

**DOXA**

---

**DELÅRSRAPPORT Q1**  
**2024**

# KONCERNENS FINANSIELLA INFORMATION I SAMMANDRAG

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 2 902,9 mSEK (1 741,8).

NAV vid periodens utgång uppgick till 2 995,2 mSEK (1 827,6).

Rörelsens intäkter jan-mar uppgick till -318,7 mSEK (-20,9), förklarad av negativ värdeutveckling på portföljinnehav om 323,5 mSEK (-22,0). Doxas innehav i Serneke värderades ner med 285,7 mSEK. Övriga fastighetsrelaterade portföljinnehav värderades ner med 37,8 mSEK. Rörelsens kostnader jan-mar uppgick till 10,0 mSEK (10,5). Resultatet jan-mar uppgick till -320,1 mSEK (-27,6).

Arbetet med renodling och förstärkning av balansräkningen fortlöper.

NAV  
**2 995,2 mSEK**

NAV PER AKTIE  
**5,23 SEK**

## NYCKELTAL I SAMMANDRAG

	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
Periodens resultat, mSEK	-320,1	-27,6	291,9
NAV, mSEK	2 995,2	1 827,6	3 315,3
NAV per aktie, SEK	5,23	6,19	5,79
Eget kapital, mSEK	2 902,9	1 741,8	3 223,0
Eget kapital per aktie, SEK	5,07	5,90	5,63
Förändring NAV 12 månader	63,9%	-1,2%	78,7%
Förändring NAV per aktie 12 månader	-15,5%	-1,8%	-7,9%
Avkastning på eget kapital	-10,5%	-1,6%	11,7%
Soliditet	88,4%	98,9%	92,0%
Antal utestående aktier	572 589 898	295 091 953	572 589 898

NAV per utgången dec 2022 uppgick till 1 855,2 mSEK  
NAV per aktie utgången dec 2022 uppgick till 6,29 SEK  
NAV per utgången mar 2022 uppgick till 1 850,6 mSEK  
NAV per aktie utgången mar 2022 uppgick till 6,31 SEK

# HÄNDELSE UNDER FÖRSTA KVARTALET

# 2024

## HÄNDELSE UNDER FÖRSTA KVARTALET

Serneke, 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 bestod dels av två kvarter som överlätts till 100 procent, dels av fyra kvarter som överlätts till 74 procent med Serneke och Balder som fortsatta delägare till 26 procent. Köpeskillingen uppgick till cirka 1 mdr SEK och inkluderade även en ensidig option att återköpa byggrätterna i de fyra delägda kvarteren senast september 2027. 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. Köpeskillingen 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 Balder och Doxas portföljbolag Serneke, 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.

Doxa AB har under Q1 tagit upp lån om 100,0 mSEK från Agartha AB som ses som närstående enligt förklaring i not 4. Doxa AB har även tagit upp lån om 100,0 mSEK från Erik Selin Fastigheter AB.

Doxas innehav i Serneke värderades i Q1 ner med 285,7 mSEK, drivet av att det tagit längre tid än beräknat att avyttra och realisera vinster samt att Doxa justerat upp riskpremien i värderingen av Serneke. Doxa förvärvade Serneke med en substansrabatt om cirka 1 300 mSEK. Sedan Doxas tillträde i juni 2023 är den totala omvärderingseffekten positiv om 204,0 mSEK. Värdebedömning av aktieinnehavet i Serneke per 31 mars tar sin utgångspunkt i värderingen verksamhetens tillgångar och skulder.

Eftersom Doxas värde på innehavet i Serneke är nettot mellan tillgångar och skulder får en eventuell justering av värdet på en underliggande tillgång eller skuld en noterbar hävstång på nettovärdet av Serneke. I värderingen beaktas även den risk och de osäkerhetsfaktorer som kvarstår i pågående process som syftar till att realisera värden. Se Not 2

Övriga fastighetsrelaterade portföljinnehav värderades under Q1 ner med 37,8 mSEK. Fastighetsvärdet 2 418,9 mSEK motsvarar cirka 23 000 kr/kvm. Vid utgången av första kvartalet uppgick Doxas direktavkastning (exkl. hyresrabatter) i vårt direktägda bestånd till 5,59% att jämföra med 5,55% vid årsskiftet.

## HÄNDELSE EFTER BOKSLUTSDAGEN

Doxas portföljbolag Serneke genomförde i april en ledningsförändring i Serneke Invest, vilket innebär att Ola Serneke lämnat som VD.

Per Ekelund, som varit styrelseledamot i Doxa AB sedan årsstämman 2021 och styrelseordförande sedan årsstämman 2023, meddelade i april att han avböjer omval till Doxas styrelse och att han därmed också avser lämna övriga styrelseuppdrag inom Doxa koncernen. Bakgrunden till beslutet är hög och ökad arbetsbelastning i andra uppdrag. Per Ekelund kommer därmed att lämna styrelsen och övriga uppdrag inom koncernen i samband med årsstämman den 29 april 2024.

Doxa AB genomförde den 10 april en riktad kontantemission om 66 666 666 aktier till en teckningskurs om 2,85 SEK per aktie, motsvarande cirka 190 mSEK. Investerare i den riktade emissionen utgjordes av ett antal svenska och internationella professionella investerare inklusive både nya och befintliga aktieägare, däribland en av Doxa AB:s största ägare Erik Selin (via bolag). Därutöver avser Doxas styrelse att föreslå att extra bolagsstämma fattar beslut om emission av ytterligare 3 508 771 aktier till Agartha AB, en av Doxa AB:s största ägare, till samma villkor som den riktade nyemissionen, motsvarande totalt 10 mSEK. NAV per aktie efter genomförd emission uppgår till 4,97 SEK per aktie. Se sid 7 för förändring av största aktieägare efter emissionen.

# VD HAR ORDET



## KÄRA AKTIEÄGARE,

Inledningen på 2024 är den första perioden på lång tid som upplevts relativt normal för fastighetsbranschen med endast marginellt stigande avkastningskrav till följd av ett förbättrat allmänt marknadsläge för att äga fastigheter, drivet främst av förväntade räntesänkningar den närmaste tiden som en följd av stabiliserad inflation kring 2%.

Under kvartalet har högsta fokus och prioritet varit att implementera den affärsplan som lades för Serneke sommaren 2023, med en omstrukturering och renodling av verksamheten. Jag vill särskilt lyfta fram fyra betydelsefulla transaktioner som vårt portföljbolag Serneke, direkt eller genom joint ventures, framgångsrikt har genomfört och frånträtt under kvartalet: försäljning av 151 000 kvadratmeter byggrätter i Karlastaden, försäljning av Karlatornets hotellfastighet med ca 300 rum, försäljning och frånträde av Karlatornets kontorsfastighet om cirka 7 000 kvm samt försäljning och frånträde av Prioritet Serneke Arena.

En återstående, viktig pusselbit i den fortsatta renodlingen är givetvis separationen av entreprenadbolaget Serneke Sverige, Sveriges fjärde största entreprenadbolag, från övriga verksamheten. Arbetet fortskrider enligt plan.

Vad avser Malmöportföljen och Industriportföljen kan rapporteras en fortsatt god ekonomisk uthyrningsgrad. Värdeförändringen på Malmöportföljen kvartal ett uppgick till -38 mSEK motsvarande -1,6%. Vi har det senaste året gjort betydande nedskrivningar på innehaven i Malmöportfölj och Industriportfölj och bedömer att värdena kan ha bottnat för den här cykeln.

Trots något förbättrade 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. Samtidigt har vi, via portföljbolaget Serneke en gedigen byggrättsportfölj som kommer gynnas av ett förväntat bättre marknadsklimat kommande år.

I april genomförde vi en riktad emission om cirka 200 mSEK till bolagets större ägare. Vi är stolta och glada över att ha genomfört en emission med både befintliga och nya aktieägare som vill investera i Doxa.

Efter positiva tongångar under en tid har det generella marknadsläget förbättrats. Inflationen har fallit till 2,2%, vilket borgar för en räntesänkning i Sverige redan under andra kvartalet. Vi ser en ökad aktivitet på transaktionsmarknaden, där kvartalets transaktionsvolym enligt Catella uppgår till ca 25 mdkr, en ökning med cirka 50% jämfört med samma period föregående år. Hyresmarknaden är fortsatt stabil för de allra flesta segment. Bostadsmarknaden har återhämtat sig där SBAB rapporterar stigande priser samtliga månader under årets första kvartal. De flesta bolag möter fortfarande utmaningar i denna högräntemiljö, men när branschen snart når ett normalläge – om än inte med lika låga räntor som tidigare - finns det stor tilltro till att Doxa, med våra portföljbolag exponerat både mot fastighet- och projektutveckling går mot bättre tider.

VICTOR PERSSON, VD  
Malmö, april 2024

# FINANSIELL INFORMATION

## KONCERNEN

### RESULTAT JAN-MAR 2024

- Rörelsens intäkter uppgick under perioden till -318,7 mSEK (-20,9), förklarad av negativ värdeutveckling på portföljinnehav, där Serneke står för 285,7 mSEK och övriga fastighetsrelaterade innehav för 37,8 mSEK
- Rörelsens kostnader uppgick under perioden till 10,0 mSEK (10,5)
- Rörelseresultatet för perioden uppgick till -328,7 mSEK (-31,4) påverkat av negativ värdeutveckling på portföljinnehav
- Finansiella poster för perioden uppgick till 8,6 mSEK (3,8)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -320,1 mSEK (-27,6)

### FINANSIELL STÄLLNING 31 MARS 2024

- Likvida medel i koncernen uppgick vid periodens utgång till 30,5 mSEK (83,0)
- Koncernens långfristiga fordringar hos portföljbolag uppgick vid periodens utgång till 1 031,1 mSEK (373,0)
- Eget kapital i koncernen uppgick vid periodens utgång till 2 902,9 mSEK (1 741,8)
- Eget kapital per aktie i koncernen uppgick vid periodens utgång till 5,07 SEK (5,90)

### KASSAFLÖDE JAN - MAR 2024

- Kassaflödet jan-mar 2024 uppgick till -81,3 mSEK (23,0)

## MODERBOLAGET

### RESULTAT JAN-MAR 2024

- Rörelsens intäkter uppgick under perioden till -318,7 mSEK (-20,9), förklarad av negativ värdeutveckling på portföljinnehav, där Serneke står för 285,7 mSEK och övriga fastighetsrelaterade innehav för 37,8 mSEK
- Rörelsens kostnader uppgick under perioden till 10,0 mSEK (10,6)
- Rörelseresultatet under perioden uppgick till -328,8 mSEK (-31,5), påverkat av negativ värdeutveckling på portföljinnehav
- Finansiella poster under perioden uppgick till 8,7 mSEK (3,9)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -320,1 mSEK (-27,6)

### FINANSIELL STÄLLNING 31 MARS 2024

- Likvida medel i moderbolaget uppgick vid periodens utgång till 30,5 mSEK (83,0)
- Moderbolagets långfristiga fordringar hos portföljbolag uppgick vid periodens utgång till 1 031,1 mSEK (373,0)
- Eget kapital i moderbolaget uppgick vid periodens utgång till 2 903,1 mSEK (1 741,8)

### KASSAFLÖDE JAN - MAR 2024

- Kassaflödet jan-mar 2024 uppgick till -81,3 mSEK (23,0)

# 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

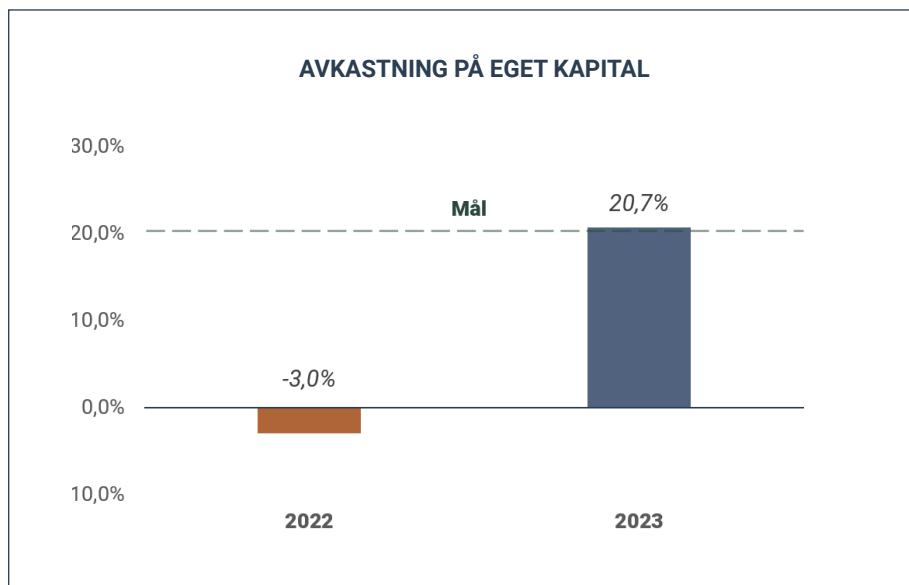
Doxa har som övergripande mål att över tid leverera en avkastning om 20 procent på eget kapital före skatt årligen, huvudsakligen genererat av:

- 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 fastighetsslag.

## MISSION

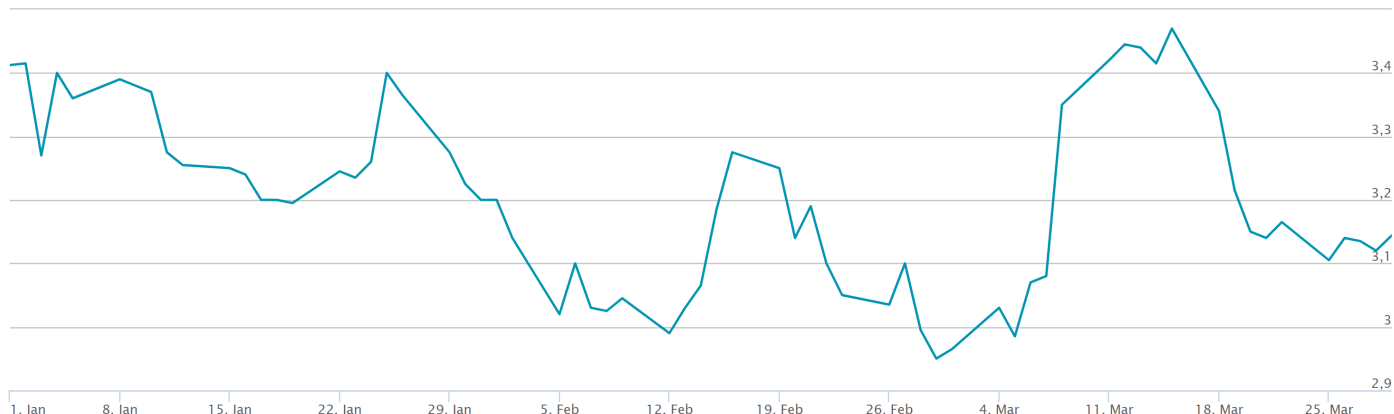
Med vår aktiva ägarfilosofi fokuserad på värdeskapande kan vi bidra till att optimera utvecklingspotentialen i varje investering/fastighet och samtidigt verka för en hållbar omställning i den svenska fastighetsbranschen.

# AKTIEN

## DOXAS AKTIE

Doxa har ett aktieslag. En aktie representerar en röst och det nominella värdet uppgår till 0,50 kronor per aktie. Antalet aktier i Doxa uppgick till 572 589 898 stycken per den 31 mars 2024. Aktiekapitalet vid denna tidpunkt uppgick till 286 294 949 SEK. Aktien (DOXA) är noterad på Nasdaq First North Growth Market sedan april 2014. Redeye AB är Certified Adviser, tel: 08-121 576 90; e-mail: certifiedadviser@redeye.se. Nasdaq First North Growth Market: DOXA, ISIN: SE0005624756

## AKTIEKURSENS UTVECKLING Q1 2024



## TOPP 15 AKTIEÄGARE PER 31 MARS 2024

ÄGARE	ANTAL AKTIER FÖRE EMISSION	ANDEL	ANTAL AKTIER EFTER EMISSION	ANDEL
Erik Selin via bolag	43 000 000	7,5%	97 555 317	15,3%
Agartha AB	97 500 000	17,0%	97 500 000	15,3%
Malmö Bra Bostad AB	68 566 666	12,0%	68 566 666	10,7%
Bergendahl Invest AB	38 842 016	6,8%	40 842 016	6,4%
Ola Serneke Holding AB	35 623 488	6,2%	35 623 488	5,6%
SEB life international Assurance	24 444 146	4,3%	27 952 918	4,4%
Lommen Holding AB	23 030 599	4,0%	23 030 599	3,6%
Marjan Dragicevic	13 235 000	2,3%	14 935 000	2,3%
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	12 564 118	2,2%	12 984 695	2,0%
Nordea Livsförsäkrings Sverige AB	12 969 800	2,3%	12 969 800	2,0%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	12 247 794	2,1%	12 247 794	1,9%
Future Pension Försäkringsaktiebolag	11 275 259	2,0%	11 275 259	1,8%
Fastighets AB Balder	11 000 000	1,9%	11 000 000	1,7%
Broman Fastigheter AB	10 500 000	1,8%	10 500 000	1,6%
Peter Strand	9 000 000	1,6%	9 000 000	1,4%
<b>SUMMA TOPP 15</b>	<b>423 798 886</b>	<b>74,0%</b>	<b>485 983 552</b>	<b>76,0%</b>
Övriga	148 791 012	26,0%	153 273 012	24,0%
<b>TOTALT</b>	<b>572 589 898</b>	<b>100,0%</b>	<b>639 256 564</b>	<b>100,0%</b>

**ANTAL AKTIEÄGARE: 9 960 st**

Notera att ovan tabell även illustrerar Bolagets ägarstruktur efter den Riktade Nyemissionen, inklusive de aktier som tecknats av Erik Selin via bolag men vars tilldelning och registrering är villkorad av godkännande från Inspektionen för Strategiska Produkter (ISP) i enlighet med tillämpligt regelverk för utländska direktinvesteringar, samt exklusive de aktier som avses tecknas av Agartha AB, förutsatt att extra bolagsstämma i Doxa den 29 april 2024 beslutar i enlighet därmed.

**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**

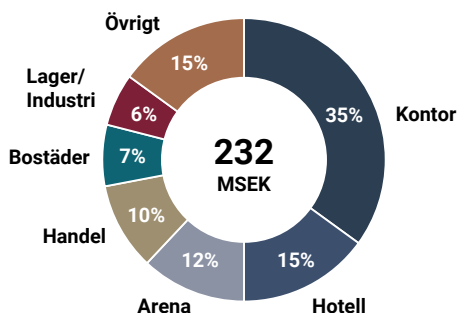
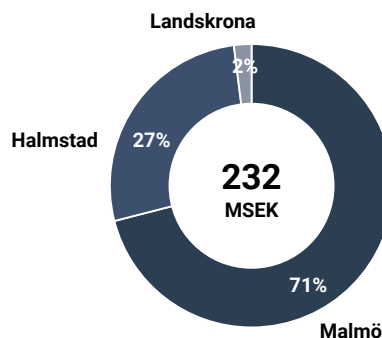
Fastighetsbolag i Halmstad, med såväl kommersiella fastigheter som bostadsfastigheter.

**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 3 328,9 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  
**150 000** 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 fastighetsvärde Q1 2024	2 388,1	65,8	910,0	<b>3 363,9</b>
Förvärv	-	-	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Realiserade vinst (-) / Förlust (+)	-	-	-	-
Värdetförändring, %	-1,5%	0,0%	0,0%	<b>-1,0%</b>
Utgående fastighetsvärde Q1 2024	2 353,1	65,8	910,0	<b>3 328,9</b>

\*) 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 Sjästad 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 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
<b>Totalt</b>	<b>96 298 kvm</b> 2 954 kvm vakant	<b>164 373 kSEK</b> 1 707 SEK/kvm	<b>72 587 kvm</b> 1 062 kvm vakant	<b>126 970 kSEK</b> 1 749 SEK/kvm	<b>23 711 kvm</b> 1 892 kvm vakant	<b>37 403 kSEK</b> 1 577 SEK/kvm
Kontor	18%	34%	20%	41%	12%	13%
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			3 388	11 436
<b>Portfölj</b>			<b>14 840</b>	<b>31 692</b>	<b>13 348</b>	<b>12 707</b>	<b>72 587</b>

## 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	Kirsebergsstaden	Lager				3 300	3 300
Domkraften 1	Lockarp	Restaurang				432	432
Stridsyxan 2	Jägersro	Handel	11 383				11 383
<b>Portfölj</b>			<b>11 383</b>	<b>2 786</b>	<b>3 455</b>	<b>6 087</b>	<b>23 711</b>



# 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.

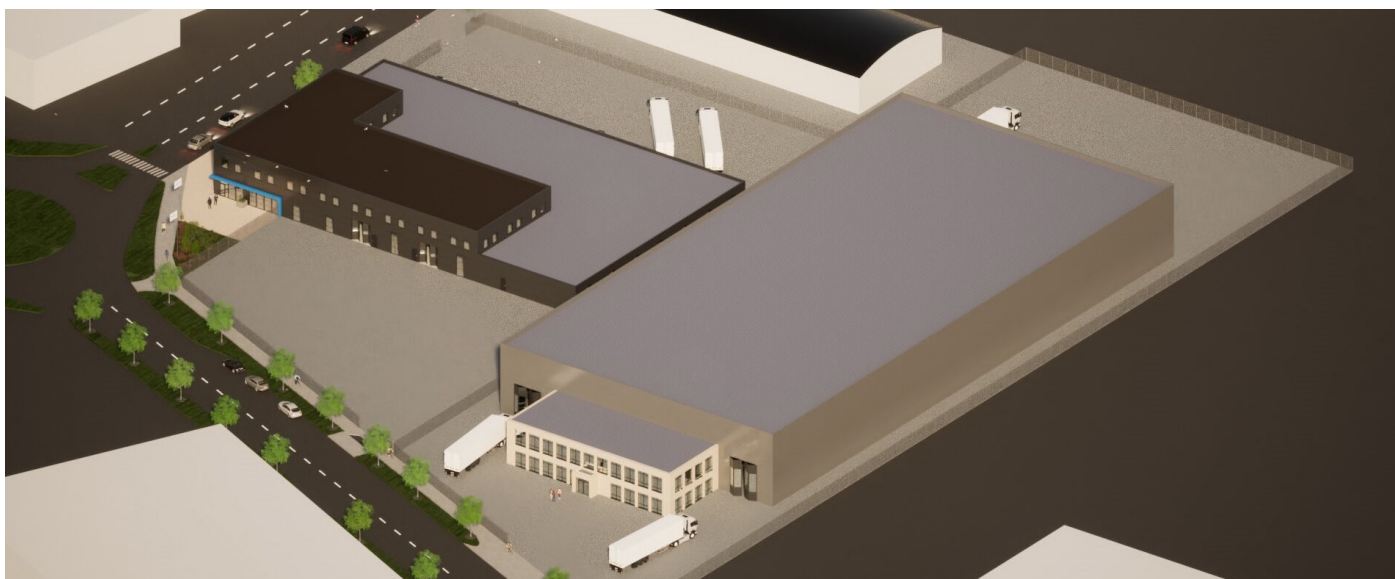
Genom förvärvet av 40 procent av Fastighetsstaden, som slutfördes den 30 december 2021, lades grunden för ett långsiktigt samarbete mellan Doxa och Fastighetsstaden, där Doxa tillför strategisk kompetens och ett brett kontaktnät i styrelsearbetet. Samarbetet med Fastighetsstaden är ett exempel på hur 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 första kvartalet 2024 har Fastighetsstaden fortsatt prioriterat stabila kassaflöden. Bolaget har även tillträtt fastigheten Flänsen 5 en utvecklingsfastighet på ca 21 000 kvm i Vilhelmsfält industriområde i Halmstad, nära flera av bolagets befintliga fastigheter.

## NYCKELTAL - TOTAL\*

	Antal kvm	Hyresvärde
<b>Totalt</b>	<b>112 018 kvm</b> <b>4 603 kvm vakant</b>	<b>154 410 KSEK</b> <b>1 379 SEK/kvm</b>
Kontor	34%	37%
Bostäder	21%	25%
Lager	16%	11%
Industri	14%	11%
Butik	11%	9%
Övrigt	4%	6%

\* Doxas andel är 40%



Utvecklingsfastigheten Flänsen 5 som tillträdades under första kvartalet 2024.

# 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
<b>Totalt</b>	<b>8 719 kvm</b> 40 kvm vakant	<b>5 850 kSEK</b> 671 SEK/kvm
Lager	97%	95%
Butik	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
<b>Portfölj</b>			<b>8 480</b>	<b>239</b>	<b>8 719</b>



**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 per Q1 2024 består av två portföljinnehav - Easy Depot och Serneke. 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	Total
Ägarandel, %	94,4%*	15,7%	
Ingående Q1 2024	1 513,1	24,8	<b>1 537,8</b>
Förvärv	-	-	-
Försäljningar	-	-	-
Realiserade vinst (-) / Förlust (+)	-	-	-
Värdeförändring, %	-18,9%	0,0%	<b>-18,6%</b>
Utgående Q1 2024	1 227,4	24,8	<b>1 252,2</b>

\* Kapitalandel och aktieandel 94,4%, återstående andel är föremål för tvångsinlösen, se vidare Not 3.

## 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% av antalet utestående aktier och 15,7% 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](http://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 avvyttra 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 och står klart under 2024. Tornet innehåller 611 lägenheter på 74 våningar med ett observationsdäck och en intilliggande del med hotell och kontor.

Vid utgången av första kvartalet 2024 kan nämnas att:

- Bostäderna på våning 3-57 är helt färdigställda
- Inflyttning påbörjades i augusti, vid utgången av första kvartalet hade 543 lägenheter tillträtts
- Vid utgången av första kvartalet 2024 var tre av de fyra bostadsrättsföreningarna inflyttade
- Resterande ca 89 lägenheter ska tillträdas under våren och sommaren 2024
- Kontoret är helt färdigställt och Handelsbanken och Serneke har tillträtt sina lokaler. Hotellet färdigställs den 1/7 då Strawberry och ESNY tillträder sina lokaler. Strawberry öppnar Clarion Hotel Karlatornet den 1 september och har öppnat rumsbokningen
- Karlatornet är vid kvartalets utgång färdigställt till 97%
- 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 skedde under Q1 2024.

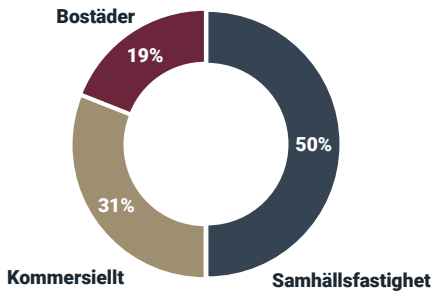
Kvarter	Ägarandel	Partner	Inriktning	Status
Karlatornet	50%	Balder	Bostäder, hotell och kommersiella fastigheter	Under byggnation. Inflyttning startade under Q3 2023
Callisto	0%	Framtiden AB	Tre byggnader med 7-27 våningar. Cirka 450 bostäder samt kommersiella lokaler	Utveckling pågår
Lynx	0%	Framtiden AB		
Virgo	26%*	Framtiden AB		
Auriga	26%*	Framtiden AB	Cirka 90 lägenheter samt kommersiella och samhällslokaler.	Planering och projektering pågår
Aries	26%*	Framtiden AB		
Capella	0%	Hemsö, Tosito	Totalt 12 våningar med cirka 190 lägenheter samt kommersiella lokaler.	Inflyttning våren 2023
Cassiopeja	26%	Framtiden AB	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

\* 26% avser Sernekes och Balders gemensamma ägarandel.

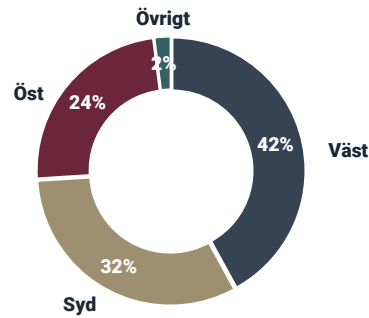
# ENTREPRENADER SOM SKAPAR SAMHÄLLSNYTTA

Serneke har under åren byggt upp en stark och diversifierad orderstock med cirka 200 pågående projekt. Per Q1 2024 bedöms orderstock, inklusive projekt i fas 1 uppgå till ca 9,2 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 konjunkturkänslighet. Dessutom genomförs entreprenader inom samhällsfastigheter och infrastruktur i hög utsträckning genom samverkan (också kallat partnering) vilket innebär väsentligt lägre risk för entreprenören.

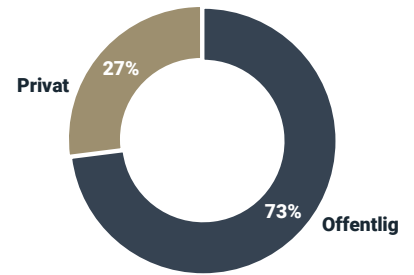
Orderstock per typ av objekt %



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.



<b>Uppdrag:</b>	Reningsverk
<b>Kommun:</b>	Kalmar
<b>Beställare:</b>	Kalmar Vatten AB
<b>Ordervärde:</b>	1 400 mSEK



<b>Uppdrag:</b>	Domstolsbyggnad
<b>Kommun:</b>	Vänersborg
<b>Beställare:</b>	Hemsö Fastigheter AB
<b>Ordervärde:</b>	285 mSEK



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



<b>Uppdrag:</b>	Kriminalvårdsanstalt
<b>Kommun:</b>	Göteborg
<b>Beställare:</b>	Specialfastigheter
<b>Ordervärde:</b>	1 070 mSEK



<b>Uppdrag:</b>	Skola
<b>Kommun:</b>	Vänersborg
<b>Beställare:</b>	Vänersborgs kommun
<b>Ordervärde:</b>	260 mSEK



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



<b>Uppdrag:</b>	Kriminalvårdsanstalt
<b>Kommun:</b>	Ånge
<b>Beställare:</b>	Intea Bygg AB
<b>Ordervärde:</b>	590 mSEK

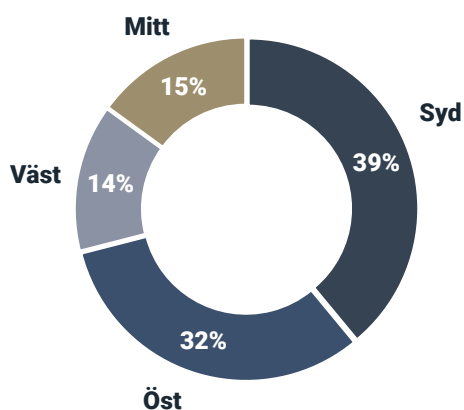


# PROJEKT- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

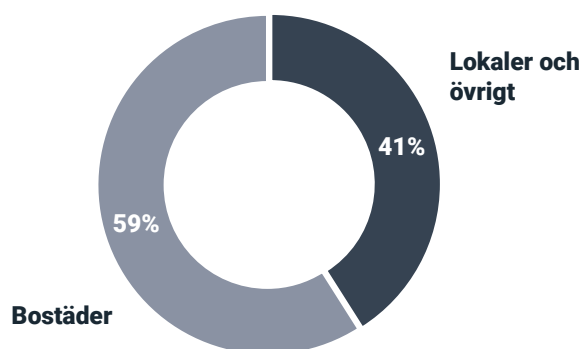
Serneke har, via Serneke Invest, en gedigen byggrättsportfölj och landbank. Bolaget förfogar över totalt ca 800 000 kvm BTA fördelat på ca 30 projekt, primärt i de tre storstadsregionerna.

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 tillträdade byggrätter, till tecknade marköverlåtelse med villkor för att pågående detaljplan vinner laga kraft, till markanvisningsavtal med kommunen samt projekt i tidiga skeden som är under förstudie/planering. 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 i januari 2024 men planen bedöms vinna laga kraft under året.

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 arbete pågår med att ta fram planhandlingar inför samråd. Detaljplanen för Västra Sjöstaden i Trelleborg förväntas antas av kommunfullmäktige under 2024. Detaljplanen för Anneberg i Kungsbacka har gått ut på granskning under första kvartalet 2024.

# PERFORMANCE

Serneke är ett tillväxtfokuserat bolag som sedan starten 2002 har vuxit till en av Sveriges största byggkoncerner.

Karlatornet är ett prestigeprojekt som Serneke förknippas mycket med. Samtidigt har projektet tagit stor del av Sernekets resurser och kapital allokaterats till projektet, vilket begränsat bolagets möjligheter att utveckla andra lönsamma projekt. I samband med att Karlatornet färdigställs sommaren 2024 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 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 – Sernekets projektportfölj med fokus mot Göteborg är ett starkt komplement till Doxas nuvarande fastighetsinnehav. Bolagets 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 Sernekets storlek finns både möjlighet och ett ansvar att bidra till en hållbar utveckling och sundare värld. Sernekets 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 första 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 nått flertalet milstolpar. Från och med november 2023 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%. 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.

# ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Doxa tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS). Doxas styrelse har bedömt att koncernen uppfyller kraven för investmentföretag enligt IFRS 10 Koncernredovisning och bolaget klassificeras därmed som ett investmentföretag. Ett investmentföretag konsoliderar inte dotterbolag enligt IFRS 10 Koncernredovisning. Ett investmentföretag värderar portföljbolag till verkligt värde enligt IFRS 9 Finansiella instrument. Se Not 1 Redovisningsprinciper och Not 2 Finansiella instrument.

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Alla transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. För mer information om närståendetransaktioner se Not 4.

## STÄLLDA SÄKERHETER

I samband med refinansiering i portföljbolag har Doxa AB ingått borgensförbindelser gentemot kreditgivare. Doxa har även, i sin roll som moderbolag för portföljbolaget Serneke Group AB, ingått borgensförbindelser främst kopplade till Sernekes försäkringsbolag, se Not 3.

## LÅNGSIKTIGA INCITAMENTSPROGRAM

För en redogörelse av antagna incitamentsprogram hänvisas till bolagets Årsredovisning 2023. Denna finns på bolagets hemsida: [www.doxa.se](http://www.doxa.se)

## RISKER

För en redogörelse över de risker som är förknippade med bolagets verksamhet hänvisas till bolagets Årsredovisning 2023. Denna finns på bolagets hemsida: [www.doxa.se](http://www.doxa.se). Denna finns på bolagets hemsida: [www.doxa.se](http://www.doxa.se).

## FINANSIELL KALENDER

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/](http://www.doxa.se/investerare/finansiella-rapporter/)

# MALMÖ - DEN 29 APRIL 2024



**PER EKELUND**

Ordförande



**GREG DINGIZIAN**

Ledamot

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

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisor.

Informationen lämnades, genom VD/kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 29 april 2024 kl. 13.00 CET.



**NINA NILSSON ULVINEN**

Ledamot



**JACOB KARLSSON**

Ledamot



**PETER STRAND**

Ledamot



**LÉNA GRIMSLÄTT**

Ledamot



**VICTOR PERSSON - VD**

victor.persson@doxa.se

0702 58 63 75

# RESULTATRÄKNING, KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Not	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>				
Nettoomsättning		4,8	1,1	9,9
Förändring verkligt värde portföljbolag		-323,5	-22,0	302,1
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>-318,7</b>	<b>-20,9</b>	<b>312,1</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>				
Personalkostnader		-5,6	-4,7	-18,2
Övriga externa kostnader		-4,4	-5,8	-24,4
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-10,0</b>	<b>-10,5</b>	<b>-42,6</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-328,7</b>	<b>-31,4</b>	<b>269,4</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>				
Ränteintäkter och liknande poster		16,5	4,0	24,6
Räntekostnader och liknande poster		-7,9	-0,1	-2,1
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>8,6</b>	<b>3,8</b>	<b>22,5</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-320,1</b>	<b>-27,6</b>	<b>291,9</b>
<b>Periodens skatt</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>-320,1</b>	<b>-27,6</b>	<b>291,9</b>
Övrigt totalresultat - omräkningsdifferenser		0,0	0,0	0,0
<b>Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>-320,1</b>	<b>-27,6</b>	<b>291,9</b>
<b>Resultat per aktie, hänförligt till moderbolagets aktieägare, före och efter utspädning (SEK)</b>		<b>-0,56</b>	<b>-0,09</b>	<b>0,75</b>

# BALANSRÄKNING, KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Not	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Materiella anläggningstillgångar		6,5	8,7	7,0
Aktier och andelar till verkligt värde	2	2 199,8	1 287,4	2 523,3
Fordringar hos portföljbolag		1 031,1	373,0	750,3
Uppskjuten skattefordran		0,0	0,0	0,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 237,4</b>	<b>1 669,1</b>	<b>3 280,6</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kortfristiga fordringar	2	16,7	9,8	111,4
Likvida medel	2	30,5	83,0	111,9
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>47,2</b>	<b>92,8</b>	<b>223,2</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 284,6</b>	<b>1 761,9</b>	<b>3 503,8</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>EGET KAPITAL</b>				
Aktiekapital		286,3	147,5	255,8
Övrigt tillskjutet kapital		2 827,9	1 811,9	2 858,4
Annat eget kapital inkl. årets resultat		-211,2	-217,5	108,8
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 902,9</b>	<b>1 741,8</b>	<b>3 223,0</b>
<b>SKULDER</b>				
Avsättningar		0,0	0,0	0,0
Långfristiga skulder	2	157,9	10,4	209,1
Kortfristiga skulder	2	223,8	9,7	71,7
<b>Summa skulder</b>		<b>381,7</b>	<b>20,1</b>	<b>280,8</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 284,6</b>	<b>1 761,9</b>	<b>3 503,8</b>

# KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5,3	-9,4	-31,5
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	-11,6	1,2	-6,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-16,9</b>	<b>-8,2</b>	<b>-37,8</b>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-264,4	31,2	-205,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	200,0	0,0	294,7
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-81,3</b>	<b>23,0</b>	<b>51,9</b>
Likvida medel vid periodens början	111,9	60,0	60,0
Periodens kassaflöde	-81,3	23,0	51,9
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>30,5</b>	<b>83,0</b>	<b>111,9</b>

# FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2023</b>	<b>147,5</b>		<b>1 811,9</b>	<b>-190,1</b>	<b>1 769,4</b>
Periodens resultat och tillika totalresultat				-27,6	-27,6
<b>Eget kapital per 31 mars 2023</b>	<b>147,5</b>		<b>1 811,9</b>	<b>-217,7</b>	<b>1 741,8</b>
Periodens resultat och tillika totalresultat				319,5	319,5
Emissioner	108,2		882,1		990,3
Emissionskostnader			-18,5		-18,5
Pågående nyemission dec 2023		30,5	152,4		182,9
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen				7,0	7,0
<b>Eget kapital per 31 december 2023</b>	<b>255,8</b>	<b>30,5</b>	<b>2 827,9</b>	<b>108,9</b>	<b>3 223,0</b>
Periodens resultat och tillika totalresultat				-320,1	-320,1
Pågående nyemission dec 2023	30,5	-30,5			0,0
<b>Eget kapital per 31 mars 2024</b>	<b>286,3</b>	<b>0,0</b>	<b>2 827,9</b>	<b>-211,2</b>	<b>2 902,9</b>



# RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Not	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
<b>RÖRESSENS INTÄKTER</b>				
Nettoomsättning		4,8	1,1	9,9
Förändring verkligt värde portföljbolag		-323,5	-22,0	302,1
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>-318,7</b>	<b>-20,9</b>	<b>312,1</b>
<b>RÖRESSENS KOSTNADER</b>				
Personalkostnader		-5,6	-4,7	-18,2
Övriga externa kostnader		-4,5	-5,9	-24,6
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-10,1</b>	<b>-10,6</b>	<b>-42,8</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-328,8</b>	<b>-31,5</b>	<b>269,2</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>				
Ränteintäkter och liknande poster		16,5	4,0	24,6
Räntekostnader och liknande poster		-7,8	0,0	-1,7
Resultat från aktier och andelar i dotterbolag		0,0	0,0	0,0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>8,7</b>	<b>3,9</b>	<b>22,9</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-320,1</b>	<b>-27,6</b>	<b>292,1</b>
<b>Periodens skatt</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Periodens Resultat</b>		<b>-320,1</b>	<b>-27,6</b>	<b>292,1</b>

# BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Not	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Materiella anläggningstillgångar		0,8	1,1	0,9
Aktier och andelar till verkligt värde	2	2 199,8	1 287,4	2 523,3
Fordringar hos portföljbolag		1 031,1	373,0	750,3
Uppskjuten skattefordran		0,0	0,0	0,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 231,7</b>	<b>1 661,5</b>	<b>3 274,4</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kortfristiga fordringar	2	16,7	9,8	111,4
Likvida medel	2	30,5	83,0	111,9
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>47,2</b>	<b>92,8</b>	<b>223,2</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 278,9</b>	<b>1 754,3</b>	<b>3 497,7</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>EGET KAPITAL</b>				
Bundet eget kapital		300,6	161,8	300,6
Fritt eget kapital		2 602,6	1 580,0	2 922,7
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 903,1</b>	<b>1 741,8</b>	<b>3 223,2</b>
<b>SKULDER</b>				
Avsättningar		0,0	0,0	0,0
Långfristiga skulder	2	153,9	3,9	203,8
Kortfristiga skulder	2	221,9	8,6	70,7
<b>Summa skulder</b>		<b>375,8</b>	<b>12,5</b>	<b>274,5</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 278,9</b>	<b>1 754,3</b>	<b>3 497,7</b>

# KASSAFLÖDESANALYS, MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5,3	-9,4	-31,5
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	-11,6	1,2	-6,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-16,9</b>	<b>-8,2</b>	<b>-37,8</b>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-264,4	31,2	-205,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	200,0	0,0	294,7
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-81,3</b>	<b>23,0</b>	<b>51,9</b>
Likvida medel vid periodens början	111,9	60,0	60,0
Periodens kassaflöde	-81,3	23,0	51,9
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>30,5</b>	<b>83,0</b>	<b>111,9</b>

# FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2023</b>	<b>147,5</b>		<b>1 811,9</b>	<b>-190,1</b>	<b>1 769,4</b>
Periodens resultat och tillika totalresultat				-27,6	-27,6
<b>Eget kapital per 31 mars 2023</b>	<b>147,5</b>		<b>1 811,9</b>	<b>-217,7</b>	<b>1 741,8</b>
Periodens resultat och tillika totalresultat				319,7	319,7
Emissioner	108,2		882,1		990,3
Emissionskostnader			-18,5		-18,5
Pågående nyemission dec 2023		30,5	152,4		182,9
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen				7,0	7,0
<b>Eget kapital per 31 december 2023</b>	<b>255,8</b>	<b>30,5</b>	<b>2 827,9</b>	<b>109,1</b>	<b>3 223,2</b>
Periodens resultat och tillika totalresultat				-320,1	-320,1
Pågående nyemission dec 2023	30,5	-30,5			0,0
<b>Eget kapital per 31 mars 2024</b>	<b>286,3</b>	<b>0,0</b>	<b>2 827,9</b>	<b>-211,0</b>	<b>2 903,1</b>

# NYCKELTAL, KONCERNEN

	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
<b>Eget kapital, mSEK</b>			
Eget kapital, mSEK	2 902,9	1 741,8	3 223,0
<b>Eget kapital, mSEK</b>	<b>2 902,9</b>	<b>1 741,8</b>	<b>3 223,0</b>
<b>Marknadsvärde, mSEK</b>			
Aktiens slutkurs per senaste betalkurs, SEK	3,12	5,96	3,41
Antal utestående aktier *	572 589 898	295 091 953	572 589 898
<b>Marknadsvärde, mSEK</b>	<b>1 786,5</b>	<b>1 758,7</b>	<b>1 949,7</b>
<b>Soliditet, %</b>			
Eget kapital, mSEK	2 902,9	1 741,8	3 223,0
Balansomslutning, mSEK	3 284,6	1 761,9	3 503,8
<b>Soliditet %</b>	<b>88%</b>	<b>99%</b>	<b>92%</b>
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>			
Periodens resultat, mSEK	-320,1	-27,6	291,9
Genomsnittligt eget kapital, mSEK	3 063,0	1 755,6	2 496,2
<b>Avkastning på eget kapital %</b>	<b>-10,5%</b>	<b>-1,6%</b>	<b>11,7%</b>
<b>Eget kapital per aktie, SEK</b>			
Eget kapital, mSEK	2 902,9	1 741,8	3 223,0
Antal utestående aktier *	572 589 898	295 091 953	572 589 898
<b>Eget kapital per aktie, SEK</b>	<b>5,07</b>	<b>5,90</b>	<b>5,63</b>
<b>Resultat per aktie, SEK</b>			
Periodens resultat, mSEK	-320,1	-27,6	291,9
Vägt genomsnittligt antal aktier	572 589 898	295 091 953	387 531 330
<b>Resultat per aktie, SEK</b>	<b>-0,56</b>	<b>-0,09</b>	<b>0,75</b>
<b>NAV, mSEK</b>			
Eget kapital, mSEK	2 902,9	1 741,8	3 223,0
Återföring av avdragen uppskjuten skatt vid förvärvstidpunkt:			
- Fastighetsstaden i Halmstad AB	14,1	14,1	14,1
- Nyinvestering Fastighetsstaden i Halmstad AB	6,0	6,0	6,0
- Sundsbron Fastighets AB	7,3	8,9	7,3
- Lockarp PFK AB (KFC)	-	-	-
- Doxa Arena Holding AB (Kv. Malmö Arena)	54,9	54,0	54,9
- Doxa Industrifastigheter AB (Landskrona)	2,7	2,7	2,7
- Doxa Stridsyxan 2 AB	7,2	-	7,2
<b>NAV, mSEK</b>	<b>2 995,2</b>	<b>1 827,6</b>	<b>3 315,3</b>
<b>NAV per aktie, SEK</b>			
NAV, mSEK	2 995,2	1 827,6	3 315,3
Antal utestående aktier *	572 589 898	295 091 953	572 589 898
<b>NAV per aktie, SEK</b>	<b>5,23</b>	<b>6,19</b>	<b>5,79</b>
<b>Antal utestående aktier *</b>	<b>572 589 898</b>	<b>295 091 953</b>	<b>572 589 898</b>
<b>Vägt genomsnittligt antal utestående aktier</b>	<b>572 589 898</b>	<b>295 091 953</b>	<b>387 531 330</b>

\* Per 31 dec 2023 är antal utestående aktier inkl. emitterade ej registrerade aktier.

# NOTER

## NOT 1 – REDOVISNINGSPRINCIPER

De redovisningsprinciper som anges i årsredovisningen för 2023 har även tillämpats i denna delårsrapport. Koncernen tillämpar 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.

Styrelsens bedömning är att koncernen uppfyller kraven för investmentföretag enligt IFRS 10 Koncernredovisning och bolaget klassificeras därmed som ett investmentföretag. Effekten av Redovisning som investmentföretag innebär att innehav i investeringsverksamheten redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 9 Finansiella instrument. IFRS 3 Rörelseförvärv tillämpas därmed ej på dessa innehav.

Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Moderbolagets principer för redovisning av investeringar redovisas till verkligt värde på samma sätt som i koncernen.

# NOTER

## NOT 2 - FINANSIELLA INSTRUMENT

Belopp i mSEK	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
<b>KONCERNEN HAR FÖLJANDE FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER</b>			
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	2 199,8	1 287,4	2 523,3
Långfristiga fordringar portföljbolag- värderade till upplupet anskaffningsvärde	1 031,1	373,0	750,3
Kortfristiga fordringar - värderade till upplupet anskaffningsvärde	14,4	7,0	109,5
Likvida medel - värderade till upplupet anskaffningsvärde	30,5	83,0	111,9
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>3 275,8</b>	<b>1 750,4</b>	<b>3 495,0</b>
<b>Finansiella skulder</b>			
Långfristiga skulder - värderade till upplupet anskaffningsvärde	153,9	-	203,8
Leasingskulder - värderade till upplupet anskaffningsvärde	5,9	7,6	6,3
Leverantörsskulder och andra kortfristiga skulder - värderade till upplupet anskaffningsvärde	212,0	7,0	57,6
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>371,8</b>	<b>14,6</b>	<b>267,7</b>

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 mars 2024				
Belopp i mSEK	NIVÅ 1	NIVÅ 2	NIVÅ 3	TOTALT
<b>FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN</b>				
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	-	-	2 199,8	2 199,8
<b>TOTALT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 199,8</b>	<b>2 199,8</b>

31 mars 2023				
Belopp i mSEK	NIVÅ 1	NIVÅ 2	NIVÅ 3	TOTALT
<b>FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN</b>				
Noterade innehav - KlaraBo	20,3	-	-	20,3
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	-	-	1 267,1	1 267,1
<b>TOTALT</b>	<b>20,3</b>	<b>-</b>	<b>1 267,1</b>	<b>1 287,4</b>

31 december 2024				
Belopp i mSEK	NIVÅ 1	NIVÅ 2	NIVÅ 3	TOTALT
<b>FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN</b>				
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
<b>TOTALT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 523,3</b>	<b>2 523,3</b>

## NOT 2 - FINANSIELLA INSTRUMENT fortsättning

### VÄRDERING AV ONOTERADE FINANSIELLA TILLGÅNGAR PER 31 MARS 2024

#### 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. 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.

Arena 1, Arena 3 och Arena 4, Stridsyxan 2 och Vildanden 9 har värderats enligt ovan principer av en extern oberoende värderingsfirma per 31 mars 2024. Slagan 3, Karlsvik 6, Domkraften 1, Illern 5, Fjällräven 3, Ratten 6 samt innehavet i Fastighetsstaden i Halmstad har värderats enligt samma principer av extern oberoende värderingsfirma per 31 december 2023. För de fastigheter som inte värderats av extern värderingsfirma per 31 mars 2024 har interna värderingar upprättats, inga justeringar av marknadsvärden har registrerats i dessa fastigheter.

#### 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 leasingsskuld
- 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 20% av tillgångarna har värderats externt per den 31 mars 2024 och övriga tillgångar har värderats internt, per den 31 december 2023 värderades 64% av tillgångarna externt. 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.

#### 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 Ägarlägenheter. 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.



# NOTER

## NOT 3 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	KONCERNEN			MODERBOLAGET		
	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
<b>Ställda säkerheter</b>						
Pantsatta aktier i dotterbolag	150,2	200,2	200,2	150,2	200,2	200,2

	KONCERNEN			MODERBOLAGET		
	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
<b>Eventualförplikelser, belopp i mSEK</b>						
Borgensförbindelser till förmån för portföljbolag, fastighetskrediter	1 333,6	1 272,4	1 358,6	1 333,6	1 272,4	1 358,6
Borgensförbindelser till förmån för portföljbolag, övriga skulder kreditinstitut	800,0	-	300,0	800,0	-	300,0
Borgensförbindelser för förskott- och insatsgarantier i bostadsrättsförening	137,8	-	137,8	137,8	-	137,8
Borgen och entreprenadgarantier för portföljbolag	500,0	-	500,0	500,0	-	500,0
Borgensförbindelser till förmån för portföljbolag, anstånd skatter	128,4	-	124,6	128,4	-	124,6
Borgensförbindelser till förmån för portföljbolag, övrigt	794,0	-	151,0	794,0	-	151,0
<b>Summa</b>	<b>3 693,7</b>	<b>1 272,4</b>	<b>2 572,0</b>	<b>3 693,7</b>	<b>1 272,4</b>	<b>2 572,0</b>

Varav till förmån för indirekta innehav i fastighetsportföljen ägda till 100 % 1 220,7 mSEK (1 272,4) och till förmån för innehav i Serneke Group AB som ägs till 94,4% 2 473,0 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 2024-03-31 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 2024-03-31 som inte redan skuldförts.

# NOTER

## NOT 4 - NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

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 17,0% (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.

Ola Serneke är styrelseledamot i Serneke Group AB och var även VD i Serneke Invest AB t o m 2024-04-26. Transaktioner med Ola Serneke och av honom kontrollerade bolag anses därför utgöra närståendetransaktioner.

Doxa bedömer per bokslutsdagen att Erik Selin direkt eller via bolag inte anses ha betydande inflytande, en ny bedömning kommer att göras efter genomförd nyemission.

	KONCERNEN			MODERBOLAGET		
	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
<b>Transaktioner med portföljbolag, belopp i mSEK</b>						
Försäljning av varor och tjänster	4,8	1,1	9,9	4,8	1,1	9,9
Inköp av varor och tjänster	0,3	0,3	1,1	0,3	0,3	1,1
Finansiella intäkter	16,5	4,0	22,1	16,5	4,0	22,1
Finansiella kostnader	0,1	0,0	0,2	0,1	0,0	0,2
Erhållna koncernbidrag	0,0	0,0	16,7	0,0	0,0	16,7
Lämnade aktieägartillskott	0,0	0,0	234,0	0,0	0,0	234,0
Erhållen utdelning	0,0	0,0	34,0	0,0	0,0	34,0

	KONCERNEN			MODERBOLAGET		
	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
<b>Fordringar hos portföljbolag, belopp i mSEK</b>						
Fordringar hos portföljbolag	1 044,6	374,4	758,9	1 044,6	374,4	758,9
<b>Summa</b>	<b>1 044,6</b>	<b>374,4</b>	<b>758,9</b>	<b>1 044,6</b>	<b>374,4</b>	<b>758,9</b>

	KONCERNEN			MODERBOLAGET		
	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
<b>Skulder till portföljbolag, belopp i mSEK</b>						
Skulder till portföljbolag	9,8	3,9	9,8	9,8	3,9	9,8
<b>Summa</b>	<b>9,8</b>	<b>3,9</b>	<b>9,8</b>	<b>9,8</b>	<b>3,9</b>	<b>9,8</b>

# NOTER

## NOT 4 - NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER (FORTSÄTTNING)

	KONCERNEN			MODERBOLAGET		
	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
<b>Transaktioner med Agartha AB (ägare Greg Dingizian)</b>						
Finansiella kostnader till Agartha AB	2,6	0,0	1,5	2,6	0,0	1,5
Fordringar hos Agartha AB	0,0	0,0	50,0	0,0	0,0	50,0
Skulder till Agartha AB	102,4	0,0	51,5	102,4	0,0	51,5

	KONCERNEN			MODERBOLAGET		
	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
<b>Transaktioner med Malmö Bra Bostad AB (ägare Percy Nilsson)</b>						
Finansiella kostnader till Malmö Bra Bostad AB	3,1	0,0	0,0	3,1	0,0	0,0
Fordringar hos Malmö Bra Bostad AB	0,0	0,0	50,0	0,0	0,0	50,0
Skulder till Malmö Bra Bostad AB	153,3	0,0	200,2	153,3	0,0	200,2

### Närstående transaktioner som inte konsolideras

Doxa redovisar enligt IFRS 10 Koncernredovisning och bolaget klassificeras därmed som ett investmentföretag, vilket innebär att dotterbolag inte konsolideras. Närstående transaktioner 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	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
<b>Transaktioner med Parkfast Arena AB (ägare Percy Nilsson)</b>			
Försäljning av varor och tjänster till Parkfast Arena AB	7,5	6,4	25,6
Inköp av varor och tjänster Parkfast Arena AB	0,4	0,4	1,5
Fordringar hos Parkfast Arena AB	1,7	2,6	2,4
Skulder till Parkfast Arena AB	0,4	0,0	0,2
<b>Transaktioner med Hotel Malmö Arena AB (ägare Percy Nilsson)</b>			
Försäljning av varor och tjänster till Hotel Malmö Arena AB	10,0	9,3	37,2
Inköp varor och tjänster Hotel Malmö Arena AB	0,1	0,0	1,2
Fordringar hos Hotel Malmö Arena AB	0,8	1,3	0,2
Skulder hos Hotel Malmö Arena AB	0,1	0,0	1,8
<b>Transaktioner med Malmö Bra Bostad AB (ägare Percy Nilsson)</b>			
Försäljning av varor och tjänster Malmö Bra Bostad AB	0,0	0,0	0,2
Inköp av varor och tjänster Malmö Bra Bostad AB	0,6	0,6	2,5
Finansiella kostnader Malmö Bra Bostad AB	0,0	1,5	6,0
Skulder till Malmö Bra Bostad AB	0,8	199,7	6,8
<b>Transaktioner med intresseföretag och joint ventures</b>			
Försäljning av varor och tjänster <sup>1)</sup>	87,9	0,0	562,0
Inköp av varor och tjänster	8,1	0,0	8,4

<sup>1)</sup> Försäljningen fördelar sig på Karlatornet AB (JV) om 87,1 mSEK och på övriga intressebolag till Serneke om 0,8 mSEK.

Under Q1 2024 har Ola Serneke genom bolag förvärvat Änglagården Holding AB, ägare till Prioritet Serneke Arena i Göteborg, samt i 7H Bil AB, av Doxas portföljbolag Serneke. Affären är gjord till marknadsvärde.



## 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