

DOXA

ÅRSREDOVISNING
2023

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Händelser under året	3
Händelser efter årets slut	4
VD har ordet	5
Doxa i korthet	6
Finansiell information i sammandrag	7
Aktien	8
Investerings- och värdeskapandeprocess	9
Marknad och trender	10
Hållbart företagande	12
Risker och riskhantering	14

FASTIGHETSVERKSAMHETEN

• Översikt – Förvaltningsfastigheter	17
• Malmöportfölj	19
• Fastighetsstaden	20
• Industriportfölj	21
• Översikt – Investeringar	22
• Easy Depot	22
• Serneke	23

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport	28
Styrelse	30
Ledning	33

FINANSIELLA RAPPORTER

Innehållsförteckning	34
Förvaltningsberättelse	35
Resultaträkning, koncernen	38
Balansräkning, koncernen	39
Kassaflödesanalys, koncernen	40
Förändring eget kapital, koncernen	41
Resultaträkning, moderbolaget	42
Balansräkning, moderbolaget	43
Kassaflödesanalys, moderbolaget	44
Förändring eget kapital, moderbolaget	45

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Noter	46 - 67
Årsredovisningens undertecknande	68
Revisionsberättelse	69
Nyckeltal, koncernen	71
Valberedelse, inbjudan till årsstämma	72
Finansiell kalender	72
Kontakt	73

HÄNDELSER UNDER 2023

HÄNDELSER UNDER 2023

Doxa förvärvade och tillträdde i juni 94,4 procent av aktierna i Serneke Group AB ("Serneke") mot vederlag i form av nyemitterade aktier i Doxa AB, motsvarande ett värde om 823,3 mSEK. För resterade 5,6 procent av aktierna pågår en tvångsinlösenprocess i enlighet med aktiebolagslagen. Efter Doxas tillträde avnoterades Serneke Group AB från Nasdaq Stockholm, där sista handelsdag var den 5 juli. Serneke Group AB är sedan dess ett portföljbolag till Doxa. Doxas förvärv av Serneke medförde även en större aktieägarkrets om cirka 4 500 nya ägare och därmed ökad likviditet i Doxa-aktien.

Vid en extrastämma i Serneke Group AB den 7 juli tillsatte Doxa en ny styrelse. Doxas VD, Victor Persson, tillträdde även som ny VD för Serneke Group.

Doxa har under året arbetat med den strategiska affärsplan som antogs i samband med förvärvet av Serneke, där Doxa ser möjligheter att skapa och realisera värden genom att förädla och dela upp bolaget. Organisatoriskt har uppdelning skett i två bolag, Serneke Sverige (entreprenad) och Serneke Invest (projektutveckling). I samband med denna uppdelning har gemensamma koncernfunktioner i Serneke upphört. Doxa har anlitat ABG Sundal Collier AB som finansiell och strategisk rådgivare för att utvärdera olika strategiska alternativ för Sernekets bygg- och entreprenadverksamhet i syfte att maximera värdet för Doxas aktieägare. Sådana alternativ kan inkludera en utdelning och särnotering, en försäljning av bolaget, försäljning av specifika tillgångar såväl som andra strategiska transaktioner. Stor vikt har sedan Doxas tillträde lagts vid förberedande arbete för att kunna genomföra planerade strukturaffärer, där ett antal affärer realiserades redan i januari 2024, se Händelser efter årets slut.

Doxa förvärvade Serneke med en substansrabatt om cirka 1 300 mSEK. Sedan Doxas tillträde i juni är den totala omvärderingseffekten positiv om 489,7 mSEK. Värdebedömning av aktieinnehavet i Serneke per 31 december tar sin utgångspunkt i värdering av de individuella tillgångarna och skulderna i verksamheten, där 64 procent av tillgångarna är externt värderade. Hänsyn har även tagits till den risk som finns gällande det arbete som återstår och de eventuella osäkerhetsfaktorer som finns avseende att realisera värdena. Se Not 2.

Doxa har under året avyttrat hela sitt innehav om 2 548 691 B-aktier i KlaraBo. Aktierna anskaffades i samband med börsintroduktionen av KlaraBo i december 2021, total resultatpåverkan under 2023 uppgår till -8,5 mSEK.

Doxa sålde i december, genom aktieöverlåtelse, fastigheten Skottspolen 1 som ingick i Malmöportföljen. Försäljningen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 84,0 mSEK (cirka 30 000 kr/kvm). Försäljningen innebar en positiv resultateffekt för Doxa helår 2023 om 3,2 mSEK, total värdeökning sedan Doxas tillträde uppgår till 33,0 mSEK. Köparen tillträdde den 1 december 2023.

Övriga fastighetsrelaterade portföljnehav värderades under 2023 ner med -182,7 mSEK, drivet av rådande marknadsklimat med högre avkastningskrav, särskilt inom kontor, som till viss del kompenseras av högre driftnetton. Vid utgången av fjärde kvartalet uppgick Doxas direktavkastning (exkl. hyresrabatter) i vårt direktägda bestånd till 5,6%. Fastighetsvärdet 2 454 mSEK motsvarar cirka 23 000 kr/kvm.

Doxa genomförde den 19 december 2023 en riktad nyemission om totalt 116 666 667 aktier till en teckningskurs om 3,0 SEK per aktie. Den riktade nyemissionen uppgick till totalt 350,0 mSEK före emissionskostnader, varav 250,0 mSEK tillfördes kontant och 100,0 mSEK tillfördes genom kvittning av befintlig skuld. Nettolikviden från den riktade nyemissionen är avsedd att genom förstärkning av den finansiella positionen, öka handlingsutrymmet och möjliggöra investeringar i pågående projekt som skapar värde för Doxa och dess aktieägare. Investerare i den riktade nyemissionen utgjordes av ett antal svenska och internationella professionella investerare inklusive både nya och befintliga aktieägare, däribland Doxa AB:s två största aktieägare Agartha AB och Malmö Bra Bostad AB, större aktieägare Bergendahl Invest AB, Erik Selin samt Doxas styrelseledamot Peter Strand.

HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Doxas portföljbolag Serneke avyttrade i januari hela aktieinnehavet i Änglagården Holding AB, ägare till Prioritet Serneke Arena i Göteborg, samt i 7H Bil AB. Försäljningarna skedde till bolag ägt av Ola Serneke och är ett led i den pågående omstruktureringen inom Serneke för att renodla verksamheten i en entreprenad- och en fastighetsutvecklingsdel. Affären är gjord till marknadsvärde. Frånträde har, enligt plan, skett under Q1 2024 och bedöms inte påverka Doxas värde på Serneke 2024.

Serneke, ett portföljbolag till Doxa, och Fastighets AB Balder sålde i januari cirka 151 000 kvadratmeter byggrätter i Karlastaden till Göteborgs allmännyttiga fastighetskoncern Förvaltnings AB Framtiden. Affären består dels av två kvarter som överläts till 100 procent, dels av fyra kvarter som överläts till 74 procent med Serneke och Balder som fortsatta delägare till 26 procent. Köpeskillingen uppgår till cirka 1 mdr SEK och inkluderar även en ensidig option att återköpa byggrätterna i de fyra delägda kvarteren senast september 2027. Affären beräknas ha en neutral resultateffekt för Doxa 2024. Frånträde skedde första kvartalet 2024.

Doxas portföljbolag Serneke förvärvade för vidare utveckling tillbaka cirka 55 000 kvm byggrätter i Veddesta, Järfälla kommun, från Fastighets AB Balder. Köpesumman uppgick till 160 mSEK, vilket motsvarar Balders nedlagda kostnader i projektet. Efter transaktionen äger Serneke byggrätter om totalt cirka 150 000 kvm BTA för bostäder, kontor, hotell och idrottsanläggningar i området, där det fram till 2035 ska utvecklas totalt 14 000 nya bostäder. Tillträde skedde den 2 februari 2024.

Karlatornet AB, ett joint venture mellan Doxas portföljbolag Serneke och Balder, genomförde i februari en försäljning av Karlatornets hotellbyggnad till Balder, till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 660 mSEK. Balder nyttjade vid transaktionen sin optionsrätt. Hotellens yta är cirka 17 000 kvadratmeter och omfattar cirka 300 rum. Frånträde skedde den 2 februari 2024.

Karlatornet AB beslutade i februari även att inleda en mäklarledd försäljningsprocess av kontorsbyggnaden. Under försäljningsprocessen har Balder tagit över ägandet av kontoret, frånträde skedde den 2 februari 2024. Vid en utebliven försäljning innebär överenskommelsen att Balder nyttjar sin optionsrätt och blir ägare av kontorsbyggnaden. Kontoret omfattar cirka 7 000 kvadratmeter fördelat på 10 våningar.

Efter årets slut har Doxa AB tagit upp lån om 100,0 mSEK från Agartha AB som ses som närstående enligt förklaring i not 24. Doxa AB har även tagit upp lån om 100,0 mSEK från Erik Selin Fastigheter AB.

Doxas portföljbolag Serneke genomförde i april ledningsförändringar i Serneke Invest, vilket innebär att Ola Serneke lämnar som VD.

VD HAR ORDET



KÄRA AKTIEÄGARE,

2023 var ett för branschen utmanande år, präglad av högräntemiljö, en svagare konjunktur och en avvaktande fastighetsmarknad i allmänhet. För Doxas del har året, trots utmaningar, varit händelserikt med fortsatt tillväxt, särskilt genom förvärvet av Serneke som nu är ett portföljbolag till Doxa.

Vi är på god väg att införliva den affärsplan som lades i samband med förvärvet av Serneke under sommaren 2023, där målet är en renodling och separation av entreprenadbolaget Serneke Sverige, Sveriges fjärde största entreprenadbolag, från övriga verksamheten. Doxa har anlitat ABG Sundal Collier AB som finansiell och strategisk rådgivare för en strategisk översyn av entreprenadverksamheten, processen pågår.

Efter hårt arbete under slutet av 2023 lyckades vi rivstarta 2024 med en stor och viktig transaktion, där Serneke tillsammans med Balder sålde cirka 151 000 kvadratmeter byggrätter i Karlastaden till Göteborgs allmännyttiga fastighetskoncern Förvaltnings AB Framtiden. Affären består dels av två kvarter som överläts till 100 %, dels av fyra kvarter som överläts till 74 % med Serneke och Balder som fortsatta delägare till 26 % med en ensidig option att återköpa byggrätterna i de fyra delägda kvarteren senast september 2027. Försäljningen är en viktig milstolpe och ett kvitto på Karlstadens attraktivitet samt Sernekets förmåga att driva stadsutvecklingsprojekt. Transaktionen frigör även betydande kapital och visar prov på Doxas aktiva ägarstyrning och starka genomförandekraft som transaktionsfokuserat investmentbolag inom fastighetssektorn.

Under 2024 kommer Karlatornet äntligen att stå klart, inflyttning påbörjades redan under 2023. Vi är stolta över att vårt portföljbolag Serneke har producerat en unik bostadsprodukt, det högsta bostadshuset i EU, innehållandes över 600 bostäder i olika prisklass och storlek. Inom kort kommer även hotellet vid Karlatornet (som ägs av Balder med Clarion som operatör) att ta emot sina första gäster. Utöver bostäder och hotell, innehåller Karlatornet ett unikt observationsdäck som kommer att vara öppet för allmänheten. Stadsutvecklingsprojektet Karlastaden når med färdigställandet av Karlatornet en ny milstolpe.

Under nuvarande marknadsförutsättningar är vi försiktiga med nyinvesteringar i projekt- och exploateringsfastigheter. Fokus under 2024 blir att färdigställa och sälja ut pågående bostadsprojekt för att minska kapitalbindningen i Serneke. Under inledningen av året har vi noterat tecken på en återhämtning på bostadsmarknaden – i april rapporterade SBAB stigande bostadspriser i Sverige för tredje månaden i rad.

Under 2023 har vi i innehaven i Malmöportföljen och Industriportföljen prioriterat värdeskapande åtgärder, såväl investeringar som nyuthyrningar. Det är med glädje jag kan konstatera att den ekonomiska uthyrningsgraden i dessa två portföljer uppgår till 98 %, ett kvitto på att våra portföljbolag har rätt fastigheter på rätt lägen, men också på ett välfungerande samarbete med hyresgäster som väljer att hyra lokaler i en fastighet som ägs av ett av våra portföljbolag. I november genomförde vi via Malmöportföljen vår första försäljning, av kontorsfastigheten Skottspolen 1, där Doxa via Sundsbron Fastighets AB sedan förvärvet för två år sedan bedrivit värdeskapande genom nyuthyrning till Unionen på ett långt avtal. Transaktionen skedde med positiv värdeförändring och framöver ska vi, via våra innehav, öka investeringarna i egna fastigheter med potential för värdeskapande.

I december genomförde vi en riktad emission om 350 mSEK till professionella svenska investerare. Vi är glada och stolta över det stora intresset och för att vi har långsiktiga aktieägare som har förtroende för bolaget.

Makroläget har sedan hösten 2023 stabiliserat sig med vikande inflation, lägre marknadsräntor samt en förväntning om att Riksbanken kan komma att genomföra flertalet räntesänkningar under 2024. Transaktionsvolymen i Sverige under 2023 summerar till ca 96 miljarder SEK, vilket är en påtaglig nedgång jämfört med tidigare år, men för rätt produkt i rätt marknad finns köpare till goda prisnivåer. Fastighetsmarknaden har de senaste två till tre åren blivit mer fragmenterad, där tillgångens underliggande egenskaper tillmätts större fokus, givetvis i kombination med läget. Där är jag trygg med våra befintliga innehav, men också kring vår förmåga att navigera rätt för nya förvärv i en ny marknad. Efter flera för branschen utmanande år ser jag positivt på framtiden och de nya möjligheter som skapas för proaktiva bolag som lyckas identifiera bra investeringar med utrymme att skapa aktieägarvärde genom aktiv förvaltning.

VICTOR PERSSON, VD
Malmö, mars 2024

DOXA I KORTHET

DOXA I KORTHET

Doxa är ett affärsdrivet investmentbolag inom fastighetssektorn som äger och förvaltar fastigheter och fastighetsrelaterade bolag. 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 segment, vilket ger dels en möjlighet att agera utefter förändrade omständigheter, dels en naturlig diversifiering.

FINANSIELLA MÅL

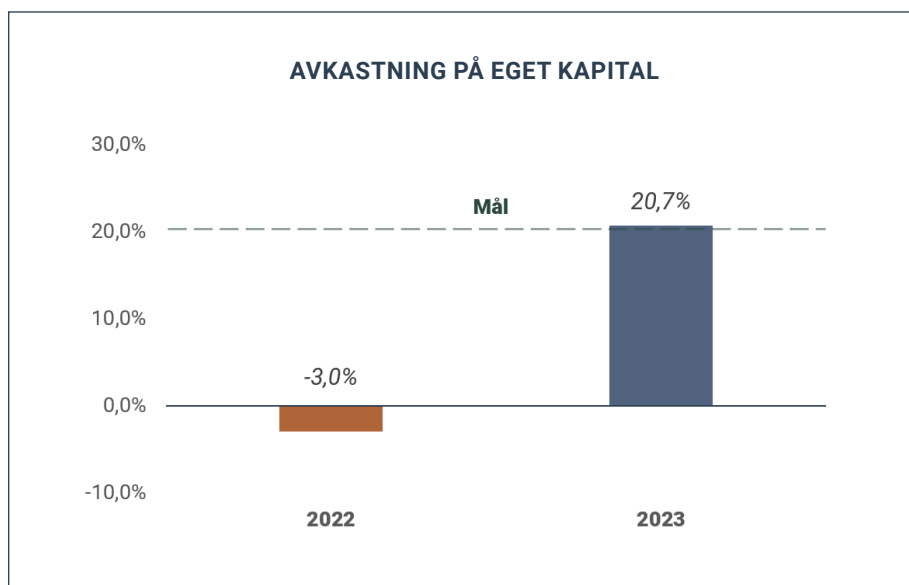
Doxa har som övergripande mål att över tid leverera en avkastning om 20 procent på eget kapital före skatt årligen, huvudsakligen genererat av:

- 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 fastighetslag.

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.

KONCERNENS FINANSIELLA INFORMATION I SAMMANDRAG

Eget kapital vid årets utgång uppgick till 3 223,0 mSEK (1 769,4).

NAV vid årets utgång uppgick till 3 315,3 mSEK (1 855,2).

Rörelsens intäkter jan-dec uppgick till 312,1 mSEK (-5,0), förklarad av positiv värdeutveckling på portföljinnehav om 302,1 (-10,3). Innehavet i portföljbolaget Serneke har sedan Doxas tillträde i juni haft en positiv omvärderingseffekt uppgående till 489,7 mSEK. Hela Doxas aktieinnehav i KlaraBo såldes under året, total resultat effekt -8,5 mSEK. Övriga fastighetsrelaterade portföljinnehav värderades ner med -182,7 mSEK. Rörelsens kostnader jan-dec uppgick till 42,6 mSEK (40,8). Resultatet jan-dec uppgick till 291,9 mSEK (-39,9).

ÅRETS RESULTAT
291,9 mSEK

NAV
3 315,3 mSEK

NAV PER AKTIE
5,79 SEK

NYCKELTAL I SAMMANDRAG

	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Årets resultat, mSEK	291,9	-39,9
NAV, mSEK	3 315,3	1 855,2
NAV per aktie, SEK	5,79	6,29
Eget kapital, mSEK	3 223,0	1 769,4
Eget kapital per aktie, SEK	5,63	6,00
Förändring NAV föregående år	78,7%	107,8%
Förändring NAV per aktie föregående år	-7,9%	49,9%
Avkastning på eget kapital	11,7%	-3,0%
Soliditet	92,0%	99,0%
Antal utestående aktier inkl emitterade ej registrerade	572 589 898	295 091 953

* NAV per utgången dec 2021 uppgick till 892,8 mSEK
* NAV per aktie utgången dec 2021 uppgick till 4,19 SEK

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 (inklusive emitterade, men ej registrerade aktier) i Doxa uppgick till 572 589 898 stycken per den 31 december 2023. Aktiekapitalet vid denna tidpunkt uppgick till 286 294 949 SEK (inklusive ej registrerat aktiekapital). 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

AKTIEKURSENS UTVECKLING 2023



AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING 2023

BESLUTSTIDPUNKT	HÄNDELSE	FÖRÄNDRING ANTAL AKTIER	ANTAL AKTIER EFTER TRANSAKTION	FÖRÄNDRING AKTIEKAPITAL	TOTALT AKTIEKAPITAL
Ingående balans 2023-01-01	Ingående balans		295 091 953		147 545 977
2023-04-25	Nyemission - apport	160 831 278	455 923 231	80 415 639	227 961 616
2023-12-19	Nyemission - kontant	55 691 648	511 614 879	27 845 824	255 807 440
2023-12-19	Nyemission - kontant *	27 641 686	539 256 565	13 820 843	269 628 283
2023-12-19	Nyemission - kvittning *	33 333 333	572 589 898	16 666 667	286 294 949
SUMMA 2023		277 497 945	572 589 898	138 748 973	286 294 949

*) Emitterade ej registrerade aktier och ej registrerat aktiekapital

TOPP 15 AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 2023 INKL. EMITTERADE EJ REGISTRERADE AKTIER

ÄGARE	ANTAL AKTIER	ANDEL
Greg Dingizian (via bolag)	98 244 985	17,2%
Percy Nilsson (via bolag och privat)	69 566 666	12,1%
Erik Selin (via bolag)	43 000 000	7,5%
Bergendahl Invest AB	38 842 016	6,8%
Ola Serneke Holding AB	36 865 090	6,4%
SEB Life International Assurance	24 444 146	4,3%
Lommen Holding AB	23 030 599	4,0%
Fastighets AB Balder	13 800 000	2,4%
Marjan Dragicevic	13 200 000	2,3%
Nordea Livförsäkring Sverige AB	12 976 150	2,3%
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	11 991 006	2,1%
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	11 863 966	2,1%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	11 647 675	2,0%
Broman Fastigheter AB	10 500 000	1,8%
Peter Strand	9 000 000	1,6%
SUMMA 15 STÖRSTA ÄGARE	428 972 299	74,9%
Övriga ägare	143 617 599	25,1%
TOTALT	572 589 898	100,0%
ANTAL AKTIEÄGARE: 9 967 st		

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. Varje investering ska kunna motiveras inte bara solitärt utifrån egna nyckeltal, utan också passa i Doxas långsiktiga strategi och med övriga innehav.

HUR VI ARBETAR

1. ANALYS OCH FÖRVÄRV

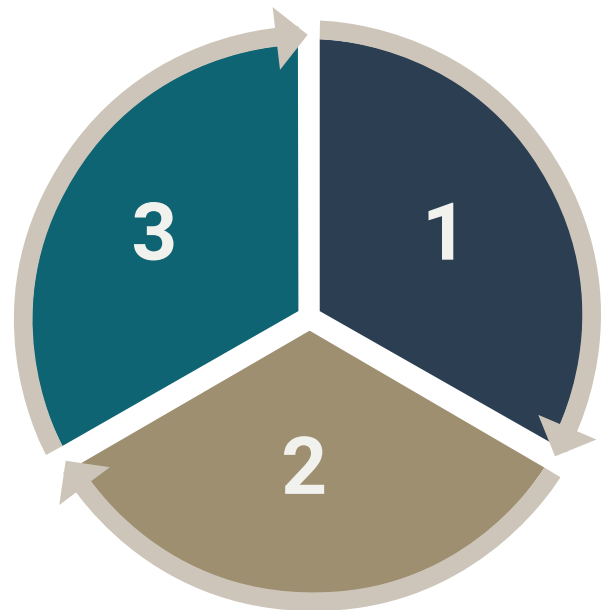
Identifiera och analysera potentiella investeringar och förvärv. Detta sker främst i så kallade off-market-transaktioner med Doxas etablerade nätverk. Potentiella investeringar genomgår en kommersiell, legal och finansiell genomlysningssprocess. Redan i denna fas lägger vi stort fokus på att skapa en genomförbar strategi från dag 1 för investeringen. Samtliga investeringar och förvärv är villkorade av styrelsebeslut.

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 högsta möjliga 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 aktivitet och hög transaktionsvolym. I takt med stigande inflation, högre energipriser och högre räntor har aktiviteten minskat något, såväl under 2023 som 2022. Transaktionsvolymen 2023 uppgick enligt Catella till cirka 96 miljarder SEK, där utländska investerare stod för cirka 14,5 %. Detta var en tydlig minskning från 2022 som summerade till cirka 170 miljarder SEK.

BYGG- OCH ENTREPRENADMARKNADEN

Bygginvesteringarna är en viktig del av svensk tillväxt och av rikets sysselsättning. År 2022 sysselsatte byggbranschen enligt SCB 330 000 personer.

Sedan 2017 har bygginvesteringarna svarat för cirka 11 % av landets BNP. Det byggs även i lågkonjunktur; åren 2009-2013 var bland de svagare åren under 2000-talet, trots det motsvarade bygginvesteringarna knappt 9 % av BNP. Statistik för perioden 1980-2022 visar att bygginvesteringarna aldrig har understigit 6 % av BNP, vilket vittnar om ett underliggande behov av nya bostäder, lokaler och anläggningar/infrastruktur och att det kommer att byggas även i lågkonjunktur. Sammantaget finns det en stor marknad för bygginvesteringar, där det råder hög konkurrens om uppdragen. Enligt SCB finns det (2022) cirka 121 000 företag inom byggindustrin, varav 105 000 företag har färre än 5 anställda.

De svenska bygginvesteringarna har, enligt Byggföretagen, uppgått till mellan 650-700 miljarder SEK åren 2018-2022, fördelat på bostäder, lokaler och anläggning, där bostäder historiskt stått för mellan 40-45 % av volymen. Under 2023 har bygginvesteringarna minskat och Byggföretagen prognostiserar 628 miljarder SEK. Nedgången bedöms fortsätta även under 2024 till knappt 600 miljarder SEK. Den främsta förklaringen är att bostadsinvesteringarna faller kraftigt, medan investeringarna i lokaler och anläggning är relativt stabila, såväl historiskt som med prognos för 2023 och 2024. Av de totala bygginvesteringarna fördelar sig 57 % i de tre storstadsregionerna Stockholm, Västra Götaland och Skåne.

Byggkostnadsindex för flerbostadshus sjönk med 0,7 % i december 2023 jämfört med november 2023. Jämfört med december 2022 steg byggkostnadsindex med 5,9 %, där en del förklaras av ökade kostnader för byggherren (21,8 %), medan entreprenörens kostnader ökat med 1,9 %. En viss ljusning kan skönjas i takt med lägre räntor och stabiliserade byggkostnader, i kombination med ett stort underliggande behov av bostäder, lokaler och infrastruktur. Byggfaktas byggstartsindikator från januari 2024 visade en liten, men tydlig återhämtning de senaste månaderna.

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, har bostäder drabbats av högre finansieringskostnader, högre avkastningskrav, högre energikostnader och en osäkerhet om hyresutvecklingen. Enligt Catella stod bostäder för cirka 16 miljarder SEK, motsvarande 16,9 % av den totala transaktionsvolymen 2023, ner från cirka 40 % föregående år. Även bostadsbyggandet föll kraftigt under 2023, där Boverket prognostiserar att antalet startbesked faller till 27 000 år 2023 jämfört

med 59 000 år 2022. Vad avser flerbostadshus, som står för 70 % av den totala volymen, bedöms bostadsrätter ha fallit med 63 % medan antalet hyresrätter fallit med 52 % jämfört med föregående år. För 2024 prognostiserar Boverket att antalet startbesked uppgår till ca 19 500 st. Behovet av nya bostäder är dock fortsatt stort och Boverket bedömer att det behöver byggas i genomsnitt 67 300 nya bostäder per år fram till 2030.

KONTORSMARKNADEN

Kontorsfastigheter har historiskt varit det näst största fastighetssegmentet mätt i andel av den totala transaktionsvolymen. Kontorsmarknaden har påverkats av osäkerheten kopplat till pandemin och i förlängningen graden av hybridarbete. Kontorsfastigheter har under såväl 2022 som 2023 delvis kunnat kompensera högre finansieringskostnader och högre avkastningskrav genom inflationsjusterade hyror och hög kostnadstäckning av drift. Under 2023 stod kontorsfastigheter enligt Catella för cirka 14,5 % av den totala transaktionsvolymen, jämfört med cirka 13 % år 2022. Enligt Cushman & Wakefields rapport Office Snapshot (Autumn 2023) har kontorsfastigheter på centralt läge i Stockholm, Göteborg och Malmö i genomsnitt en vakansgrad på 5 %, 10 % respektive 5,5 %. Hyresnivån på centralt läge är i genomsnitt 9 250 kr/kvm i Stockholm, 3 800 kr/kvm i Göteborg och 3 400 kr/kvm i Malmö. Doxa bedömer att hyresmarknaden i Malmö fortfarande är relativt stark.

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 fortsatt vara attraktivt, särskilt som en långsiktig investering. Enligt Catella stod lager, logistik och industrifastigheter för cirka 25 miljarder SEK under 2023, vilket motsvarar cirka 26 % av den totala transaktionsvolymen, en ökning från cirka 20 % föregående år.

SAMHÄLLSFASTIGHETER

Samhällsfastigheter kännetecknas av fåtal hyresgäster per objekt, med långa avtal där verksamheterna direkt eller indirekt är offentlig finansierade. Många kommuner har ett stort behov av att utveckla och bygga nya samhällsfastigheter, inte minst som en effekt av en åldrande befolkning och ökat behov av vård. I vissa fall låter kommuner privata aktörer uppföra nya samhällsfastigheter med syfte att långsiktigt återhyra dessa. Enligt Catella stod samhällsfastigheter för cirka 10,6 miljarder SEK motsvarande 11 % av den totala transaktionsvolymen under 2023, jämfört med 10 % år 2022. De senaste åren har investerarintresset för samhällsfastigheter avtagit något, särskilt jämfört med rekordåret 2021, där samhällsfastigheter för cirka 28 miljarder SEK bytte ägare.

MARKNAD OCH TRENDER *fortsättning*

HANDELSFASTIGHETER

Handelsfastigheter har de senaste åren stått för en minskande andel av den totala transaktionsvolymen. Under 2023 stod Handelsfastigheter för 5,8 miljarder SEK motsvarande cirka 6 % av den totala volymen, vilket är en nedgång från 2022, men i linje med andelen för 2021. Handelsfastigheter ger generellt högre avkastning än flera av de övriga segmenten. Samtidigt har detaljhandeln minskat under året, vilket påverkar hyresgästernas ekonomi och i förlängningen hyresnivåer. Det finns dock delar av segmentet, dagligvaruhandel samt defensiv handel, som kan vara mindre känsligt för konjunktursvängningar.

HOTELLFASTIGHETER

Hotellfastigheter har genom åren svarat för en relativt liten andel av den totala transaktionsvolymen och noterat en andel mellan 2-4 % 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 2023 uppgick transaktionsvolymen för Hotellfastigheter till 3,7 miljarder SEK, vilket motsvarar knappt 4 % av den totala volymen. Noterbart är att internationella köpare stod för drygt 40 % av förvärven av hotellfastigheter under 2023. Segmentet har ett begränsat utbud och investerare, vilket förklarar att transaktionsvolymen har uppgått till likartade nivåer genom 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 de senaste åren blickat mot förvärv där de kommer in i ett tidigt skede och i vissa fall även innan en detaljplan finns på plats. Segmentet har likt många andra segment påverkats av ökade räntor, där särskilt byggrätts- och markförvärv för vissa fastighetstyper har påverkats negativt. Trots en svag bostadsmarknad bedöms intresset för långsiktiga projekt- och markförvärv som relativt stabilt förutsatt att delmarknaden och läget är starkt nog.

FRAMTIDA UTMANINGAR, FRAMTIDSUTSIKTER OCH UTVECKLING

Den svenska fastighetsmarknaden har fortsatt allokerats stora mängder kapital, trots de senaste årens turbulens av olika slag, med osäkerheter som har påverkat alla fastighetssegment på sitt 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.

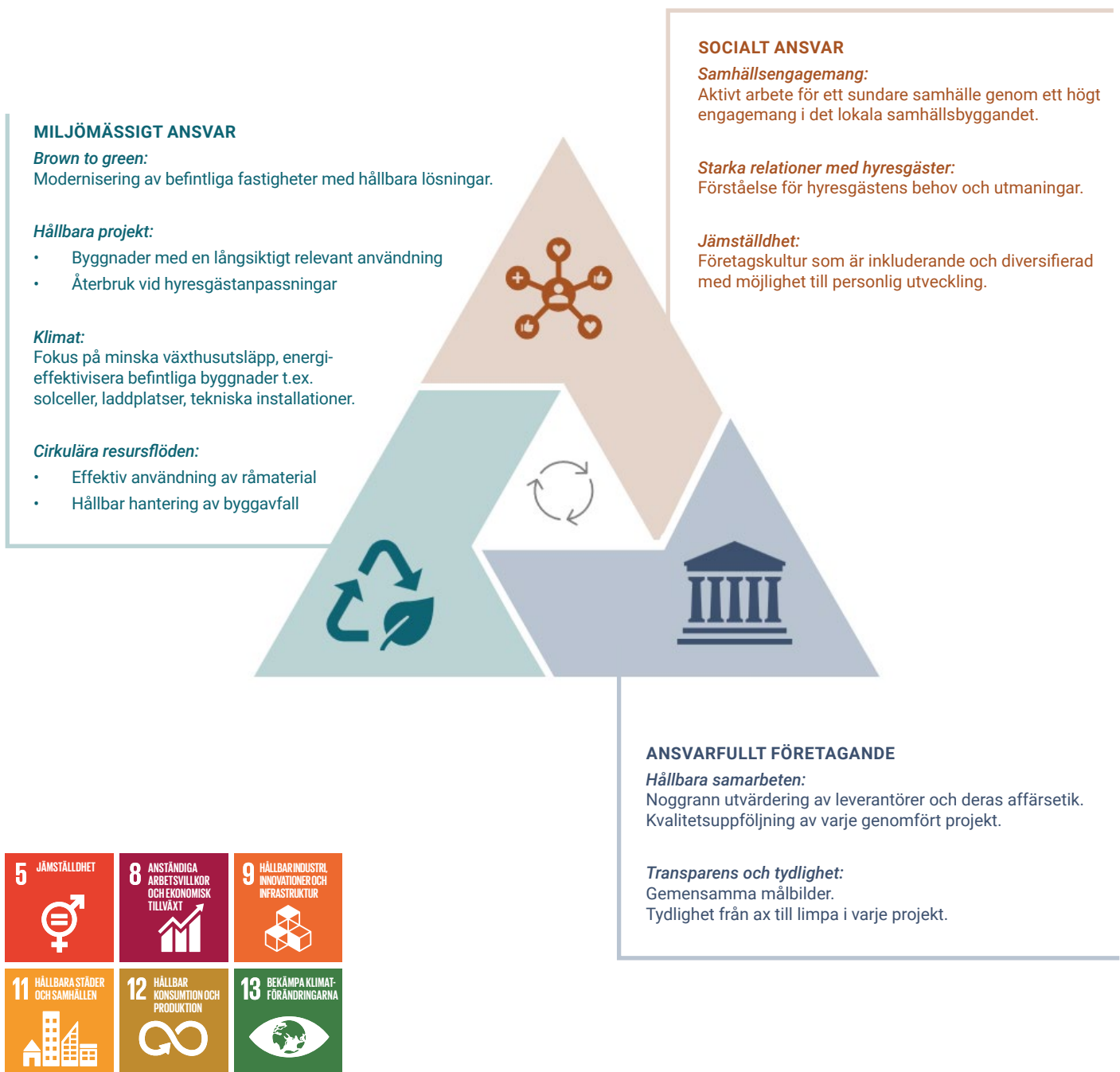
Inflationen sjönk i december 2023 till 4,4 % jämfört med över 10 % i december 2022. Årsmedel 2023 uppgick till 8,5 %, vilket vittnar om ett år präglad av hög inflation. Trots det visar en transaktionsvolym på ca 96 miljarder SEK att det finns god likviditet i marknaden och att köpare och säljare har kunnat mötas i transaktionerna. Under 2024 väntar sig samtliga prognosmakare en svag BNP-tillväxt, i spannet -0,5 % till +1,0 %, under 2023 föll BNP med 0,2%. Samtidigt bedömer många prognosmakare att räntetoppen är nådd. Vi förväntar oss sänkta styrräntor under 2024 och en återhämtning för samtliga segment. Det är i dessa tider som Doxas flexibla investeringsmodell kommer till sin rätt, där den underlättar för bolaget att vara flexibelt och hitta möjligheter i en fastighetsmarknad som präglas av en osäker omvärld.

HÅLLBART FÖRETAGANDE

ESG, Environmental, Social and Governance, är en naturlig del i Doxas verksamhet. Hållbarhet ska märkas i bolagets ägande, organisation, kund- och leverantörsrelationer, övriga samarbeten och engagemang samt finansiering. För Doxa är det självklart att bidra till ett mer hållbart samhälle både på kort och lång sikt. Den sociala och miljömässiga hållbarheten är även en nyckel till Doxas ekonomiska tillväxt och hållbarhet över tid.

Som ett investmentbolag med innehav inom fastigheter samt bygg- och entreprenad har Doxa ett stort ansvar och möjlighet att fatta beslut som påverkar samhälle, stad, byggnader och människor till det bättre. Doxa verkar främst genom sina portföljbolag för att bidra till ett mer hållbart samhälle, där Serneke är det portföljbolag som genom sin typ av verksamhet, storlek och antal medarbetare har störst påverkan. (Serneke lägger stort fokus på hållbarhetsarbete och de upprättar en fullständig hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen 6 kap 11§)

Doxas hållbarhetsfokus illustreras översiktligt i nedanstående modell:



HÅLLBART FÖRETAGANDE *fortsättning*

VI VILL FÖR 2023 LYFTA FRAM NEDAN PUNKTER:

BROWN-TO-GREEN

Modernisering av befintliga fastigheter med hållbara lösningar

Doxa prioriterar övergången till en ekonomi som är mer hållbar och miljövänlig. Doxas portföljbolag Serneke har exempelvis under lång tid vidtagit åtgärder och skapat riktlinjer för att bidra till denna övergång. Serneke strävar efter att skapa hållbara och levande kvarter och stadsdelar, särskilt genom omvandling och utveckling av redan bebyggd miljö. Exempel på detta är utveckling av området Karlastaden på Lindholmen i Göteborg och projekt Brf Teaterterrassen i Landskrona, där Serneke bygger stadens högsta hus på en tidigare parkeringsplats. Genom att prioritera förtätning maximeras användningen av befintlig infrastruktur och mark, samtidigt som exploatering av jordbruksmark kan undvikas. Genom förtätning skapar vi även mer effektiva och hållbara stadsdelar, minskar transportavstånd och främjar en mer hållbar livsstil för invånarna.

HÅLLBARA PROJEKT

Fokus på byggnader med en långsiktig relevant användning samt återbruk vid hyresgästanpassningar

Som ett investmentbolag med portföljbolag inom förvaltningsfastigheter (förvaltningsportföljen) samt bygg och entreprenad (Serneke), måste Doxa ta ett stort klimat- och miljömässigt ansvar. Doxa strävar via sina portföljbolag efter att både utveckla och anpassa byggnader för en långsiktig, hållbar och flexibel användning.

Förvaltningsportföljen

Inom Doxas förvaltningsportfölj strävar vi främst efter att maximera återanvändningen av befintliga material och resurser vid hyresgästanpassningar och vi arbetar aktivt för att löpande energieffektivisera befintliga byggnader enligt erkända standarder för hållbarhet. Genom att kombinera dessa två strategier är målet att skapa en förvaltningsportfölj, som inte bara är ekonomiskt lönsam, utan också miljömässigt hållbar på lång sikt. Genom att vara medvetna om vårt ansvar gentemot samhället och miljön, tar vi steg mot att bygga och underhålla fastigheter som inte bara gynnar våra hyresgäster och investerare, utan också bidrar till en mer hållbar framtid för alla.

Serneke

Utifrån ett livscykelperspektiv uppstår miljö- och klimatpåverkan i ett byggprojekts samtliga faser, från framställning av material och byggarvaror via byggnation och användning till ombyggnation, demontering och återanvändning. Inom Serneke bedrivs ett aktivt arbete med att förebygga, begränsa och minska klimat- och miljöpåverkan i samtliga förekommande steg från förvärv av mark och planering av projekt, via inköp av material till byggnation, drift, ombyggnation och demontering. Hållbara projekt innebär ett aktivt arbete med miljö genom hela byggprocessen i syfte att skapa en byggnad som är hållbar under hela dess livscykel. Genom standardisering av de metoder och processer som bidrar till en minskad miljö- och klimatpåverkan kan Serneke även öppna upp för dialog i externa kundprojekt och tillsammans med beställaren komma fram till lösningar som gynnar både miljön och projektet. Alla egenutvecklade projekt utvecklas i enlighet med kraven i externa certifieringssystem, bland annat Miljöbyggnad, Svanen och BREEAM-SE.

SAMHÄLLENGAGEMANG

Aktivt arbete för ett sundare samhälle genom ett högt engagemang i det lokala samhällsbyggandet

Som Fastighetsägare tar Doxa ansvar för att bidra till en positiv samhällsutveckling med trygga miljöer och platser som främjar aktivitet, möten, hälsa och integration.

Vi är aktivt engagerade i samhällsbyggnad på lokal nivå. I de områden där vi äger fastigheter och är involverade, lägger vi stor vikt vid att skapa miljöer som främjar gemenskap, delningsekonomi och sociala initiativ för att uppmuntra till lokalt engagemang och hållbara levnadssätt. Vi strävar efter att hålla en öppen dialog med intressenter i området där vi kan diskutera och agera för områdets utveckling.

Vid sidan av vår roll som fastighetsägare är det viktigt att vi engagerar oss i initiativ som stärker integrationen och förbättrar folkhälsan. Därför sponsrar och engagerar sig Doxa i, direkt eller via portföljbolaget Serneke, ett antal föreningar och samhällsprojekt, exempel ges nedan.



Hälsosam ungdom – Aktivitet, Hälsa och Glädje

Tillsammans med Malmö Redhawks och Skolidrottsförbundet Skåne är Doxa en aktiv partner till projektet Hälsosam ungdom, med mål om att öka den fysiska aktiviteten bland barn och unga. Under hockeysäsongen samarbetar vi med skolidrottsföreningar runt om i Malmö och närområdet.



Mötesplatsen – Integration, förståelse och gemenskap

Tillsammans med Malmö Redhawks, Fryshuset Malmö och studenter från Malmö Universitet är Doxa en aktiv partner till Mötesplatsen, med fokus på integration. Syftet är att skapa en plattform där ungdomar med olika livserfarenheter kan träffas för att stärka varandra.



H22 Alone Together

Samarbete H22 Alone Together är ett forskningsprojekt kring framtidens boende, och exempel på en av många sponsringar som Serneke står bakom. Vi vill genom H22 skapa ett kreativt utrymme för dialog, med syfte att fånga medborgarnas livsstil och hitta cirkulära lösningar som möter samhällsutmaningar och bidrar till en smartare och mer hållbar stad.



Sponsring som jämställdhetsfaktor

Med sponsring kan vi bidra till ökad jämställdhet, såväl mellan könen som mellan samhällsklasser. Vi vill aktivt medverka till en positiv utveckling i miljöer där människor kan trivas och växa, vilket i sin tur gynnar samhället och nästa generation.

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.

Risker som hanteras väl kan leda till möjligheter och värdeskapande, medan risker som inte hanteras rätt kan medföra skador och förluster. Ett kontrollerat risktagande är avgörande för god lönsamhet och avkastning. Doxa arbetar med riskhantering ur ett portföljperspektiv, där respektive investering monitoreras och utvärderas löpande. Förmågan att identifiera, utvärdera, hantera och följa upp risker utgör en viktig del av styrningen och kontrollen av Doxa och dess innehav. Sammanfattningsvis är syftet att Doxas strategi, med fokus på stabil och lönsam avkastning, kan genomföras baserad på ett väl avvägigt risktagande inom fastställda ramar.

BEROENDE AV FRAMTIDA INVESTERINGARS VÄRDE, UTVECKLING OCH RESULTAT

Värdet på Doxas tillgångar kommer vara beroende av värdet på de fastighetsbolag/fastighetsrelaterade bolag/tillgångar som Doxa har förvärvat eller avser att förvärva inom ramen för sin verksamhet. Värdering av fastigheter och fastighetsrelaterade bolag/tillgångar baseras på diverse makroekonomiska faktorer och de underliggande tillgångarnas resultat och nyckeltal. En nedgång i fastigheters marknadsvärde eller felaktiga värderingar av fastigheter eller fastighetsrelaterade tillgångar 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, driftskostnader samt operationella resultat. För det fall att bolagen som Doxa investerat i inte lyckas upprätthålla planerade operationella resultat skulle det ha en väsentlig negativ påverkan på portföljbolagens finansiella ställning och innebära minskad eller ingen utdelning till Doxa. Det skulle i så fall påverka Doxas finansiella ställning negativt.

FÖRVÄRV AV AKTIER I FASTIGHETS BOLAG

Doxa avser att göra ytterligare 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.

LIKVIDITETS- OCH FINANSIERINGSRISK

För att säkerställa god betalningsberedskap görs löpande likviditetsprognoser. Den likvida situationen bedöms löpande av styrelsen och koncernledningen. Arbete med investeringar och försäljningar av Doxas portföljinnehav är en del av Doxas verksamhet och eventuella transaktioner utvärderas löpande i syfte att balansera kapitalbindning och vid behov frigöra eller tillskjuta likviditet.

För att under 2024 kunna säkerställa att tillräcklig likviditet erhålls för att kunna realisera vinster i pågående investeringar i Doxas portföljbolag Serneke och även säkerställa fortsatt drift, har Doxa, som en beredskap, sett över möjligheter till avyttring av icke strategiska portföljinnehav och även icke strategiska tillgångar i portföljbolag. Doxa kommer även, vid behov, utvärdera möjligheter till kapitalanskaffning i form av nyemission.

För en mer utförlig redovisning av Doxas identifierade finansiella risker, se Not 2 Finansiell riskhantering.

RISKER OCH RISKHANTERING *fortsättning*

Nedan beskrivs de övergripande riskerna kopplade till Doxas verksamhet, utan inbördes rangordning:

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Ekonomisk tillväxt	Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning och prisutveckling för nya och befintliga fastigheter, förändringar i inflation och räntenivåer. Om en eller flera av dessa faktorer skulle utvecklas negativt skulle det kunna ha en väsentlig negativ effekt på Doxas värdering av sina portföljbolag, som en effekt av underliggande förändring i resultat och finansiella ställning.	Doxa bevakar den makroekonomiska utvecklingen noggrant och fokuserar kontinuerligt på effektiv utvärdering av existerande samt potentiella nya innehav.
Samhällsstörande händelser, t.ex. pandemier eller krig i närområdet	Större samhällsstörande händelser, exempelvis epidemier, pandemier, krig eller civila oroligheter, energibrist eller andra händelser som skulle kunna medföra risker för Doxa och Doxas portföljbolag i form av hälsokonsekvenser för medarbetare, störningar i leverantörskedjan, stängning av kontor och ändrade arbets sätt.	Doxa tillsammans med portföljbolagen bevakar och analyserar ständigt omvärlden samt har planer för incidenthantering och krisberedskap.
Politiska och regulatoriska risker	Risker som är kopplade till lagstiftning, förordningar och nya regelverk (inklusive miljö- och tillståndprocesser). Bristande efterlevnad kan påverka framtida beslut negativt och kan således medföra negativa konsekvenser för Doxa.	Doxa bevakar relevanta politiska och regulatoriska förändringar löpande, via ledning, samt med hjälp av externa samarbetspartners inom respektive specialismråde så som exempelvis, bolagsrätt och skatterätt.
Risker relaterade till kompetens och nyckelpersoner	Konkurrensen om duktiga, erfarna och engagerade medarbetare är hög. Doxas förmåga att identifiera, utveckla, attrahera och behålla rätt medarbetare, med rätt kompetens och inställning, är av stor vikt för Doxas fortsatta framgång. Medarbetarnas kompetens och prestationer är avgörande för att nå satta mål och fortsätta utvecklas som företag.	Doxa har en platt organisation där medarbetare kan utvecklas och bredda sin kompetens för att därmed utveckla sig själva och bolaget. För att attrahera och behålla medarbetare arbetar Doxa fokuserat för en god arbetsmiljö, trivsel, marknadsmässiga arbetsvillkor, kompetensutveckling och stor delaktighet i bolagets utveckling. Doxa har under 2023 fortsatt arbetet med att dokumentera processer, rutiner och arbets sätt som ett led i att minska bolagets sårbarhet vid frånvaro av nyckelpersoner.
Informations- och IT-säkerhet	I takt med ökad digitalisering ökar även kraven på åtkomst till IT-system. Detta medför i sin tur en ökad sårbarhet för cyberattacker och driftstopp, vilka kan medföra ekonomiska konsekvenser. Information ur systemen kan även komma att manipuleras, raderas eller hamna i orätta händer.	System och systeminnehåll hanteras av respektive systemägare samt koncernens CFO-funktion. Rutiner samt daglig hantering av IT-relaterade risker och åtgärder, såväl förebyggande som vid någon form av incident, bedrivs i samråd med Doxas externa IT-samarbetspartners.
Risk för felaktig rapportering till följd av bedömningar och antaganden kopplat till värdering av portföljinnehav	Risk att faktiskt utfall kan skilja sig från de bedömningar och antaganden som ledningen måste göra i samband med värdering av portföljinnehav och att detta påverkar balans- och resultaträkning samt lämnad information i övrigt.	Som ett led i att säkerställa rättvisande marknadsvärden för portföljbolagen anlitar Doxa externa värderare som värderar portföljbolagens fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar kvartalsvis. De externa värderingarna granskas och analyseras enligt bolagets interna rutiner.

RISKER OCH RISKHANTERING *fortsättning*

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Risk att bolaget inte lever upp till gällande krav kopplat till hållbarhet	Risk att bolaget inte efterlever gällande krav kopplat till hållbarhet så som miljölagstiftning, rapporteringskrav, intressenters förväntningar och hantering av leverantörskedjan.	Doxa följer löpande utvecklingen av lagar och förordningar inom hållbarhetsområdet för att säkerställa anpassning och efterlevnad. Detta görs genom att hållbarhetsfrågor beaktas redan i due diligence-processen vid förvärv, genom dialog med bolagets intressenter samt krav på bolagets leverantörer genom godtagande av bolagets uppförandekod.
Ränterisk	Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar bolagets 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. Arbetet rapporteras löpande till VD och styrelse.
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.
Refinansieringsrisk	Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av dess löptid, eller endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader. Bolaget finansierar huvudsakligen sin verksamhet genom eget kapital, upplåning och bolagets egna kassaflöden. Det finns risk att ytterligare kapital inte kommer att kunna erhållas, eller endast kan erhållas till villkor som är oförmånliga för bolaget. Om bolaget misslyckas med att refinansiera sina låneavtal eller bara kan erhålla refinansiering av sina låneavtal till avsevärt högre kostnader skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Doxas externa finansieringsbehov bevakas löpande av ledning och styrelse. Bolagets finansverksamhet är centralt organiserad, vilket ger god överblick över dess finansiella positioner.
Risk avseende åtaganden i låneavtal	Doxas portföljbolags upplåning från kreditinstitut innehåller åtaganden. Om bolaget skulle bryta mot något eller några av de åtaganden som finns i ett låneavtal kan det leda till att lånet sägs upp. En sådan uppsägning skulle kunna få en negativ effekt på bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning, och därmed Doxas värdering av bolaget i fråga.	Doxas och dess portföljbolags uppfyllande av lånevillkor och kovenanter bevakas och rapporteras löpande till bolagets ledning och styrelse.
Kreditrisk och motpartsrisk	Osäkerhet i vår omvärld och på de finansiella marknaderna kan innebära att kunder, leverantörer och underentreprenörer kan få svårigheter med sin betalningskapacitet. Doxas portföljbolag kan drabbas av kreditförluster som har en negativ effekt på dess verksamhet, finansiella ställning och resultat som i sin tur kan påverka värderingen av dessa innehav negativt.	Den finansiella situationen för befintliga och nya motparter följs löpande för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

MALMÖPORTFÖLJ

Malmöportföljen består av: Kvarteret Malmö Arena och Övriga Malmö.

KVARTERET MALMÖ ARENA

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

ÖVRIGA MALMÖ

Övriga Malmö består av 5 fastigheter med stort fokus inom handel och kontor.

FASTIGHETSSTADEN

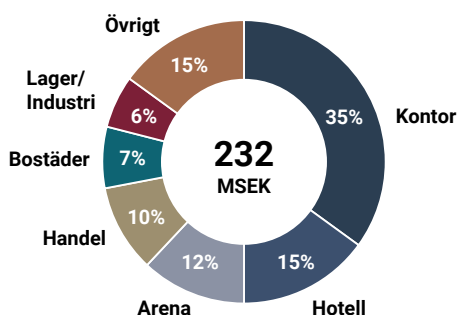
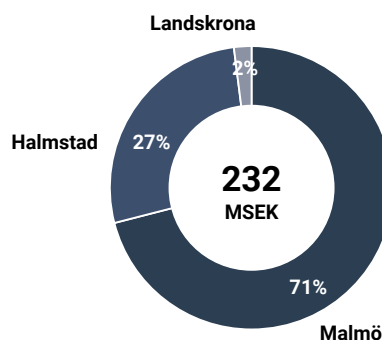
Fastighetsbolag i Halmstad, med såväl kommersiella fastigheter som bostadsfastigheter.

INDUSTRIPORTFÖLJ

Lager- och lättindustrifastigheter på starka lägen i tillväxtorter, för närvarande 3 fastigheter i Landskrona.

ÖVERSIKT

Doxas investeringar inom förvaltningsfastigheter består idag av tre olika portföljer. Genomförda förvärv av fastighetsbestånd och aktier i fastighetsbolag uppgår totalt till ett underliggande fastighetsvärde om 3 363,9 mSEK. 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 fastighetsslag genom onoterade bolag som förvaltar och utvecklar innehav på strategiskt bra lägen. Hyresavtalen i de direktägda förvaltningsfastigheterna är till 78% indexerade med 100% av KPI, 7% indexerade med 75% av KPI och 15% har fast årlig procenthöjning.

Hyresvärde per typ av fastighet**Hyresvärde per geografi**

Antal kvm
149 784 kvm

Antal fastigheter
45

Hyresvärde
232 mSEK

Viktad hyresduration
5,5 år

FÖRVALTNINGSPORTFÖLJER

Belopp i mSEK	Malmöportfölj	Industriportfölj	Fastighetsstaden*	Total
Ägarandel, %	100,0	100,0	40,0	
Ingående 2023	2 601,2	70,1	901,9	3 573,2
Förvärv	-	-	-	-
Försäljningar	(77,2)	-	-	(77,2)
Realiserade vinst (-) / Förlust (+)	(6,8)	-	-	(6,8)
Värdetförändring, %	-5,1%	-6,1%	0,9%	-3,6%
Utgående 2023	2 388,1	65,8	910,0	3 363,9

*) siffror avser Doxas andel, 40%

MALMÖPORTFÖLJ

Malmöportföljen består i dagsläget av 9 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 127 mSEK med en väldiversifierad riskspridning. Framöver kommer Doxa att fortsätta utveckla kvarteret Malmö Arena genom omförhandlingar och nyuthyrningar. På sikt ska Malmö Arena genomgå ett energiprojekt, vilket leder till sänkt energiförbrukning.

Fastigheterna, Slagan 3, Vildanden 9 och Karlsvik 6 är alla belägna på A-lägen och har hög uthyrningsgrad med starka hyresgäster, till exempel Malmö stad som bedriver gymnasieskola i Slagan 3. Vildanden 9 vid Limhamns Sjöstad utgör en fastighet med inslag av samhällsservice som är viktig för en växande stadsdel med bostäder. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde på cirka 17 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 2,5 mSEK.

Fastigheten 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 17,6 mSEK. Jägersro är en del av Malmö med stor utvecklingspotential för bostäder i närtid, vilket ökar upptagningsområdet. På fastigheten har det förberetts för ett energiprojekt med fokus att minska energianvändning och driftskostnader.

I maj 2024 kommer Malmö att stå värd för Eurovision Song Contest 2024, tävlingen kommer att hållas på Malmö Arena. Det är andra gången som Malmö Arena står värd för Eurovision, vilket bevisar Arenans styrka och attraktionskraft. Malmö har smart och hållbar logistik som ger bra förutsättningar för att stå värd för denna typ av evenemang, där det kommer besökare från hela Europa. Det ger också mycket tillbaka till Malmö i form av arbetstillfällen och en skjuts för besöksnäringen. Doxa som fastighetsägare till Malmö Arena är stolta över att kunna vara en del av detta.

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	96 258 kvm 1 999 kvm vakant	164 305 kSEK 1 707 SEK/kvm	72 547 kvm 1042 kvm vakant	126 783 kSEK 1 748 SEK/kvm	23 711 kvm 957 kvm vakant	37 522 kSEK 1 582 SEK/kvm
Kontor	18%	34%	20%	41%	12%	12%
Hotell	14%	21%	18%	27%	0%	0%
Arena	35%	17%	44%	19%	0%	0%
Butik	12%	11%	0%	0%	48%	46%
Fritid	4%	6%	5%	7%	9%	7%
Utbildning	4%	4%	0%	0%	15%	17%
Övrigt	14%	8%	12%	5%	17%	17%

KVARTERET MALMÖ ARENA

Fastighet	Läge	Typ	ANTAL KVM				Total
			Kontor	Arena	Hotell	Övrigt	
Arena 1	Hyllie	Kontor/Arena	6 792	31 692		6 583	45 067
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			14 840	31 692	13 348	12 667	72 547

MALMÖ ÖVRIGT

Fastighet	Läge	Typ	ANTAL KVM			Total	
			Handel	Kontor	Utbildning		
Vildanden 9	Limhamn	Kontor		2 786	400	2 355	5 541
Slagan 3	Solbacken	Utbildning			3 055		3 055
Karlsvik 6	Kirseberg	Lager				3 300	3 300
Domkraften 1	Lockarp	Restaurang				432	432
Stridsyxan 2	Jägersro	Handel	11 383				11 383
Portfölj			11 383	2 786	3 455	6 087	23 711



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 2 268 mSEK. De 33 fastigheternas årliga hyresvärde uppgår till cirka 154 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 förvärvades sju fastigheter under 2022, såväl en mix av stabila kassaflöden som goda utvecklingsmöjligheter.

Under fjärde kvartalet 2023 har Fastighetsstaden prioriterat förvaltning och starka kassaflöden. Bolaget hade en positiv nettouthyrning, där man lyckats hyra ut en lokal på 1250 kvm i fastigheten Basilikan 4. Vakansgraden för bostäder är närmast obefintlig. Lokalerna kännetecknas av noterbart låg vakans på ca 3 %.

NYCKELTAL - TOTAL*

	Antal kvm	Hyresvärde
Totalt	112 018 kvm 2 750 kvm vakant	154 410 kSEK 1 379 SEK/kvm
Kontor	34%	37%
Bostäder	21%	25%
Lager	16%	11%
Industri	14%	11%
Butik	11%	9%
Övrigt	4%	6%

* Doxas andel är 40%



INDUSTRIPORTFÖLJ

Investeringar i lager- och lättindustrifastigheter på starka lägen i tillväxtorter. Idag består portföljen av tre fullt uthyrda 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 staden. Under de senaste åren har flera huvudkontor valt att etablera sig i kommunen särskilt med fokus mot logistik/transport.

NYCKELTAL

	Antal kvm	Hyresvärde
Totalt	8 719 kvm 40 kvm vakant	5 850 kSEK 671 SEK/kvm
Lager	97%	95%
Kontor	3%	5%

Fastighet	Läge	Typ	ANTAL KVM		Total
			Lager	Kontor	
Ratten 6	Landskrona	Lager	1 905	239	2 144
Fjällräven 3	Landskrona	Lager	3 175		3 175
Illern 5	Landskrona	Lager	3 400		3 400
Portfölj			8 480	239	8 719



EASY DEPOT

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

SERNEKE

Sveriges femte största byggkoncern. Bolaget har cirka 800 anställda med verksamhet över hela landet. Verksamheten delas in i entreprenad och projektutveckling. Bolagets ambition är att med ett starkt samhällsengagemang bidra till att bygga staden och samhället samt ta ansvar för en hållbar utveckling.

PORTFÖLJINNEHAV

FASTIGHETSRELATERADE
INVESTERINGAR

ÖVERSIKT

Doxas fastighetsrelaterade investeringar består vid utgången av 2023 av två innehav. Innehaven kännetecknas av ägande i etablerade bolag med egen organisation. Beroende på ägarandel kan Doxa stötta bolagen i sin tillväxtresa. Doxa tar även strategiska positioner i mindre del av bolag som vi anser har bra potential och som kan avyttras med kort varsel.

ANDELAR I BOLAG

Belopp i mSEK	Serneke	EasyDepot	KlaraBo	Total
Ägarandel, %	94,4% *	15,7%	0,0%	
Ingående 2023	-	24,8	46,5	71,2
Förvärv	823,3	-	-	823,3
Tillskott	200,0	-	-	200,0
Försäljningar	-	-	(37,9)	(37,9)
Realiserade vinst (-) / Förlust (+)	-	-	8,6	8,6
Värdeförändring, %	47,9%	0,0%	-100,0%	44,4%
Utgående 2023	1 513,1	24,8	-	1 537,8

* Kapitalandel och aktieandel 94,4%, återstående andel är föremål för tvångsinlösen, se vidare not 23.

easy depot

Easy Depot är ett fastighetsbolag som bygger lager- och kontorslokaler med hög grad av digitalisering, flexibilitet och tillgänglighet. Med denna struktur kommer Easy Depot att fokusera på och tillgodose mindre bolag med deras behov av moderna lager- och kontorslokaler. Doxa äger 3 300 000 aktier av serie A i Easy Depot, motsvarande 15,7 procent av antalet utestående aktier och 15,7 procent av antalet röster. Investeringen är ett komplement till Doxas huvudsakliga fastighetsverksamhet och innebär en breddning av bolagets portfölj av fastighetsrelaterade tillgångar. För mer information om Easy Depot hänvisas till bolagets hemsida: www.easydepot.se



SERNEKE®

Serneke är en av de största byggkoncernerna i Sverige och erbjuder heltäckande tjänster inom entreprenad och projektutveckling. Serneke har 15 kontor och cirka 800 anställda. Huvudkontoret finns i Göteborg. Verksamheten delas in i tre regioner: Väst, Öst och Syd. I varje region finns hela Sernekes tjänsteutbud inom entreprenad och projektutveckling. Regionerna har fullt affärsmässigt ansvar och befogenhet att driva och utveckla erbjudandet gentemot kunderna. Verksamheten bedrivs i nära samarbete med kunderna, vilket skapar förutsättningar för effektivitet, kontroll och bra slutresultat. Sernekes ambition är att med ett starkt samhällsengagemang bidra till att utveckla städer, orter och samhället i stort och ta ansvar för en hållbar utveckling. Målet är att uppfattas som det mest nytänkande, engagerade och dynamiska bolaget i branschen. Fokus ligger på större och mer utmanande projekt där Sernekes konkurrensfördelar gör störst skillnad.

Koncernen är indelad i två affärsområden: Sverige och Invest. Affärsområdena utgör koncernens rörelsesegment.

Serneke Sverige bedriver entreprenad inom bygg. Fokus ligger på större byggentreprenader i storstadsregionerna. Verksamheten inom Serneke Sverige innefattar främst uppförande av bostäder, samhälls- och industrifastigheter. De externa kunderna utgörs huvudsakligen av kommunala och privata fastighetsbolag, statliga bolag, större projektutvecklingsbolag, industriföretag, stat, kommun och landsting och myndigheter.

Inom affärsområde Invest bedrivs utveckling av projekt- och exploateringsfastigheter, med syftet att generera avkastning vid försäljning. Utvecklingen av Karlastaden och Karlatornet är ett exempel på projekt inom affärsområde Invest. Serneke Invests affärsmodell går ut på att förvärva fastigheter med potential, utveckla dem och sedan avyttra när rätt läge uppstår.



KARLASTADEN



Karlastaden innefattar ett område med 8 kvarter på Lindholmen i Göteborg med ca 275 000 kvm BTA. Stadsdelen är under stark tillväxt med både bostäder, service och kommersiella verksamheter. Redan år 2007 presenterade Serneke sin vision för Karlastaden och 2017 vann detaljplanen laga kraft. Byggnation pågår för fullt och de första kvarteren färdigställs under 2023/2024 (Karlatornet och kvarteret Capella). Kommande kvarter är under planering och projektering.

Karlatornet är Karlastadens mest ambitiösa projekt som beräknas stå klart under 2024. Tornet innehåller 611 lägenheter på 74 våningar med ett observationsdäck och en intilliggande del med hotell och kontor.

Vid utgången av fjärde kvartalet 2023 kan nämnas att:

- Bostäderna på våning 5-37 är helt färdigställda
- Inflyttning påbörjades i augusti, vid slutet av året hade 375 lägenheter tillträtts
- Vid årsskiftet var två av de fyra bostadsrättsföreningarna inflyttade. Dessa två BRF har en försäljningsgrad på 91%
- Resterande ca 200 lägenheter ska tillträdas under våren och sommaren 2024
- Välrenommerade hyresgäster har tecknat hyresavtal, Strawberry för hotellet, Handelsbanken i kontorsdelen och ESNY i markplan i anslutning till hotellet. Handelsbanken flyttar in i februari, ESNY i juli och Strawberry förväntas ha inflyttning under sommaren 2024
- Karlatornet är vid kvartalets utgång färdigställt till 95%, där Serneke har prissäkrat 90% av resterande kostnader, vilket innebär att kostnadssidan är under kontroll
- Karlatornet håller därmed den senaste tidsplanen som reviderades 2020

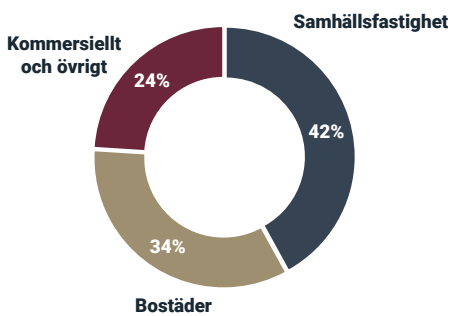
Serneke Group AB, ett portföljbolag till Doxa, och Fastighets AB Balder sålde i januari cirka 151 000 kvadratmeter byggrätter i Karlastaden till Göteborgs allmännyttiga fastighetskoncern Förvaltnings AB Framtiden. Affären består dels av två kvarter som överläts till 100%, dels av fyra kvarter som överläts till 74% med Serneke och Balder som fortsatta delägare till 26%. Frånträde förväntas ske under Q1 2024

Kvarter	Ägarandel	Partner	Inriktning	Status
Karlatornet	50%	Balder	Bostäder, hotell och kommersiella fastigheter	Under byggnation. Inflyttning startade under Q3 2023
Callisto	50%	Balder	Tre byggnader med 7-27 våningar. Cirka 450 bostäder samt kommersiella lokaler	Utveckling pågår
Lynx	50%	Balder		
Virgo	50%	Balder		
Auriga	50%	Balder	Cirka 90 lägenheter samt kommersiella och samhällslokaler.	Planering och projektering pågår
Aries	50%	Balder		
Capella	0%	Hemsö, Tosito	Totalt 12 våningar med cirka 190 lägenheter samt kommersiella lokaler.	Inflyttning våren 2023
Cassiopeja	100%	n/a	Totalt 43 våningar som kommer innehålla bostäder samt kommersiella lokaler.	Under planering
Parkering/Garage	100%	n/a	Cirka 750 parkeringsplatser	Färdigställs successivt
Media/infrastruktur	100%	n/a	Bolag som tillhandahåller el, värme/kyla, vatten och annan infrastruktur	Färdigställs successivt

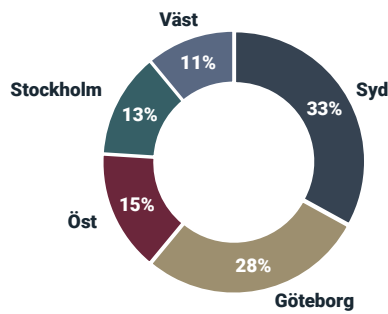
ENTREPRENADER SOM SKAPAR SAMHÄLLSNYTTA

Serneke har under åren byggt upp en stark och diversifierad orderstock med cirka 200 pågående projekt. Per Q4 2023 bedöms orderstock, inklusive projekt i fas 1, uppgå till ca 9,7 mdr SEK där mer än hälften utgörs av samhällsfastigheter. Serneke har aktivt arbetat med att byta inriktning på orderboken, från bostäder till samhällsfastigheter och infrastruktur, vilket innebär större entreprenader, högre andel offentliga beställare samt mindre konjunktorkänslighet. Dessutom genomförs entreprenader inom samhällsfastigheter och infrastruktur i hög utsträckning genom samverkan (också kallat partnering) vilket innebär väsentligt lägre risk för entreprenören.

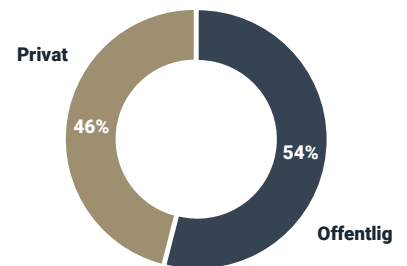
Orderstock per typ av objekt %



Orderstock per region %



Orderstock per typ av beställare %



Serneke har profilerat sig som en stabil och pålitlig entreprenör för svensk välfärd och infrastruktur. Genom bolagets kvalitetsstämpel är man en ständigt återkommande samarbetspartner till offentliga beställare som stat, kommuner och regioner. Bolaget har många stora pågående entreprenader som löper över flera år. Sverige har ett stort behov av investeringar i samhällsfastigheter och infrastruktur och det ligger Serneke särskilt varmt om hjärtat att genomföra dessa samhällskritiska projekt. Nedan visar noterbara pågående entreprenader.



Uppdrag:	Reningsverk
Kommun:	Kalmar
Beställare:	Kalmar Vatten AB
Ordervärde:	1 400 mSEK



Uppdrag:	Domstolsbyggnad
Kommun:	Vänersborg
Beställare:	Hemsö Fastigheter AB
Ordervärde:	285 mSEK



Uppdrag:	Universitet/infrastruktur
Kommun:	Göteborg
Beställare:	Akademiska Hus/Trafikverket
Ordervärde:	570 mSEK



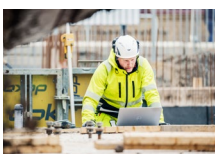
Uppdrag:	Kriminalvårdsanstalt
Kommun:	Göteborg
Beställare:	Specialfastigheter
Ordervärde:	1 070 mSEK



Uppdrag:	Skola
Kommun:	Vänersborg
Beställare:	Vänersborgs kommun
Ordervärde:	260 mSEK



Uppdrag:	Bostäder/livsmedelsbutik
Kommun:	Lund
Beställare:	ICA Fastigheter
Ordervärde:	548 mSEK



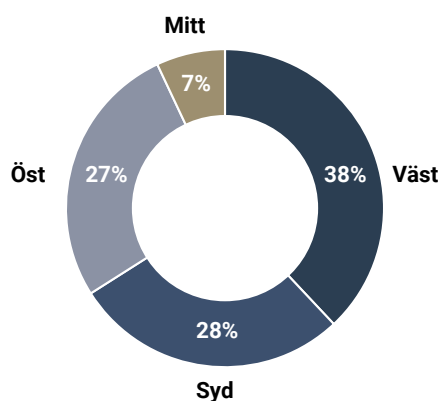
Uppdrag:	Kriminalvårdsanstalt
Kommun:	Ånge
Beställare:	Intea Bygg AB
Ordervärde:	590 mSEK

PROJEKT- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

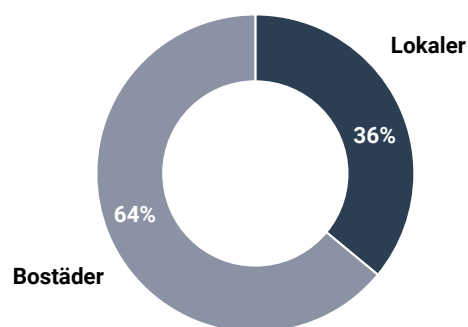
Serneke har, via Serneke Invest, en gedigen byggrättsportfölj och landbank. Bolaget förfogar över totalt ca 600 000 kvm BTA fördelat på ca 30 projekt, primärt i de tre storstadsregionerna.

Projekten innefattar både lokaler och bostäder, såväl bostadsrätter som hyresrätter. Många projekt har erhållits genom vinster i kommunala markanvisningstävlingar, där markanvisningsavtalet är tänkt att övergå till ett köpeavtal. Ett markanvisningsavtal är dock inte bindande och Serneke har själva rådighet över vilka köpeavtal som ska ingås. Generellt har markanvisningsavtalen inga betydande villkor. En diversifierad byggrättsportfölj både i tid och geografi skapar möjligheter att långsiktigt genomföra lönsamma projekt. De olika projekten innehas med olika karaktär – från tillträdna byggrätter, till tecknade marköverlåtelse med villkor för att pågående detaljplan vinner laga kraft, till markanvisningsavtal med kommunen. I de flesta fall är Serneke ensam ägare, men det förekommer delägda projekt. Portföljen fördelas enligt nedan:

Projekt per region %



Projekt per typ av objekt %



VÄSENTLIGA HÄNDELSER AVSEENDE PÅGÅENDE DETALJPLANER

Detaljplanen för Sernekes projekt i Brunnshög i Lund antogs av kommunen i december. Den överklagades dock men planen bedöms vinna laga kraft under 2024.

Ett omtag gjordes under 2023 med detaljplanen för Cirkustomten Lorensberg i Göteborg efter dialog med politiker och tjänstemän i Göteborgs stad. Handlingarna har omarbetats och planen går under våren 2024 ut på förnyat samråd. Detaljplanen för Västra Sjöstaden i Trelleborg förväntas antas av kommunfullmäktige under våren 2024. Detaljplanen för Anneberg i Kungsbacka kommer att ställas ut på granskning under våren 2024.

PERFORMANCE

Serneke är ett tillväxtfokuserat bolag som sedan starten 2002 har vuxit till en av Sveriges största byggkoncerner. Efter börsnotering 2016 ökade omsättningen med bibehållna marginaler. Från 2019 och framåt har tillväxten fortsatt medan rörelsemarginalen försämrats. Covid-19 pandemin ledde till utmaningar i byggbranschen, vilket bidrog till en svag återhämtning följande år.

Serneke Group har haft en CAGR från 2015 – 2022 på 14,5% och en rörelsemarginal på 3,2%. Detta visar att Serneke i grunden är en lönsam verksamhet och att Serneke Invest har en hög rörelsemarginal.

Karlatornet är ett prestigeprojekt som Serneke förknippas mycket med. Samtidigt har projektet tagit stor del av Sernekes resurser och kapital allokerats till projektet, vilket begränsat bolagets möjligheter att utveckla andra lönsamma projekt. I samband med att Karlatornet färdigställs går Serneke vidare till nästa fas, men nu som två separata bolag, Serneke Sverige (entreprenad) och Serneke Invest (projektutveckling).

VÄGEN FRAMÅT

Serneke har gått igenom sin tillväxtfas och etablerat sig på marknaden som ett kapabelt och ambitiöst byggbolag med ett av de mest utmanande projekten i Norden, Karlatornet. När bolaget nu går in i sin mognadsfas, kommer strategi och fokus att förändras.

Doxas strategi handlar om att stödja och underlätta Serneke Sveriges ökade fokus på stabilitet och resultat. Eftersom bolaget är väl etablerat har de nu möjlighet att i hög utsträckning själva forma sin framtid. Möjligheten att använda låsta resurser från Karlatornet till nya lönsamma projekt med lägre risk och kortare tidslinje kommer ge en hög nivå av diversitet och generell lönsamhet till hela bolaget.

Serneke Invest har över tid haft en hög lönsamhet. Karlatornet är en bekräftelse på bolagets höga kapacitet och kvalitet. Externa möjligheter samt de befintliga byggrätterna i Karlastaden borgar för en fortsatt tillväxtresa med höga marginaler. Doxas förvärv av Serneke kommer tillåta den nya koncernen att dra nytta av i) portföljsynergier, ii) utökat investerarintresse och tillgång till kapital samt iii) en väl utvecklad och integrerad hållbarhetspolicy.

i. Portföljsynergier – Sernekes projektportfölj med fokus mot Göteborg är ett starkt komplement till Doxas nuvarande fastighetsinnehav. Bolagens omfattande kompetens och erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektutveckling och transaktioner utgör en stabil grund för fortsatt värdeskapande.

ii. Utökat investerarintresse samt tillgång till kapital – Doxas förvärv av Serneke innebär en större och mer diversifierad tillgångssida samt en betydande projektportfölj som medför en utökad värdeskapandegrund. Förvärvet medför också omedelbart en större aktieägarkrets och en förmodad ökad likviditet i Doxas aktie. Doxa anser i sin tur att detta bör leda till ett ökat investerarintresse, både nationella och internationella investerare, och en förbättrad tillgång till kapital. Tillsammans med de övriga skäl som anförts bör detta, enligt Doxa, skapa förutsättningar för en utökad värdestegring för Doxas aktieägare.

iii. En väl utvecklad och integrerad hållbarhetspolicy – Ett medvetet hållbarhetsarbete går hand i hand med långsiktig lönsamhet. I kraft av Sernekes storlek finns både möjlighet och ett ansvar att bidra till en hållbar utveckling och sundare värld. Sernekes befintliga hållbarhetsprocedurer kommer att hjälpa Doxa att integrera en effektiv policy som kan användas för Doxas fastigheter, vilket i sin tur bidrar till ett mer hållbart samhälle.

DOXAS ÄGARSTYRNING

Doxa har under fjärde kvartalet fortsatt arbetet med den strategiska affärsplan som antogs i samband med förvärvet av portföljbolaget Serneke.

Den omstrukturering av organisationen som initierades direkt i samband med Doxas tillträde av Serneke har under kvartalet nått flertalet milstolpar. Från och med november är samtliga medarbetare inom Serneke organiserade inom sin rätta och framtida organisation (entreprenad eller projektutveckling). De resurser som tidigare jobbade i gemensamma koncernfunktioner är nu antingen organiserade i respektive del av verksamheten eller ej längre anställda inom Serneke.

Inom Serneke Sverige (entreprenad) har arbetet med den utvidgade översynen av strategiska alternativ fortskridit enligt plan. Som tidigare kommunicerats utvärderas alternativ, såsom utdelning och särnotering, försäljning av verksamheten eller specifika tillgångar, såväl som strategiska transaktioner.

Inom Serneke Invest (projektutveckling), har ett omfattande arbete lagts på att ytterligare renodla verksamheten, icke strategiska tillgångar har identifierats och i vissa fall även avyttrats (se Händelser efter årets slut). Även centrala tillgångar så som projekten kopplade till Karlastaden har utvecklats vidare i linje med antagen affärsplan. Överlämning och inflyttning i brf:er i Karlatornet fortskrider i linje med plan. De första hyresgästerna i Karlatornets kontorsdel flyttade in strax innan årsskiftet. Serneke Group AB, ett portföljbolag till Doxa, och Fastighets AB Balder sålde i januari 2024 cirka 151 000 kvadratmeter byggrätter i Karlastaden till Göteborgs allmännyttiga fastighetskoncern Förvaltnings AB Framtiden. Affären består dels av två kvarter som överläts till 100%, dels av fyra kvarter som överläts till 74% med Serneke och Balder som fortsatta delägare till 26% (se Händelser efter årets slut). Affären är en viktig milstolpe och ett kvitto på stadsdelens attraktivitet, projektet och stadsdelen gynnas av att få in ytterligare en stark part som kommer att verka för områdets utveckling.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2023

Doxas bolagsstyrning syftar till att upprätthålla och utveckla ett affärsmässigt uppträdande och en tillfredsställande riskhantering. God bolagsstyrning utgör grunden för att behålla och stärka förtroendet för koncernen bland aktieägare, medarbetare och andra intressenter.

Doxa Aktiebolag är ett affärsdrivet investmentbolag inom fastighetssektorn som äger och förvaltar fastigheter och fastighetsrelaterade bolag. Bolaget 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 segment, vilket ger dels en möjlighet att agera utefter förändrade omständigheter, dels en naturlig diversifiering. Genom den fastighetskompetens som finns i Doxas ledning och styrelse kan bolaget både leverera bra avkastning och påverka samhällsutvecklingen i en mer hållbar riktning. Bolagets aktier är sedan 2014 upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market.

Styrelsens ansvar för bolagsstyrning och intern kontroll regleras i svensk lagstiftning och med hjälp av externa ramverk. Primära ramverk för Doxas bolagsstyrning under 2023 var aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Nasdaq First North Growth Market Rulebook for Issuers of Shares, Marknadsmissbruksförordningen (Mar), Financial Reporting Standards (IFRS) och EU:s revisionsförordning. Doxa följer därtill Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Koden finns på www.bolagsstyrning.se, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Inga avvikelser från Koden gjordes under 2023.

AKTIEÄGARE OCH ÅRSSTÄMMA

Vid årsskiftet hade Doxa totalt 9 967 aktieägare. I bolaget finns ett aktieslag, stamaktie, som berättigar till en röst på bolagsstämma. De tio största ägarna svarade per 31 december 2023 för 65,3 procent av rösterna och aktiekapitalet i bolaget. Doxas aktieägare Greg Dingizian och Percy Nilsson äger var för sig, direkt och indirekt, aktier motsvarande mer än 10 procent av rösterna i Doxa. Inga andra aktieägare innehar mer än 10 procent av bolagets aktiekapital eller röster. Information om aktieägarstrukturen återfinns på sida 8 i årsredovisningen.

Aktieägarnas inflytande utövas vid årsstämman och, i förekommande fall, vid extra bolagsstämma, vilka är Doxas högsta beslutande organ. Årsstämman hålls inom sex månader efter utgången av räkenskapsåret. Varje aktieägare har rätt att delta och utöva sin rösträtt vid stämman. En aktieägare som inte personligen kan delta vid stämman får utöva sin rätt genom ombud. Alla aktieägare har, oberoende av aktieinnehavets storlek, rätt att få ett ärende behandlat på stämman om en begäran om detta inges till styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

Bolagsstämman beslutar om ändring av bolagsordningen och utser samt entledigar styrelseledamöter, styrelsens ordförande och extern revisor, samt beslutar om deras arvoden. Vidare beslutar årsstämman om fastställande av resultaträkning och balansräkning, om disposition av bolagets vinst och om ansvarsfrihet gentemot bolaget för styrelseledamöterna och verkställande direktören ("VD"). Årsstämman beslutar även om instruktion för valberedningens tillsättande och arbete, samt beslutar om riktlinjer för ersättnings- och andra anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare.

Årsstämma 2023

Doxas årsstämma hölls den 27 april 2023. Vid årsstämman beslutades bland annat om omval av Greg Dingizian, Per Ekelund, Nina Nilsson Ulvinen och Jacob Karlsson som styrelseledamöter, nyval av Peter Strand och Lena Grimslätt som styrelseledamöter, nyval av Per Ekelund som styrelseordförande, omval av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som revisor, inrättande av två incitamentsprogram, godkännande av principer för utseende av valberedning, godkännande av ändring i bolagsordningen, samt bemyndiganden för styrelsen att besluta om emissioner av aktier, teckningsoptioner eller konvertibler.

Årsstämman beslutade att ett arvode om 200 000 kr skulle utgå till bolagets styrelseordförande och 100 000 kr till övriga styrelseledamöter, för tiden intill nästa årsstämma, samt att inget extra arvode skulle utgå för styrelseledamöternas arbete i styrelsens utskott.

VALBEREDNING

Valberedningen representerar bolagets aktieägare och utses i enlighet med de principer för utnämning av valberedningen som fastställts vid årsstämman den 27 april 2023 och gäller tills vidare. Valberedningens uppgift är att inför årsstämman lämna förslag till beslut avseende bland annat stämмоordförande, antal styrelseledamöter och val av styrelseordförande och styrelseledamöter, styrelsearvoden och eventuella arvoden för styrelsens utskott, val av revisorer och revisionsarvoden samt kriterier för tillsättande av medlemmarna i valberedningen i enlighet med de uppgifter som anges i Koden. Aktieägare kan lämna förslag till valberedningen i enlighet med de instruktioner som finns publicerade på Doxas hemsida.

Valberedningen inför årsstämman 2024 har utsetts baserat på ägarförhållandena den 30 september 2023 (och därefter inträffade ägarförändringar) samt i enlighet med den vid årsstämman 2023 beslutade valberedningsinstruktionen och består av Greg Dingizian (utsedd av Agartha AB), Percy Nilsson (utsedd av Malmö Bra Bostad AB), Carl-Mikael Bergendahl, utsedd av Bergendahl & Son Aktiebolag, samt Per Ekelund (adjungerad). Inget arvode har utgått till valberedningens ledamöter.

Valberedningen har haft [2] möten inför årsstämman 2024. Därutöver har valberedningen haft löpande kontakt och digitala avstämmningar för hantering av nomineringsförslag och genomgång av resultatet av den styrelseutvärdering som genomförts av styrelsens ledamöter. Valberedningen har behandlat de frågor som ska behandlas enligt Koden.

I sitt arbete har valberedningen tillämpat den Mångfaldspolicy som fastställts av styrelsen, vilken utgörs av punkt 4.1 i Koden. Resultatet av arbetet med Mångfaldspolicyn är att valberedningen har beaktat att styrelsen, med hänsyn till Doxas verksamhet, utvecklingskede, rådande affärs- och samhällsförhållanden och förhållandena i övrigt, ska vara präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämموvalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. Därutöver har en jämn könsfördelning i styrelsen eftersträvat. Genom att tillämpa ovanstående har valberedningen fått ett bra underlag för att avgöra om styrelsens sammansättning är ändamålsenlig och om Doxas behov av kompetens, erfarenhet och mångsidighet i styrelsen är tillfredsställt.

Valberedningens förslag och motiverade yttrande görs tillgängligt på Doxas hemsida senast i samband med offentliggörandet av kallelsen till årsstämman.

STYRNINGSMODELL



BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2023 fortsättning

REVISOR

Den externa revisorn är ett oberoende organ som granskar bolagets räkenskaper samt styrelsens och VD:s förvaltning, för att säkerställa att bolaget lämnar en korrekt och rättvis bild av bolaget. Revisorn ska redovisa iakttagelser till styrelsen utan ledningens närvaro minst en gång per år samt delta på revisionsutskottsmöten. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Doxas revisor under året har varit Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Carl Fogelberg som huvudansvarig revisor. Revisionsutskottet utvärderar årligen revisorernas arbete och oberoende. Ersättning till revisorerna utgår enligt godkänd räkning. Mer information om ersättningar finns i Not 7 Ersättning till revisorer.

STYRELSEN

Styrelsen ska förvalta bolagets angelägenheter i bolagets och samtliga aktieägares intresse samt värna och främja en god bolagskultur. Det är styrelsens uppgift att fastställa bolagets övergripande mål och strategi, utvärdera och tillsätta VD, samt ansvara för att det finns goda kontrollverksamheter i bolaget vad gäller den finansiella rapporteringen, intern kontroll och styrning. Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst nio styrelseledamöter, med högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelseledamöterna utses av aktieägarna på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämman. Styrelsen, som utsågs vid årsstämman 2023 består av sex ledamöter, varav fyra anses vara oberoende i förhållande till bolaget, bolagets större aktieägare och bolagsledningen. Greg Dingizian och Nina Nilsson Ulvinen är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen, men anses inte vara oberoende i förhållande till större aktieägare. Styrelsen uppfyller Kodens krav kring majoriteten oberoende ledamöter. Information om styrelsens ledamöter återfinns på sidan 30-31.

Styrelsens uppgifter

Till styrelsens uppgifter hör att fastställa bolagets övergripande mål och strategi. Vidare ansvarar styrelsen för beslut om vissa större företagsförvärv, uppföljning och verksamhetskontroll, finansiell utveckling, riskbedömning samt säkerställande av regelefterlevnad. Styrelsen antar årligen vid det konstituerande styrelsemötet en arbetsordning som reglerar styrelsens och styrelseordförandes ansvar. Vidare ansvarar styrelsen för instruktioner till revisionsutskott och ersättningsutskott. Styrelsen antar också en arbetsinstruktion till VD inklusive arbetsfördelning mellan styrelsen och VD, och en instruktion för finansiell rapportering till VD.

Styrelseordföranden leder och organiserar styrelsens arbete i syfte att uppfylla sitt ansvar gentemot aktieägare på ett ändamålsenligt sätt, och tillser att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete. Styrelseordföranden för den löpande dialogen med VD och tar tillsammans fram agenda och material inför respektive styrelsemöte. Vid styrelsemöten närvarar VD och CFO samt från tid till annan inbjuden personal från bolaget för att rapportera från sina områden. Styrelsen biträds av en advokat som extern styrelsesekreterare.

Styrelsen ska följa alla beslut fattade av bolagsstämman och lojalt tillvarata och skydda samtliga aktieägares intressen. Styrelsen ska hålla styrelseordföranden informerad om uppdrag i andra bolag eller innehav i konkurrerande bolag. Varje styrelseledamot ska så snart som möjligt underrätta styrelsen om risk för intressekonflikt kan uppstå i en särskild omständighet, i vilket fall styrelseledamoten inte får delta i behandlingen av sådana frågor.

Styrelsens arbetsuppgifter inkluderar bland annat att fastställa verksamhetsmål och strategier, säkerställa god intern kontroll och effektiva uppföljningssystem, godkänna ekonomisk rapportering, samt tillse att bolagets informationsgivning är korrekt, relevant och tillförlitlig. Dessutom ansvarar styrelsen för att se till att bolaget följer lagar, regler och tillämpligt borsregelverk.

Styrelsemöten och huvudsakliga ämnesområden

Styrelsen höll under året 34 möten, inklusive bland annat konstituerande, ordinarie och extra möten. Samtliga möten hölls i Malmö eller digitalt. Alla sammanträden under året har följt en dagordning, som tillsammans med dokumentation för varje punkt på dagordningen tillhandahållits ledamöterna inför styrelsemötena. Styrelsen biträds av en advokat som är sekreterare vid styrelsemötena.

Vid varje ordinarie styrelsemöte redogör VD för koncernens resultat och finansiella ställning samt utsikter för kommande kvartal. Dessutom behandlas potentiella investeringar samt framdrift i befintliga projekt. Ledande befattningshavare presenterar även strategiska områden ad hoc vid behov.

Viktiga ärenden som styrelsen behandlade under 2023 omfattade bland annat:

- förvärv, framför allt uppköpserbjudandet till aktieägarna i Serneke Group AB (publ)
- organisationsförändringar till följd av förvärvet av Serneke Group AB (publ)
- kapital- och finansieringsfrågor
- godkännande av finansiella rapporter

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet har en övervakande roll avseende riskhantering, intern kontroll och kvalitetssäkring av bolagets finansiella rapportering. Utskottet säkerställer i dialog med bolagets revisor att bolagets interna och externa redovisning uppfyller gällande krav. Utskottet utformar omfattningen och inriktningen av revisionsarbetet i samarbete med revisorn.

Vidare ska revisionsutskottet utvärdera effektiviteten avseende interna kontrollprocesser samt koncernens riskhantering och finansiella struktur.

Revisionsutskottet ansvarar för att utvärdera genomförda revisionsinsatser, revisionsplanen samt biträder valberedningen med förslag till samt arvodering av revisorer. Utskottens ledamöter utses vid det konstituerande styrelsemötet och för ett år i taget. Utskottet höll tre möten fram till och med årsstämman 2023 och bestod då av Christian Lindgren (ordförande), Jacob Karlsson och Per Ekelund. Därefter beslutade styrelsen att inte inrätta något revisionsutskott, utan att styrelsen i sin helhet skulle fullgöra revisionsutskottets uppgifter. Styrelsen har därvid fullgjort revisionsutskottets uppgifter vid två tillfällen. Bolagets CFO deltog vid samtliga möten där revisionsutskottets uppgifter fullgjordes.

Ersättningsutskottet

Styrelsens ersättningsutskott ska bereda och utarbeta förslag till beslut avseende anställningsvillkoren för VD, riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, ersättningsrapport samt incitamentsprogram som ska föreläggas årsstämman för beslut. Utskottens ledamöter utses vid det konstituerande styrelsemötet och för ett år i taget, och utskottets arbete styrs av de instruktioner för ersättningsutskottet som tagits fram av styrelsen. Utskottet höll fyra möten under året och bestod av Per Ekelund (ordförande), Greg Dingizian och Nina Nilsson Ulvinen till och med årsstämman den 27 april 2023, och därefter av Lena Grimslätt (ordförande), Per Ekelund och Nina Nilsson Ulvinen.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2023 *fortsättning*

STYRELSEN



PER EKELUND

Styrelsens ordförande, ersättningsutskottsledamot

INVALID I STYRELSEN: 2021

NÄRVARO STYRELSEMÖTEN 2023: 34/34

NÄRVARO ERSÄTTNINGSGRÄNSUTSKOTTSMÖTEN 2023: 4/4

FÖDD: 1971

UTBILDNING: Byggnadsingenjör.

ARBETSLIVSERFARENHET: Lång erfarenhet av ledande befattningar i fastighetsbranschen. Har bland annat suttit i ledningen för Akelius Fastigheter AB.

ANDRA VÄSENTLIGA UPPDRAG: VD för Victoriahem AB samt styrelseledamot i Rosengård Fastighets AB och Serneke Group AB.

INNEHAV I DOXA*: 2 800 000 aktier och 1 000 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026.

BEROENDEFÖRHÅLLANDE: Oberoende i förhållande till bolaget, ledande befattningshavare och större aktieägare.



GREG DINGIZIAN

Styrelseledamot

INVALID I STYRELSEN: 2021

NÄRVARO STYRELSEMÖTEN 2023: 33/34

FÖDD: 1960

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

ARBETSLIVSERFARENHET: 35 års erfarenhet från fastighetsbranschen, bland annat som verkställande direktör för GOTIC AB, HSB Malmö samt grundare av Victoria Park AB, Swedish Logistic Property AB och Agartha AB. Varit verkställande direktör för Wilh. Sonesson AB samt styrelseledamot i flera noterade och onoterade bolag. Valdes på nytt in i Doxas styrelse vid årsstämman 2021 efter att tidigare varit styrelseledamot i Doxa under 2016 och 2017.

ANDRA VÄSENTLIGA UPPDRAG: Styrelseordförande och ägare av Agartha AB. Styrelseordförande i Serneke Group AB. Ledamot i Swedish Logistic Property AB.

INNEHAV I DOXA*: 98 244 985 aktier (inklusive emitterade ej registrerade aktier).

BEROENDEFÖRHÅLLANDE: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen men beroende i förhållande till större aktieägare.



NINA NILSSON ULVINEN

Styrelseledamot, ersättningsutskottsledamot

INVALID I STYRELSEN: 2022

NÄRVARO STYRELSEMÖTEN 2023: 34/34

NÄRVARO ERSÄTTNINGSGRÄNSUTSKOTTSMÖTEN 2023: 4/4

FÖDD: 1969

UTBILDNING: Gymnasieutbildning samt vidareutbildningar inom hotell och restaurang management.

ARBETSLIVSERFARENHET: VD och ägare för Hotel Mäster Johan samt VD för Malmö Arena Hotel.

ANDRA VÄSENTLIGA UPPDRAG: Koncernchef Malmö Bra Bostad AB, 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.

INNEHAV I DOXA*: 69 566 666 aktier (inklusive emitterade ej registrerade aktier) och 1 000 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026 T01.

BEROENDEFÖRHÅLLANDE: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen men beroende i förhållande till större aktieägare.

*) Eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier per 31 december 2023.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2023 *fortsättning*

STYRELSEN *fortsättning*



JACOB KARLSSON

Styrelseledamot

INVALID I STYRELSEN: 2022

NÄRVARO STYRELSEMÖTEN 2023: 32/34

FÖDD: 1986

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

ARBETSLIVSERFARENHET: Grundare av, koncernchef och VD för K-Fast Holding AB (K-Fastigheter). Har innehaft flertalet uppdrag i dotterbolag till K-Fast Holding AB och Fastighets AB Balder. Har tidigare varit styrelseordförande i SWS Projekt AB och Stubbarp AB samt styrelseledamot i Monlux Intl AB. Innan Jacob grundade K-Fastigheter 2010 arbetade han som placeringsrådgivare på Länsförsäkringar.

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

INNEHAV I DOXA*: 1 300 000 aktier och 1 000 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026 TO1.

BEROENDEFÖRHÅLLANDE: Oberoende i förhållande till bolaget, ledande befattningshavare och större aktieägare.



PETER STRAND

Styrelseledamot

INVALID I STYRELSEN: 2023

NÄRVARO STYRELSEMÖTEN 2023: 24/34

FÖDD: 1971

UTBILDNING: Civilingenjörsexamen från Lunds tekniska högskola. Kurser inom ekonomi och juridik vid Lunds universitet.

ARBETSLIVSERFARENHET: Grundare till Swedish Logistic Property AB (publ) och styrelseordförande fram till 2020, verkställande direktör mellan åren 2020 till 2023 och vice styrelseordförande sedan 2023. Har tidigare arbetslivserfarenhet som, bland annat, VD för fastighetsbolagen Victoria Park AB, Annhem Fastigheter AB och Tribona AB samt ledande befattningar inom fastighetsbolagen Drott och Akelius.

ANDRA VÄSENTLIGA UPPDRAG: Vice styrelseordförande i SLP samt styrelseledamot i Diös Fastigheter AB, BrainLit AB, Rikshem AB, Fridam AB, Fridam Fastigheter AB och Fridam Invest AB.

INNEHAV I DOXA*: 9 000 000 aktier (inklusive emitterade ej registrerade aktier) och 1 000 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026 TO1.

BEROENDEFÖRHÅLLANDE: Oberoende i förhållande till bolaget, ledande befattningshavare och större aktieägare.



LENA GRIMSLÄTT

Styrelseledamot, ersättningsutskottets ordförande

INVALID I STYRELSEN: 2023

NÄRVARO STYRELSEMÖTEN 2023: 24/34

NÄRVARO ERSÄTTNINGSMÖTEN 2023: 4/4

FÖDD: 1978

UTBILDNING: Civilingenjörsexamen Lantmäteri från Lunds tekniska högskola och kandidatexamen i företagsekonomi

ARBETSLIVSERFARENHET: 20 års erfarenhet från fastighetsbranschen, särskilt inom den nordiska industri- och logistikmarknaden. Tidigare innehaft andra ledande roller på JLL, såsom Head of JLL i Göteborg avseende affärsområdena Valuation, Leasing och Capital Markets. Dessförinnan arbetat som affärsutvecklare på det noterade fastighetsbolaget Platzer samt som senior fastighetsvärderare på SBAB.

ANDRA VÄSENTLIGA UPPDRAG: Utöver sitt uppdrag i Doxa är Lena partner i JLL Capital Markets AB.

INNEHAV I DOXA*: 1 000 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026 TO1.

BEROENDEFÖRHÅLLANDE: Oberoende i förhållande till bolaget, ledande befattningshavare och större aktieägare.

*) Eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier per 31 december 2023.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2023 *fortsättning*

REVISOR

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Carl Fogelberg, huvudansvarig revisor
Auktoriserad revisor

FÖDELSEÅR: 1976

VÄSENTLIGA UPPDRAG UTANFÖR DOXA: Carl Fogelberg är även huvudansvarig revisor i bland annat Swedish Logistic Property AB, Duni AB och Sparbanken Syd.

VD OCH LEDNING

Styrelsen utser VD och fastställer en instruktion för VD:s arbete. VD ansvarar för bolagets dagliga verksamhet och för att ta fram informations- och beslutsunderlag till styrelsen och sätter, i dialog med styrelseordförande, dagordningen för styrelsens möten. VD säkerställer att den strategiska inriktning som beslutats av styrelsen implementeras och att bolagets åtaganden gentemot samhälle, miljö, människor och den finansiella marknaden efterlevs i enlighet med bolagets Uppförandekod och andra policydokument. VD ansvarar för implementering av policydokument framtagna av styrelsen, och rapporterar eventuella avvikelser till styrelsen. VD tar i sitt arbete stöd från övriga medlemmar i bolagets koncernledning. Koncernledningen träffas regelbundet och behandlar frågor som bland annat rör bolagsstyrning, rapportering, organisation och strategi. Koncernledningen ska förbereda ärenden som fordrar beslut av styrelsen enligt styrelsens arbetsordning samt bistå VD att verkställa styrelsens beslut. Utöver sitt individuella ansvarsområde har varje medlem av koncernledningen ett kollektivt ansvar för ledningen av bolaget. Doxas koncernledning består av VD, CFO och fastighetschef.

Ersättningar till ledningen

Ersättning till VD och ledningsgrupp får, enligt de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som godkänts vid årsstämman den 27 april 2022, och som gällt oförändrad under 2023, bestå av fast lön eller annan förutbestämd kontant ersättning, rörlig ersättning, försäkringar, pensionsförmåner samt övriga förmåner. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år till bolagsstämman enligt beslut vid årsstämman 2022. Styrelsen har tagit fram en ersättningsrapport för framläggande till årsstämman 2024, som vidare beskriver ersättningar till VD, en redogörelse för utestående aktierelaterade incitamentsprogram, samt huruvida bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har följts och implementerats. Ersättningsrapporten kommer att finnas tillgänglig på Doxas hemsida senast tre veckor före årsstämman.

STYRELSENS ÅRSHJUL

KVARTAL 4

Kvartalsrapport tredje kvartalet, beslut om budget, utvärdering av styrelsens och ledningens arbete, finansiell kalender.

KVARTAL 1

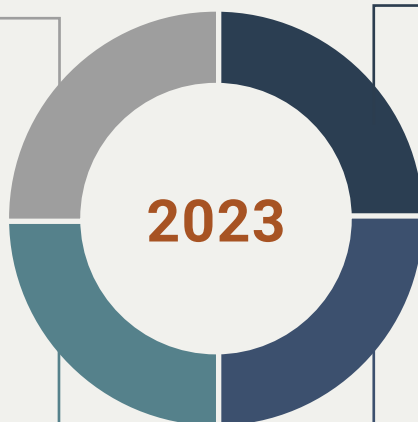
Bokslutskommuniké, beslut om föreslagen utdelning, ärenden till bolagsstämman.

KVARTAL 3

Kvartalsrapport andra kvartalet, översyn av policyer, strategi och verksamhetsmål.

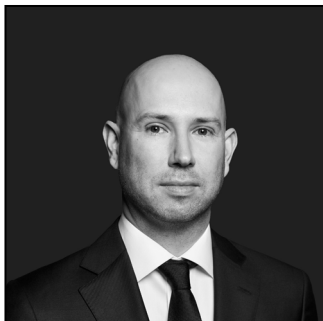
KVARTAL 2

Kvartalsrapport första kvartalet, årsredovisning, årsstämma och konstituerande styrelsemöte, arbetsordning till styrelse samt instruktioner till VD och styrelseutskott.



BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2023 *fortsättning*

KONCERNLEDNING



VICTOR PERSSON VD

FÖDD: 1984

UTBILDNING: Examen från Handelshögskolan i Stockholm.

ARBETSLIVSERFARENHET: Mångårig erfarenhet av ledande befattningar inom fastighetsbranschen, bland annat 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 Nordic).

ANDRA VÄSENTLIGA UPPDRAG: Styrelseledamot i Easy Depot AB, Fastighetsstaden i Halmstad AB och Carousel Group AB samt verkställande direktör och styrelseledamot i Serneke Group AB.

INNEHAV I DOXA*: 300 000 aktier, 2 500 000 teckningsoptioner av serie 2021/2024, 2 500 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026 T02 och 2 000 000 köpoptioner utställda av Agartha AB.



PATRIK MELIN CFO

FÖDD: 1977

UTBILDNING: Kandidatexamen i ekonomi från Högskolan i Kristianstad.

ARBETSLIVSERFARENHET: Mångårig erfarenhet av ledande befattningar inom dental- och fastighetsbranschen, bland annat som CFO på TePe Munhygienprodukter och IKEA:s fastighetsbolag Ingka Centres Europe.

ANDRA VÄSENTLIGA UPPDRAG: Styrelseledamot i Malmö Redhawks Ishockey AB.

INNEHAV I DOXA*: 300 000 aktier, 500 000 teckningsoptioner av serie 2021/2024 och 750 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026 T02.



MIKAEL AHLBORN FASTIGHETSCHEF

FÖDD: 1977

UTBILDNING: MBA i Residential Real Estate från Akelius University.

ARBETSLIVSERFARENHET: Mångårig erfarenhet av ledande befattningar inom fastighetsbranschen, bland annat som regionchef på Heimstaden. Tidigare arbetat i flertalet ledande roller inom Akeliuskoncernen, bland annat som Head of Malmö för Akelius Residential Property AB.

ANDRA VÄSENTLIGA UPPDRAG: Mikael har inga övriga väsentliga uppdrag.

INNEHAV I DOXA*: 715 aktier, 500 000 teckningsoptioner av serie 2021/2024 och 750 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026 T02.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

För information om aktuella riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare, se sida 32 och www.doxa.se.

*) Eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier per 31 december 2023.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FINANSIELLA RAPPORTER

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	35
Resultaträkning, koncernen	38
Balansräkning, koncernen	39
Kassaflödesanalys, koncernen	40
Förändring eget kapital, koncernen	41
Resultaträkning, moderbolaget	42
Balansräkning, moderbolaget	43
Kassaflödesanalys, moderbolaget	44
Förändring eget kapital, moderbolaget	45

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information, redovisnings- och värderingsprinciper	46
Not 2 Finansiell riskhantering	48
Not 3 Bedömningar, uppskattningar och antaganden	49
Not 4 Intäkter från avtal med kunder och övriga intäkter	51
Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag	51
Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	51
Not 7 Ersättning till revisorer	52
Not 8 Personal (medelantal)	52
Not 9 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	52
Not 10 Ersättning till ledande befattningshavare samt närståendetransaktioner	53
Not 11 Optionsprogram	54
Not 12 Ränteintäkter och liknande poster	55

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER - fortsättning

Not 13 Räntekostnader och liknande poster	55
Not 14 Inkomsskatt	55
Not 15 Materiella anläggningstillgångar	56
Not 16 Aktier och andelar till verkligt värde	57
Not 17 Övriga fordringar	59
Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59
Not 19 Aktiekapital och resultat per aktie	60
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60
Not 21 Finansiella instrument	61
Not 22 Leasing	63
Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	64
Not 24 Transaktioner med närstående	65
Not 25 Poster som inte ingår i kassaflädet	67
Not 26 Händelser efter balansdagen	67
Not 27 Förslag till vinstdisposition i moderbolaget	67
Årsredovisningens undertecknande	68
Revisionsberättelse	69
Nyckeltal, koncernen	71
Valberedelse och inbjudan till årsstämma	72
Finansiell kalender	72
Kontakt	73

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och VD för Doxa AB (publ), organisationsnummer 556301-7481 med säte i Malmö Skåne län, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning avseende räkenskapsåret 2023- 01-01 – 2023-12-31.

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 fastighetsrelaterade bolag. 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 segment, vilket ger dels en möjlighet att agera utefter förändrade omständigheter, 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.

Doxas styrelse har bedömt att bolaget uppfyller kriterierna enligt IFRS 10 – Investmentföretag, varför bolaget 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 21 – Finansiella instrument.

Doxa AB (publ) är moderbolaget i koncernen. Per den 31 december 2023 finns det följande helägda dotterbolag: Doxa Arena Holding AB, Malmö, 559338-5676, Doxa Malmö Fastigheter Holding AB, Malmö, 559347-7390, Doxa Industrifastigheter AB, Malmö, 559383-1257, Doxa Fastigheter Holding Ett AB, Malmö, 559447-1251, Doxa Fastigheter Holding Två AB, Malmö, 559447-0824 samt Serneke Group AB (publ), Göteborg, 556669-4153, som ägs till 94,4%.

Doxa äger även 40% av aktierna i Fastighetsstaden i Halmstad AB, Halmstad, 556686-2917 samt 15,7% av aktierna i det onoterade bolaget EasyDepot AB, Malmö, 559248-7531. För vidare information hänvisas till Not 16 Aktier och andelar till verkligt värde.

VIKTIGA HÄNDELSER 2023

Doxa förvärvade och tillträdde i juni 94,4 procent av aktierna i Serneke Group AB ("Serneke") mot vederlag i form av nyemitterade aktier i Doxa AB, motsvarande ett värde om 823,3 mSEK. För resterade 5,6 procent av aktierna pågår en tvångsinlösenprocess i enlighet med aktiebolagslagen. Efter Doxas tillträde avnoterades Serneke Group AB från Nasdaq Stockholm, där sista handelsdag var den 5 juli. Serneke Group AB är sedan dess ett portföljbolag till Doxa. Doxas förvärv av Serneke medförde även en större aktieägarkrets om cirka 4 500 nya ägare och därmed ökad likviditet i Doxa-aktien.

Vid en extrastämma i Serneke Group AB den 7 juli tillsatte Doxa en ny styrelse. Doxas VD, Victor Persson, tillträdde även som ny VD för Serneke Group.

Doxa har under året arbetat med den strategiska affärsplan som antogs i samband med förvärvet av Serneke, där Doxa ser möjligheter att skapa och realisera värden genom att förädla och dela upp bolaget. Organisatoriskt har uppdelning skett i två bolag, Serneke Sverige (entreprenad) och Serneke

Invest (projektutveckling). I samband med denna uppdelning har gemensamma koncernfunktioner i Serneke upphört. Doxa har anlitat ABG Sundal Collier AB som finansiell och strategisk rådgivare för att utvärdera olika strategiska alternativ för Sernekets bygg- och entreprenadverksamhet i syfte att maximera värdet för Doxas aktieägare. Sådana alternativ kan inkludera en utdelning och särnotering, en försäljning av bolaget, försäljning av specifika tillgångar såväl som andra strategiska transaktioner. Stor vikt har sedan Doxas tillträde lagts vid förberedande arbete för att kunna genomföra planerade strukturaffärer, där ett antal affärer realiserades redan i januari 2024, se Händelser efter årets slut.

Doxa förvärvade Serneke med en substansrabatt om cirka 1 300 mSEK. Sedan Doxas tillträde i juni är den totala omvärderingseffekten positiv om 489,7 mSEK. Värdebedömning av aktieinnehavet i Serneke per 31 december tar sin utgångspunkt i värdering av de individuella tillgångarna och skulderna i verksamheten, där 64 procent av tillgångarna är externt värderade. Hänsyn har även tagits till den risk som finns gällande det arbete som återstår och de eventuella osäkerhetsfaktorer som finns avseende att realisera värdena. Se Not 21.

Doxa har under året avyttrat hela sitt innehav om 2 548 691 B-aktier i KlaraBo. Aktierna anskaffades i samband med børsintroduktionen av KlaraBo i december 2021, total resultatpåverkan under 2023 uppgår till -8,5 mSEK.

Doxa sålde i december, genom aktieöverlåtelse, fastigheten Skottspolen 1 som ingick i Malmöportföljen. Försäljningen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 84,0 mSEK (cirka 30 000 kr/kvm). Försäljningen innebar en positiv resultat-effekt för Doxa helår 2023 om 3,2 mSEK, total värdeökning sen Doxas tillträde uppgår till 33,0 mSEK. Köparen tillträdde den 1 december 2023.

Övriga fastighetsrelaterade portföljinnehav värderades under 2023 ner med -182,7 mSEK, drivet av rådande marknadsklimat med högre avkastningskrav, särskilt inom kontor, som till viss del kompenseras av högre driftnetton. Vid utgången av fjärde kvartalet uppgick Doxas direktavkastning (exkl. hyresrabatter) i vårt direktägda bestånd till 5,6%. Fastighetsvärdet 2 454 mSEK motsvarar cirka 23 000 kr/kvm.

Doxa genomförde den 19 december 2023 en riktad nyemission om totalt 116 666 667 aktier till en teckningskurs om 3,0 SEK per aktie. Den riktade nyemissionen uppgick till totalt 350,0 mSEK före emissionskostnader, varav 250,0 mSEK tillfördes kontant och 100,0 mSEK tillfördes genom kvittning av befintlig skuld. Nettolikviden från den riktade nyemissionen är avsedd att genom förstärkning av den finansiella positionen, öka handlingsutrymmet och möjliggöra investeringar i pågående projekt som skapar värde för Doxa och dess aktieägare. Investering i den riktade nyemissionen utgjordes av ett antal svenska och internationella professionella investerare inklusive både nya och befintliga aktieägare, däribland Doxa AB:s två största aktieägare Argartha AB och Malmö Bra Bostad AB, större aktieägare Bergendahl Invest AB, Erik Selin samt Doxas styrelseledamot Peter Strand.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE *fortsättning*

KONCERNENS RESULTAT, FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

RESULTAT FÖR HELÅRET

Rörelsens intäkter uppgick under 2023 till 312,1 mSEK (-5,0), ökningen utgörs av positiv värdeutveckling på portföljinnehav, där Serneke står för 489,7 mSEK.

Rörelsens kostnader uppgick under 2023 till 42,6 mSEK (40,8), där ökningen förklaras av kostnader hänförliga till förvärvet av Serneke.

Rörelseresultatet för 2023 uppgick till 269,4 mSEK (-45,8), påverkat av positiv värdeutveckling på portföljinnehav.

Finansiella poster för 2023 uppgick till 22,5 mSEK (5,9).

Årets resultat efter skatt uppgick till 291,9 mSEK (-39,9).

FINANSIELL STÄLLNING

Eget kapital i koncernen uppgick vid årets utgång till 3 223,0 mSEK (1 769,4).

Eget kapital per aktie i koncernen uppgick vid årets utgång till 5,63 SEK (6,00).

Likvida medel uppgick vid årets utgång till 111,9 mSEK (60,0).

Koncernens långfristiga fordringar hos portföljbolag uppgick vid årets utgång till 750,3 mSEK (367,8).

KASSAFLÖDE

Koncernens kassaflöde uppgick till 51,9 mSEK (44,9).

NAV

Doxas NAV uppgick vid årets utgång till 3 315,3 mSEK (1 855,2), motsvarande 5,79 SEK per aktie (6,29).

MODERBOLAGETS RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

RESULTAT FÖR HELÅRET

Rörelsens intäkter uppgick under 2023 till 312,1 mSEK (-5,0), ökningen utgörs av positiv värdeutveckling på portföljinnehav, där Serneke står för 489,7 mSEK.

Rörelsens kostnader uppgick under 2023 till 42,8 mSEK (40,9), där ökningen förklaras av kostnader hänförliga till förvärvet av Serneke.

Rörelseresultatet under 2023 uppgick till 269,2 mSEK (-45,9), påverkat av positiv värdeutveckling på portföljinnehav.

Finansiella poster under 2023 uppgick till 22,9 mSEK (6,0).

Årets resultat efter skatt uppgick till 292,1 mSEK (-39,9).

FINANSIELL STÄLLNING

Eget kapital i moderbolaget uppgick vid årets utgång till 3 223,2 mSEK (1 769,4).

Likvida medel i moderbolaget uppgick vid årets utgång till 111,9 mSEK (60,0).

Moderbolagets långfristiga fordringar hos portföljbolag uppgick vid årets utgång till 750,3 mSEK (367,8).

PERSONAL OCH LÖNER

Moderbolaget har vid årets utgång 7 (7) 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 12 månaders lön.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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.

Risker som hanteras väl kan leda till möjligheter och värdeskapande, medan risker som inte hanteras rätt kan medföra skador och förluster. Ett kontrollerat risktagande är avgörande för god lönsamhet och avkastning. Doxa arbetar med riskhantering ur ett portföljperspektiv, där respektive investering monitoreras och utvärderas löpande. Förmågan att identifiera, utvärdera, hantera och följa upp risker utgör en viktig del av styrningen och kontrollen av Doxa och dess innehav. Sammanfattningsvis är syftet att Doxas strategi, med fokus på stabil och lönsam avkastning, kan genomföras baserad på ett väl avvägt risktagande inom fastställda ramar.

För utförligare beskrivning se sidan 14 Risker och riskhantering.

AKTIE OCH ÄGARSTRUKTUR

Doxa är noterat på Nasdaq First North Growth Market, Stockholm. Slutkursen per den 31 december 2023 uppgick till 3,41 SEK.

Doxa hade per den 31 december 2023 9 967 aktieägare. Se tabell *De femton största aktieägarna* på sidan 8.

AKTIEKAPITAL

Under året har Doxa genomfört två nyemissioner till ett samlat värde om totalt 1 154,8 mSEK efter kostnader och avgifter i samband med emission. Den första emissionen avser apportemission om 823,3 mSEK i samband med förvärv av Serneke Group AB. Den andra emissionen om totalt 350,0 mSEK, avser dels en kontantemission om 250,0 mSEK och dels en kvittningsemmission om 100,0 mSEK. Emissionskostnader uppgick för båda emissionerna till totalt 18,5 mSEK. Aktiekapitalet ökade under 2023 från 147,5 mSEK till 286,3 mSEK, där 30,5 mSEK avser ej registrerat aktiekapital. För mer information se Aktiekapitalets utveckling sidan 8.

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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE fortsättning

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

Doxas portföljbolag Serneke avyttrade i januari hela aktieinnehavet i Änglagården Holding AB, ägare till Prioritet Serneke Arena i Göteborg, samt i 7H Bil AB. Försäljningarna skedde till bolag ägt av Ola Serneke och är ett led i den pågående omstruktureringen inom Serneke för att renodla verksamheten i en entreprenad- och en fastighetsutvecklingsdel. Affären är gjord till marknadsvärde. Frånträdet har, enligt plan, skett under Q1 2024 och bedöms inte påverka Doxas värde på Serneke 2024.

Serneke, ett portföljbolag till Doxa, och Fastighets AB Balder sålde i januari cirka 151 000 kvadratmeter byggrätter i Karlastaden till Göteborgs allmännyttiga fastighetskoncern Förvaltnings AB Framtiden. Affären består dels av två kvarter som överläts till 100 procent, dels av fyra kvarter som överläts till 74 procent med Serneke och Balder som fortsatta delägare till 26 procent. Köpeskillingen uppgår till cirka 1 mdr SEK och inkluderar även en ensidig option att återköpa byggrätterna i de fyra delägda kvarteren senast september 2027. Affären beräknas ha en neutral effekt på marknadsvärdet av Doxas innehav i Serneke 2024. Frånträde skedde under Q1 2024.

Doxas portföljbolag Serneke förvärvade för vidare utveckling tillbaka cirka 55 000 kvm byggrätter i Veddesta, Järfälla kommun, från Fastighets AB Balder. Köpesumman uppgick till 160 mSEK, vilket motsvarar Balders nedlagda kostnader i projektet. Efter transaktionen äger Serneke byggrätter om totalt cirka 150 000 kvm BTA för bostäder, kontor, hotell och idrottsanläggningar i området, där det fram till 2035 ska utvecklas totalt 14 000 nya bostäder. Tillträde skedde den 2 februari 2024.

Karlatornet AB, ett joint venture mellan Doxas portföljbolag Serneke och Balder, genomförde i februari en försäljning av Karlatornets hotellbyggnad till Balder, till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 660 mSEK. Balder nyttjade vid transaktionen sin optionsrätt. Hotellets yta är cirka 17 000 kvadratmeter och omfattar cirka 300 rum. Frånträde skedde den 2 februari 2024.

Karlatornet AB beslutade i februari även att inleda en mäklarledd försäljningsprocess av kontorsbyggnaden. Under försäljningsprocessen har Balder tagit över ägandet av kontoret, frånträde skedde den 2 februari 2024. Vid en utebliven försäljning innebär överenskommelsen att Balder nyttjar sin optionsrätt och blir ägare av kontorsbyggnaden. Kontoret omfattar cirka 7 000 kvadratmeter fördelat på 10 våningar.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Moderbolaget har en närståenderelation med sina portföljbolag specificerade i Not 16 Aktier och andelar till verkligt värde. För en utförlig specifikation över vilka närståendetransaktioner som förekommit under året hänvisas till Not 24 Transaktioner med Närstående. Samtliga transaktioner med närstående har skett till marknadsmässiga villkor.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att överkursfonden, balanserat resultat och årets resultat balanseras i ny räkning. Förslaget kommer att läggas fram på årsstämman den 29 april 2024.

Fritt eget kapital i moderbolaget, SEK	31 dec 2023	31 dec 2022
Överkursfond	2 813 630 452	1 797 644 091
Balanserat resultat	-183 084 984	-150 141 150
Årets resultat	292 134 682	-39 916 801
SUMMA	2 922 680 150	1 607 586 140

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

Belopp i mSEK	Not	jan-dec 2023	jan-dec 2022
RÖRELSSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning, inkl. övriga rörelseintäkter	4	9,9	5,2
Nettoförändring verkligt värde portföljbolag	3	302,1	-10,3
Summa rörelsens intäkter		312,1	-5,0
RÖRELSSENS KOSTNADER			
Personalkostnader	9, 10	-18,2	-18,9
Övriga externa kostnader	6, 7	-24,4	-21,9
Summa rörelsens kostnader		-42,6	-40,8
Rörelseresultat		269,4	-45,8
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande poster	12	24,6	6,0
Räntekostnader och liknande poster	13	-2,1	-0,1
Summa finansiella poster		22,5	5,9
Resultat före skatt		291,9	-39,9
Årets skatt	14	0,0	0,0
ÅRETS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE		291,9	-39,9
Övrigt totalresultat - omräkningsdifferenser		0,0	0,0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		291,9	-39,9
RESULTAT PER AKTIE HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE, FÖRE OCH EFTER UTSPÄDNING (SEK)	19	0,75	-0,14

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

Belopp i mSEK	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	15, 22	7,0	8,8
Summa materiella anläggningstillgångar		7,0	8,8
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar till verkligt värde	16, 21	2 523,3	1 340,2
Fordringar hos portföljbolag	24	750,3	367,8
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 273,6	1 708,0
Summa anläggningstillgångar		3 280,6	1 716,8
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos portföljbolag	24	8,6	1,8
Övriga fordringar	17	101,8	8,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1,0	1,0
Summa kortfristiga fordringar		111,4	10,8
Likvida medel	21	111,9	60,0
Summa omsättningstillgångar		223,2	70,8
SUMMA TILLGÅNGAR		3 503,8	1 787,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	19	255,8	147,5
Övrigt tillskjutet kapital		2 858,4	1811,9
Annat eget kapital inkl. årets resultat		108,8	-190,1
Summa eget kapital		3 223,0	1 769,4
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till portföljbolag	24	3,6	3,5
Övriga skulder	21, 22	205,5	6,7
Summa långfristiga skulder		209,1	10,2
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	21	1,5	0,2
Övriga skulder	21, 22	53,2	1,8
Skulder till portföljbolag	24	6,1	1,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	10,8	4,7
Summa kortfristiga skulder		71,7	8,1
Summa skulder		280,8	18,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 503,8	1 787,6

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN

Belopp i mSEK	Not	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		269,4	-45,8
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	25	-302,3	8,8
Erhållen ränta		1,4	0,0
Erlagd ränta		0,0	0,0
Betald skatt		0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-31,5	-37,1
<i>Förändringar av rörelsekapital</i>			
Minskning (+)/ökning (-) av varulager		0,0	0,0
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar		-7,5	0,3
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		1,2	-1,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-37,8	-38,5
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0,0	-0,9
Investeringar andelar portföljbolag		24,0	-71,9
Försäljningar andelar portföljbolag		109,8	0,0
Investeringar fordringar hos portföljbolag		-338,8	-194,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-205,1	-267,3
Finansieringsverksamheten			
Nyemissioner		237,7	349,2
Teckningsoptioner		7,0	1,3
Upptagna lån		50,0	0,3
Amortering av lån		0,0	0,0
Amortering av leasingskuld		0,0	-0,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		294,7	350,7
Årets kassaflöde		51,8	44,9
Likvida medel vid årets ingång		60,0	15,1
Likvida medel vid årets utgång		111,9	60,0

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 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	19	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
Totalresultat					
Årets resultat				291,9	291,9
Årets övriga totalresultat				0,0	0,0
Summa totalresultat				291,9	291,9
Transaktioner med aktieägare					
Emissioner	19	108,3	882,1		990,3
Emissionskostnader			-18,5		-18,5
Pågående Nyemission dec 2023			182,9		182,9
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen	11			7,0	7,0
Summa transaktioner med aktieägare		108,3	1 046,4	7,0	1 161,7
Eget kapital per 31 december 2023		255,8	2 858,4	108,8	3 223,0

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Belopp i mSEK	Not	jan-dec 2023	jan-dec 2022
RÖRESSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning, inkl. övriga rörelseintäkter	4, 5	9,9	5,2
Nettoförändring verkligt värde portföljbolag	3	302,1	-10,3
Summa rörelsens intäkter		312,1	-5,0
RÖRESSENS KOSTNADER			
Personalkostnader	9, 10	-18,2	-18,9
Övriga externa kostnader	5, 7	-24,6	-22,0
Summa rörelsens kostnader		-42,8	-40,9
Rörelseresultat		269,2	-45,9
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande poster	12	24,6	6,0
Räntekostnader och liknande poster	13	-1,7	0,0
Summa finansiella poster		22,9	6,0
Resultat före skatt		292,1	-39,9
Årets skatt	14	0,0	0,0
ÅRETS RESULTAT		292,1	-39,9

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 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	15	0,9	0,9
Summa materiella anläggningstillgångar		0,9	0,9
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar till verkligt värde	16, 21	2 523,3	1 340,2
Fordringar hos portföljbolag	24	750,3	367,8
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 273,6	1 708,0
Summa anläggningstillgångar		3 274,4	1 708,9
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos portföljbolag	24	8,6	1,8
Övriga fordringar	17	101,8	8,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1,0	1,0
Summa kortfristiga fordringar		111,4	10,8
Likvida medel	21	111,9	60,0
Summa omsättningstillgångar		223,2	70,8
SUMMA TILLGÅNGAR		3 497,7	1 779,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	19	255,8	147,5
Reservfond		14,3	14,3
Ej registrerat aktiekapital		30,5	0,0
Summa bundet eget kapital		300,6	161,8
Fritt eget kapital			
Överkursfond		2 813,6	1 797,6
Balanserad vinst eller förlust		-183,1	-150,2
Årets resultat		292,1	-39,9
Summa fritt eget kapital		2 922,7	1 607,6
Summa eget kapital		3 223,2	1 769,4
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till portföljbolag	24	3,6	3,5
Övriga skulder		200,2	0,0
Summa långfristiga skulder		203,8	3,5
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	21	1,5	0,2
Övriga skulder		52,2	0,6
Skulder till portföljbolag	24	6,1	1,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	10,8	4,7
Summa kortfristiga skulder		70,7	6,9
Summa skulder		274,5	10,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 497,7	1 779,7

KASSAFLÖDESANALYS, MODERBOLAGET

Belopp i mSEK	Not	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		269,2	-45,9
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	25	-302,1	8,8
Erhållen ränta		1,4	0,0
Erlagd ränta		0,0	0,0
Betald skatt		0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-31,5	-37,2
<i>Förändringar av rörelsekapital</i>			
Minskning (+)/ökning (-) av varulager		0,0	0,0
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar		-7,5	0,3
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		1,2	-1,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-37,8	-38,6
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0,0	-0,9
Investeringar andelar portföljbolag		24,0	-71,9
Försäljningar andelar portföljbolag		109,8	0,0
Investeringar fordringar hos portföljbolag		-338,8	-194,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-205,1	-267,3
Finansieringsverksamheten			
Nyemissioner		237,7	349,2
Teckningsoptioner		7,0	1,3
Upptagna lån		50,0	0,3
Amortering av lån		0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		294,7	350,8
Årets kassaflöde		51,8	44,9
Likvida medel vid årets ingång		60,0	15,1
Likvida medel vid årets utgång		111,9	60,0

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

Belopp i mSEK	Not	Aktie- kapital	Reserv- fond	Ej registrerat aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
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	19	41,0			905,7			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		-13,0	897,2	1,1		939,4
Eget kapital per 31 december 2022		147,5	14,3	0,0	1 797,6	-150,2	-39,9	1 769,4
Disposition fg års resultat enl beslut årsstämma						-39,9	39,9	0,0
Totalresultat								
Årets resultat							292,1	292,1
Årets övriga totalresultat							0,0	0,0
Summa totalresultat							292,1	292,1
Transaktioner med aktieägare								
Emissioner	19	108,3			882,1			990,3
Emissionskostnader					-18,5			-18,5
Pågående Nyemission dec 2023				30,5	152,4			182,9
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen	11					7,0		7,0
Summa transaktioner med aktieägare		108,3	0,0	30,5	1 015,9	7,0	0,0	1 161,7
Eget kapital per 31 december 2023		255,8	14,3	30,5	2 813,6	-183,1	292,1	3 223,2

NOTER

NOT 1 – ALLMÄN INFORMATION, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION

Doxa AB (publ), org nr 556301-7481, är ett svenskt aktiebolag med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Hyllie Stationstorg 2, 215 32 Malmö och hemsidan är www.doxa.se.

Doxa AB:s aktier är noterade på Nasdaq First North Growth Market under tickernamnet DOXA.

Styrelsen har godkänt denna årsredovisning för moderbolaget och koncernen för offentliggörande den 5 april 2024 och den kommer att föreläggas årsstämman den 29 april 2024.

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, 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.

Ett investmentföretag konsoliderar inte dotterbolag enligt IFRS 10 Koncernredovisning och IFRS 3 Rörelseförvärv tillämpas därmed ej på dessa innehav. Ett Investmentföretag värderar investeringar i bolag och övriga finansiella tillgångar till verkligt värde enligt IFRS 9 Finansiella instrument. Se Not 16 för information om Aktier och andelar till verkligt värde.

INFÖRANDET AV NYA OCH ÄNDRADE IFRS-STANDARDER

Tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och ändrade standarder för första gången obligatoriska för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2023. Ingen av dessa har haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter. Nya eller ändrade IFRS-standarder gällande från 2024 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.

KASSAFLÖDESANALYS

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

INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Det är endast moderbolagets intäkter som redovisas i koncernens intäkter. Moderbolagets intäkter består huvudsakligen av management fees och ränteintäkter från portföljbolag.

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 leasingsskuld 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 leasingsskulden och därefter till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Leasingsskulder 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.

fortsättning på nästa sida

NOTER

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

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 via resultaträkningen, långfristiga fordringar portföljbolag, kortfristiga räntebärande fordringar, likvida medel, låneskulder, leasingskulder 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. Se Not 21 Finansiella instrument.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN

Doxa redovisar i enlighet med undantaget i IFRS 10 Koncernredovisning som investmentföretag och därmed klassificeras innehaven av aktier och andelar som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen. I Not 21 Finansiella instrument visas hur dessa fördelas per värderingskategori och utifrån vilka modeller värderingen görs.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE

I denna kategori återfinns långfristiga fordringar portföljbolag, övriga kortfristiga räntebärande fordringar och likvida medel. Långfristiga fordringar portföljbolag och övriga kortfristiga räntebärande fordringar redovisas till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Likvida medel redovisas till nominellt belopp och bedöms ha låg kreditrisk varför någon nedskrivningsmodell ej tillämpas på dessa.

FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE

Finansiella skulder utgörs av låneskulder, leasingskulder och leverantörsskulder. För leasingskulderna bestäms värdet utifrån effektivräntan när skulden togs upp. Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

UPPLYSNING OM VERKLIGT VÄRDE

För de finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde anses det verkliga värdet 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 det är sannolikt att de skattemässiga underskotten kan avräknas mot framtida skattepliktiga överskott. Se Not 14 Inkomstskatt.

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. Styrelsens bedömning är att koncernen uppfyller kraven för investmentföretag enligt IFRS 10 Koncernredovisning, då detta är den redovisningsprincip som bäst speglar bolagets verksamhet. Detta medför att det är små skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisning, då koncernen inte 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 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.

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.

LIKVIDITETS- OCH FINANSIERINGSRISK

Med likviditetsrisk avses risken att Doxa eller Doxas portföljbolag får problem med att fullfölja sina betalningsskyldigheter till följd av bristande likviditet. För att säkerställa god betalningsberedskap görs löpande likviditetsprognoser, en långsiktig för 12 månader framåt som uppdateras månadsvis eller mer frekvent om behov skulle föreligga, till exempel vid en förestående transaktion. Den likvida situationen bedöms löpande av styrelsen och koncernledningen. Arbete med investeringar och försäljningar av Doxas portfölj innehav är en del av Doxas verksamhet och eventuella transaktioner utvärderas löpande i syfte att balansera kapitalbindning och vid behov frigöra eller tillskjuta likviditet. Styrelsens bedömning är att Doxa agerar utifrån god affärsordning och säkerställer att tillräcklig likviditet erhålls för att säkerställa fortsatt drift. För att under 2024 kunna säkerställa att tillräcklig likviditet erhålls för att kunna realisera vinster i pågående investeringar i Doxas portföljbolag Serneke och även säkerställa fortsatt drift, har Doxa, som en beredskap, sett över möjligheter till avyttring av icke strategiska portfölj innehav och även icke strategiska tillgångar i portföljbolag. Doxa kommer även, vid behov, utvärdera möjligheter till kapitalanskaffning i form av nyemission.

KAPITALRISK

Bolaget är beroende av externt tillfört kapital. För att uppfylla behovet kan nyemissioner behöva genomföras. Bolagets årsstämma 2023 beslutade att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. I det fall att 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.

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 ränterisk till följd av låneskulder, främst relaterade till portföljbolags upplåning. 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 motparters 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.

MARKNADSRISK

Marknadsrisk är 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. Doxas portföljbolag har i dagsläget begränsat in och utflöde i utländska valutor.

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

VÄRDERING AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Värdebedömning för respektive fastighet grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Drifnetton 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.

Hela Doxas direktägda fastighetsportfölj (Kvarteret Malmö Arena, Stridsyxan 2, Karlsvik 6, Slagan 3, Vildanden 9, Ratten 6, Fjällräven 3 och Illern 5) har värderats enligt ovan principer av en extern oberoende värderingsfirma per 31 december 2023. Intervall för direktavkastning uppgick till 5,10% - 6,65%. Även innehavet i Fastighetsstaden Halmstad har värderats enligt samma principer av en extern oberoende värderingsfirma per 31 december 2023.

VÄRDERING AV AKTIEINNEHAVET I SERNEKE

Värdebedömning av Doxas aktieinnehav i Serneke tar sin utgångspunkt i en modell där de individuella tillgångarna och skulderna i Serneke Group värderats till verkligt värde per balansdagen. Värdet på verksamheten anses sen utgöra skillnaden mellan tillgångar och nettoskuld med avdrag för uppskattade transaktionskostnader, uppskattat kapitaltillskott som kan behövas tillföras verksamheten och även avdrag för en beräknad riskpremie för det arbete som återstår och de eventuella osäkerhetsfaktorer som finns avseende att realisera värdena.

Serneke består i sammandrag av:

Poster som i allt väsentligt bedöms vara hänförliga till entreprenadverksamheten

- Materiella anläggningstillgångar, efter avdrag leasingskuld
- Rörelsekapital (rörelsefordringar och rörelseskulder)
- Avsättningar

Poster som i allt väsentligt bedöms vara hänförliga till Investeringsverksamheten

- Finansiella anläggningstillgångar *
- Projekt- och exploateringsfastigheter
- Kassa och bank
- Räntebärande långfristiga och kortfristiga skulder

*) Andelar i intressebolag och JVs samt långfristiga räntebärande fordringar, samt övriga långfristiga fordringar och avtalstillgångar

Motsvarande cirka 64% av tillgångarna har värderats externt per den 31 december 2023 och övriga tillgångar har värderats internt. Beroende på tillgångsslag är värderingen gjord enligt nedan principer.

Värdering entreprenadverksamheten

Värderingen av Sernekes entreprenadverksamhet har gjorts via ett externt utlåtande. Värderingen baseras på en kombination av olika värderingsprinciper, primärt kassaflödesanalys, multipelvärdering och jämförbara transaktioner. Rörelsekapitalet ingår i detta värde till den del rörelsekapitalets storlek anses uppgå till en nivå som är normal för verksamheten. Därutöver har relevanta avdrag gjorts för att reflektera marknadsmässiga avdrag vid en eventuell transaktion.

Värdering av projekt- och exploateringsfastigheter

Verkligt värde baseras på nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärde baseras på en rad antaganden som till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning.

fortsättning på nästa sida

NOT 3 – BEDÖMNINGAR, UPPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN *fortsättning*

Värdering av finansiella anläggningstillgångar

Karlatornet:

Består av en andel och en fordran. Värdet bedöms i allt väsentligt sitta i fordran. Fordrans värde beror på de kassaflöden som bedöms erhållas från försäljningen av BRF och Ågarlägenheter. Karlatornet omfattar även en del som avser det så kallade Observationsdeckret som i sin tur är värderat genom en kombination av kassaflöden från hyresintäkter från uthyrning av fastighet, intäkter från namnrättighet och intäkter från rörelse. Avdrag har sedan gjorts med de kassaflöden som har företräde exempelvis banklån etc. Avdrag har också gjorts genom diskontering av fordran till balansdagen samt där räntan anses beakta risk i ej sålda tillgångar.

Karlastaden (exkl. Karlatornet):

Består av en andel och en fordran. Värdet bedöms i allt väsentligt sitta i fordran. Fordrans värde beror på de kassaflöden som bedöms erhållas från försäljningen av Byggrätter med tillägg för nedlagda kostnader. Avdrag har sedan gjorts med de kassaflöden som har företräde exempelvis banklån etc. Avdrag har också gjorts genom diskontering av fordran till balansdagen samt där räntan anses beakta risk i ej sålda tillgångar.

Projekt och Exploateringsfastigheter (exkl. Karlastaden):

Merparten avser byggrätter som är värderade baserat på externa värderingar med tillägg för nedlagda kostnader.

Värdering av kassa bank samt räntebärande skulder

Kassa och bank samt räntebärande skulder är värderade till nominellt belopp, d v s utan diskontering.

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 sidan 8, Aktien.

NOTER

NOT 4 – INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER OCH ÖVRIGA INTÄKTER

Belopp i mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Nettoomsättning	9,9	5,2	9,9	5,2
SUMMA	9,9	5,2	9,9	5,2

Verksamheten redovisar enligt reglerna för investmentföretag, vilket innebär att dotterföretag inte konsolideras. Detta innebär att i redovisad nettoomsättning ingår endast omsättningen i moderbolaget, där omsättningen huvudsakligen består av management fees till dotterbolagen.

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

Nettoomsättning per land, belopp i mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Sverige	9,9	5,2	9,9	5,2
SUMMA	9,9	5,2	9,9	5,2

NOT 5 – INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Under året uppgår moderbolagets försäljning till koncernbolag till 9,9 mSEK (5,2) och består huvudsakligen av management fees. Moderbolaget har under året haft lokalkostnader till koncernbolag om 1,1 mSEK (0,6). I övrigt har moderbolaget inte gjort några inköp från koncernbolag.

NOT 6 – AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA OCH IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Belopp i mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Maskiner och inventarier	0,2	0,0	0,2	0,0
Nyttjanderättstillgångar	1,8	0,1	0,0	0,0
Summa	2,0	0,1	0,2	0,0

NOTER

NOT 7 – ERSÄTTNING TILL REVISORER

Belopp i tSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
PwC				
Revisionsuppdrag	1 926	520	1 020	520
Revisionstjänster utöver revisionsuppdrag	183	314	1 089	314
Övriga tjänster	0	0	0	0
Summa	2 109	834	2 109	834
Deloitte				
Övriga tjänster	200	0	200	0
Summa	200	0	200	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.

NOT 8 – PERSONAL (MEDELANTAL)

	2023		
	Män	Kvinnor	Totalt
Moderbolaget, Sverige	6	1	7
TOTALT KONCERNEN	6	1	7

	2022		
	Män	Kvinnor	Totalt
Moderbolaget, Sverige	5	0	5
TOTALT KONCERNEN	5	0	5

Antal anställda ovan är uttryckt som medelantal heltidsanställda. Styrelsen utgörs vid utgången av året av 4 (4) män och 2 (1) kvinnor. Företagsledningen utgörs vid utgången av året av 3 (3) män.

NOT 9 – LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Belopp i mSEK	2023		2022	
	Styrelse och ledande befattningshavare	Övriga anställda	Styrelse och ledande befattningshavare	Övriga anställda
Löner och ersättningar - moderbolaget	7,8	4,2	10,3	3,3
TOTALT KONCERNEN	7,8	4,2	10,3	3,3
Sociala kostnader - moderbolaget	2,8	1,4	3,6	-0,4
Pensionskostnader - moderbolaget	1,5	0,6	1,3	0,5
TOTALT KONCERNEN	4,3	2,0	4,9	0,1

NOTER

NOT 10 – ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

ERSÄTTNING TILL STYRELSELEDAMÖTER

Arvoden och andra ersättningar till styrelseledamöter beslutas av årsstämman. På årsstämman 2023 fastställdes att styrelsearvode ska uppgå till 200 tSEK (200) till styrelseordförande samt 100 tSEK (100) 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 2023 består ersättningsutskottet av Per Eklund (ordförande), Lena Grimslätt 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 12 månaders lön.

Belopp i tSEK	2023				2022			
	Lön och övriga förmåner/styrelsearvode	Pensionskostnader	Sociala kostnader	Aktie-relaterade ersättningar	Lön och övriga förmåner/styrelsearvode	Pensionskostnader	Sociala kostnader	Aktie-relaterade ersättningar
Greg Dingizian, ledamot från 11 juni 2021, ordförande till 27 april 2023*	133	0	42	0	200	0	63	0
Per Eklund, ledamot från 11 juni 2021, ordförande från 27 april 2023	167	0	52	0	92	0	29	0
Nina Nilsson Ulvinen, ledamot från 27 april 2022	100	0	31	0	58	0	18	0
Jacob Karlsson, ledamot från 27 april 2022	100	0	31	0	58	0	18	0
Peter Strand, ledamot från 27 april 2023	67	0	21	0	0	0	0	0
Lena Grimslätt, ledamot från 27 april 2023	67	0	21	0	0	0	0	0
Christian Lindgren, ledamot till 27 april 2023	33	0	10	0	92	0	29	0
Ingrid Atteryd Heiman, ordförande till 11 juni 2021, ledamot till 27 april 2022	0	0	0	0	33	0	10	0
Jonas Ehinger, ledamot, ledamot till 27 april 2022	0	0	0	0	33	0	10	0
Victor Persson, VD från 1 januari 2022	3 122	545	1 112	0	6 715	500	2 231	0
Övriga ledande befattningshavare 2 (2) personer	3 975	964	1 483	0	3 061	813	1 159	0
Summa	7 763	1 509	2 805	0	10 342	1 313	3 567	0

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

*) Agartha AB, genom Greg Dingizian, har per 2023-12-31, en fordran på Doxa AB om 50,0 mSEK (0,0). Ränta har under 2023 utgått med 1,5 mSEK (0,0). Ränta har utgått på marknadsmässiga villkor. För ytterligare information se Not 24 Transaktioner med närstående.

NOTER

NOT 11 – OPTIONSPROGRAM

Vid utgången av 2023 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 erbjudas 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 erbjudas 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.

TECKNINGSOPTIONER AV SERIE 2023/2026

Årsstämman 2023 beslutade att införa ett incitamentsprogram för vissa styrelseledamöter i bolaget genom utgivande av 5 000 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026 till marknadspris. Varje teckningsoption av berättigar till att teckna en aktie i bolaget under perioden 1 december – 31 december 2026 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.

Årsstämman 2023 beslutade att införa ett incitamentsprogram för nuvarande och framtida medarbetare, max 12 personer, genom utgivande av 7 500 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026 till marknadspris. Varje teckningsoption av berättigar till att teckna en aktie i bolaget under perioden 1 december – 31 december 2026 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.

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 LIKANDE POSTER

Belopp i mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter från portföljbolag	22,1	6,0	22,1	6,0
Övriga ränteintäkter och liknande poster	2,5	0,0	2,5	0,0
SUMMA	24,6	6,0	24,6	6,0

NOT 13 – RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE POSTER

Belopp i mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader till portföljbolag	-0,2	0,0	-0,2	0,0
Övriga räntekostnader och liknande poster	-1,9	-0,1	-1,5	0,0
SUMMA	-2,1	-0,1	-1,7	0,0

NOT 14 – INKOMSTSKATT

Belopp i mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skattekostnad för året	0,0	0,0	0,0	0,0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0,0	7,3	0,0	7,3
Uppskjuten skatt avseende skattemässiga underskott	0,0	-7,3	0,0	-7,3
REDOVISAD SKATT	0,0	0,0	0,0	0,0

Belopp i mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Avstämning mellan redovisad skatt och skatt baserad på gällande skattesats:				
Resultat före skatt	291,9	-39,9	292,1	-39,9
Skatt enligt skattesats 20,6% (20,6%)	-60,1	8,2	-60,2	8,2
Permanent skillnader - orealiserade värdeförändringar i portföljbolag	49,8	-2,1	49,8	-2,1
Ej avdragsgill reaförlust delägarrätter	-10,3	0,0	-10,3	0,0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-2,1	-2,2	-2,1	-2,2
Ej skattepliktig reavinst delägarrätter	12,5	0,0	12,5	0,0
Ej skattepliktig utdelning	7,0	0,0	7,0	0,0
Övriga ej skattepliktiga intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0
Kostnader som ska dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet	3,8	1,8	3,8	1,8
Kvittning räntenetton koncernföretag	4,5	0,0	4,5	0,0
Aktiverat skattemässigt underskottsavdrag	0,0	0,0	0,0	0,0
Skattemässiga underskott för vilken ingen uppskjuten skatt redovisas	-5,0	-5,7	-5,0	-5,7
Årets skattekostnad	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).

fortsättning på nästa sida

NOTER

NOT 14 – INKOMSTSKATT *fortsättning*

Den gällande skattesatsen i moderbolaget och koncernen är 20,6% (20,6%).

Belopp i mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder avser:				
Outnyttjade skattemässiga underskottsavdrag	0,0	0,0	0,0	0,0
Temporära skillnader - orealiserade värdförändringar i portföljbolag	0,0	0,0	0,0	0,0
Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder netto	0,0	0,0	0,0	0,0

Koncernens samlade underskottsavdrag uppgår per 31 december 2023 till 141,4 mSEK (111,5). Underskotten har ingen fastställd förfallotid. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskotten har 31 december 2023 värderats till 0,0 mSEK (0,0).

NOT 15 – MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Belopp i mSEK	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Maskiner och inventarier		0,9	0,9	0,9	0,9
Nyttjanderättstillgångar	22	6,1	7,9	0,0	0,0
SUMMA		7,0	8,8	0,9	0,9

Maskiner och inventarier, belopp i mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8,9	0,0	0,9	0
Årets investeringar	0,2	8,9	0,2	0,9
Årets utrangeringar	0,0	0,0	0,0	0,0
Byte av redovisningsprincip - avkonsolidering	0,0	0,0	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8,9	8,9	1,1	0,9
Ingående ackumulerade avskrivningar	-0,1	0,0	0,0	0,0
Årets avskrivningar	-2,0	-0,1	-0,2	0,0
Årets utrangeringar	0,0	0,0	0,0	0,0
Byte av redovisningsprincip - avkonsolidering	0,0	0,0	0,0	0,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1,9	-0,1	-0,2	0,0
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	7,0	8,8	0,9	0,9

NOTER

NOT 16 – AKTIER OCH ANDELAR TILL VERKLIGT VÄRDE

Belopp i mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Ingående bokfört värde	1 340,2	759,0	1 340,2	759
Årets investeringar	806,4	456,9	806,4	456,9
Årets försäljningar	-109,8	0,0	-109,8	0,0
Omallokering till fordran/skuld	1,1	-86,5	1,1	-86,5
Kapitaltillskott	200,0	37,1	200,0	37,1
Uttag koncernbidrag	-16,7	0,0	-16,7	0,0
Värdering till verkligt värde	302,1	173,7	302,1	173,7
Utgående bokfört värde	2 523,3	1 340,2	2 523,3	1 340,2

Verksamheten tillämpar redovisning som investmentföretag, vilket innebär att samtliga innehav av aktier och andelar värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Principen tillämpas i både koncern och moderbolag. För information om värdering av innehav se Not 21 Finansiella instrument.

ÅRETS INVESTERINGAR

Doxa förvärvade och tillträdde i juni 2023 94,4 procent av aktierna i Serneke Group AB mot vederlag i form av nyemitterade aktier i Doxa AB, motsvarande ett värde om 823,3 mSEK. För resterade 5,6 procent av aktierna pågår en tvångsinlösenprocess i enlighet med aktiebolagslagen. Under 2023 har slutreglering av Kvarter Malmö Arena skett, där köpeskillingen Doxa erlagt sattes ned med 24,0 mSEK, varav 7,0 mSEK var upptaget som en fordran på säljaren redan i årsbokslutet 2022. Under 2023 har två nya holdingbolag bildats, Doxa Fastigheter Holding Ett AB, insatt AK 25 tSEK, och Doxa Fastigheter Holding Två AB, insatt AK 25 tSEK.

ÅRETS FÖRSÄLJNINGAR

I januari 2023 frånträdde aktierna i Doxa Dental, där Doxa erhöll en köpeskillning om 12,8 mSEK, ingen resultat effekt 2023. Doxa avyttrade under 2023, i tre omgångar, hela sitt innehav om 2 548 691 B-aktier i KlaraBo. Aktierna anskaffades i samband med börsintroduktionen av KlaraBo i december 2021. Erhållen likvid 37,9 mSEK, total resultatpåverkan 2023 om -8,5 mSEK. Doxa sålde och frånträdde i december 2023, genom överlåtelse av aktierna i Magia Fastigheter AB, fastigheten Skottspolen 1 som ingick i Malmöportföljen. Försäljningen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 84,0 mSEK (cirka 30 000 kr/kvm). Försäljningen innebar en positiv resultat effekt för Doxa helår 2023 om 3,2 mSEK, total värdeökning sen Doxas tillträde 33,0 mSEK. Köpeskillingen för aktierna i Magia Fastigheter AB uppgick till 59,0 mSEK.

fortsättning på nästa sida

NOTER

NOT 16 – AKTIER OCH ANDELAR TILL VERKLIGT VÄRDE *fortsättning*

Innehav per 31 december 2023	31 dec 2023				31 dec 2022			
	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	33,8	336,7	430,3	40/40	31,0	179,9	470,3
Doxa Dental AB, Uppsala, 556874-2596	0/0	0,0	0,0	0,0	100/100	-16,3	7,0	11,0
Doxa Dental Inc, US reg.	0/0	0,0	0,0	0,0	100/100	0,2	1,0	0,3
Magia Fastigheter AB, Malmö, 559367-9078	0/0	0,0	0,0	0,0	100/100	0,0	0,0	0,0
Doxa Arena Holding AB, Malmö, 559338-5676	100/100	-9,5	105,0	475,9	100/100	-5,5	114,5	595,0
Doxa Malmö Fastigheter Holding AB, Malmö, 559347-7390	100/100	-0,1	3,5	79,2	100/100	-0,2	3,6	188,2
Doxa Industrifastigheter AB, Malmö, 559383-1257	100/100	0,0	1,3	0,0	100/100	-0,2	1,3	4,1
Doxa Fastigheter Holding Ett, Malmö, 559447-1251	100/100	0,0	0,0	0,0	0/0	0,0	0,0	0,0
Doxa Fastigheter Holding Två, Malmö, 559447-0824	100/100	0,0	0,0	0,0	0/0	0,0	0,0	0,0
Serneke Group AB, Göteborg, 556669-4153	94,4/94,4	-715,0	1 737,7	1 513,1	0/0	0,0	0,0	0,0
EasyDepot, Malmö, 559248-7531	15,7/15,7	-11,2	67,3	24,8	15,7/15,7	-5,0	78,5	24,8
Noterade direkta innehav:								
KlaraBo Sverige AB, Malmö, 559029-2727	0/0	0,0	0,0	0,0	1,9/0,9	125,1	4 320,0	46,5
Utgående bokfört värde				2 523,3	1 340,2			

Årets resultat 2023 och eget kapital per 2023-12-31 för direkta innehav är endast preliminära siffror.

	31 dec 2023	31 dec 2022
	Kapital-/röstandel %	Kapital-/röstandel %
Onoterade indirekta innehav:		
Doxa Arena Fastighets AB, Malmö, 556688-3673	100/100	100/100
Doxa Arena Tower AB, Malmö, 559055-5131	100/100	100/100
Doxa Arena Träningshall AB, Malmö, 556732-6987	100/100	100/100
Doxa Arena Hotellfastighets AB, Malmö, 556916-2943	100/100	100/100
Sundsbron Fastighets AB, Malmö, 556049-2737	100/100	100/100
Lockarp PFK AB, Malmö, 556984-1264	100/100	100/100
Doxa Stridsyxan 2 AB, Malmö 559065-0403	100/100	100/100
Doxa Illern 5 AB, Malmö, 556925-1993	100/100	100/100
Doxa Björngatan 3 AB, Malmö, 556925-2009	100/100	100/100
Doxa Rattgatan 7 AB, 556512-0630	100/100	100/100

NOTER

NOT 17 – ÖVRIGA FORDRINGAR

Belopp i mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Momsfordran	0,0	1,0	0,0	1,0
Skattefordran	0,5	0	0,5	0,0
Fordran förändring köpeskilling förvärv som ej är slutreglerade	0,0	7,0	0,0	7,0
Fordran nyemission	100,0	0,0	100,0	0,0
Övriga fordringar	1,3	0,0	1,3	0,0
SUMMA	101,8	8,0	101,8	8,0

NOT 18 – FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Belopp i mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Förutbetalda hyror	0,3	0,3	0,3	0,3
Försäkringar	0,0	0,1	0,0	0,1
Övrigt	0,7	0,6	0,7	0,6
Summa	1,0	1,0	1,0	1,0

NOTER

NOT 19 – AKTIEKAPITAL OCH RESULTAT PER AKTIE

Totalt antal aktier, kvotvärde 0,50 SEK (0,50)	572 589 898
Antal aktier och röster 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 aktier och röster 31 december 2022	295 091 953
Nyemission - apport (i samband med förvärv)	160 831 278
Nyemission - kontant	55 691 648
Nyemission - kontant (emitterade ej registrerade aktier)	3 000 000
Nyemission - kvittning (emitterade ej registrerade aktier)	57 975 019
Antal aktier och röster 31 december 2023	572 589 898

Vid utgången av året uppgår antalet aktier (inklusive emitterade ej registrerade aktier) till 572 589 898 (295 091 953) varav samtliga är stamaktier. Aktiekapitalet ska vara lägst 147,5 mSEK och högst 590,0 mSEK fördelat på 295–1 180 miljoner aktier. Aktiekapitalet uppgår vid utgången av året till 255,8 mSEK (147,5) och ej registrerat aktiekapital uppgår till 30,5 mSEK (0,0).

RESULTAT PER AKTIE

Resultat per aktie är beräknat med följande resultat och antal aktier:	2023	2022
Årets resultat, mSEK	291,9	-39,9
Vägt genomsnittligt antal aktier	387 531 330	281 048 101
Resultat per aktie, SEK	0,75	-0,14

NOT 20 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Upplupna semesterlöner	0,9	0,5	0,9	0,5
Upplupna avgångsvederlag	0,0	0,7	0,0	0,7
Upplupna styrelsearvoden	0,5	0,3	0,5	0,3
Upplupna sociala avgifter	0,4	0,9	0,4	0,9
Upplupna transaktionsomkostnader	0,0	1,6	0,0	1,6
Upplupna emissionskostnader	6,2	0,0	6,2	0,0
Upplupna räntekostnader	1,5	0,0	1,5	0,0
Övriga upplupna kostnader	1,3	0,7	1,3	0,7
SUMMA	10,8	4,7	10,8	4,7

NOTER

NOT 21 – FINANSIELLA INSTRUMENT

Belopp i mSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
KONCERNEN HAR FÖLJANDE FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER		
Finansiella tillgångar		
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	2 523,3	1 340,2
Långfristiga fordringar portföljbolag- värderade till upplupet anskaffningsvärde	750,3	367,8
Kortfristiga fordringar - värderade till upplupet anskaffningsvärde	109,5	7,5
Likvida medel - värderade till upplupet anskaffningsvärde	111,9	60,0
Summa finansiella tillgångar	3 495,0	1 775,6
Finansiella skulder		
Långfristiga skulder - värderade till upplupet anskaffningsvärde	203,8	3,5
Leasingskulder - värderade till upplupet anskaffningsvärde	6,3	7,9
Leverantörsskulder och andra kortfristiga skulder - värderade till upplupet anskaffningsvärde	57,6	1,6
Summa finansiella skulder	267,7	13,0

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.

31 december 2023				
Belopp i mSEK	NIVÅ 1	NIVÅ 2	NIVÅ 3	TOTALT
FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN				
Onoterade innehav - Doxa Arena Holding AB, Doxa Malmö Fastigheter Holding AB, Doxa Industrifastigheter AB, Doxa Fastigheter Holding Ett AB, Doxa Fastigheter Holding Två AB, Fastighetsstaden i Halmstad AB, EasyDepot AB och Serneke Group AB	-	-	2 523,3	2 523,3
TOTALT	-	-	2 523,3	2 523,3

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

fortsättning på nästa sida

NOTER

NOT 21 – FINANSIELLA INSTRUMENT *fortsättning*

VÄRDERING AV ONOTERADE FINANSIELLA TILLGÅNGAR PER 31 DECEMBER 2023

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.

För utförligare information se Not 3 Bedömningar, uppskattningar och antaganden.

VÄRDERING AV AKTIEINNEHAVET I SERNEKE

Värdebedömning av Doxas aktieinnehav i Serneke tar sin utgångspunkt i en modell där de individuella tillgångarna och skulderna i Serneke Group värderats till verkligt värde per balansdagen. Värdet på verksamheten anses sen utgöra skillnaden mellan tillgångar och nettoskuld med avdrag för uppskattade transaktionskostnader, uppskattat kapitaltillskott som kan behövas tillföras verksamheten och även avdrag för en beräknad riskpremie för det arbete som återstår och de eventuella osäkerhetsfaktorer som finns avseende att realisera värdena. För utförligare information se Not 3 Bedömningar, uppskattningar och antaganden.

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedanstående beräkningar i känslighetsanalysen baseras på balansräkningen och de aktuella innehaven per 31 december 2023.

Belopp i mSEK

Förändring - Marknadshyra			+/- 5%
Malmöportfölj			+/- 110,0
Fastighetsstaden			+/- 133,0
Industriportfölj			+/- 3,4
Förändring - Direktavkastning		+25 bps	-25 bps
Malmö portfölj		-101,2	+110,9
Fastighetsstaden		-109,9	+122,7
Industriportfölj		-2,4	+2,6
Förändring - Direktavkastning och kassaflöde		+25 bps / 5% discount	-25 bps / 5% premium
Serneke*		-169,0	+182,4

* Värderingen av Serneke är, såsom beskrivs mer i detalj ovan, beroende av en rad olika parametrar. De underliggande tillgångarna är beroende av exempelvis försäljningspris på bostadsrätter och ägarlägenheter och byggrätter men även uppskattning av multipler på de komponenter som är av rörelsekaraktär. Många av kassaflödena är diskonterade för att beakta såväl risk som tidsfaktor.

För att sedan beakta vad Sernekeaktien som tillgång är värd har en substansrabatt beaktats. Det är en rad mer eller mindre objektiva bedömningar som har gjorts, bedömningar som har olika grad av korrelation. Eftersom Sernekes värdering har en högre nivå av komplexitet, har en kombination av känslighets justeringar gjorts. De väsentliga justeringar är på yielderna med +25 bps samt kassaflödejusteringar på +5 % på de tillgångarna som inte kan justeras genom en yield. Justeringar i dessa antaganden kan innebära en värdeförändring uppåt eller neråt i spannet 100-200 mSEK.

Innehav	Direktavkastning - intervall	Intäkter per kvm - intervall	Värderingsmetod
Malmöportfölj	[5,10% - 6,55%]	[800 SEK - 5 800 SEK]	DCF
Fastighetsstaden	[3,50% - 6,90%]	[720 SEK - 2 200 SEK]	DCF
Industriportfölj	[6,25% - 6,65%]	[530 SEK - 970 SEK]	DCF
Serneke	n.a.	n.a.	Olika metoder*

* Inkluderar bl.a. DCF, multipel värdering och bokförtvärde

NOTER

NOT 22 – LEASING

Moderbolaget har ett operationellt hyresavtal med Doxa Arena Fastighets AB för hyra av kontorslokaler för moderbolagets verksamhet. Avtalet löper fr o m den 1 oktober 2022 till den 30 september 2029. Utöver detta har moderbolaget tecknat finansiella leasingavtal avseende 5 bilar.

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

KONCERNEN		
Nyttjanderättstillgångar, belopp i mSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8,0	0,0
Tillkommande avtal	0,0	8,0
Utrangering	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8,0	8,0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-0,1	0,0
Årets avskrivningar	-1,8	-0,1
Utrangering	0,0	0,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1,9	-0,1
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	6,1	7,9

KONCERNEN		
Koncernens leasingskulder, belopp i mSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
Ingående balans	7,9	0,0
Tillkommande lån	0,0	8,0
Amortering	-1,6	-0,1
Utgående balans	6,3	7,9
<i>varav långfristig leasingskuld</i>	<i>5,3</i>	<i>6,7</i>
<i>varav kortfristig leasingskuld</i>	<i>1,0</i>	<i>1,2</i>

I koncernens kassaflöde redovisas amorteringen -1,6 mSEK (-0,1) i finansieringsverksamheten.

NOTER

NOT 23 – STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter, belopp i mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Pantsatta aktier i dotterbolag	200,2	200,2	200,2	200,2

Eventualförplikelser, belopp i mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Borgensförbindelser till förmån för portföljbolag, fastighetskrediter	1 358,6	1 279,0	1 358,6	1 279,0
Borgensförbindelser till förmån för portföljbolag, övriga skulder kreditinstitut	300,0	-	300,0	-
Borgensförbindelser för förskott- och insatsgarantier i bostadsrättsförening	137,8	-	137,8	-
Borgen och entreprenadgarantier för portföljbolag	500,0	-	500,0	-
Borgensförbindelser till förmån för portföljbolag, anstånd skatter	124,6	-	124,6	-
Borgensförbindelser till förmån för portföljbolag, övrigt	151,0	-	151,0	-
SUMMA	2 572,0	1 279,0	2 572,0	1 279,0

Varav till förmån för indirekta innehav i fastighetsportföljen ägda till 100 % 1 245,7 mSEK (1 279,0) och till förmån för innehav i Serneke Group AB som ägs till 94,4% 1 326,3 mSEK (0,0). Skulderna i portföljbolagen har lånevillkor som måste uppfyllas med respektive långgivare, lånevillkoren är framförallt Loan to Value och Interest Coverage Ratio.

Doxa äger per 2023-12-31 26 805 213 aktier i Serneke Group AB, vilket motsvarar 94,4% av totala antalet aktier. Resterande aktier, 1 576 580 st kommer att tvångsinlösas. Erbjudandet till aktieägarna i Serneke Group AB under acceptfristen var 6 nyemitterade aktier i Doxa AB för varje befintlig aktie i Serneke Group AB. Doxas aktiekurs per 2023-06-19, slutdatum för sista acceptperioden, uppgick till 4,35 SEK. Belopp avseende tvångsinlösen av resterande aktier i Serneke Group AB är inte skuldfört.

I övrigt förekommer inga tilläggsköpeskillningar per 2023-12-31 som inte redan skuldförts.

NOTER

NOT 24 – TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner med närstående prissätts på marknadsmässiga villkor.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER MED PORTFÖLJBOLAG

Moderbolaget har en närståenderelation med sina portföljbolag.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER MED ANDRA

Utöver närståenderelation med portföljbolag finns företag i vilka Doxa och företaget har gemensamma styrelseledamöter och/eller ägare. I de fall där det innebär inflytande av den karaktär som anges i IAS 24 och transaktionerna uppgår till betydande belopp har upplysningar lämnats nedan. Doxa står under betydande inflytande av Greg Dingizian som genom bolag, Agartha AB, innehar 17,2% (17,9) av rösterna i Doxa AB. Greg Dingizian är även styrelseledamot (ledamot från 11 juni 2021, ordförande till 27 april 2023) i Doxa AB. Transaktioner med Greg Dingizian eller av honom kontrollerade bolag anses därför utgöra närståendetransaktioner. Percy Nilsson har ett betydande inflytande i Doxa AB, då han genom bolag, Malmö Bra Bostad AB, innehar 12,0% (15,3) av rösterna. Transaktioner med Percy Nilsson eller av honom kontrollerade bolag anses därför utgöra närståendetransaktioner.

Transaktioner med portföljbolag, belopp i mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Försäljning av varor och tjänster	9,9	5,2	9,9	5,2
Inköp av varor och tjänster	1,1	0,6	1,1	0,6
Finansiella intäkter	22,1	6,0	22,1	6,0
Finansiella kostnader	0,2	0,0	0,2	0,0
Erhållna koncernbidrag	16,7	0,0	16,7	0,0
Lämnade aktieägartillskott	234,0	37,1	234,0	37,1
Erhållen utdelning	34,0	0,0	34,0	0,0

Fordringar hos portföljbolag, belopp i mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Doxa Arena Holding AB	281,2	70,2	281,2	70,2
Doxa Arena Fastighets AB	161,0	159,2	161,0	159,2
Doxa Arena Tower AB	7,3	3,6	7,3	3,6
Doxa Arena Träningshall AB	0,0	0,1	0,0	0,1
Doxa Arena Hotellfastighets AB	13,8	5,3	13,8	5,3
Sundsbron Fastighets AB	36,7	1,3	36,7	1,3
Lockarp PFK AB	0,0	0,1	0,0	0,1
Doxa Stridsyxan 2 AB	68,1	64,1	68,1	64,1
Doxa Industrifastigheter AB	29,6	65,2	29,6	65,2
Doxa Illern 5 AB	0,1	0,1	0,1	0,1
Doxa Björngatan 3 AB	0,1	0,1	0,1	0,1
Doxa Rattgatan 7 AB	0,0	0,0	0,0	0,0
Doxa Dental AB	0,0	0,3	0,0	0,3
Serneke Group AB	161,1	0,0	161,1	0,0
SUMMA	758,9	369,6	758,9	369,6

fortsättning på nästa sida

NOTER

NOT 24 – TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE *fortsättning*

Skulder till portföljbolag, belopp i mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Doxa Arena Träningshall AB	1,6	0,0	1,6	0,0
Doxa Malmö Fastigheter Holding AB	3,6	3,5	3,6	3,5
Lockarp PFK AB	0,7	0,0	0,7	0,0
Doxa Illern 5 AB	0,5	0,0	0,5	0,0
Doxa Björngatan 3 AB	1,4	0,0	1,4	0,0
Doxa Rattgatan 7 AB	2,1	0,0	2,1	0,0
Doxa Dental AB	0,0	1,0	0,0	1,0
Doxa Dental Inc	0,0	0,4	0,0	0,4
SUMMA	9,8	4,9	9,8	4,9

Transaktioner med Agartha AB (ägare Greg Dingizian)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Finansiella kostnader till Agartha AB	1,5	0,0	1,5	0,0
Fordringar hos Agartha AB	50,0	0,0	50,0	0,0
Skulder till Agartha AB	51,5	0,0	51,5	0,0

Transaktioner med Malmö Bra Bostad AB (ägare Percy Nilsson)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Fordringar hos Malmö Bra Bostad AB	50,0	0,0	50,0	0,0
Skulder till Malmö Bra Bostad AB	200,2	0,0	200,2	0,0

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER SOM INTE KONSOLIDERAS

Doxa redovisar enligt IFRS 10 Koncernredovisning och bolaget klassificeras därmed som ett investmentföretag, vilket innebär att dotterbolag inte konsolideras. Närståendetransaktioner med andra som förekommer i Doxas helägda fastighetsbolag och i Serneke Group AB ingår därför inte i koncernens redovisning enligt ovan, utan redovisas nedan.

Belopp i mSEK	2023	2022
Transaktioner med Parkfast Arena AB (ägare Percy Nilsson)		
Försäljning av varor och tjänster till Parkfast Arena AB	25,6	22,6
Inköp av varor och tjänster Parkfast Arena AB	1,5	1,0
Fordringar hos Parkfast Arena AB	2,4	6,2
Skulder till Parkfast Arena AB	0,2	0,6
Transaktioner med Hotel Malmö Arena AB (ägare Percy Nilsson)		
Försäljning av varor och tjänster till Hotel Malmö Arena AB	37,2	29,8
Fordringar hos Hotel Malmö Arena AB	0,2	3,9
Skulder hos Hotel Malmö Arena AB	1,8	0,0
Transaktioner med Malmö Bra Bostad AB (ägare Percy Nilsson)		
Försäljning av varor och tjänster Malmö Bra Bostad AB	0,2	0,1
Inköp av varor och tjänster Malmö Bra Bostad AB	2,5	2,1
Finansiella kostnader Malmö Bra Bostad AB	6,0	5,1
Skulder till Malmö Bra Bostad AB	6,8	202,6
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures		
Försäljning av varor och tjänster 1)	562,0	0,0
Inköp av varor och tjänster	8,4	0,0

1) Försäljningen fördelar sig på Karlatornet AB (JV) om 541,9 mSEK och på övriga intressebolag till Serneke om 20,1 mSEK.

NOTER

NOT 25 – POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Belopp i mSEK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Förändring verkligt värde aktier och andelar	-302,1	10,3	-302,1	10,3
Erhållen ränta	1,4	0,0	1,4	0,0
Förändring avsättningar	0,0	-1,5	0,0	-1,5
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-0,2	0,0	0,0	0,0
SUMMA	-300,9	8,8	-300,7	8,8

NOT 26 – HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Doxas portföljbolag Serneke avyttrade i januari hela aktieinnehavet i Änglagården Holding AB, ägare till Prioritet Serneke Arena i Göteborg, samt i 7H Bil AB, en bilåterförsäljare i Kinna. Försäljningarna skedde till bolag ägt av Ola Serneke och är ett led i den pågående omstruktureringen inom Serneke för att renodla verksamheten i en entreprenad- och en fastighetsutvecklingsdel. Affären är gjord till marknadsvärde och beräknas ha en neutral resultateffekt för Doxa 2024. Frånträde är planerat att äga rum under det första kvartalet 2024.

Serneke Group AB, ett portföljbolag till Doxa, och Fastighets AB Balder sålde i januari cirka 151 000 kvadratmeter byggrätter i Karlastaden till Göteborgs allmännyttiga fastighetskoncern Förvaltnings AB Framtiden. Affären består dels av två kvarter som överläts till 100 procent, dels av fyra kvarter som överläts till 74 procent med Serneke och Balder som fortsatta delägare till 26 procent. Köpeskillingen uppgår till cirka 1 mdr SEK och inkluderar även en ensidig option att återköpa byggrätterna i de fyra delägda kvarteren senast september 2027. Affären beräknas ha en neutral resultateffekt för Doxa 2024. Frånträde skedde 12 mars 2024 och likvid har erhållits i enlighet med vad som offentliggjordes den 22 januari 2024.

Doxas portföljbolag Serneke förvärvade för vidare utveckling tillbaka cirka 55 000 kvm byggrätter i Veddesta, Järfälla kommun, från Fastighets AB Balder. Köpesumman uppgick till 160 mSEK, vilket motsvarar Balders nedlagda kostnader i projektet. Efter transaktionen äger Serneke byggrätter om totalt cirka 150 000 kvm BTA för bostäder, kontor, hotell och idrottsanläggningar i området, där det fram till 2035 ska utvecklas totalt 14 000 nya bostäder. Tillträde skedde den 2 februari 2024.

Karlatornet AB, ett joint venture mellan Doxas portföljbolag Serneke och Balder, genomförde i februari en försäljning av Karlatornets hotellbyggnad till Balder, till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 660 mSEK. Balder nyttjade vid transaktionen sin optionsrätt. Hotellens yta är cirka 17 000 kvadratmeter och omfattar cirka 300 rum. Affären beräknas ha en neutral resultateffekt för Doxa 2024. Frånträde skedde den 2 februari 2024.

Karlatornet AB beslutade i februari även att inleda en mäklarledd försäljningsprocess av kontorsbyggnaden. Under försäljningsprocessen har Balder tagit över ägandet av kontoret, frånträde skedde den 2 februari 2024. Vid en utebliven försäljning innebär överenskommelsen att Balder nyttjar sin optionsrätt och blir ägare av kontorsbyggnaden. Kontoret omfattar cirka 7 000 kvadratmeter fördelat på 10 våningar.

Efter årets slut har Doxa AB tagit upp lån om 100,0 mSEK från Agartha AB som ses som närstående enligt förklaring i not 24. Doxa AB har även tagit upp lån om 100,0 mSEK från Erik Selin Fastigheter AB.

Doxas portföljbolag Serneke genomförde i april ledningsförändringar i Serneke Invest, vilket innebär att Ola Serneke lämnar som VD.

NOT 27 – FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION I MODERBOLAGET

Fritt eget kapital i moderbolaget, belopp i SEK	31 dec 2023	31 dec 2022
Överkursfond	2 813 630 452	1 797 644 091
Balanserat resultat	-183 084 984	-150 141 150
Årets resultat	292 134 682	-39 916 801
SUMMA	2 922 680 150	1 607 586 140

Styrelsen föreslår att överkursfonden, balanserat resultat och årets resultat balanseras i ny räkning. Förslaget kommer att läggas fram på årsstämman den 29 april 2024.

FASTSTÄLLANDE AV RAPPORTERNA ÖVER TOTALRESULTATET OCH BALANSRÄKNINGARNA

Rapporterna över totalresultatet och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 29 april 2022. Styrelsen och verkställande direktören försäkras 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 5 APRIL 2024



PER EKELUND

Ordförande



GREG DINGIZIAN

Ledamot



NINA NILSSON ULVINEN

Ledamot



JACOB KARLSSON

Ledamot



PETER STRAND

Ledamot



LENA GRIMSLÄTT

Ledamot



VICTOR PERSSON - VD

victor.persson@doxa.se

0702 58 63 75

Vår revisionsberättelse har avgivits den 5 april 2024.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Carl Fogelberg

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL BOLAGSSTÄMMAN I DOXA AB, ORG.NR 556301-7481 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 för Doxa AB för år 2023. Bolagets årsredovisning och den finansiella rapporten för investmentbolaget ingår på sidorna 35-68 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 2023 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 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och investmentbolaget enligt god revisors sed 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.

UPPLYSNING AV SÄRSKILD BETYDELSE

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på sid 49-50, samt 60-61 i årsredovisningen. Som framgår av Not 3 samt Not 21 är den värdering som Doxa utfört av Serneke beroende av en rad parametrar som i sin tur bygger på en hög grad av uppskattningar och bedömningar från ledningen, samt indata som inte är observerbara på marknaden. En närmare beskrivning av dessa parametrar återfinns i not 21. En annan bedömning av antaganden och indata kan, såsom framgår av not 21, medföra en väsentlig förändring på det bedömda verkliga värdet, vilket ger direkt effekt på resultatet.

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 1-34 och 71-73.

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 verkställandedirektören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

fortsättning på nästa sida

REVISIONSBERÄTTELSE *fortsättning*

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 revisionsssed 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.

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 2023 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 revisionsssed 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 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.

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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:

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 5 april 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Carl Fogelberg

Auktoriserad revisor

NYCKELTAL, KONCERNEN

	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Eget kapital, mSEK		
Eget kapital, mSEK	3 223,0	1 769,4
Eget kapital, mSEK	3 223,0	1 769,4
Marknadsvärde, mSEK		
Aktiens slutkurs per senaste betalkurs, SEK	3,41	4,86
Antal utestående aktier inkl. emitterade ej registrerade aktier	572 589 898	295 091 953
Marknadsvärde, mSEK	1 949,7	1 434,1
Soliditet, %		
Eget kapital, mSEK	3 223,0	1 769,4
Balansomslutning, mSEK	3 503,8	1 787,6
Soliditet %	92%	99%
Avkastning på eget kapital, %		
Periodens resultat, mSEK	291,9	-39,9
Genomsnittligt eget kapital, mSEK	2 496,2	1 319,6
Avkastning på eget kapital %	11,7%	-3,0%
Eget kapital per aktie, SEK		
Eget kapital, mSEK	3 223,0	1 769,4
Antal utestående aktier inkl. emitterade ej registrerade aktier	572 589 898	295 091 953
Eget kapital per aktie, SEK	5,63	6,00
Resultat per aktie, SEK		
Periodens resultat, mSEK	291,9	-39,9
Vägt genomsnittligt antal aktier	387 531 330	281 048 101
Resultat per aktie, SEK	0,75	-0,14
NAV, mSEK		
Eget kapital, mSEK	3 223,0	1 769,4
Återföring av avdragen uppskjuten skatt vid förvärvstidpunkt:		
- Fastighetsstaden i Halmstad AB	14,1	14,1
- Nyinvestering Fastighetsstaden i Halmstad AB	6,0	6,0
- Sundsbron Fastighets AB	7,3	8,9
- Lockarp PFK AB (KFC)	-	-
- Doxa Arena Holding AB (Kv. Malmö Arena)	54,9	54,0
- Doxa Industrifastigheter AB (Landskrona)	2,7	2,7
- Doxa Stridsyxan 2 AB	7,2	-
NAV, mSEK	3 315,3	1 855,2
NAV per aktie, SEK		
NAV, mSEK	3 315,3	1 855,2
Antal utestående aktier inkl. emitterade ej registrerade aktier	572 589 898	295 091 953
NAV per aktie, SEK	5,79	6,29
Antal utestående aktier inkl. emitterade ej registrerade aktier	572 589 898	295 091 953
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier	387 531 330	281 048 101

VALBEREDNING OCH ÅRSSTÄMMA

VALBEREDNINGEN INFÖR ÅRSSTÄMMA 2024

GREG DINGIZIAN

(utsedd av Agartha AB)

PERCY NILSSON

(utsedd av Malmö Bra Bostad AB)

CARL-MIKAEL BERGENDAHL

(utsedd av Bergendahl & Son AB)

ÅRSSTÄMMA 2024

29

APRIL

TURNING TORSO, MALMÖ
KL. 17:00

Per Ekelund, styrelseordförande i Doxa, deltar som adjungerad, men är inte ledamot av valberedningen. Percy Nilsson är valberedningens ordförande.

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 bolagsstämman organ med enda uppgift att bereda stämman 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.

Principerna för valberedningens arbete finns att läsa på bolagets hemsida: www.doxa.se.

KONTAKTUPPGIFTER VALBEREDNINGEN

Aktieägare som vill lämna förslag till valberedningen kan göra detta skriftligen via e-post till valberedning@doxa.se. För att valberedningen ska hinna behandla inkomna förslag bör dessa vara valberedningen tillhanda senast den 4 mars 2024.

FINANSIELL KALENDER

2024-04-29
Delårsrapport Q1 2024

2024-04-29
Årstämma 2024

2024-07-17
Delårsrapport Q2 2024

2024-10-24
Delårsrapport Q3 2024

2025-02-27
Bokslutskommuniké 2024

SAMTLIGA RAPPORTER PUBLICERAS PÅ BOLAGETS HEMSIDA:

www.doxa.se/investerare/finansiella-rapporter/



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