förädla i rask takt, och därigenom skapa värde för aktieägare. Doxa är inte ett klassiskt fastighetsbolag utan ett dynamiskt, affärsdrivet bolag som är inriktat på investeringar i fastighetsrelaterade tillgångar. Vi är inte bundna till specifika fastighetssegment eller geografiska marknader, vi är drivna av den individuella affären. På Doxa är vi fastighetsinvestorer. Vi definierar oss som investerare snarare än ägare. Vad vi äger kommer att förändras över tid, men investera kommer vi alltid att göra.

Jag vill bygga bolaget på ett antal investeringsben, specialiserade i sin delmarknad och/eller sektor. Specialiseringen och förädlingen sker i varje investeringsben, inte i Doxa. Varför? För att vi tror på i) riskdiversifiering, ii) förändring över tid i vad som är en bra investering, iii) att investeringsmöjligheten ska

driva hur vi organiserar förvaltningen, inte tvärtom, iv) decentralisering och specialisering närmare den dagliga driften, och v) att vi kan skapa värde på olika nivåer genom att förvärva fastigheter där vi ser värde och potential, bygga investeringsben och skapa fastighetsbolag i Doxas ekosystem.

Vi kommer på alla sätt vara en aktiv ägare med fokus på analys, strategi och genomslagskraft. Vi kommer att förädla våra fastighetsbestånd och portföljbolag, men kanske framför allt kommer vi att göra kloka och avvägda investeringar där vi på ett eller annat sätt kan skapa värde för er aktieägare över tid.

Det är en ära att få förtroende av styrelsen att leda Doxa. Jag vet att vi har en gemensam bild av hur bolaget ska drivas och utvecklas, vilket känns tryggt. Genom att dra nytta av den kunskap och det breda kontaktnät som finns i bolagets ledning, styrelse och starka ägarbas, är vi väl riggade att möta era förväntningar som aktieägare.

Vi har under ett kvartal, det fjärde kvartalet 2021, ingått avtal om att förvärva tillgångar med underliggande fastighetsvärde på nästan 3 miljarder. Vad kan vi då åstadkomma på ett år, eller fem år? Frågan kan inte besvaras nu, men det är med stor tillförsikt jag ser fram emot 2022 och kommande år. Med stor ödmjukhet inför uppgiften finns alla möjligheter att växa snabbt och samtidigt leverera en hög riskjusterad avkastning till våra aktieägare, med god diversifiering i olika fastighetssegment och geografier.

VICTOR PERSSON, VD  
Malmö, 9 februari 2022

# FINANSIELL INFORMATION

## KONCERNEN

### RESULTAT FÖR OKT-DEC 2021

- Nettoomsättningen för det fjärde kvartalet uppgick till 0,6 mSEK (3,6), minskningen är till stor del en effekt av skifte av redovisningsprinciper
- Förändring verkligt värde i portföljbolag uppgick till 110,4 mSEK (0,0) driven av positiv värderingseffekt vid övergång till IFRS investmentföretag under fjärde kvartalet, samt positiv utveckling i noterade innehav
- Rörelsens kostnader uppgick till 20,7 mSEK (6,4). Ökningen är till stor del hänförlig till de förvärv som gjorts under perioden
- Rörelseresultatet uppgick till 90,3 mSEK (-2,5)
- Finansiella poster uppgick till 0,0 mSEK (-0,2)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 90,2 mSEK (-2,7)

### RESULTAT FÖR JAN-DEC 2021

- Nettoomsättningen uppgick till 10,9 mSEK (9,1)
- Förändring verkligt värde i portföljbolag uppgick till 110,4 mSEK (0,0) driven av positiv värderingseffekt vid övergång till IFRS investmentföretag under fjärde kvartalet, samt positiv utveckling i noterade innehav
- Rörelsens kostnader uppgick till 44,8 mSEK (23,5) Ökningen är till stor del hänförlig till de förvärv som gjorts under perioden
- Rörelseresultatet uppgick till 76,5 mSEK (-13,1)
- Finansiella poster uppgick till -0,1 mSEK (-0,5)
- Periodens skatt uppgick till -0,1 mSEK (-0,1)
- Periodens resultat uppgick till 76,2 mSEK (-13,7)

### FINANSIELL STÄLLNING

Eget kapital i koncernen uppgick vid periodens utgång till 869,8 mSEK (9,4) och soliditeten till 99% (62%).

Koncernen har vid periodens utgång en fordran på portföljbolag på 100,6 mSEK (0,0).

Vid utgången av perioden uppgick koncernens eget kapital per aktie till 4,09 SEK (0,15).

### KASSAFLÖDE

Kassaflödet för Okt-Dec 2021 uppgick till -179,5 mSEK (0,4).

Kassaflödet för Jan-Dec 2021 uppgick till 10,6 mSEK (-0,1).

## MODERBOLAGET

### RESULTAT FÖR OKT-DEC 2021

- Rörelsens intäkter uppgick till 36,1 mSEK (0,5) varav förändring verkligt värde portföljbolag uppgick till 35,5 mSEK (0,0)
- Rörelsens kostnader uppgick till 20,7 mSEK (1,6). Ökningen är till stor del hänförlig till de förvärv som gjorts under perioden
- Finansiella poster uppgick till -0,0 mSEK (-0,1)
- Periodens resultat uppgick till 15,3 mSEK (-1,2)

### RESULTAT JAN-DEC 2021

- Rörelsens intäkter uppgick till 38,7 mSEK (1,9) varav förändring verkligt värde portföljbolag uppgick till 35,5 mSEK (0,0)
- Rörelsens kostnader uppgick till 28,8 mSEK (5,7)
- Finansiella poster uppgick till 0,0 mSEK (-7,4)
- Periodens resultat uppgick till 9,8 mSEK (-11,2)

### FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel i moderbolaget uppgick vid periodens slut till 15,1 mSEK (1,7).

Eget kapital uppgick till 869,8 mSEK (35,8).

Moderbolaget har vid periodens utgång en kortfristig fordran på portföljbolag på 100,6 mSEK (0,0).

# VALBEREDNING OCH ÅRSSTÄMMA

## VALBEREDNINGEN INFÖR ÅRSSTÄMMA 2022

### PETER STRAND

(utsedd av Adma Förvaltnings AB)

### ERIK SELIN

(utsedd av Skandrenting AB)

### MARJAN DRAGICEVIC

(utsedd av Dragfast AB)

### GREG DINGIZIAN

(Styrelseordförande i Doxa AB)

## ÅRSSTÄMMA 2022

# 27

APRIL

MALMÖ ARENA HOTELL  
KL. 17.00

## PRINCIPER FÖR UTSEENDE AV VALBEREDNING OCH INSTRUKTION FÖR VALBEREDNINGEN

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

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

## KONTAKTUPPGIFTER VALBEREDNINGEN

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

# FASTIGHETSINVESTERINGAR I SVERIGE

# DOXA

## OM DOXA

Doxa investerar i fastigheter på private equity-vis.

## INVESTERINGS- OCH VÄRDESKAPANDEPROCESS

### 1. ANALYS OCH IDENTIFIERING

Doxa kommer att kontinuerligt arbeta för att identifiera och analysera samt föra dialog med investeringskandidater. Det sker framförallt genom Doxas stora och etablerade nätverk.

### 2. ANALYS AV UTVECKLINGSPOTENTIAL

Potentiella investeringar utvärderas utifrån ett antal parametrar där Doxa skapar sig en djupare förståelse för affärsmodell, risker, marknadsposition, konkurrenslandskap, finansiell historik, utsikter samt nyckelpersoners kompetens.

### 3. BESLUT OM INVESTERING

I genomförandefasen går Doxa igenom en bekräftande kommersiell, legal och finansiell genomlysning av investeringsobjektet.

### 4. OPTIMERING OCH UTVECKLING

Doxa arbetar aktivt med att stärka de bolag där investeringar har gjorts och berikar dem med fastighets- och transaktionskompetens, affärsutveckling och rätt kontaktnät.

### 5. LÖPANDE ANALYS AV AVKASTNING OCH UTVECKLINGSPOTENTIAL

Doxa genomför löpande analyser av befintliga innehav i portföljen för att säkerställa att varje enskilt innehav ger önskvärd avkastning och visar utvecklingspotential.

### 6. BEHÅLLA, UTVECKLA OCH AVYTTRA

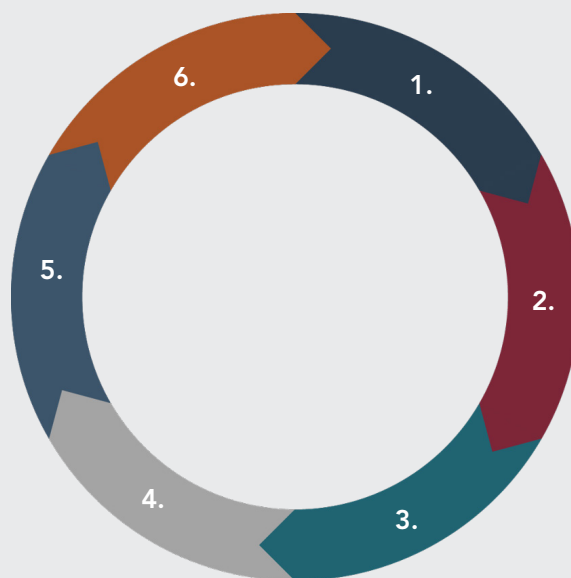
Doxa gör löpande avvägningar kring varje innehavs bidragande till portföljens tillväxtförmåga och risk.

## VISION

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

## MISSION

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



# FASTIGHETSSTADEN



## NYCKELTAL - TOTAL

	Antal kvm	Hysesintäkter
<b>Totalt*</b>	<b>88 474 kvm</b>	<b>98 371 kSEK</b> <b>(1 112 SEK/kvm)</b>
Bostäder	24%	31%
Logistik/Industri	36%	28%
Kontor	14%	19%
Handel	16%	14%
Utbildning	9%	8%
Övrigt	1%	0%
<b>Värdering*</b>	<b>1 625 mSEK</b>	<b>(18 367 SEK/kvm)</b>

\*Doxas andel är 40%

## FASTIGHETSSTADEN

Fastighetsstaden i Halmstad AB är ett lokalt förankrat fastighetsbolag som förvaltar ca 90 000 kvadratmeter fördelat på ca 200 lokaler och ca 350 lägenheter i Halmstad med omnejd. Bolaget skall äga, förvalta och utveckla väl underhållna fastigheter som ger en stabil avkastning och långsiktig värdeökning.

Doxa äger 40% av Fastighetsstaden. Tillträde skedde den 29 december 2021.



# SUNDSBRON



## NYCKELTAL

	Antal kvm	Hysesintäkter
<b>Totalt</b>	<b>14 680 kvm</b>	<b>15 820 kSEK (1 078 SEK/kvm)</b>
Kontor	38%	43%
Utbildning	24%	30%
Fritidslokaler	14%	14%
Lager	22%	12%
Restauranger	2%	1%
<b>Värdering</b>	<b>259 mSEK (17 643 SEK/kvm)</b>	

## SUNDSBRON

Doxa äger 100% av Sundsbron Fastighets AB. Tillträde skedde den 30 december 2021.

Sundsbron äger fyra kommersiella fastigheter och tomträtter om totalt ca 15 000 kvm. Fastigheterna är välbelägna i centrala och västra Malmö samt i snabbväxande Hyllie och innehåller en stabil hyresgäststruktur med långa avtal, bland annat en gymnasieskola med Malmö kommun. Det finns även förädlingsmöjligheter i portföljen.

# KFC LOCKARP



## NYCKELTAL

	Antal kvm	Hysesintäkter
<b>Totalt</b>	<b>432 kvm</b>	<b>1 910 kSEK (4 421 SEK/kvm)</b>
Restauranger	100%	100%
<b>Värdering</b>	<b>43 mSEK (99 537 SEK/kvm)</b>	

## KFC LOCKARP

Doxa förvärvade den 30 november 2021 samtliga aktier i Lockarp PFK AB, som äger fastigheten Malmö Domkraften 1 vid trafikplats Lockarp. Fastigheten är fullt uthyrd till KFC på avtal till 2035, och omfattar 432 kvm med ca 70 p-platser. Fastigheten har även en outnyttjad byggrätt om ca 500 kvm.

# KVARTERET MALMÖ ARENA



## NYCKELTAL

	Antal kvm	Hysesintäkter
<b>Totalt</b>	<b>72 492 kvm</b>	<b>97 933 kSEK (1 351 SEK/kvm)</b>
Kontor	21%	43%
Hotell	18%	27%
Arena	44%	17%
Annat, Garage	12%	7%
Fritidslokaler	5%	6%
<b>Värdering</b>	<b>2 082 mSEK (28 720 SEK/kvm)</b>	

## KVARTERET MALMÖ ARENA

Modern blandfastighet på 72 492 kvm invigd i etapper mellan 2008 och 2021. Utmärkt kommunikationsläge i Malmös nya, populära och växande stadsdel Hyllie. I Kvarteret Malmö Arena återfinns en sport- och evenemangsarena med plats för upp till 15 000 åskådare, ett hotell med 395 rum, restaurang, konferenslokaler samt kontorsytor på ca 15 000 kvm.

Doxa ingick den 30 november 2021 bindande aktieöverlåtelseavtal om att förvärva 100% av Kvarteret Malmö Arena. Tillträde beräknas ske senast den 28 februari 2022.

KLARABO

# KLARABO



## KLARABO

KlaraBo är ett fastighetsbolag som förvärvar, uppför, äger och förvaltar bostäder. Strategin är att i tillväxtregioner förvärva befintliga bostadsfastigheter liksom mark för nyproduktion.

Doxa äger 2 557 000 aktier av serie B (2,4%) i fastighetsbolaget KlaraBo som är noterade på OMX Stockholm Mid Cap. Aktierna förvärvades den 28 oktober 2021 då som onoterat innehav.

WHEN  
BIOACTIVITY  
MATTERS

## DENTALVERKSAMHETEN

2021 lanserade Doxa Dental två nya produkter, Ceramir® Restore QuikCap - ett tandfyllnadsmaterial och Ceramir® Protect LC – ett material för pulpaöverkappning. Båda produkterna baseras på Ceramirteknologin och har fått ett mycket bra mottagande av key opinion leaders, tandläkare och distributörer. Samarbetet med Dentsply Sirona har utvecklades starkt under 2021 och har haft en positiv inverkan på Doxa Dentals försäljningsutveckling. Distributörsnätverket i USA har fortsatt att växa under 2021 med ytterligare en distributör. I Sverige förstärktes närvaron genom att avtal har tecknats med en ny distributör, Cliniclands AB (Henry Schein) som har etablerat sig i Sverige.

Coronapandemin har sedan dess start 2020 haft en mycket negativ påverkan på Doxa Dentals försäljning beroende på nedstängning av tandläkarkliniker globalt. USA, som är Doxa Dentals största marknad, har påverkats kraftigt. 2021 började försäljningsmässigt bra och flertalet tandläkarkliniker i USA återgick till normal verksamhet. Vid halvårsskiftet vände dock patientflödet nedåt igen på grund av nya varianter av Coronaviruset som orsakade en ny kraftig virusvåg. Det fick ånyo en negativ påverkan på försäljningen. På Doxa Dentals näst största marknad, Japan, har Coronapandemin haft en fortsatt negativ inverkan på försäljningen och den förväntade återhämtningen har uteblivit.

Utvecklingen av nya produkter fortsätter. Doxa Dentals tillväxt baseras på en växande produktportfölj som uteslutande består är produkter baserade på bioaktiva material. Härigenom etablerar Doxa Dental en unik position på marknaden. Under slutet av 2022 planeras lansering av ett bioaktivt resinbaserat cement i en sk. tvåkammerspruta. Det kommer att vara den tredje produkten för lansering inom 1,5 år.



# AKTIEN

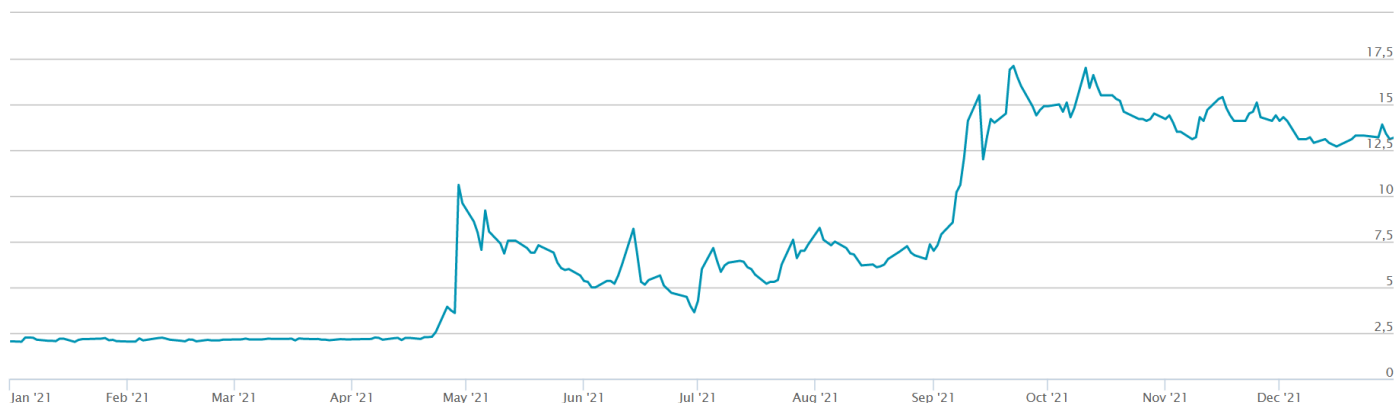
## DOXAS AKTIE

Doxa har ett aktieslag. En aktie representerar en röst och det nominella värdet uppgår till 0,50 krona per aktie. Antalet aktier i Doxa uppgår till 212 893 346 stycken. Aktiekapitalet uppgår till 106 446 673 SEK. Aktien är noterad på Nasdaq First North Growth Market sedan april 2014.



Nasdaq First North Growth Market: **DOXA**  
ISIN: **SE0005624756**

## 1 JANUARI 2021 - 31 DECEMBER 2021



## DE TIO STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 2022-01-21<sup>1</sup>

ÄGARE	ANTAL AKTIER	ANDEL
Adma Förvaltnings AB <sup>2</sup>	50 501 527	23,72%
Bergendahl & Son Aktiebolag	19 000 000	8,92%
Pension, Futur	17 163 426	8,06%
Skandrenting AB	12 500 000	5,87%
Broman Fastigheter AB <sup>1</sup>	10 500 000	4,93%
Fastighetsstaden i Halmstad AB <sup>1</sup>	10 000 000	4,70%
Försäkringsbolaget Skandia	5 303 016	2,49%
Peter Strand	5 000 000	2,35%
Fastighetsstaden Holding AB <sup>1</sup>	4 928 250	2,31%
Ninalpha AB	4 346 150	2,04%
<b>Summa tio största ägare</b>	<b>139 242 369</b>	<b>65,40%</b>
<b>Övriga ägare</b>	<b>73 650 977</b>	<b>34,60%</b>
<b>TOTALT 2022-01-21</b>	<b>212 893 346</b>	<b>100%</b>
Tillkommande aktier vid tillträde Kvarteret Malmö Arena 2022-02-28	45 000 000	-
<b>Totalt inklusive tillträde till Kvarteret Malmö Arena</b>	<b>257 893 346</b>	-
<b>ANTAL AKTIEÄGARE: 7 088st</b>		

1) Rapport per 2022-01-21 för att redovisa de ägare som tillkom via de affärer som tillträdde per 29 december och 30 december 2021.

2) Huvudägaren Adma Förvaltnings AB (556741-0609) har skiftat namn till Agartha AB (556741-0609).

# ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

## HÄNDELSE EFTER BOKSLUTSDAGEN

- VD Victor Persson samt CFO Patrik Melin har tillträtt sina tjänster under januari 2022
- Fastighetschef, Mikael Ahlborn, har rekryterats och kommer tillträda sin tjänst senast 1 april 2022. Mikael kommer att ingå i koncernledningen

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

- Ingrid Atteryd Heiman (styrelseledamot i Doxa) har under året utfört konsulttjänster för Doxa AB, årets kostnad uppgick till 245 kSEK
- Doxa har en fordran mot portföljbolaget Sundsbron Fastighets AB, 83,2 mSEK
- Doxa har en fordran mot portföljbolaget Doxa Dental AB, 17,4 mSEK

## LÅNGSIKTIGA INCITAMENTSPROGRAM

För en redogörelse över långsiktiga incitamentsprogram hänvisas till bolagets Bolagsbeskrivning. Denna finns på bolagets hemsida: [www.doxa.se](http://www.doxa.se)

## RISKER

För en redogörelse över de risker som är förknippade med bolagets verksamhet hänvisas till Doxas Bolagsbeskrivning. Denna finns på bolagets hemsida: [www.doxa.se](http://www.doxa.se)

## FINANSIELL KALENDER

Samtliga rapporter publiceras på bolagets hemsida: [www.doxa.se](http://www.doxa.se)

2022-03-23  
Årsredovisning 2021

2022-04-27  
Delårsrapport Q1 2022  
Årsstämma 2022

2022-07-22  
Delårsrapport Q2 2022

2022-10-26  
Delårsrapport Q3 2022

## CERTIFIED ADVISER



Redeye AB  
+46 (0)8 121 576 90  
[certifiedadviser@redeye.se](mailto:certifiedadviser@redeye.se)

## MALMÖ - 9 FEBRUARI 2022

**GREG DINGIZIAN**

Ordförande

**PER EKELUND**

Ledamot

**CHRISTIAN LINDGREN**

Ledamot

**JONAS EHINGER**

Ledamot

**INGRID ATTERYD HEIMAN**

Ledamot

Denna bokslutskommuniké har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering. Denna rapport har inte granskats av bolagets revisor. Informationen lämnades, genom VD/kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 9 februari 2022 kl. 14.00 CET.

**VICTOR PERSSON - VD**

[victor.persson@doxa.se](mailto:victor.persson@doxa.se)  
0702 58 63 75

# RESULTATRÄKNING, KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Okt-Dec 2021	Omräknat IFRS	K3	Jan-Dec 2021	Omräknat IFRS	K3
		Okt-Dec 2020	Okt-Dec 2020		Jan-Dec 2020	Okt-Dec 2020
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>						
Nettoomsättning, inkl. övriga rörelseintäkter	0,6	3,6	3,6	10,9	9,1	9,1
Förändring verkligt värde portföljbolg	110,4	0,0	0,0	110,4	0,0	0,0
Aktiverat arbete för egen räkning	0,0	0,3	0,3	0,0	1,2	1,2
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>111,0</b>	<b>3,9</b>	<b>3,9</b>	<b>121,3</b>	<b>10,3</b>	<b>10,3</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>						
Kostnad sålda varor	0,0	-1,0	-1,0	-3,0	-1,4	-1,4
Personalkostnader	-1,4	-2,8	-2,8	-10,6	-11,2	-11,2
Övriga externa kostnader	-19,3	-2,6	-2,6	-31,2	-10,9	-10,9
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-20,7</b>	<b>-6,4</b>	<b>-6,4</b>	<b>-44,8</b>	<b>-23,5</b>	<b>-23,5</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>90,3</b>	<b>-2,5</b>	<b>-2,5</b>	<b>76,5</b>	<b>-13,1</b>	<b>-13,1</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>						
Ränteintäkter och liknande poster	0,0	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0
Räntekostnader och liknande poster	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,5	-0,5
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,5</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>90,2</b>	<b>-2,7</b>	<b>-2,7</b>	<b>76,3</b>	<b>-13,6</b>	<b>-13,6</b>
<b>Periodens skatt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>90,2</b>	<b>-2,7</b>	<b>-2,7</b>	<b>76,2</b>	<b>-13,7</b>	<b>-13,7</b>
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>SUMMA TOTALRESULTAT</b>	<b>90,2</b>	<b>-2,7</b>	<b>-2,7</b>	<b>76,2</b>	<b>-13,7</b>	<b>-13,7</b>



# BALANSRÄKNING, KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	31 Dec 2021	Omräknat IFRS	K3
		31 Dec 2020	31 Dec 2020
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	0,0	3,5	3,5
Materiella anläggningstillgångar	0,0	0,9	0,2
Aktier och andelar till verkligt värde	759,0	0,0	0,0
Fordringar hos portföljbolag	100,6	0,0	0,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>859,6</b>	<b>4,5</b>	<b>3,8</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>	<b>4,1</b>	<b>6,1</b>	<b>6,1</b>
<b>Likvida medel</b>	<b>15,1</b>	<b>4,6</b>	<b>4,6</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>878,8</b>	<b>15,2</b>	<b>14,5</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	93,5	31,4	31,4
Övrigt tillskjutet kapital	927,6	207,7	207,7
Annat eget kapital inkl. årets resultat	-151,3	-229,7	-229,7
<b>Summa eget kapital</b>	<b>869,8</b>	<b>9,4</b>	<b>9,4</b>
<b>Skulder</b>	0,0	0,0	0,0
Långfristiga skulder	1,5	0,0	0,0
Kortfristiga skulder	7,5	5,7	5,0
<b>Summa skulder</b>	<b>9,0</b>	<b>5,7</b>	<b>5,0</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>878,8</b>	<b>15,2</b>	<b>14,5</b>

# KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Okt-Dec 2021	Omräknat IFRS	K3	Jan-Dec 2021	Omräknat IFRS	K3
		Okt-Dec 2020	Okt-Dec 2020		Jan-Dec 2020	Jan-Dec 2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-19,9	-2,6	-2,8	-32,9	-13,5	-14,4
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	9,6	-0,7	-0,7	10,6	0,1	0,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-10,3</b>	<b>-3,3</b>	<b>-3,5</b>	<b>-22,3</b>	<b>-13,4</b>	<b>-14,3</b>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-388,6	-0,3	-0,3	-388,6	-1,3	-1,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	219,4	4,0	4,2	421,5	14,6	15,5
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-179,5</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>10,6</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>
Likvida medel vid periodens början	194,6	4,1	4,1	4,6	4,7	4,7
Periodens kassaflöde	-179,5	0,4	0,4	10,6	-0,1	-0,1
Omräkningsdifferenser	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>15,1</b>	<b>4,5</b>	<b>4,5</b>	<b>15,1</b>	<b>4,6</b>	<b>4,6</b>

# FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERNEN

Belopp i mSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 31 december 2019</b>	<b>28,0</b>	<b>197,0</b>		<b>-216,0</b>	<b>8,9</b>
Effekt av övergång till IFRS					0,0
<b>Justerat eget kapital 1 januari 2020</b>	<b>28,0</b>	<b>197,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-216,0</b>	<b>8,9</b>
Periodens resultat				-13,7	-13,7
Emissioner	3,5	10,7			14,2
Omräkningseffekt Doxa inc.			-0,1		-0,1
Teckningsoptioner till anställda				0,1	0,1
<b>Eget kapital 31 december 2020</b>	<b>31,4</b>	<b>207,7</b>	<b>-0,1</b>	<b>-229,6</b>	<b>9,4</b>
<b>Ingående balans 1 januari 2021</b>	<b>31,4</b>	<b>207,7</b>	<b>-0,1</b>	<b>-229,6</b>	<b>9,4</b>
Periodens resultat				-14,0	-14,0
Emissioner	51,5	149,7			201,2
Omräkningseffekt Doxa Inc.			0,1		0,1
Teckningsoptioner till anställda				2,2	2,2
<b>Eget kapital 30 september 2021</b>	<b>82,9</b>	<b>357,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-241,4</b>	<b>198,9</b>
Periodens resultat				90,2	90,2
Emissioner	10,5	570,1			580,7
<b>Eget kapital 31 december 2021</b>	<b>93,5</b>	<b>927,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-151,2</b>	<b>869,8</b>

# RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Okt-Dec 2021	Okt-Dec 2020	Jan-Dec 2021	Jan-Dec 2020
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>				
Nettoomsättning	0,6	0,5	3,2	1,9
Förändring verkligt värde portföljbolag	35,5	0,0	35,5	0,0
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>36,1</b>	<b>0,5</b>	<b>38,7</b>	<b>1,9</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>				
Personalkostnader	-1,4	-0,8	-5,8	-3,0
Övriga externa kostnader	-19,3	-0,8	-23,0	-2,7
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-20,7</b>	<b>-1,6</b>	<b>-28,8</b>	<b>-5,7</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>15,4</b>	<b>-1,1</b>	<b>9,9</b>	<b>-3,8</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>				
Räntekostnader och liknande poster	-0,0	-0,1	-0,0	-0,4
Resultat från aktier och andelar i dotterbolag	0,0	0,0	0,0	-7,0
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,0</b>	<b>-7,4</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>15,3</b>	<b>-1,2</b>	<b>9,8</b>	<b>-11,2</b>
<b>Periodens skatt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>15,3</b>	<b>-1,2</b>	<b>9,8</b>	<b>-11,2</b>

Det finns inga förändringar i Moderbolagets redovisning 2020 till följd av skifte av redovisningsprinciper.

# BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	31 Dec 2021	31 Dec 2020
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Aktier och andelar i dotterföretag	0,0	30,0
Aktier och andelar till verkligt värde	759,0	0,0
Fordringar hos koncernföretag	0,0	3,9
Fordringar hos portföljbolag	100,6	0,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>859,6</b>	<b>33,9</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>	<b>4,1</b>	<b>1,9</b>
<b>Likvida medel</b>	<b>15,1</b>	<b>1,7</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>878,8</b>	<b>37,5</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Bundet eget kapital	107,7	45,7
Fritt eget kapital	762,1	-9,9
<b>Summa eget kapital</b>	<b>869,8</b>	<b>35,8</b>
<b>Skulder</b>		
Långfristiga skulder	1,5	0,0
Kortfristiga skulder	7,5	1,7
<b>Summa skulder</b>	<b>9,0</b>	<b>1,7</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>878,8</b>	<b>37,5</b>

Det finns inga förändringar i Moderbolagets redovisning 2020 till följd av skifte av redovisningsprinciper.

# FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

Belopp i mSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 31 december 2019</b>	<b>28,0</b>	<b>197,0</b>	<b>-192,2</b>	<b>32,7</b>
Effekt av övergång till IFRS				0,0
<b>Justerat eget kapital 1 januari 2020</b>	<b>28,0</b>	<b>197,0</b>	<b>-192,2</b>	<b>32,7</b>
Periodens resultat			-11,2	-11,2
Emissioner	3,5	10,7		14,2
Teckningsoptioner till anställda			0,1	0,1
<b>Eget kapital per 31 december 2020</b>	<b>31,4</b>	<b>207,7</b>	<b>-203,3</b>	<b>35,8</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2021</b>	<b>31,4</b>	<b>207,7</b>	<b>-203,3</b>	<b>35,8</b>
Periodens resultat			-5,5	-5,5
Emissioner	51,5	149,7		201,2
Teckningsoptioner till anställda			2,2	2,2
<b>Eget kapital per 30 september 2021</b>	<b>82,9</b>	<b>357,4</b>	<b>-206,6</b>	<b>233,7</b>
Effekt av övergång till IFRS Investmentbolag			40,0	40,0
<b>Justerat eget kapital 30 september 2021</b>	<b>82,9</b>	<b>357,4</b>	<b>-166,6</b>	<b>273,8</b>
Periodens resultat			15,3	15,3
Emissioner	10,5	570,1		580,7
<b>Eget kapital per 31 december 2021</b>	<b>93,5</b>	<b>927,5</b>	<b>-151,2</b>	<b>869,8</b>

# NYCKELTAL, KONCERNEN

	Okt-Dec 2021	Omräknat IFRS Okt-Dec 2020	Publicerad Okt-Dec 2020	Jan-Dec 2021	Omräknat IFRS Jan-Dec 2020	Publicerad Jan-Dec 2020
<b>Eget kapital, mSEK</b>						
Eget kapital, mSEK	869,8	9,4	9,4	869,8	9,4	9,4
<b>Eget kapital</b>	<b>869,8</b>	<b>9,4</b>	<b>9,4</b>	<b>869,8</b>	<b>9,4</b>	<b>9,4</b>
<b>Marknadsvärde, mSEK</b>						
Aktiens slutkurs per senaste betalkurs, SEK	13,10	2,07	2,07	13,10	2,07	2,07
Antal utestående aktier	212 893 346	62 887 950	62 887 950	212 893 346	62 887 950	62 887 950
<b>Marknadsvärde, mSEK</b>	<b>2 788,9</b>	<b>130,2</b>	<b>130,2</b>	<b>2 788,9</b>	<b>130,2</b>	<b>130,2</b>
<b>Soliditet, %</b>						
Eget kapital, mSEK	869,8	9,4	9,4	869,8	9,4	9,4
Balansomslutning, mSEK	878,8	15,2	14,5	878,8	15,2	14,5
<b>Soliditet, %</b>	<b>99,0%</b>	<b>62,2%</b>	<b>65,2%</b>	<b>99,0%</b>	<b>62,2%</b>	<b>65,2%</b>
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>						
Periodens resultat, mSEK	90,2	-2,7	-2,7	76,2	-13,7	-13,7
Genomsnittligt eget kapital, mSEK	534,4	3,7	3,7	434,9	9,2	9,2
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>16,9%</b>	<b>-72,6%</b>	<b>-72,6%</b>	<b>17,5%</b>	<b>-149,6%</b>	<b>-149,6%</b>
<b>Eget kapital per aktie, SEK</b>						
Eget kapital, mSEK	869,8	9,4	9,4	869,8	9,4	9,4
Antal utestående aktier	212 893 346	62 887 950	62 887 950	212 893 346	62 887 950	62 887 950
<b>Eget kapital per aktie, SEK</b>	<b>4,09</b>	<b>0,15</b>	<b>0,15</b>	<b>4,09</b>	<b>0,15</b>	<b>0,15</b>
<b>Resultat per aktie, SEK</b>						
Periodens resultat, mSEK	90,2	-2,7	-2,7	76,2	-13,7	-13,7
Vägt genomsnittligt antal aktier	181 455 026	59 114 673	59 114 673	113 762 646	56 738 906	56 738 906
<b>Resultat per aktie, SEK</b>	<b>0,50</b>	<b>-0,05</b>	<b>-0,05</b>	<b>0,67</b>	<b>-0,24</b>	<b>-0,24</b>
<b>NAV, mSEK</b>						
Eget kapital, mSEK	869,8	9,4	9,4	869,8	9,4	9,4
Återföring av avdragen uppskjuten skatt vid förvärvstidpunkt Fastighetsstaden i Halmstad AB	14,1	0,0	0,0	14,1	0,0	0,0
Återföring av avdragen uppskjuten skatt vid förvärvstidpunkt Sundsbron Fastighets AB	8,9	0,0	0,0	8,9	0,0	0,0
Återföring av avdragen uppskjuten skatt vid förvärvstidpunkt Lockarp PFK AB (KFC)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>NAV, mSEK</b>	<b>892,8</b>	<b>9,4</b>	<b>9,4</b>	<b>892,8</b>	<b>9,4</b>	<b>9,4</b>
<b>NAV per aktie, SEK</b>						
NAV, mSEK	892,8	9,4	9,4	892,8	9,4	9,4
Antal utestående aktier	212 893 346	62 887 950	62 887 950	212 893 346	62 887 950	62 887 950
<b>NAV per aktie, SEK</b>	<b>4,19</b>	<b>0,15</b>	<b>0,15</b>	<b>4,19</b>	<b>0,15</b>	<b>0,15</b>
<b>Antal utestående aktier</b>	<b>212 893 346</b>	<b>62 887 950</b>	<b>62 887 950</b>	<b>212 893 346</b>	<b>62 887 950</b>	<b>62 887 950</b>
<b>Vägt genomsnittligt antal utestående aktier</b>	<b>181 455 026</b>	<b>59 114 673</b>	<b>59 114 673</b>	<b>113 762 646</b>	<b>56 738 906</b>	<b>56 738 906</b>

# NYCKELTAL, KONCERNEN - FORTSÄTTNING

## JUSTERAT NAV PER AKTIE EFTER TILLTRÄDE KVARTERET MALMÖ ARENA, 2022-02-28

<b>Justering NAV vid tillträde Kvarteret Malmö Arena, 2022-02-28</b>	
<b>Emission vid tillträde, eget kapital, mSEK</b>	405,0
Återföring av avdragen uppskjuten skatt vid förvärvstidpunkt, mSEK	54,0
Förändring marknadsvärde fastigheter, mSEK	182,1
<b>Summa justering NAV vid tillträde Kvarteret Malmö Arena, mSEK</b>	<b>641,1</b>
NAV per 31 december 2021, mSEK	892,8
<b>Justerat NAV efter tillträde Kvarteret Malmö Arena, mSEK</b>	<b>1 533,9</b>
Tillkommande aktier vid tillträde kvarteret Kvarteret Malmö Arena	45 000 000
Antal utestående aktier per 31 december 2021	212 893 346
<b>Totalt antal utestående aktier efter tillträde Kvarteret Malmö Arena</b>	<b>257 893 346</b>
<b>Justerat NAV per aktie efter tillträde Kvarteret Malmö Arena, SEK</b>	
Justerat NAV efter tillträde Kvarteret Malmö Arena, mSEK	1 533,9
Totalt antal utestående aktier efter tillträde Kvarteret Malmö Arena	257 893 346
<b>Justerat NAV per aktie efter tillträde Kvarteret Malmö Arena, SEK</b>	<b>5,95</b>

Doxa ingick den 30 november 2021 bindande aktieöverlåtelseavtal om att förvärva 100% av Kvarteret Malmö Arena. Tillträde beräknas ske senast den 28 februari 2022.



# NOTER

## NOT 1 - REDOVISNINGSPRINCER

Doxa har under fjärde kvartalet 2021 ändrat redovisningsprinciper från K3 till International Financial Reporting Standards (IFRS). Övergången från IFRS redovisas med retroaktivitet från och med 1 januari 2020. Detta är koncernens första rapport som upprättas i enlighet med IFRS. Jämförande information för 2020 har omräknats i enlighet med de nya principerna. Övergången från tidigare tillämpade redovisningsprinciper, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) har medfört att balansomslutningen ökat med 1,6 mkr vid ingången av 2020 och 0,7 mkr vid utgången av 2020 avseende operationellt hyresavtal (IFRS 16). Övergången har inte medfört någon effekt på koncernens eget kapital.

Styrelsens bedömning är att koncernen uppfyller kraven för investmentföretag enligt IFRS 10 Koncernredovisning och har den 1 oktober 2021 beslutat att klassificera bolaget som ett investmentföretag då detta är den redovisningsprincip som bäst speglar bolagets verksamhet. Effekten av Redovisning som investmentföretag innebär att innehav i investeringsverksamheten redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 9 Finansiella instrument. IFRS 3 Rörelseförvärv tillämpas därmed ej på dessa innehav. Koncernens eget kapital har i och med förändringen ökat med 74,8 mkr vid ingången av kvartal 4. Förändringen tillämpas framåtriktat från 1 oktober 2021 varför tidigare perioder ej omräknats.

Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

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

# NOTER

## NOT 2 - FINANSIELLA INSTRUMENT

Belopp i mSEK	31 Dec 2021	Omräknet IFRS 31 Dec 2020	Publicerad 31 Dec 2020
<b>KONCERNEN HAR FÖLJANDE FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER</b>			
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	759,0	0,0	0,0
Likvida medel värderade till upplupet anskaffningsvärde	15,1	4,6	4,6
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>774,1</b>	<b>4,6</b>	<b>4,6</b>
<b>Finansiella skulder</b>			
Leasingskulder	0,0	0,7	0,0
Leverantörsskulder	3,0	1,5	1,5
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>3,0</b>	<b>2,2</b>	<b>1,5</b>

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 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	NIVÅ 1	NIVÅ 2	NIVÅ 3	TOTALT
<b>FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN</b>				
Noterade innehav - KlaraBo	123,5	0,0	0,0	123,5
Onoterade innehav - Doxa Dental, Fastighetsstaden, Sundsbron, KFC Lockarp	0,0	0,0	635,5	635,5
<b>TOTALT</b>	<b>123,5</b>	<b>0,0</b>	<b>635,5</b>	<b>759,0</b>

31 december 2020 värderades inga tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen.

### Värdering av onoterade finansiella tillgångar per 31 december 2021

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.

Sundsbron och KFC Lockarp har värderats enligt ovan principer av en extern oberoende värderingsfirma.

För värdering av dentalverksamheten används i första hand principen "Senaste Transaktion". Denna princip definieras som det pris som tillämpats i en nyligen genomförd ordnad och materiell transaktion i det innehav som skall värderas. Transaktionen skall vara utförd mellan marknadsaktörer så att priset därmed kan anses vara representativt för verkligt värde. "Multipelvärdering", innebärande att relevanta multiplar appliceras på innehavets historiska och/eller prognosticerade nyckeltal och i andra hand enligt principen "DCF-värdering", innebärande diskontering av innehavets prognosticerade framtida kassaflöden med diskonteringsränta baserad på jämförbara avkastningskrav på jämförbara företag och finansiella instrument.

# NOTER

## NOT 3 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Koncernen har per 31 december 2021 inte ställt ut några säkerheter.

Bolaget har gjort en utfästelse avseende 10 000 000 aktier i Doxa som Fastighetsstaden i Halmstad har tillförts genom transaktionen. I det fall priset vid en försäljning understiger 12 SEK så skall Doxa erlägga mellanskillnaden.

Marknadsvärdet för en option som beaktar ovan värderades på bokslutsdagen till 0,8 mSEK.

# 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  
200 49 MALMÖ, SWEDEN  
TEL: +46 (0) 18 478 20 00  
E-MAIL: CORPORATE@DOXA.SE