



Vi investerar i fastigheter och fastighetsrelaterade bolag i Sverige

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2023

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

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2023

KONCERNENS FINANSIELLA INFORMATION I SAMMANDRAG

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 3 474,0 mSEK (1 769,4).

NAV vid periodens utgång uppgick till 3 566,3 mSEK (1 855,2).

Rörelsens intäkter jan-dec uppgick till 563,1 mSEK (-5,0), förklarad av positiv värdeutveckling på portföljinnehav om 553,1 (-10,3). Innehavet i portföljbolaget Serneke har sedan Doxas tillträde i juni haft en positiv omvärderingseffekt uppgående till 740,7 mSEK. Hela Doxas aktieinnehav i KlaraBo såldes under året, total resultateffekt -8,5 mSEK. Övriga fastighetsrelaterade portföljinnehav värderades ner med -182,7 mSEK. Rörelsens kostnader jan-dec uppgick till 42,6 mSEK (40,8). Resultatet jan-dec uppgick till 542,9 mSEK (-39,9).

ÅRETS RESULTAT
542,9 mSEK

NAV
3 566,3 mSEK

NAV PER AKTIE
6,23 SEK

NYCKELTAL

	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Årets resultat, mSEK	542,9	-39,9
NAV, mSEK	3 566,3	1 855,2
NAV per aktie, SEK	6,23	6,29
Eget kapital, mSEK	3 474,0	1 769,4
Eget kapital per aktie, SEK	6,07	6,00
Förändring NAV föregående år	92,2%	107,8%
Förändring NAV per aktie föregående år	-0,9%	49,9%
Avkastning på eget kapital	20,7%	-3,0%
Soliditet	92,5%	99,0%
Antal utestående aktier inkl emitterade ej registrerade	572 589 898	295 091 953

* NAV per utgången dec 2021 uppgick till 892,8 mSEK

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

HÄNDELSE EFTER BOKSLUTSDAGEN I SAMMANDRAG

- Serneke, ett portföljbolag till Doxa, sålde i januari hela aktieinnehavet i Änglagården Holding AB, ägare till Prioritet Serneke Arena i Göteborg, samt i 7H Bil AB till bolag ägt av Ola Serneke
- Serneke och Fastighets AB Balder sålde i januari cirka 151 000 kvadratmeter byggrätter i Karlastaden till Göteborgs allmännyttiga fastighetskoncern Förvaltnings AB Framtiden
- Serneke förvärvade 55 000 kvm byggrätter i Veddesta, Järfälla kommun, från Fastighets AB Balder
- Karlatornet AB, joint venture mellan Serneke och Balder, genomförde i februari en försäljning av Karlatornets hotellbyggnad till Balder, underliggande fastighetsvärde cirka 660 mSEK
- Karlatornet AB beslutade i februari även att inleda en mäklarledd försäljningsprocess av kontorsbyggnaden. Under försäljningsprocessen har Balder tagit över ägandet av kontoret

HÄNDELSE UNDER 2023

HÄNDELSE UNDER 2023

- Doxa förvärvade och tillträdde i juni 94,4 procent av aktierna i Serneke Group AB ("Serneke") mot vederlag i form av nyemitterade aktier i Doxa AB, motsvarande ett värde om 823,3 mSEK. För resterade 5,6 procent av aktierna pågår en tvångsinlösenprocess i enlighet med aktiebolagslagen. Efter Doxas tillträde avnoterades Serneke Group AB från Nasdaq Stockholm, där sista handelsdag var den 5 juli. Serneke Group AB är sedan dess ett portföljbolag till Doxa. Doxas förvärv av Serneke medförde en större aktieägarkrets om cirka 4 500 nya ägare och därmed ökad likviditet i Doxa-aktien
- Vid en extrastämma i Serneke Group AB den 7 juli tillsatte Doxa en ny styrelse. Doxas VD, Victor Persson, tillträdde även som ny VD för Serneke Group
- Doxa har under året arbetat med den strategiska affärsplan som antogs i samband med förvärvet av Serneke, där Doxa ser möjligheter att skapa och realisera värden genom att förädla och dela upp bolaget. Organisatoriskt har uppdelning skett i två bolag, Serneke Sverige (entreprenad) och Serneke Invest (projektutveckling). I samband med denna uppdelning har gemensamma koncernfunktioner i Serneke upphört. Doxa har anlitat ABG Sundal Collier AB som finansiell och strategisk rådgivare för att utvärdera olika strategiska alternativ för Sernekes bygg- och entreprenadverksamhet i syfte att maximera värdet för Doxas aktieägare. Sådana alternativ kan inkludera en utdelning och särnotering, en försäljning av bolaget, försäljning av specifika tillgångar såväl som andra strategiska transaktioner. Stor vikt har sedan Doxas tillträde lagts vid förberedande arbete för att kunna genomföra planerade strukturaffärer, där ett par affärer har realiserats redan i januari 2024, se Händelser efter bokslutsdagen
- Doxa förvärvade Serneke med en substansrabatt om cirka 1 300 mSEK. Sedan Doxas tillträde i juni är den totala omvärderingseffekten positiv om 740,7 mSEK. Värdebedömning av aktieinnehavet i Serneke per 31 december tar sin utgångspunkt i värdering av de individuella tillgångarna och skulderna i verksamheten, där 64% av tillgångarna är externt värderade. Hänsyn har även tagits till den risk som finns gällande det arbete som återstår och de eventuella osäkerhetsfaktorer som finns avseende att realisera värdena. Se Not 2
- Doxa har under året avyttrat hela sitt innehav om 2 548 691 B-aktier i KlaraBo. Aktierna anskaffades i samband med börsintroduktionen av KlaraBo i december 2021, total resultatpåverkan under 2023 uppgår till -8,5 mSEK
- Doxa sålde i december, genom aktieöverlåtelse, fastigheten Skottspolen 1 som ingick i Malmöportföljen. Försäljningen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 84,0 mSEK (cirka 30 000 kr/kvm). Försäljningen innebar en positiv resultateffekt för Doxa helår 2023 om 3,2 mSEK, total värdeökning sen Doxas tillträde 33,0 mSEK. Köparen tillträdde den 1 december 2023
- Övriga fastighetsrelaterade portföljinnehav värderades under 2023 ner med -182,7 mSEK, drivet av rådande marknadsklimat med högre avkastningskrav, särskilt inom kontor, som till viss del kompenseras av högre driftnetton. Vid utgången av fjärde kvartalet uppgick Doxas direktavkastning (exkl. hyresrabatter) i vårt direktägda bestånd till 5,6%. Fastighetsvärdet 2 452 mSEK motsvarar cirka 23 000 kr/kvm
- Doxa genomförde den 19 december 2023 en riktad nyemission om totalt 116 666 667 aktier till en teckningskurs om 3,0 SEK per aktie. Den riktade nyemissionen uppgick till totalt 350,0 mSEK före emissionskostnader, varav 250,0 mSEK tillfördes kontant och 100,0 mSEK tillfördes genom kvittning av befintlig skuld. Doxa ser goda möjligheter att göra attraktiva investeringar i befintligt fastighetsbestånd och påbörjade projekt. Nettolikviden från den riktade nyemissionen är avsedd att genom förstärkning av den finansiella positionen, öka handlingsutrymmet och möjliggöra investeringar i pågående projekt som skapar värde för Doxa och dess aktieägare. Investeringar i den riktade nyemissionen utgjordes av ett antal svenska och internationella professionella investerare inklusive både nya och befintliga aktieägare, däribland Doxa AB:s två största aktieägare Agartha AB och Malmö Bra Bostad AB, större aktieägare Bergendahl Invest AB, Erik Selin samt Doxas styrelseledamot Peter Strand

HÄNDELSE EFTER BOKSLUTSDAGEN

- Doxas portföljbolag Serneke avyttrade i januari hela aktieinnehavet i Änglagården Holding AB, ägare till Prioritet Serneke Arena i Göteborg, samt i 7H Bil AB, en bilåterförsäljare i Kinna. Försäljningarna skedde till bolag ägt av Ola Serneke och är ett led i den pågående omstruktureringen inom Serneke för att renodla verksamheten i en entreprenad- och en fastighetsutvecklingsdel. Affären är gjord till marknadsvärde och beräknas ha en neutral resultateffekt för Doxa 2024. Frånträde är planerat att äga rum under det första kvartalet 2024
- Serneke Group AB, ett portföljbolag till Doxa, och Fastighets AB Balder sålde i januari cirka 151 000 kvadratmeter byggrätter i Karlastaden till Göteborgs allmännyttiga fastighetskoncern Förvaltnings AB Framtiden. Affären består dels av två kvarter som överläts till 100 procent, dels av fyra kvarter som överläts till 74 procent med Serneke och Balder som fortsatta delägare till 26 procent. Köpeskillingen uppgår till cirka 1 mdr SEK och inkluderar även en ensidig option att återköpa byggrätterna i de fyra delägda kvarteren senast september 2027. Affären beräknas ha en neutral resultateffekt för Doxa 2024. Frånträde är planerat att äga rum under det första kvartalet 2024
- Doxas portföljbolag Serneke förvärvade för vidare utveckling tillbaka cirka 55 000 kvm byggrätter i Veddesta, Järfälla kommun, från Fastighets AB Balder. Köpesumman uppgick till 160 mSEK, vilket motsvarar Balders nedlagda kostnader i projektet. Efter transaktionen äger Serneke byggrätter om totalt cirka 150 000 kvm BTA för bostäder, kontor, hotell och idrottsanläggningar i området, där det fram till 2035 ska utvecklas totalt 14 000 nya bostäder. Tillträde skedde den 2 februari 2024
- Karlatornet AB, ett joint venture mellan Doxas portföljbolag Serneke och Balder, genomförde i februari en försäljning av Karlatornets hotellbyggnad till Balder, till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 660 mSEK. Balder nyttjade vid transaktionen sin optionsrätt. Hotellens yta är cirka 17 000 kvadratmeter och omfattar cirka 300 rum. Affären beräknas ha en neutral resultateffekt för Doxa 2024. Frånträde skedde den 2 februari 2024
- Karlatornet AB beslutade i februari även att inleda en mäklarledd försäljningsprocess av kontorsbyggnaden. Under försäljningsprocessen har Balder tagit över ägandet av kontoret, frånträde skedde den 2 februari 2024. Vid en utebliven försäljning innebär överenskommelsen att Balder nyttjar sin optionsrätt och blir ägare av kontorsbyggnaden. Kontoret omfattar cirka 7 000 kvadratmeter fördelat på 10 våningar

VD HAR ORDET



KÄRA AKTIEÄGARE,

Fjärde kvartalet 2023 kännetecknades av aktivt arbete i våra innehav, särskilt Serneke, men också våra direktägda fastigheter. Vi är på god väg att införliva den affärsplan som lades i samband med förvärvet av Serneke under sommaren 2023. Vi avslutade i november en omorganisation som berör cirka 250 medarbetare och som i sin tur lägger grunden för en renodling och separation av entreprenadbolaget, Serneke Sverige, från övriga verksamheten. Vi vill med detta skapa ett av Sveriges största och bästa renodlade entreprenadbolag. Serneke Sverige är idag Sveriges fjärde största entreprenadbolag och det finns gott om både erfarenhet och kompetens för att vidareutveckla detta bolag. Processen med att, tillsammans med vår finansiella rådgivare ABG Sundal Collier, utvärdera Doxas strategiska alternativ för Serneke Sverige pågår alltjämt.

I november genomförde vi vår första försäljning, kontorsfastigheten Skottspolen 1, där Doxa sedan förvärvet för två år sedan bedrivit värdeskapande genom nyuthyrning till Unionen på ett långt avtal. Transaktionen skedde med positiv värdeförändring och framöver ser vi fram emot att öka investeringarna i egna fastigheter med potential för värdeskapande.

Utifrån den något avvaktande transaktionsmarknaden har vi som en försiktighetsåtgärd, tillsammans med extern värderare, valt att under fjärde kvartalet skriva ner vår direktägda fastighetsportfölj med 82 mSEK motsvarande 3,2%. Nedskrivningen förklaras i stort av ökade avkastningskrav på kontor. Vår fastighetsportföljs viktade initiala avkastning är nu 5,5% jämfört med 5,1% vid utgången av 2022.

I december genomförde vi en riktad emission om 350,0 mSEK till svenska och professionella investerare. Vi är glada och stolta över det stora intresset och för att vi har långsiktiga aktieägare som tror på bolaget. Emissionen stärker vår finansiella position, ökar handlingsutrymmet och möjliggör investeringar i pågående och nya investeringar.

Efter hårt arbete under slutet av året lyckades vi rivstarta 2024 med en stor och viktig transaktion, där vårt portföljbolag Serneke tillsammans med Balder säljer cirka 151 000 kvadratmeter byggrätter i Karlastaden till Göteborgs allmännyttiga fastighetskoncern Förvaltnings AB Framtiden. Affären är en viktig milstolpe och ett kvitto på Karlastadens attraktivitet, samt Sernekes förmåga att driva stadsutvecklingsprojekt. Affären frigör även betydande kapital och visar prov på Doxas aktiva ägarstyrning och starka genomförandekraft som transaktionsfokuserat investmentbolag inom fastighetssektorn.

Makroläget har stabiliserat sig med vikande inflation, sjunkande marknadsräntor och en allmän förväntan om att Riksbankens räntesänkningar är nära. 2023 avslutades i dur med en kraftig uppgång i Fastighetsindex och en förväntan om att vi nu lämnar det värsta bakom oss. Transaktionsvolymen i Sverige under 2023 summerar till cirka 90 mdr SEK, vilket är en påtaglig nedgång jämfört med tidigare år, men för rätt produkt i rätt marknad finns köpare till goda prisnivåer. Fastighetsmarknaden har de senaste två-tre åren blivit mer fragmenterad, där tillgångens underliggande egenskaper tillmäts större fokus, givetvis i kombination med läget. Där är jag trygg med våra befintliga innehav, men också kring vår förmåga att navigera rätt för nya förvärv i en ny marknad. Efter flera, för branschen utmanande år, ser jag positivt på framtiden och de nya möjligheter som skapas för bolag som lyckas hitta bra investeringar med utrymme att skapa värde genom aktiv förvaltning.

VICTOR PERSSON, VD
Malmö, februari 2024

FINANSIELL INFORMATION

KONCERNEN

RESULTAT JAN-DEC 2023

- Rörelsens intäkter uppgick under perioden till 563,1 mSEK (-5,0), ökningen utgörs av positiv värdeutveckling på portföljinnehav, där Serneke står för 740,7 mSEK
- Rörelsens kostnader uppgick under perioden till 42,6 mSEK (40,8), där ökningen förklaras av kostnader hänförliga till förvärvet av Serneke
- Rörelseresultatet för perioden uppgick till 520,4 mSEK (-45,8) påverkat av positiv värdeutveckling på portföljinnehav.
- Finansiella poster för perioden uppgick till 22,5 mSEK (5,9)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 542,9 mSEK (-39,9)

RESULTAT OKT-DEC 2023

- Rörelsens intäkter uppgick under fjärde kvartalet till -215,8 mSEK (-99,8), förklarat av negativ värdeutveckling på portföljinnehav. Innehavet i Serneke värderades ner med -93,6 mSEK och övriga fastighetsrelaterade portföljinnehav värderades ner med -129,3 mSEK
- Rörelsens kostnader uppgick under fjärde kvartalet till 8,5 mSEK (14,3)
- Rörelseresultatet fjärde kvartalet uppgick till -224,3 mSEK (-114,1), påverkat av negativ värdeutveckling på portföljinnehav
- Finansiella poster fjärde kvartalet uppgick till 8,3 mSEK (5,9)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -216,1 mSEK (-115,5)

FINANSIELL STÄLLNING

- Eget kapital i koncernen uppgick vid periodens utgång till 3 474,0 mSEK (1 769,4)
- Eget kapital per aktie i koncernen uppgick vid periodens utgång till 6,07 SEK (6,00)
- Koncernens långfristiga fordringar hos portföljbolag uppgick vid periodens utgång till 750,3 mSEK (367,8)

KASSAFLÖDE

- Kassaflödet jan-dec 2023 uppgick till 51,9 mSEK (44,9)
- Kassaflödet okt-dec 2023 uppgick till 59,9 mSEK (-80,7)

MODERBOLAGET

RESULTAT JAN-DEC 2023

- Rörelsens intäkter uppgick under perioden till 563,1 mSEK (-5,0), ökningen utgörs av positiv värdeutveckling på portföljinnehav, där Serneke står för 740,7 mSEK
- Rörelsens kostnader uppgick under perioden till 42,8 mSEK (40,9), där ökningen förklaras av kostnader hänförliga till förvärvet av Serneke
- Rörelseresultatet under perioden uppgick till 520,2 mSEK (-45,9), påverkat av positiv värdeutveckling på portföljinnehav
- Finansiella poster under perioden uppgick till 22,9 mSEK (6,0)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 543,1 mSEK (-39,9)

RESULTAT OKT-DEC 2023

- Rörelsens intäkter uppgick under fjärde kvartalet till -215,8 mSEK (-99,8), förklarat av negativ värdeutveckling på portföljinnehav. Innehavet i Serneke värderades ner med -93,6 mSEK och övriga fastighetsrelaterade portföljinnehav värderades ner med -129,3 mSEK
- Rörelsens kostnader uppgick under fjärde kvartalet till 8,5 mSEK (14,4)
- Rörelseresultatet fjärde kvartalet uppgick till -224,3 mSEK (-114,2), påverkat av negativ värdeutveckling på portföljinnehav
- Finansiella poster fjärde kvartalet uppgick till 8,5 mSEK (6,0)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -215,9 mSEK (-115,5)

FINANSIELL STÄLLNING

- Likvida medel i moderbolaget uppgick vid periodens utgång till 111,9 mSEK (60,0)
- Moderbolagets långfristiga fordringar hos portföljbolag uppgick vid periodens utgång till 750,3 mSEK (367,8)
- Eget kapital i moderbolaget uppgick vid periodens utgång till 3 474,2 mSEK (1 769,4)

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

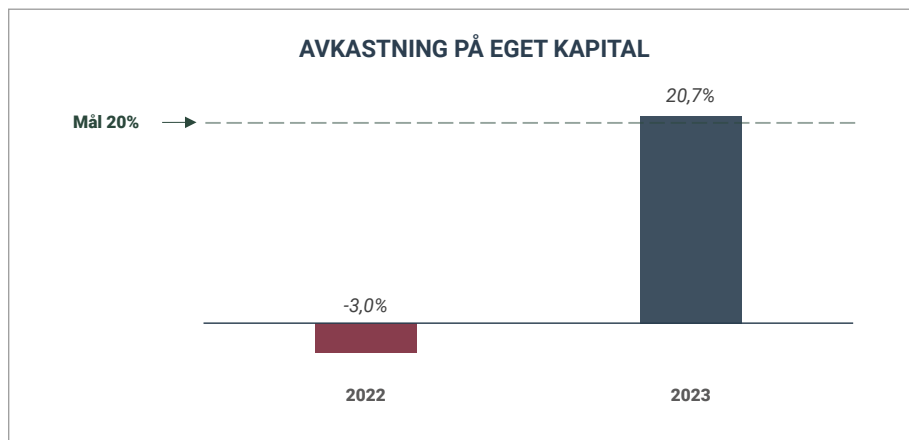
Doxa har som övergripande mål att över tid leverera en avkastning om 20 procent på eget kapital före skatt årligen, huvudsakligen genererat av:

- 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 (inklusive emitterade, men ej registrerade aktier) i Doxa uppgick till 572 589 898 stycken per den 31 december 2023. Aktiekapitalet vid denna tidpunkt uppgick till 286 294 949 SEK (inklusive ej registrerat aktiekapital). Aktien (DOXA) är noterad på Nasdaq First North Growth Market sedan april 2014. Redeye AB är Certified Adviser, tel: 08-121 576 90; e-mail: certifiedadviser@redeye.se. Nasdaq First North Growth Market: DOXA, ISIN: SE0005624756

1 JAN - 31 DEC 2023



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

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

PORTFÖLJINNEHAV

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.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

ÖVERSIKT

Doxas förvaltningsfastigheter består idag av tre olika portföljer. Genomförda förvärv av fastighetsbestånd och aktier i fastighetsbolag uppgår totalt till ett underliggande fastighetsvärde om 3 363,9 mSEK. Målsättningen är att över tid bygga upp en väldiversifierad fastighetsportfölj med god riskspridning och potential till hög avkastning som består av såväl direkt som indirekt ägande i olika fastighetsslag genom onoterade bolag som förvaltar och utvecklar innehav på strategiskt bra lägen. Hyresavtalen i de direktägda förvaltningsfastigheterna är till 78% indexerade med 100% av KPI, 7% indexerade med 75% av KPI och 15% har fast årlig procenthöjning.

Antal kvm

149 784 kvm

Antal fastigheter

45

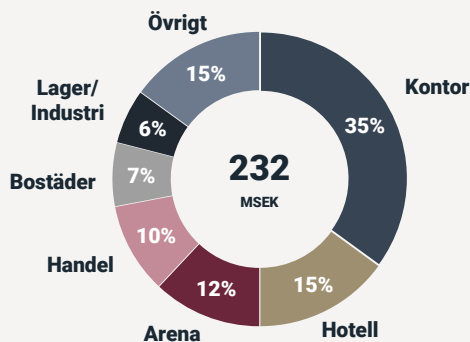
Hyresvärde

232 mSEK

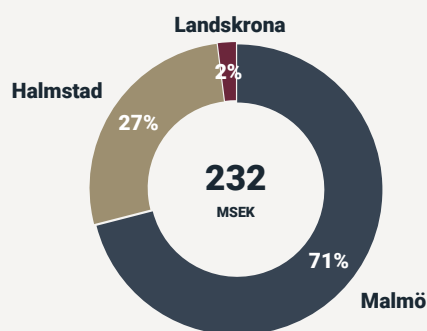
Viktad hyresduration

5,5 år

Hyresvärde per typ av fastighet



Hyresvärde per geografi



FASTIGHETSVÄRDE

Belopp i mSEK	Malmöportfölj	Industriportfölj	Fastighetsstaden*	Total
Ägarandel, %	100,0	100,0	40,0	
Ingående Q4 2023	2 542,8	70,3	907,2	3 520,3
Förvärv	-	-	-	-
Försäljningar	(77,2)	-	-	(77,2)
Realiserade vinst (-) / Förlust (+)	(6,8)	-	-	(6,8)
Värdeförändring, %	-2,9%	-6,3%	0,3%	-2,1%
Utgående Q4 2023	2 388,1	65,8	910,0	3 363,9

*) siffror avser Doxas andel, 40%

MALMÖPORTFÖLJ

Malmöportföljen består i dagsläget av 9 fastigheter med tyngdpunkt mot kontor. Fastigheterna är i det närmaste fullt uthyrda och genererar stabila kassaflöden. Hörnstenen i portföljen utgörs av Kvarteret Malmö Arena på 72 600 kvm, en blandfastighet med sport och evenemangsytor i världsklass, men också 15 000 kvm moderna kontorsytor där Malmö Arena Tower färdigställdes våren 2022. Här finns även ett hotell med 395 rum, restaurang och konferens. Doga 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 Doga att fortsätta utveckla kvarteret Malmö Arena genom omförhandlingar och nyuthyrningar. På sikt ska Malmö Arena genomgå ett energiprojekt, vilket leder till sänkt energiförbrukning.

Fastigheterna, Slagan 3, Vildanden 9 och Karlsvik 6 är alla belägna på A-lägen och har hög uthyrningsgrad med starka hyresgäster, till exempel Malmö stad som bedriver gymnasieskola i Slagan 3. Vildanden 9 vid Limhamns Sjöstad utgör en fastighet med inslag av samhällsservice som är viktig för en växande stadsdel med bostäder. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde på cirka 17 mSEK. Fastigheten Domkraften 1 hyrs ut till restaurangkedjan KFC på ett långt avtal, och har även en outnyttjad byggrätt som möjliggör utökad expansion för nya eller befintliga hyresgäster. Fastigheten har ett årligt hyresvärde om drygt 2,5 mSEK.

Fastigheten Stridsyxan 2, E-Center i Jägersro som Doga tillträdde i juni 2022, är en handelsfastighet på 11 400 kvm med tyngdpunkt mot dagligvaror, med starka hyresgäster i ett välkänt och etablerat handelsområde. Fastigheten har ett hyresvärde på ca 17,6 mSEK. Jägersro är en del av Malmö med stor utvecklingspotential för bostäder i närtid, vilket ökar upptagningsområdet. På fastigheten har det förberetts för ett energiprojekt med fokus att minska energianvändning och driftskostnader.

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

Sammanfattningsvis kännetecknas Dogas Malmöportfölj av fastigheter i attraktiva lägen, med hög uthyrningsgrad och starka kassaflöden, där framtiden innebär en aktiv förvaltning med fokus på energibesparing, samtidigt som hyresgästernas långsiktiga tillväxt och trivsel har högsta prioritet.



MALMÖPORTFÖLJ

NYCKELTAL

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

KVARTERET MALMÖ ARENA

Fastighet	Läge	Typ	ANTAL KVM				Total
			Kontor	Arena	Hotell	Övrigt	
Arena 1	Hyllie	Kontor/Arena	6 792	31 692		6 583	45 067
Arena 3	Hyllie	Fritid				2 650	2 650
Arena 4	Hyllie	Hotell			13 348	86	13 434
Arena 5	Hyllie	Kontor	8 048			3 348	11 396
Portfölj			14 840	31 692	13 348	12 667	72 547

MALMÖ ÖVRIGT

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



FASTIGHETSSTADEN

Fastighetsstaden i Halmstad AB är ett lokalt förankrat fastighetsbolag som förvaltar cirka 200 lokaler och 350 lägenheter. Bolaget skall äga, förvalta och utveckla väl underhållna fastigheter som ger en stabil avkastning och långsiktig värdeökning. Bolaget äger ett trettiotal kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i Halmstad med ett fastighetsvärde om cirka 2 268 mSEK. De 33 fastigheternas årliga hyresvärde uppgår till cirka 154 mSEK.

Genom förvärvet av 40 procent av Fastighetsstaden, som slutfördes den 30 december 2021, lades grunden för ett långsiktigt samarbete mellan Doxa och Fastighetsstaden, där Doxa tillför strategisk kompetens och ett brett kontaktnät i styrelsearbetet. Samarbetet med Fastighetsstaden är ett exempel på hur Doxa inte enbart direktäger fastigheter utan också kan vara en partner och delägare till välskötta fastighetsbolag på starka delmarknader. Fastighetsstaden prioriterar tillväxt både genom förvärv och egen projektutveckling. Under 2022 genomförde Fastighetsstaden sitt hittills största förvärv när de förvärvade tre samhällsfastigheter från SBB för 370 mSEK. Totalt förvärvades sju fastigheter under 2022, såväl en mix av stabila kassaflöden som goda utvecklingsmöjligheter.

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

NYCKELTAL - TOTAL*

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

* Doxas andel är 40%



INDUSTRIPORTFÖLJ

Investeringar i lager- och lättindustrifastigheter på starka lägen i tillväxtorter. Idag består portföljen av tre fullt uthyrd fastigheter i Landskrona: Ratten 6, Fjällräven 3 och Illern 5. Hyresvärdet för denna portfölj är 5,9 mSEK och fastigheterna är belägna i Örja industriområde samt Norra industriområdet, med utmärkt access till E6 och centrala staden. Under de senaste åren har flera huvudkontor valt att etablera sig i kommunen särskilt med fokus mot logistik/transport.

NYCKELTAL

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



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

PORTFÖLJINNEHAV

DOXA

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 900 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.

FASTIGHETSRELATERADE INVESTERINGAR

ÖVERSIKT

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

ANDELAR I BOLAG

Belopp i mSEK	SERNEKE	Easy Depot	Total
	Onoterat	Onoterat	
Ägarandel, %	94,4%	15,7%	
Ingående Q4 2023	1 657,7	24,8	1 682,5
Förvärv/tillskott	200,0	-	200,0
Försäljningar	-	-	-
Realiserade vinst (-) / Förlust (+)	-	-	-
Värdetförändring, %	-5,6%	0,0	-5,0%
Utgående Q4 2023	1 764,1	24,8	1 788,8

* 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 procent av antalet utestående aktier och 15,7 procent av antalet röster. Investeringen är ett komplement till Doxas huvudsakliga fastighetsverksamhet och innebär en breddning av bolagets portfölj av fastighetsrelaterade tillgångar. För mer information om Easy Depot hänvisas till bolagets hemsida: www.easydepot.se



SERNEKE®

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

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

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

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



KARLASTADEN

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

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

Vid utgången av fjärde kvartalet 2023 kan nämnas att:

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

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

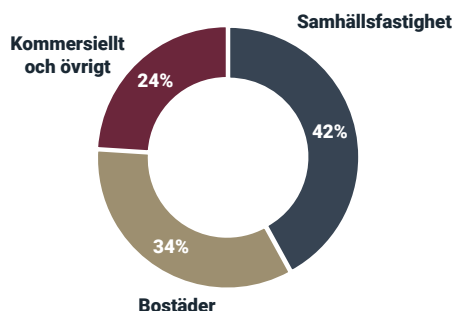


Kvarter	Ägarandel	Partner	Inriktning	Status
Karlatornet	50%	Balder	Bostäder, hotell och kommersiella fastigheter	Under byggnation. Inflyttning startade under Q3 2023
Callisto	50%	Balder	Tre byggnader med 7-27 våningar. Cirka 450 bostäder samt kommersiella lokaler	Utveckling pågår
Lynx	50%	Balder		
Virgo	50%	Balder		
Auriga	50%	Balder	Cirka 90 lägenheter samt kommersiella och samhällslokaler.	Planering och projektering pågår
Aries	50%	Balder		
			Totalt 12 våningar med cirka 190 lägenheter samt kommersiella lokaler.	
Capella	0%	Hemsö, Tosito	Cirka 180 lägenheter samt kommersiella lokaler med vård.	Inflyttning våren 2023
Cassiopeja	100%	n/a	Totalt 43 våningar som kommer innehålla bostäder samt kommersiella lokaler.	Under planering
Parkering/Garage	100%	n/a	Cirka 750 parkeringsplatser	Färdigställs successivt
Media/infrastruktur	100%	n/a	Bolag som tillhandahåller el, värme/kyla, vatten och annan infrastruktur	Färdigställs successivt

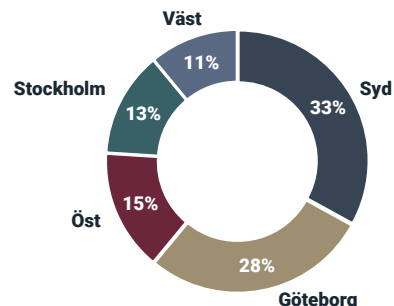
ENTREPRENADER SOM SKAPAR SAMHÄLLSNYTTA

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

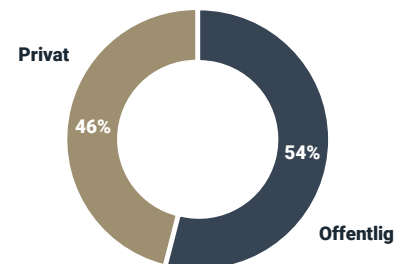
Orderstock per typ av objekt %



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.



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



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



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



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



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



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



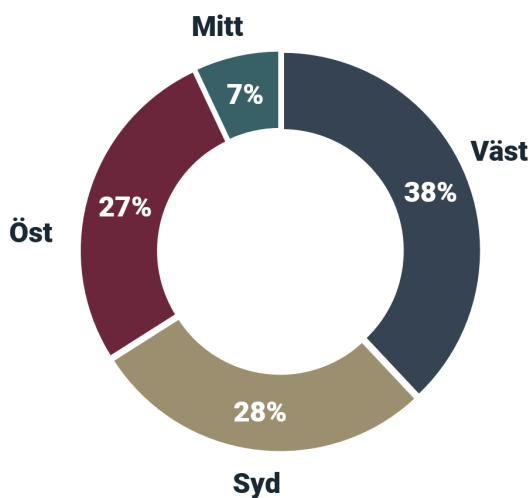
Uppdrag:	Kriminalvårdsanstalt
Kommun:	Ånge
Beställare:	Intea Bygg AB
Ordervärde:	590 mSEK

PROJEKT OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

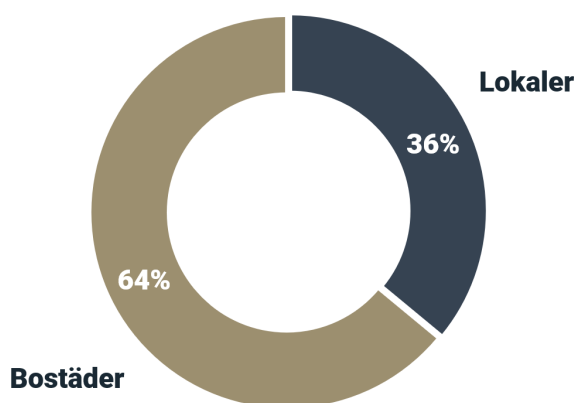
Serneke har, via Serneke Invest, en gedigen byggrättsportfölj och landbank. Bolaget förfogar över totalt ca 600 000 kvm BTA fördelat på ca 30 projekt, primärt i de tre storstadsregionerna.

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

Projekt per region %



Projekt per typ av objekt %



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

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

PERFORMANCE

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

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

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

VÄGEN FRAMÅT

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

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

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

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

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

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

DOXAS ÄGARSTYRNING

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

Den omstrukturering av organisationen som initierades direkt i samband med Doxas tillträde av Serneke har under kvartalet nått flertalet milstolpar. Från och med november är samtliga medarbetare inom Serneke organiserade inom sin rätta och framtida organisation (entreprenad eller projektutveckling). De resurser som tidigare jobbade i gemensamma koncernfunktioner är nu antingen organiserade i respektive del av verksamheten eller ej längre anställda inom Serneke. Inom Serneke Sverige (entreprenad) har arbetet med den utvidgade översynen av strategiska alternativ fortskridit enligt plan. Som tidigare kommunicerats utvärderas alternativ, såsom utdelning och särnotering, försäljning av verksamheten eller specifika tillgångar, såväl som strategiska transaktioner.

Inom Serneke Invest (projektutveckling), har ett omfattande arbete lagts på att ytterligare renodla verksamheten, icke strategiska tillgångar har identifierats och i vissa fall även avyttrats (se Händelser efter bokslutsdagen). Även centrala tillgångar så som projekten kopplade till Karlstad 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 Karlstad till Göteborgs allmännyttiga fastighetskoncern Förvaltnings AB Framtiden. Affären består dels av två kvarter som överläts till 100%, dels av fyra kvarter som överläts till 74% med Serneke och Balder som fortsatta delägare till 26% (se Händelser efter bokslutsdagen). 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

På årsstämman den 27 april 2023 antogs ett nytt incitamentsprogram till styrelsen och nuvarande samt framtida medarbetare i Doxa AB. För redogörelse hänvisas till Kommuniké från årsstämman. Denna finns på bolagets hemsida: www.doxa.se. Under Q2 och Q3 2023 tecknades optioner av styrelsen och medarbetare om totalt 7,0 mSEK, se rapport över förändring av eget kapital.

För en redogörelse av tidigare antagna incitamentsprogram hänvisas till bolagets Årsredovisning 2022. Denna finns på bolagets hemsida: www.doxa.se

RISKER

För en redogörelse över de risker som är förknippade med bolagets verksamhet hänvisas till bolagets Årsredovisning 2022. Denna finns på bolagets hemsida: www.doxa.se. För risker kopplade specifikt till verksamheten i Serneke Group hänvisas till Sernekes Års- och hållbarhetsredovisning 2022. Denna finns på Sernekes hemsida: www.serneke.se.

MALMÖ - DEN 15 FEBRUARI 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.

Denna information är sådan information som Doxa AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom VD:s försorg, för offentliggörande den 15 februari 2024 kl. 13.00 CET.



NINA NILSSON ULVINEN

Ledamot



JACOB KARLSSON

Ledamot



PETER STRAND

Ledamot



LENA GRIMSLÄTT

Ledamot



VICTOR PERSSON - VD

victor.persson@doxa.se
0702 58 63 75

FINANSIELL KALENDER

2024-04-05
Årsredovisning 2023

2024-04-29
Delårsrapport Q1 2024

2024-04-29
Årstämma 2024

2024-07-17
Delårsrapport Q2 2024

2024-10-24
Delårsrapport Q3 2024

2025-02-27
Bokslutskommuniké 2024

SAMTLIGA RAPPORTER PUBLICERAS PÅ BOLAGETS HEMSIDA:

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

RESULTATRÄKNING KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Not	okt-dec 2023	okt-dec 2022	jan-dec 2023	jan-dec 2022
RÖRELSENS INTÄKTER					
Nettoomsättning, inkl. övriga rörelseintäkter		4,0	1,7	9,9	5,2
Nettoförändring verkligt värde portföljbolag		-219,8	-101,5	553,1	-10,3
Summa rörelsens intäkter		-215,8	-99,8	563,1	-5,0
RÖRELSENS KOSTNADER					
Personalkostnader		-4,4	-4,4	-18,2	-18,9
Övriga externa kostnader *		-4,1	-9,9	-24,4	-21,9
Summa rörelsens kostnader		-8,5	-14,3	-42,6	-40,8
Rörelseresultat		-224,3	-114,1	520,4	-45,8
FINANSIELLA POSTER					
Ränteintäkter och liknande poster		10,0	6,0	24,6	6,0
Räntekostnader och liknande poster		-1,7	-0,1	-2,1	-0,1
Summa finansiella poster		8,3	5,9	22,5	5,9
Resultat före skatt		-216,1	-108,2	542,9	-39,9
Periodens skatt		0,0	-7,3	0,0	0,0
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-216,1	-115,5	542,9	-39,9
Övrigt totalresultat - omräkningsdifferenser		0,0	0,0	0,0	0,0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-216,1	-115,5	542,9	-39,9
Resultat per aktie, hänförligt till moderbolagets aktieägare, före och efter utspädning (SEK)					
		-0,47	-0,39	1,40	-0,14

* Efter delårsrapport Q3 2023 har rättning skett i period jan-sep 2023, emissionskostnader om 12,3 mSEK har flyttats från Övriga externa kostnader och istället redovisats som ett avdrag från erhållen emissionslikvid.

BALANSRÄKNING KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar		7,0	8,8
Aktier och andelar till verkligt värde	2	2 774,3	1 340,2
Fordringar hos portföljbolag		750,3	367,8
Uppskjuten skattefordran		0,0	0,0
Summa anläggningstillgångar		3 531,6	1 716,8
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	2	111,4	10,8
Likvida medel	2	111,9	60,0
Summa omsättningstillgångar		223,2	70,8
SUMMA TILLGÅNGAR		3 754,8	1 787,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		255,8	147,5
Övrigt tillskjutet kapital		2 858,4	1 811,9
Annat eget kapital inkl. årets resultat		359,8	-190,1
Summa eget kapital		3 474,0	1 769,4
Skulder			
Avsättningar		0,0	0,0
Långfristiga skulder	2	209,1	10,2
Kortfristiga skulder	2	71,7	8,1
Summa skulder		280,8	18,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 754,8	1 787,6

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	okt-dec 2023	okt-dec 2022	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3,1	-14,4	-31,5*	-37,1
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	-0,7	0,6	-6,3	-1,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3,8	-13,8	-37,8	-38,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-236,4	-70,0	-205,1	-267,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	300,0	3,1	294,7*	350,7
Periodens kassaflöde	59,8	-80,7	51,9	44,9
Likvida medel vid periodens början	52,0	140,7	60,0	15,1
Periodens kassaflöde	59,8	-80,7	51,9	44,9
Omräkningsdifferenser	0,0	0,0	0,0	0,0
Likvida medel vid periodens slut	111,9	60,0	111,9	60,0

* Efter delårsrapport Q3 2023 har rättning skett i period jan-sep 2023, emissionskostnader om 12,3 mSEK har flyttats från Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital till Kassaflöde från finansieringsverksamheten

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
Ingående balans per 1 januari 2022	93,5		927,6	-151,3	869,8
Periodens resultat och tillika totalresultat				-39,9	-39,9
Emissioner	41,0		905,8		946,8
Emissionskostnader			-8,5		-8,5
Pågående nyemission dec 2021	13,0		-13,0		0,0
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen				1,1	1,1
Eget kapital per 31 december 2022	147,5		1 811,9	-190,1	1 769,4
Periodens resultat och tillika totalresultat*				758,9	758,9
Emissioner	80,4		759,9		840,3
Emissionskostnader *			-12,3		-12,3
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen				7,0	7,0
Eget kapital per 30 september 2023	227,9		2 559,5	575,9	3 363,3
Periodens resultat och tillika totalresultat				-216,0	-216,0
Emissioner	27,8		122,2		150,0
Emissionskostnader			-6,2		-6,2
Pågående nyemission dec 2023		30,5	152,4		182,9
Eget kapital per 31 december 2023	255,8	30,5	2 827,9	359,9	3 474,0

* Efter delårsrapport Q3 2023 har rättning skett i period jan-sep 2023, emissionskostnader om 12,3 mSEK har flyttats från Resultatet och istället redovisats som ett avdrag från erhållen emissionslikvid.

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Not	okt-dec 2023	okt-dec 2022	jan-dec 2023	jan-dec 2022
RÖRELSENS INTÄKTER					
Nettoomsättning		4,0	1,7	9,9	5,2
Förändring verkligt värde portföljbolag		-219,8	-101,5	553,1	-10,3
Summa		-215,8	-99,8	563,1	-5,0
RÖRELSENS KOSTNADER					
Personalkostnader		-4,4	-4,4	-18,2	-18,9
Övriga externa kostnader		-4,1	-10,0	-24,6	-22,0
Summa rörelsens kostnader		-8,5	-14,4	-42,8	-40,9
Rörelseresultat		-224,3	-114,2	520,2	-45,9
FINANSIELLA POSTER					
Ränteintäkter och liknande poster		10,0	6,0	24,6	6,0
Räntekostnader och liknande poster		-1,5	0,0	-1,7	0,0
Summa finansiella poster		8,5	6,0	22,9	6,0
Resultat före skatt		-215,9	-108,2	543,1	-39,9
Periodens skatt		0,0	-7,3	0,0	0,0
PERIODENS RESULTAT		-215,9	-115,5	543,1	-39,9

* Efter delårsrapport Q3 2023 har rättning skett i period jan-sep 2023, emissionskostnader om 12,3 mSEK har flyttats från Övriga externa kostnader och istället redovisats som ett avdrag från erhållen emissionslikvid.

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar		0,9	0,9
Aktier och andelar till verkligt värde	2	2 774,3	1 340,2
Fordringar hos portföljbolag		750,3	367,8
Uppskjuten skattefordran		0,0	0,0
Summa anläggningstillgångar		3 525,5	1 708,9
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	2	111,4	10,8
Likvida medel	2	111,9	60,0
Summa omsättningstillgångar		223,2	70,8
SUMMA TILLGÅNGAR		3 748,7	1 779,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		300,6	161,8
Fritt eget kapital		3 173,7	1 607,6
Summa eget kapital		3 474,2	1 769,4
Skulder			
Avsättningar		0,0	0,0
Långfristiga skulder	2	203,8	3,5
Kortfristiga skulder	2	70,7	6,9
Summa skulder		274,5	10,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 748,7	1 779,7

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
Ingående balans per 1 januari 2022	93,5		927,6	-151,3	869,8
Periodens resultat och tillika totalresultat				-39,9	-39,9
Emissioner	41,0		905,8		946,8
Emissionskostnader			-8,5		-8,5
Pågående nyemission dec 2021	13,0		-13,0		0,0
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen				1,1	1,1
Eget kapital per 31 december 2022	147,5		1 811,9	-190,1	1 769,4
Periodens resultat och tillika totalresultat *				758,9	758,9
Emissioner	80,4		759,9		840,3
Emissionskostnader *			-12,3		-12,3
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen				7,0	7,0
Eget kapital per 30 september 2023	227,9		2 559,5	575,9	3 363,3
Periodens resultat och tillika totalresultat				-215,8	-215,8
Emissioner	27,8		122,2		150,0
Emissionskostnader			-6,2		-6,2
Pågående nyemission dec 2023		30,5	152,4		182,9
Eget kapital per 31 december 2023	255,8	30,5	2 827,9	360,1	3 474,2

* Efter delårsrapport Q3 2023 har rättning skett i period jan-sep 2023, emissionskostnader om 12,3 mSEK har flyttats från resultatet och istället redovisats som ett avdrag från erhållen emissionslikvid.

NYCKELTAL, KONCERNEN

	okt-dec 2023	okt-dec 2022	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Eget kapital, mSEK				
Eget kapital, mSEK	3 474,0	1 769,4	3 474,0	1 769,4
Eget kapital, mSEK	3 474,0	1 769,4	3 474,0	1 769,4
Marknadsvärde, mSEK				
Aktiens slutkurs per senaste betalkurs, SEK	3,41	4,86	3,41	4,86
Antal utestående aktier inkl. emitterade ej registrerade aktier	572 589 898	295 091 953	572 589 898	295 091 953
Marknadsvärde, mSEK	1 949 668,6	1 434 146,9	1 949 668,6	1 434 146,9
Soliditet, %				
Eget kapital, mSEK	3 474,0	1 769,4	3 474,0	1 769,4
Balansomslutning, mSEK	3 754,8	1 787,6	3 754,8	1 787,6
Soliditet %	93%	99%	93%	99%
Avkastning på eget kapital, %				
Periodens resultat, mSEK	-216,1	-115,5	542,9	-39,9
Genomsnittligt eget kapital, mSEK	3 418,7	1 825,8	2 621,7	1 319,6
Avkastning på eget kapital %	-6,3%	-6,3%	20,7%	-3,0%
Eget kapital per aktie, SEK				
Eget kapital, mSEK	3 474,0	1 769,4	3 474,0	1 769,4
Antal utestående aktier inkl. emitterade ej registrerade aktier	572 589 898	295 091 953	572 589 898	295 091 953
Eget kapital per aktie, SEK	6,07	6,00	6,07	6,00
Resultat per aktie, SEK				
Periodens resultat, mSEK	-216,1	-115,5	542,9	-39,9
Vägt genomsnittligt antal aktier	462 000 402	293 820 371	387 531 330	281 048 101
Resultat per aktie, SEK	-0,47	-0,39	1,40	-0,14
NAV, mSEK				
Eget kapital, mSEK	3 474,0	1 769,4	3 474,0	1 769,4
Återföring av avdragen uppskjuten skatt vid förvärvstidpunkt:				
- Fastighetsstaden i Halmstad AB	14,1	14,1	14,1	14,1
- Nyinvestering Fastighetsstaden i Halmstad AB	6,0	6,0	6,0	6,0
- Sundsbron Fastighets AB	7,3	8,9	7,3	8,9
- Lockarp PFK AB (KFC)	-	-	-	-
- Doxa Arena Holding AB (Kv. Malmö Arena)	54,9	54,0	54,9	54,0
- Doxa Industrifastigheter AB (Landskrona)	2,7	2,7	2,7	2,7
- Doxa Stridsyxan 2 AB	7,2	-	7,2	-
NAV, mSEK	3 566,3	1 855,2	3 566,3	1 855,2
NAV per aktie, SEK				
NAV, mSEK	3 566,3	1 855,2	3 566,3	1 855,2
Antal utestående aktier inkl. emitterade ej registrerade aktier	572 589 898	295 091 953	572 589 898	295 091 953
NAV per aktie, SEK	6,23	6,29	6,23	6,29
Antal utestående aktier inkl. emitterade ej registrerade aktier	572 589 898	295 091 953	572 589 898	295 091 953
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier	462 000 402	293 820 371	387 531 330	281 048 101

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

De redovisningsprinciper som anges i årsredovisningen för 2022 har även tillämpats i denna bokslutskommuniké. 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.

Bokslutskommunikén 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 dec 2023	31 dec 2022
KONCERNEN HAR FÖLJANDE FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER		
Finansiella tillgångar		
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	2 774,3	1 340,2
Långfristiga fordringar portföljbolag- värderade till upplupet anskaffningsvärde	750,3	367,8
Kortfristiga fordringar - värderade till upplupet anskaffningsvärde	109,5	7,5
Likvida medel - värderade till upplupet anskaffningsvärde	111,9	60,0
Summa finansiella tillgångar	3 746,0	1 775,6
Finansiella skulder		
Långfristiga skulder - värderade till upplupet anskaffningsvärde	203,8	3,5
Leasingskulder - värderade till upplupet anskaffningsvärde	6,3	7,9
Leverantörsskulder och andra kortfristiga skulder - värderade till upplupet anskaffningsvärde	57,6	1,6
Summa finansiella skulder	267,7	9,5

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 dec 2023				
Belopp i mSEK	NIVÅ 1	NIVÅ 2	NIVÅ 3	TOTALT
FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN				
Onoterade innehav - Doxa Arena Holding AB, Doxa Malmö Fastigheter Holding AB, Doxa Industrifastigheter AB, Doxa Fastigheter Holding Ett AB, Doxa Fastigheter Holding Två AB, Fastighetsstaden i Halmstad AB, EasyDepot AB och Serneke Group AB	-	-	2 774,3	2 774,3
TOTALT	-	-	2 774,3	2 774,3

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

NOT 2 - FINANSIELLA INSTRUMENT fortsättning

VÄRDERING AV ONOTERADE FINANSIELLA TILLGÅNGAR PER 31 DECEMBER 2023

VÄRDERING AV FASTIGHETSRELATERADE PORTFÖLJINNEHAV

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.

Hela Doxas direktägda fastighetsportfölj (Kvarteret Malmö Arena, Stridsyxan 2, Karlsvik 6, Slagan 3, Vildanden 9, Ratten 6, Fjällräven 3 och Illern 5) har värderats enligt ovan principer av en extern oberoende värderingsfirma per 31 december 2023. Intervall för direktavkastning uppgick till 5,10% - 6,65%, vilket innebär en snittökning på 35 punkter jämfört med senaste värdering. Även innehavet i Fastighetsstaden Halmstad har värderats enligt samma principer av en extern oberoende värderingsfirma per 31 december 2023. Direktavkastningen vid kalkylslut har ökat med 18 punkter jämfört med senaste externa värderingen per 30 juni 2023. Det ökade avkastningskravet kompenseras till fullo av värdehöjande investeringar i fastigheterna. Vår fastighetsportföljs viktade initiala avkastning* är nu 5,51% jämfört med 5,06% vid utgången av 2022.

* Viktad initial avkastning: Fullthyrd fastighet upp till strukturell vakansnivå justerat för rabatter viktad för varje fastighets driftsnetto

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. Värde på verksamheten anses sen utgöra skillnaden mellan tillgångar och nettoskuld med avdrag för uppskattade transaktionskostnader, uppskattat kapitaltillskott som kan behövas tillföras verksamheten och även avdrag för en beräknad riskpremie för det arbete som återstår och de eventuella osäkerhetsfaktorer som finns avseende att realisera värdena.

Serneke består i sammandrag av:

Poster som i allt väsentligt bedöms vara hänförliga till entreprenadverksamheten

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

Poster som i allt väsentligt bedöms vara hänförliga till Investeringsverksamheten

- Finansiella anläggningstillgångar*
- Projekt- och exploateringsfastigheter
- Rörelsekapital (rörelsefordringar och rörelseskulder)
- Kassa och bank
- Räntebärande långfristiga och kortfristiga skulder

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

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

Värdering entreprenadverksamheten

Värderingen av Sernekes entreprenadverksamhet har gjorts via ett externt utlåtande. Värderingen baseras på en kombination av olika värderingsprinciper, primärt kassaflödesanalys, multipelvärdering, jämförbara transaktioner och en multipel regressionsanalys. 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

Marknadsvärdet för pågående fastighetsprojekt beräknas som värdet i färdigställt skick, enligt ovan, med avdrag för beräknade återstående kostnader för att färdigställa projektet samt en diskontering av kassaflöden till nutid. Exploateringsfastigheter som ingår i projektportföljen, det vill säga innehåller för utveckling och försäljning, värderas normalt på samma sätt som ett pågående projekt enligt ovan.

Exploateringsfastigheter i övrigt värderas med utgångspunkt från ett värde per kvadratmeter byggrätt eller till ett värde per kvadratmeter mark.

Värdering av kassa bank samt räntebärande skulder

Kassa och bank samt räntebärande skulder är värderade till nominellt belopp, det vill säga utan diskontering.

NOTER

NOT 3 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

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

Varav till förmån för indirekta innehav ägda till 100% samt innehav i Serneke Group AB som ägs till 94,4% 2 572,0 mSEK (1 279,0)

Skulderna i portföljbolagen har lånevillkor som måste uppfyllas med respektive långivare, lånevillkoren är framförallt Loan to Value och Interest Coverage Ratio.

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

Inga tilläggsköpeskillingar som inte redan skuldförts förekommer per 2023-12-31.

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, Agarthä AB, innehar 16,3% (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.

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Fordringar hos portföljbolag, belopp i mSEK				
Fordringar hos portföljbolag	758,9	369,6	758,9	369,6
Summa	758,9	369,6	758,9	369,6

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Skulder till portföljbolag, belopp i mSEK				
Skulder till portföljbolag	9,8	4,9	9,8	4,9
Summa	9,8	4,9	9,8	4,9

NOTER

NOT 4 - NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER (FORTSÄTTNING)

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

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

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 redovisningen enligt ovan, utan redovisas nedan.

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

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

VALBEREDNING OCH ÅRSSTÄMMA

VALBEREDNINGEN INFÖR ÅRSSTÄMMA 2024

GREG DINGIZIAN

(utsedd av Agartha AB)

PERCY NILSSON

(utsedd av Malmö Bra Bostad AB)

CARL-MIKAEL BERGENDAHL

(utsedd av Bergendahl & Son AB)

ÅRSSTÄMMA 2024

29

APRIL

**MALMÖ ARENA HOTEL
KL. 17.00**

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

PRINCIPER FÖR UTSEENDE AV VALBEREDNING OCH INSTRUKTION FÖR VALBEREDNINGEN

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

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

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

KONTAKTUPPGIFTER VALBEREDNINGEN

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



DOXA

KONTAKT

VICTOR PERSSON - VD

victor.persson@doxa.se
0702 58 63 75

PATRIK MELIN - CFO

patrik.melin@doxa.se
0706 21 82 85

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

DOXA