

# DELÅRSRAPPORT Q3 2022

## FASTIGHETSINVESTERINGAR I SVERIGE

**DOXA AB (PUBL)**  
ORG: 556301-7481  
HYLLIE STATIONSTORG 2  
215 32 MALMÖ, SWEDEN  
TEL: +46 (0) 18 478 20 00  
E-MAIL: CORPORATE@DOXA.SE

**DOXA**

# DOXA RAPPORTERAR ETT NEUTRALT TREDJE KVARTAL

- NAV tillväxt, +1% under tredje kvartalet
- Positiv värdeutveckling på direktägda fastigheter, +14 mSEK (+0,5%)
- Negativ värdeutveckling på noterade innehav, -16 mSEK (-31,8%)

## FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG KONCERNEN

NAV vid periodens utgång uppgick till 1 968,0 mSEK (198,9).

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 1 882,2 mSEK (198,9).

Rörelsens intäkter Jul-Sep uppgick till -2,2 mSEK (2,5) minskningen är i allt väsentligt relaterad till negativ värdeutveckling av noterade innehav under perioden.

Motsvarande period förra året värderades inga tillgångar till verkligt värde, skifte av redovisningsprinciper från och med fjärde kvartalet 2021. För perioden Jan-Sep uppgick rörelsens intäkter till 94,8 mSEK (10,3).

Rörelsens kostnader för perioden Jul-Sep uppgick till 6,0 mSEK (8,9) minskningen är till stor del påverkad av skifte i redovisningsprinciper. För Jan-Sep uppgick rörelsens kostnader till 26,5 mSEK (24,1), där första kvartalet 2022 är belastat med engångsposter för uppbyggnad av organisation samt kostnader i samband med större förvärv.

Periodens resultat för Jul-Sep uppgick till -8,2 mSEK (-6,5). För Jan-Sep uppgick resultatet till 75,6 mSEK (-14,0).

## NYCKELTAL

Belopp i mSEK	Jul-Sep 2022	Jul-Sep 2021	Jan-Sep 2022	Jan-Sep 2021	Jan-Dec 2021
NAV, mSEK	1 968,0	198,9	1 968,0	198,9	892,8
NAV per aktie, SEK	6,71	1,20	6,71	1,20	4,19
Eget kapital, mSEK	1 882,2	198,9	1 882,2	198,9	869,8
Eget kapital per aktie, SEK	6,42	1,20	6,42	1,20	4,09
Förändring NAV föregående kvartal*	1,1%	144,6%	1,1%	144,6%	348,9%

\* NAV per utgången juni 2022 uppgick till 1 946,2 mSEK

NAV per utgången juni 2021 uppgick till 81,3 mSEK (= eget kapital)

NAV-TILLVÄXT  
TREDJE KVARTALET

1,1%

NAV  
1 968 mSEK

NAV  
PER AKTIE

6,71 SEK

# HÄNDELSE UNDER Q3 2022

## REDOVISNINGSPRINCIPER FRÅN OCH MED FJÄRDE KVARTALET 2021

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

## HÄNDELSE UNDER KVARTALET

- I direktägda portföljbolag har noterats ökade marknadsvärden på fastigheterna. Summerat för samtliga innehav har marknadsvärdet på fastigheterna under kvartalet ökat med 13,6 mSEK (+0,5%). Värdeökningen kommer från en kombination av indexhöjning år ett och ny-uthyrningar, som höjer värdet, höjningarna möts i sin tur av en yield-justering som sänker värdet, netto positivt 13,6 mSEK
- Marknadsvärdet på det noterade innehavet i KlaraBo B har under kvartalet värderats ner med 16,0 mSEK (-31,8%), till 34,4 mSEK
- Intressebolaget Fastighetsstaden i Halmstad AB (Doxa 40% ägarandel) tillträdde under tredje kvartalet en fastighet i Halmstad. Fastigheten har en yta om cirka 430 kvm och har ett hyresvärde om cirka 1 mSEK
- Portföljbolaget Doxa Dental har under perioden nedvärderats med 1,2 mSEK (-2%), Doxa Dental har även erhållit ett aktieägartillskott motsvarande 4,2 mSEK under perioden. Värdet på aktierna uppgår per utgången av kvartalet till 63 mSEK

# VD ” HAR ORDET



## FASTIGHETER - EN TRYGG LÅNGSIKTIG INVESTERING I TURBULENTA TIDER

Under det senaste halvåret har hög inflation, stigande räntor och ökade energikostnader skakat om samhället och fastighetsbranschen.

Samtidigt är det viktigt att komma ihåg att fastigheter är en inflationsjusterad realtillgång, vilket betyder att intäkterna ökar i takt med inflationen. Även produktionskostnaden för nya fastigheter har stigit kraftigt – byggkostnadsindex var enligt SCB upp 14,6 procent i september 2022 jämfört med september 2021. där byggmaterialkostnader sticker ut med 17,8 procent. Detta ger två effekter: dels att hyror i nybyggda fastigheter ökar (för att få ihop kalkylen) vilket i sin tur även driver upp hyresnivåer i befintligt bestånd, dels att byggandet minskar, vilket redan syns i statistiken för 2022, med bedömning om fortsatt minskat byggande åren 2023 och 2024. Med detta sagt är den största risken jag ser idag minskad efterfrågan vid en förlängd lågkonjunktur. Vid en lågkonjunktur minskar efterfrågan på lokaler, vilket leder till högre vakansgrad, lägre hyror och fallande fastighetsvärden. Förhoppningsvis kan Sverige med sina starka statsfinanser undvika en allt för djup och långvarig lågkonjunktur. Det finns också ljusglimtar – sysselsättningen är fortsatt stark och kontorets betydelse är viktigare än någonsin.

Så hur agerar Doxa i den nya ekonomiska miljön? Jo, vi fokuserar just nu på tre saker, i) värddar våra goda bankrelationer och undviker obligationsmarknaden, vilket vi alltid har gjort, ii) intensifierar hyresgästdialoger för att förlänga och skriva nya hyresavtal, iii) minskar energikostnader för Doxa samt våra hyresgäster genom investeringar i till exempel solceller. Vi jobbar helt enkelt hårt med förvaltningen av de tillgångar vi äger, och det kommer fortsatt att vara huvudfokus under en tid framöver.

Som sagt är det turbulent, osäkert, och i många fall svåra tider för hela samhället, så även för fastighetsbranschen i flera avseenden. Jag hoppas att du som aktieägare ser en långsiktighet i din investering i fastigheter i allmänhet och i Doxa i synnerhet. Fastigheter har goda egenskaper i både turbulenta tider och tider av inflation. Vidare är jag fortsatt övertygad om att Doxas affärsmodell med en flexibel syn på fastighetsslag är helt rätt i dessa föränderliga och osäkra tider. Flexibiliteten att investera i olika fastighetsslag ger två väldigt viktiga egenskaper, i) diversifiering och ii) möjlighet att agera där möjligheter finns – för möjligheter kommer att ges.

VICTOR PERSSON, VD  
Malmö, oktober 2022

# FINANSIELL INFORMATION

## KONCERNEN

### RESULTAT FÖR JUL-SEP 2022

- Rörelsens intäkter för tredje kvartalet uppgick till -2,2 mSEK (2,5), minskningen är i allt väsentligt relaterad till negativ värdeutveckling av noterade innehav under perioden. Nettoförändring verkligt värde i portföljbolag för det tredje kvartalet uppgick till -3,6 mSEK (0,0). Verkligt värde förändring är fördelad enligt: +13,6 mSEK från fastighetsrelaterade tillgångar, -16,0 mSEK från noterade innehav och -1,2 mSEK från innehavet i Doxa dental AB. Motsvarande period förra året värderades inga tillgångar till verkligt värde, skifte av redovisningsprinciper från och med fjärde kvartalet 2021 (se vidare Not 1)
- Rörelsens kostnader för det tredje kvartalet uppgick till 6,0 mSEK (8,9). Minskningen är till stor del påverkad av skifte i redovisningsprinciper (se vidare Not 1)
- Rörelseresultatet uppgick till -8,2 mSEK (-6,4), påverkat av negativ utveckling på noterade innehav, samt skifte i redovisningsprinciper (se vidare not 1)
- Finansiella poster uppgick till 0,0 mSEK (-0,1)
- Periodens skatt uppgick till 0,0 mSEK (0,0)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -8,2 mSEK (-6,5)

### RESULTAT FÖR JAN-SEP 2022

- Rörelsens intäkter uppgick till 94,8 mSEK (10,3), ökningen är i allt väsentligt relaterad till stark värdetillväxt på fastighetsbeståndet. Nettoförändring verkligt värde i portföljbolag för perioden uppgick till 91,2 mSEK (0,0). Motsvarande period förra året värderades inga tillgångar till verkligt värde, skifte av redovisningsprinciper från och med fjärde kvartalet 2021 (se vidare Not 1)

## MODERBOLAGET

### RESULTAT FÖR JUL-SEP 2022

- Rörelsens intäkter för tredje kvartalet uppgick till -2,2 mSEK (1,0), minskningen är i allt väsentligt relaterad till negativ värdeutveckling av noterade innehav under perioden. Motsvarande period förra året värderades inga tillgångar till verkligt värde, skifte av redovisningsprinciper från och med fjärde kvartalet 2021
- Rörelsens kostnader för tredje kvartalet uppgick till 6,0 mSEK (3,6) ökningen är i allt väsentligt relaterad till den nya organisation som nu finns på plats för att driva fastighetsbolaget Doxa, föregående år vid samma tidpunkt fanns enbart resurser kopplade till verksamhetsgrenen Doxa Dental i moderbolaget
- Finansiella poster uppgick till 0,0 mSEK (0,0)
- Periodens skatt uppgick till 0,0 mSEK (0,0)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -8,2 mSEK (-2,6)

### RESULTAT FÖR JAN-SEP 2022

- Rörelsens intäkter uppgick till 94,8 mSEK (2,6), ökningen är i allt väsentligt relaterad till stark värdetillväxt på fastighetsbeståndet. Motsvarande period förra året värderades inga tillgångar till verkligt värde, skifte av redovisningsprinciper från och med fjärde kvartalet 2021

- Rörelsens kostnader uppgick till 26,5 mSEK (24,1). Kostnadsökningen 2022 är en kombination av skifte i redovisningsprinciper, uppbyggnad av ny organisation samt kostnader relaterade till fastighetsinvesteringar mestadels under första kvartalet 2022
- Rörelseresultatet uppgick till 68,3 mSEK (-13,8), starkt påverkat av positiv utveckling av underliggande fastighetsvärden
- Finansiella poster uppgick till 0,0 mSEK (-0,1)
- Periodens skatt uppgick till +7,3 mSEK (-0,1) hänförlig till minskning av uppskjuten skatt relaterad till noterade innehav
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 75,6 mSEK (-14,0)

### FINANSIELL STÄLLNING

- Eget kapital i koncernen uppgick vid periodens utgång till 1 882,2 mSEK (198,9)
- Koncernen har vid periodens utgång en fordran på portföljbolag på 303,3 mSEK (0,0)
- Koncernens avsättningar uppgick till 0,7 mSEK (0,0), avser sociala avgifter relaterade till personaloptioner
- Vid utgången av perioden uppgick koncernens eget kapital per aktie till 6,42 SEK (1,20)

### KASSAFLÖDE

- Kassaflödet för Jul-Sep 2022 uppgick till -19,1 mSEK (193,5)
- Kassaflödet för Jan-Sep 2022 uppgick till 125,6 mSEK (190,1)

- Rörelsens kostnader uppgick till 26,5 mSEK (8,1) ökningen är i allt väsentligt relaterad till den nya organisation som nu finns på plats för att driva fastighetsbolaget Doxa, föregående år vid samma tidpunkt fanns enbart resurser kopplade till verksamhetsgrenen Doxa Dental i moderbolaget
- Finansiella poster uppgick till 0,0 mSEK (0,0)
- Periodens skatt uppgick till +7,3 mSEK (0,0) hänförlig till minskning av uppskjuten skatt relaterad till noterade innehav
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 75,6 mSEK (-5,5)

### FINANSIELL STÄLLNING

- Likvida medel i moderbolaget uppgick vid periodens slut till 140,7 mSEK (192,4)
- Moderbolaget har vid periodens utgång kortfristiga fordringar på portföljbolag på 303,3 mSEK (0,0)
- Moderbolagets avsättningar uppgick till 0,7 mSEK (1,2), avser sociala avgifter relaterade till personaloptioner
- Eget kapital uppgick till 1 882,2 mSEK (233,7)

# DOXA I KORTHET

## DOXA I KORTHET

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

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

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

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

## FINANSIELLA MÅL

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

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

## DÄRFÖR SKA DU INVESTERA I DOXA

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

## VISION

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

## MISSION

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

# FASTIGHETSINNEHAV

## DOXA

### MALMÖPORTFÖLJ

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

#### KVARTERET MALMÖ ARENA

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

#### ÖVRIGA MALMÖ

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

### FASTIGHETSSTADEN

Fastighetsbolag i Halmstad, med såväl kommersiella fastigheter som bostadsfastigheter.

### INDUSTRIPORTFÖLJ

Lager- och lättindustrifastigheter på starka lägen i tillväxtorter.

### KLARABO

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

### EASYDEPOT

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

## FASTIGHETSINNEHAV - ÖVERSIKT

Doxas portfölj består idag av fem innehav. Genomförda förvärv av fastighetsbestånd och aktier i fastighetsbolag uppgår totalt till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 3,7 miljarder kronor.

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

Fördelning av Doxas innehav	Hyresvärde
Kontor	35%
Hotell	15%
Handel	11%
Arena	11%
Bostäder	8%
Lager/Industri	6%
Övrigt	14%

2022-09-30

## FASTIGHETSVÄRDE OCH VÄRDE PÅ ANDRA FASTIGHETSRELATERADE INNEHAV

Belopp i mSEK	Malmöportfölj			Industriportfölj			Fastighetsstaden*			Easy Depot	Onoterat Innehav	KlaraBo	Portfölj
	Befintligt innehav	Nytt innehav	Total	Befintligt innehav	Nytt innehav	Total	Befintligt innehav	Nytt innehav	Total	Total	Total	Total	Total
Ägarandel %	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	40,0%	40,0%	40,0%	15,7%	100,0%	1,9%	
Förvärv Q2 2022	162,5	-	162,5	69,0	-	69,0	167,0	-	167,0	-	398,6	-	398,6
Värdering 30 Jun 2022	2 487,8	-	2 487,8	-	-	-	739,0	-	739,0	24,8	3 251,6	50,4	3 302,0
Förvärv Q3 2022	-	-	-	-	-	-	-	8,3	8,3	-	8,3	-	8,3
Värdering 30 Sep 2022	2 664,2	-	2 664,2	69,0	-	69,0	906,1	8,3	914,4	24,8	3 672,4	34,4	3 706,8
Värdeförändring Q2-Q3	14,0	-	14,0	-	-	-	-	-	-	-	14,0	-16,0	-2,0
Värdeförändring %	0,5%	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	-31,8%	-0,1%

\*) Doxas andel är 40% av totalen

# MALMÖPORTFÖLJ

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

Hörnstenen i portföljen utgörs av Kvarteret Malmö Arena på 72 400 kvm, en blandfastighet med sport och evenemangsytor i världsklass, men också 15 000 kvm moderna kontorsytor där Malmö Arena Tower färdigställdes våren 2022. Här finns även ett hotell med 395 rum, restaurang och konferens. Doxa har valt att ha sitt eget kontor här, vilket möjliggör daglig kontakt med hyresgäster och samarbetspartners. Kvarteret Malmö Arena är i princip fullt uthyrt och har ett hyresvärde på cirka 107 mSEK med en väldiversifierad riskspridning. Framöver kommer Doxa att fortsätta utveckla kvarteret Malmö Arena genom nyuthyrningar. Dessutom har vi initierat en förstudie för att installera solceller, som leder till lägre energiförbrukning och sänkta kostnader.

Fastigheterna Skottspolen 1, Slagan 3 samt tomträtterna Vildanden 9 och Karlsvik 6 är alla belägna på A-lägen och är fullt uthyrda till starka hyresgäster, till exempel Malmö stad som bedriver gymnasieskola i Slagan 3, och fackförbundet Unionen som förhyr hela Skottspolen 1. Vildanden 9 har utvecklingspotential för bostäder, där Doxa avser att återuppta arbete med en ny detaljplan. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde på cirka 17,5 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 2,1 mSEK.

Stridsyxan 2, E-Center i Jägersro som Doxa tillträdde i juni 2022, är en handelsfastighet på 11 400 kvm med tyngdpunkt mot dagligvaror, med starka hyresgäster i ett välkänt och etablerat handelsområde. Fastigheten har ett hyresvärde på ca 15,9 mSEK. Jägersro är en del av Malmö med stor utvecklingspotential för bostäder i närtid vilket ökar upptagningsområdet. Doxa har för Stridsyxan 2 initierat ett energiprojekt med fokus att minska energianvändning och driftkostnader.

Sammanfattningsvis kännetecknas Dexas 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>98 925 kvm</b> 1 263 vakant	<b>142 403 kSEK</b> 1 440 SEK/kvm	<b>72 431 kvm</b> 1 169 vakant	<b>106 892 kSEK</b> 1 476 SEK/kvm	<b>26 494 kvm</b> 94 vakant	<b>35 511 kSEK</b> 1 340 SEK/kvm
Kontor	21%	35%	21%	40%	21%	19%
Hotell	14%	20%	18%	27%	0%	0%
Arena	32%	15%	44%	20%	0%	0%
Butik	12%	11%	0%	0%	43%	44%
Fritid	3%	5%	5%	6%	0%	0%
Utbildning, barnomsorg	3%	4%	0%	0%	13%	15%
Övrigt	15%	10%	12%	7%	23%	22%

## KVARTERET MALMÖ ARENA

Fastighet	Läge	Typ	ANTAL KVM				Total
			Kontor	Arena	Hotell	Övrigt	
Arena 1	Hyllie	Kontor/Arena	6 852	31 692		6 398	44 942
Arena 3	Hyllie	Fritid				2 650	2 650
Arena 4	Hyllie	Hotell			13 348	86	13 434
Arena 5	Hyllie	Kontor	8 125			3 280	11 405
<b>Portfölj</b>			<b>14 977</b>	<b>31 692</b>	<b>13 348</b>	<b>12 414</b>	<b>72 431</b>

## MALMÖ ÖVRIGT

Fastighet	Läge	Typ	ANTAL KVM				Total
			Handel	Kontor	Utbildning	Övrigt	
Vildanden 9	Limhamn	Kontor		2 741	400	2 346	5 487
Slagan 3	Solbacken	Utbildning			3 055		3 055
Skottspolen 1	Lindeborg	Kontor		2 837			2 837
Karlsvik 6	Kirsebergsstaden	Lager				3 300	3 300
Domkraften 1	Lockarp	Restaurang				432	432
Stridsyxan 2	Jägersro	Handel	11 383				11 383
<b>Portfölj</b>			<b>11 383</b>	<b>5 578</b>	<b>3 455</b>	<b>6 078</b>	<b>26 494</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 2 265 mSEK. De 32 fastigheternas årliga hyresvärde uppgår till cirka 127 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.

Under tredje kvartalet 2022 förvärvade Fastighetsstaden i Halmstad en fastighet: Halmstad 1:48. Fastigheten har ett utmärkt läge med en uthyrningsbar yta om cirka 430 kvm och har ett hyresvärde på cirka 1 mSEK. Fastigheten är fullt uthyrd till en välkänd snabbmatskedja.

## NYCKELTAL - TOTAL\*

	Antal kvm	Hyresvärde
<b>Totalt</b>	<b>112 719 kvm</b> 6 944 vakant	<b>127 460 kSEK</b> 1 131 SEK/kvm
Kontor	35%	37%
Bostäder	21%	25%
Butik	14%	11%
Lager	16%	10%
Industri	11%	9%
Övrigt	3%	8%

\*Doxas andel är 40%



# INDUSTRIPORTFÖLJ

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

Landskrona utvecklas starkt inom logistiksektorn. Många huvudkontor etablerar sig i Landskrona särskilt med fokus mot logistik/transport.

## NYCKELTAL

	Antal kvm	Hyresvärde
<b>Totalt</b>	<b>8 715 kvm</b> <b>0 kvm vakant</b>	<b>5 359 kSEK</b> <b>(615 SEK/kvm)</b>
Kontor	7%	16%
Lager	93%	84%



Fastighet	Läge	Typ	ANTAL KVM		
			Lager	Kontor	Total
Ratten 6	Landskrona	Lager	1 500	640	2 140
Fjällräven 3	Landskrona	Lager	3 175		3 175
Illern 5	Landskrona	Lager	3 400		3 400
<b>Portfölj</b>			<b>8 075</b>	<b>640</b>	<b>8 715</b>

# DOXA DENTAL AB

**Doxa Dental utvecklar, tillverkar och kommersialiserar biokeramiska dentala produkter. Bolaget är verksamt främst på den nordamerikanska marknaden, och försäljning och distribution sker huvudsakligen genom bolagets globala distributionsnätverk.**

## TREDJE KVARTALET 2022

Bolagets försäljning fortsätter att återhämta sig. Försäljningen ökade med 4,4% under tredje kvartalet jämfört med samma period föregående år.

Huvudmarknaden USA utvecklas väl och redovisar en försäljningstillväxt på 34,4% under tredje kvartalet jämfört med samma period föregående år.

Samarbetet gällande Private label-affären och deras kommande lansering i Europa fortgår enligt plan.

Leveranser av Ceramir teknologin som insatsvara som startade under andra kvartalet har fortsatt även under tredje kvartalet.

Avsiktsförklaring gällande utveckling av ett nytt cement med Ceramir teknologin har avtalats och en förstudie har inletts för att bedöma möjligheterna till ett sk. Proof of Concept.

Bolaget har under kvartalet intensivt arbetat med förberedelserna för kommande MDR-registrering, arbetet fortlöper enligt plan.

Det resin-baserade cementet i tvåkammerspruta som utvecklas med en av bolagets strategiska samarbetspartners håller på att färdigställas, beräknat att kunna börja säljas på vår huvudmarknad under andra halvan av 2023.

Bolaget ser positivt på framtiden och ser en återgång till försäljningsnivåer i linje med före pandemin, framför allt drivet av en stark utveckling på huvudmarknaden USA.

## KLARABO

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

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

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

## EASYDEPOT

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

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

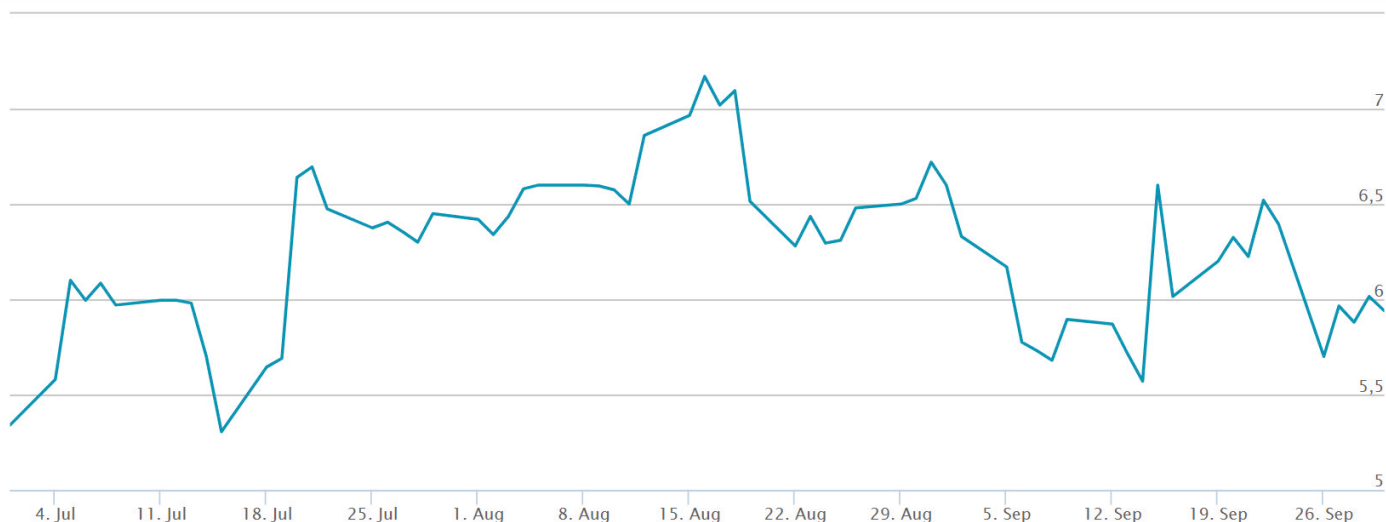
Doxa äger efter förvärvet cirka 15,7 procent av antalet utestående aktier, motsvarande cirka 15,7 procent av antalet röster i EasyDepot.

# 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 293 396 510 stycken per den 30 september 2022. Aktiekapitalet vid denna tidpunkt uppgick till 146 698 255 SEK. Aktien (DOXA) är noterad på Nasdaq First North Growth Market sedan april 2014. Redeye AB är Certified Adviser, tel: 08- 121 576 90; e-mail: certifiedadviser@redeye.se. Nasdaq First North Growth Market: DOXA, ISIN: SE0005624756

### 1 JULI - 30 SEPTEMBER 2022



### DE TIO STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 30 SEPTEMBER 2022

ÄGARE	ANTAL AKTIER	ANDEL
Agartha AB	52 700 000	17,96%
Parkfast Arena Holding AB	45 000 000	15,34%
Bergendahl Invest AB	29 500 000	10,05%
Futur Pension	18 060 986	6,16%
Skandrenting AB	12 500 000	4,26%
Broman Fastigheter AB	10 500 000	3,58%
SEB Life International	7 500 000	2,56%
Försäkringsaktiebolaget Skandia	5 569 177	1,90%
Majejeb Holding AB	5 500 000	1,87%
Ninalpha AB	5 192 094	1,77%
<b>SUMMA TIO STÖRSTA ÄGARE</b>	<b>192 022 257</b>	<b>65,45%</b>
<b>ÖVRIGA ÄGARE</b>	<b>101 374 253</b>	<b>34,55%</b>
<b>TOTALT</b>	<b>293 396 510</b>	<b>100,00%</b>
<b>ANTAL AKTIEÄGARE: 6 282 ST</b>		

# ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

## HÄNDELSE EFTER BOKSLUTSDAGEN

- Inga väsentliga händelser efter bokslutsdagen

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Doxa har en fordran mot portföljbolaget (mSEK):

- |                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| • Doxa Fastighets AB                 | 148,8 |
| • Parkfast Arena Nya Holding AB      | 79,1  |
| • Doxa Industrifastigheter AB        | 65,7  |
| • Doxa Dental AB                     | 4,7   |
| • Doxa Stridsyxan 2 AB               | 3,9   |
| • Parkfast Arena Fastighets AB       | 0,3   |
| • Parkfast Arena Tower AB            | 0,2   |
| • Doxa Malmö Fastigheter Holding AB  | 0,2   |
| • Sundsbron Fastighets AB            | 0,2   |
| • Parkfast Arena Hotellfastighets AB | 0,1   |
| • Doxa Illern 5 AB                   | 0,1   |
| • Doxa Björngatan 3 AB               | 0,1   |
- Ingrid Atteryd Heiman (styrelseledamot i Doxa AB fram till och med 2022-04-27) har under kvartalet inte utfört några konsulttjänster för Doxa Dental AB. Totalt för kvartal ett och kvartal två 2022 uppgår kostnaden till 125 kSEK.

## STÄLLDA SÄKERHETER

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

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

## FINANSIELL KALENDER

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

**2023-02-01**

Bokslutskommuniké 2022

## LÅNGSIKTIGA INCITAMENTSPROGRAM

För en redogörelse över långsiktiga incitamentsprogram hänvisas till bolagets Årsredovisning 2021. 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 2021. Denna finns på bolagets hemsida: [www.doxa.se](http://www.doxa.se)

## MALMÖ - 26 OKTOBER 2022



**GREG DINGIZIAN**

Ordförande



**PER EKELUND**

Ledamot



**CHRISTIAN LINDGREN**

Ledamot



**NINA NILSSON ULVINEN**

Ledamot



**JACOB KARLSSON**

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 26 oktober 2022 kl. 13.00 CET.



**VICTOR PERSSON - VD**

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

# RESULTATRÄKNING

## KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Not	Jul-Sep	Omräknad IFRS	Jan-Sep	Omräknad IFRS	Jan-Dec
		2022	Jul-Sep 2021	2022	Jan-Sep 2021	2021
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>						
Nettoomsättning, inkl. övriga rörelseintäkter		1,4	2,5	3,6	10,3	10,9
Nettoförändring verkligt värde portföljbolag		-3,6	0,0	91,2	0,0	110,4
Aktiverat arbete för egen räkning		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summa</b>		<b>-2,2</b>	<b>2,5</b>	<b>94,8</b>	<b>10,3</b>	<b>121,3</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>						
Kostnad sålda varor		0,0	-0,7	0,0	-3,0	-3,0
Personalkostnader		-3,4	-3,8	-14,5	-9,2	-10,6
Övriga externa kostnader		-2,6	-4,4	-12,0	-11,9	-31,2
<b>Summa</b>		<b>-6,0</b>	<b>-8,9</b>	<b>-26,5</b>	<b>-24,1</b>	<b>-44,8</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8,2</b>	<b>-6,4</b>	<b>68,3</b>	<b>-13,8</b>	<b>76,5</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>						
Ränteintäkter och liknande poster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Räntekostnader och liknande poster		0,0	-0,1	0,0	-0,1	-0,1
<b>Summa</b>		<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-8,2</b>	<b>-6,5</b>	<b>68,3</b>	<b>-13,9</b>	<b>76,3</b>
<b>Periodens skatt</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>7,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>-8,2</b>	<b>-6,5</b>	<b>75,6</b>	<b>-14,0</b>	<b>76,2</b>
Övrigt totalresultat - omräkningsdifferenser		0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
<b>Summa</b>		<b>-8,2</b>	<b>-6,5</b>	<b>75,6</b>	<b>-14,0</b>	<b>76,3</b>
<b>Resultat per aktie, hänförligt till moderbolagets aktieägare, före och efter utspädning (SEK)</b>		<b>-0,03</b>	<b>-0,05</b>	<b>0,27</b>	<b>-0,17</b>	<b>0,67</b>

# BALANSRÄKNING

## KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Not	30 Sep 2022	Omräknat IFRS 30 Sep 2021	31 Dec 2021
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Immateriella anläggningstillgångar		0,0	2,8	0,0
Materiella anläggningstillgångar	1	1,6	0,1	0,0
Aktier och andelar till verkligt värde	2	1 426,1	0,0	759,0
Fordringar hos portföljbolag		303,3	0,0	100,6
Uppskjuten skattefordran		7,3	0,0	0,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 738,2</b>	<b>2,9</b>	<b>859,6</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		<b>0,0</b>	<b>2,9</b>	<b>0,0</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>	<b>2</b>	<b>9,7</b>	<b>3,3</b>	<b>4,1</b>
<b>Likvida medel</b>	<b>2</b>	<b>140,7</b>	<b>194,6</b>	<b>15,1</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 888,7</b>	<b>203,7</b>	<b>878,8</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>				
Aktiekapital		146,7	82,9	93,5
Övrigt tillskjutet kapital		1 809,8	357,4	927,6
Annat eget kapital inkl. årets resultat		-74,3	-241,4	-151,3
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 882,2</b>	<b>198,9</b>	<b>869,8</b>
<b>Skulder</b>				
Avsättningar		0,7	0	1,5
Långfristiga skulder		1,3	0	0,0
Kortfristiga skulder	2	4,5	4,8	7,5
<b>Summa skulder</b>		<b>6,5</b>	<b>4,8</b>	<b>9,0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 888,7</b>	<b>203,7</b>	<b>878,8</b>



# KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Jul-Sep	Omräknat IFRS	Jan-Sep	Omräknat IFRS	Jan-Dec
	2022	Jul-Sep 2021	2022	Jan-Sep 2021	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4,5	-6,3	-22,7	-13,0	-33,4
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	-14,2	-2,7	-75,2	1,0	14,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-18,7</b>	<b>-9,0</b>	<b>-97,9</b>	<b>-12,0</b>	<b>-18,6</b>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-0,3	0,0	-124,1	0,0	-392,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-0,1	202,5	347,6	202,1	422,1
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-19,1</b>	<b>193,5</b>	<b>125,6</b>	<b>190,1</b>	<b>10,6</b>
Likvida medel vid periodens början	159,8	1,1	15,1	4,6	4,6
Periodens kassaflöde	-19,1	193,5	125,6	190,1	10,6
Omräkningsdifferenser	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>140,7</b>	<b>194,6</b>	<b>140,7</b>	<b>194,6</b>	<b>15,1</b>

# FÖRÄNDRING EGET KAPITAL KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Annat eget kapital inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2021</b>	<b>31,4</b>	<b>207,7</b>	<b>0,1</b>	<b>-229,7</b>	<b>9,4</b>
Periodens resultat och tillika totalresultat				-14,0	-14,0
Emissioner	51,5	154,2			205,7
Emissionskostnader		-4,5			-4,5
Personaloptioner				2,2	2,2
Omräkningseffekt Doxa Inc.			0,1		0,1
<b>Eget kapital per 30 september 2021</b>	<b>82,9</b>	<b>357,4</b>	<b>0,2</b>	<b>-241,5</b>	<b>198,9</b>
Periodens resultat och tillika totalresultat				90,3	90,3
Emissioner	10,5	573,1			583,6
Emissionskostnader		-2,8			-2,8
Teckningsoption till anställda				0,0	0,0
Omräkningseffekt Doxa Inc.			-0,3		-0,3
<b>Eget kapital per 31 december 2021</b>	<b>93,5</b>	<b>927,6</b>	<b>-0,1</b>	<b>-151,2</b>	<b>869,8</b>
Periodens resultat och tillika totalresultat				75,6	75,6
Emissioner	40,3	903,7			944,0
Emissionskostnader		-8,5			-8,5
Pågående nyemission Dec 2021	13,0	-13,0			0,0
Teckningsoption till anställda				1,3	1,3
<b>Eget kapital per 30 september 2022</b>	<b>146,7</b>	<b>1 809,8</b>	<b>-0,1</b>	<b>-74,2</b>	<b>1 882,2</b>

# RESULTATRÄKNING

## MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Not	Jul-Sep 2022	Jul-Sep 2021	Jan-Sep 2022	Jan-Sep 2021	Jan-Dec 2021
<b>RÖRELSENS INTÅKTER</b>						
Nettoomsättning		1,4	1,0	3,6	2,6	3,2
Förändring verkligt värde portföljbolag		-3,6	0,0	91,2	0,0	35,5
<b>Summa</b>		<b>-2,2</b>	<b>1,0</b>	<b>94,8</b>	<b>2,6</b>	<b>38,7</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>						
Personalkostnader		-3,4	-2,5	-14,5	-4,4	-5,8
Övriga externa kostnader		-2,6	-1,1	-12,0	-3,7	-23,0
<b>Summa</b>		<b>-6,0</b>	<b>-3,6</b>	<b>-26,5</b>	<b>-8,1</b>	<b>-28,8</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8,2</b>	<b>-2,6</b>	<b>68,3</b>	<b>-5,5</b>	<b>9,9</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>						
Räntekostnader och liknande poster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat från aktier och andelar i dotterbolag		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summa</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-8,2</b>	<b>-2,6</b>	<b>68,3</b>	<b>-5,5</b>	<b>9,8</b>
<b>Periodens skatt</b>		<b>0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>7,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>PERIODENS RESULTAT</b>		<b>-8,2</b>	<b>-2,6</b>	<b>75,6</b>	<b>-5,5</b>	<b>9,8</b>

# BALANSRÄKNING

## MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Not	30 Sep 2022	30 Sep 2021	31 Dec 2021
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Aktier och andelar i dotterföretag		0,0	30,0	0,0
Aktier och andelar till verkligt värde	2	1 426,1	0,0	759,0
Fordringar hos koncernföretag		0,0	9,2	0,0
Fordringar hos portföljbolag		303,3	0,0	100,6
Uppskjuten skattefordran		7,3	0,0	0,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 736,6</b>	<b>39,2</b>	<b>859,6</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>	2	<b>9,7</b>	<b>4,6</b>	<b>4,1</b>
<b>Likvida medel</b>	2	<b>140,7</b>	<b>192,4</b>	<b>15,1</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 887,1</b>	<b>236,3</b>	<b>878,8</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
Bundet eget kapital		161,0	97,1	120,7
Fritt eget kapital		1 721,3	136,6	749,1
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 882,2</b>	<b>233,7</b>	<b>869,8</b>
<b>Skulder</b>				
Avsättningar		0,7	1,2	1,5
Långfristiga skulder		0,0	0,0	0,0
Kortfristiga skulder	2	4,2	1,3	7,5
<b>Summa skulder</b>		<b>4,9</b>	<b>2,5</b>	<b>9,0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 887,1</b>	<b>236,3</b>	<b>878,8</b>

# FÖRÄNDRING EGET KAPITAL MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2021</b>	<b>31,4</b>	<b>207,7</b>	<b>-203,3</b>	<b>35,8</b>
Periodens resultat och tillika totalresultat			-5,5	-5,5
Emissioner	51,5	154,2		205,7
Emissionskostnader		-4,5	2,2	-2,3
<b>Eget kapital per 30 september 2021</b>	<b>82,9</b>	<b>357,4</b>	<b>-206,6</b>	<b>233,7</b>
Periodens resultat och tillika totalresultat			15,3	15,3
Emissioner	10,5	573,1		583,6
Emissionskostnader		-2,8		-2,8
Effekt av övergång till IFRS Investmentbolag			40,0	40,0
Teckningsoption till anställda			0,0	0,0
<b>Eget kapital per 31 december 2021</b>	<b>93,5</b>	<b>927,6</b>	<b>-151,2</b>	<b>869,8</b>
Periodens resultat och tillika totalresultat			75,6	75,6
Emissioner	40,3	903,7		944,0
Emissionskostnader		-8,5		-8,5
Pågående nyemission Dec 2021	13,0	-13,0		0,0
Teckningsoption till anställda			1,3	1,3
<b>Eget kapital per 30 september 2022</b>	<b>146,7</b>	<b>1 809,8</b>	<b>-74,3</b>	<b>1 882,2</b>

## NYCKELTAL, KONCERNEN

	Jul-Sep 2022	Jul-Sep 2021	Jan-Sep 2022	Jan-Sep 2022	Jan-Dec 2021
<b>Eget kapital, mSEK</b>					
Eget kapital, mSEK	1 882,2	198,9	1 882,2	198,9	869,8
<b>Eget kapital, mSEK</b>	<b>1 882,2</b>	<b>198,9</b>	<b>1 882,2</b>	<b>198,9</b>	<b>869,8</b>
<b>Marknadsvärde, mSEK</b>					
Aktiens slutkurs per senaste betalkurs, SEK	5,94	14,90	5,94	14,90	13,10
Antal utestående aktier	293 396 510	165 775 900	293 396 510	165 775 900	212 893 346
<b>Marknadsvärde, mSEK</b>	<b>1 742 775,3</b>	<b>2 470 060,9</b>	<b>1 742 775,3</b>	<b>2 470 060,9</b>	<b>2 788 902,8</b>
<b>Soliditet, %</b>					
Eget kapital, mSEK	1 882,2	198,9	1 882,2	198,9	869,8
Balansomslutning, mSEK	1 888,7	203,7	1 888,7	203,7	878,8
<b>Soliditet, %</b>	<b>100%</b>	<b>98%</b>	<b>100%</b>	<b>98%</b>	<b>99%</b>
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>					
Periodens resultat, mSEK	-8,2	-6,5	75,6	-14,0	76,2
Genomsnittligt eget kapital, mSEK	1 827,9	102,7	13 76,0	104,2	439,6
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>-0,4%</b>	<b>-6,3%</b>	<b>5,5%</b>	<b>-13,4%</b>	<b>17,3%</b>
<b>Eget kapital per aktie, SEK</b>					
Eget kapital, mSEK	1 882,2	198,9	1 882,2	198,9	869,8
Antal utestående aktier	293 396 510	165 775 900	293 396 510	165 775 900	212 893 346
<b>Eget kapital per aktie, SEK</b>	<b>6,42</b>	<b>1,20</b>	<b>6,42</b>	<b>1,20</b>	<b>4,09</b>
<b>Resultat per aktie, SEK</b>					
Periodens resultat, mSEK	-8,2	-6,5	75,6	-14,0	76,2
Vägt genomsnittligt antal aktier	293 396 510	143 765 118	276 743 893	83 010 634	113 762 646
<b>Resultat per aktie, SEK</b>	<b>-0,03</b>	<b>-0,05</b>	<b>0,27</b>	<b>-0,17</b>	<b>0,67</b>
<b>NAV, mSEK</b>					
Eget kapital, mSEK	1 882,2	198,9	1 882,2	198,9	869,8
* Fastighetsstaden i Halmstad AB	14,1	-	14,1	-	14,1
* Nyinvestering Fastighetsstaden i Halmstad AB	6,0	-	6,0	-	-
* Sundsbron Fastighets AB	8,9	-	8,9	-	8,9
* Lockarp PFK AB (KFC)	0,0	-	0,0	-	0,0
* Kvarteret Malmö Arena	54,0	-	54,0	-	-
* Doxa Industrifastigheter AB (Landskrona)	2,7	-	2,7	-	-
* Doxa Stridsyxan 2 AB	0,0	-	0,0	-	-
<b>NAV, mSEK</b>	<b>1 968,0</b>	<b>198,9</b>	<b>1 968,0</b>	<b>198,9</b>	<b>892,8</b>
<b>NAV per aktie, SEK</b>					
NAV, mSEK	1 968,0	198,9	1 968,0	198,9	892,8
Antal utestående aktier	293 396 510	165 775 900	293 396 510	165 775 900	212 893 346
<b>NAV per aktie, SEK</b>	<b>6,71</b>	<b>1,20</b>	<b>6,71</b>	<b>1,20</b>	<b>4,19</b>
<b>Antal utestående aktier</b>	<b>293 396 510</b>	<b>165 775 900</b>	<b>293 396 510</b>	<b>165 775 900</b>	<b>212 893 346</b>
<b>Vägt genomsnittligt antal utestående aktier</b>	<b>293 396 510</b>	<b>143 765 118</b>	<b>276 743 893</b>	<b>83 010 634</b>	<b>113 762 646</b>

\* Återföring av avdragen uppskjuten skatt vid förvärvstidpunkt

# NOTER

## NOT 1 - REDOVISNINGSPRINCER

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

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

Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

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

# NOTER

## NOT 2 - FINANSIELLA INSTRUMENT

Belopp i mSEK	30 Sep 2022	30 Sep 2021	31 Dec 2021
<b>KONCERNEN HAR FÖLJANDE FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER</b>			
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	1 426,1	0,0	759,0
Likvida medel - värderade till upplupet anskaffningsvärde	140,7	194,6	15,1
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>1 566,8</b>	<b>194,6</b>	<b>774,2</b>
<b>Finansiella skulder</b>			
Leasingskulder	1,7	0,0	0,0
Leverantörsskulder och andra kortfristiga skulder	2,6	0,1	3,0
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>4,3</b>	<b>0,1</b>	<b>3,0</b>

Likvida medel redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

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

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

### NIVÅ 1

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

### NIVÅ 2

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

### NIVÅ 3

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

30 Sep 2022				
Belopp i mSEK	NIVÅ 1	NIVÅ 2	NIVÅ 3	TOTALT
<b>FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN</b>				
Noterade innehav - KlaraBo	34,4	0,0	0,0	34,4
Onoterade innehav - Doxa Dental AB, Fastighetsstaden i Halmstad AB, Doxa Malmö Fastigheter Holding AB, Parkfast Arena Nya Holding AB, EasyDepot AB, Magia Fastighets AB, Malmö Industrifastigheter AB	0,0	0,0	1 391,6	1 391,6
<b>TOTALT</b>	<b>34,4</b>	<b>0,0</b>	<b>1 391,6</b>	<b>1 426,1</b>

30 september 2021 värderades inga tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen.

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



# NOTER

## NOT 2 - FINANSIELLA INSTRUMENT fortsättning

### Värdering av onoterade finansiella tillgångar per 30 september 2022

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

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

Kvarteret Malmö Arena, Stridsyxan 2 och Vildanden 9 har värderats enligt ovan principer av en extern oberoende värderingsfirma per 30 september 2022. Skottspolen 1, Slagan 3, Karlsvik 6, Domkraften 1, Fastighetsstaden, Ratten 6, Fjällräven 3 samt Illern 5 har värderats enligt samma principer av extern oberoende värderingsfirma per 30 juni 2022. För de fastigheter som inte värderats av extern värderingsfirma per 30 sep 2022 har interna värderingar upprättats, inga justeringar av marknadsvärden har redovisats avseende dessa fastigheter.

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

# NOTER

## NOT 3 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

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

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

# DOXA

## KONTAKT



### **VICTOR PERSSON - VD**

[victor.persson@doxa.se](mailto:victor.persson@doxa.se)

0702 58 63 75



### **PATRIK MELIN - CFO**

[patrik.melin@doxa.se](mailto:patrik.melin@doxa.se)

0706 21 82 85

#### **DOXA AB (PUBL)**

ORG: 556301-7481

HYLLIE STATIONSTORG 2

215 32 MALMÖ, SWEDEN

TEL: +46 (0) 18 478 20 00

E-MAIL: [CORPORATE@DOXA.SE](mailto:CORPORATE@DOXA.SE)