



Vi investerar i fastigheter och fastighetsrelaterade bolag i Sverige

DELÅRSRAPPORT Q3 2023

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

DELÅRSRAPPORT Q3

UPPDELNING AV SERNEKE SYNLI GGÖR VÄRDEN

- Uppdelning av Serneke i enlighet med ursprunglig strategi vid förvärvet synliggör värden
- Kvartalets värdeutveckling portföljinnehav 558,6 mSEK (-3,6)
- Kvartalets resultat uppgick till 560,6 mSEK (-8,2)
- 20,2% NAV-tillväxt per aktie under kvartalet
- NAV per aktie vid periodens utgång 7,57 SEK

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG KONCERNEN

NAV vid periodens utgång uppgick till 3 450,0 mSEK (1 968,0).

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 3 363,3 mSEK (1 882,2).

Rörelsens intäkter jul-sep uppgick till 562,0 mSEK (-2,2), ökningen utgörs av positiv värdeutveckling på portföljinnehav. Innehavet i Serneke värderades upp med 587,3 mSEK. Doxas innehav i Serneke är därmed upptaget till 1 657,7 mSEK, vilket innebär en ökning med 834,3 mSEK sedan tillträdet. Värderingen av entreprenadverksamheten är oförändrad från föregående kvartal. Doxa förvärvade Serneke med en substansrabatt om 1,3 mdr SEK. Doxa ser möjlighet att skapa och realisera värden genom att bolaget kan delas upp, förädlas och eventuellt avyttras i delar. Övriga fastighetsrelaterade portföljinnehav värderades ner med -28,7 mSEK, drivet av högre avkastningskrav som till viss del kompenseras av högre driftnetton. Rörelsens intäkter jan-sep uppgick till 778,8 mSEK (94,8).

Rörelsens kostnader jul-sep uppgick till 7,6 mSEK (6,0), ökningen beror i allt väsentligt på kostnader hänförliga till vidare arbete med Serneke. Rörelsens kostnader jan-sep uppgick till 46,5 mSEK (26,5), ökningen beror till största del på kostnader hänförliga till förvärvet av Serneke.

Resultatet jul-sep uppgick till 560,6 mSEK (-8,2), där 558,6 mSEK utgörs av nettoförändring verkligt värde avseende portföljinnehav, där 587,3 mSEK är hänförligt till uppvärdering av innehavet i Serneke. Resultatet jan-sep uppgick till 746,6 mSEK (75,6).

NYCKELTAL

	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jan-dec 2022
NAV, mSEK	3 450,0	1 968,0	3 450,0	1 968,0	1 855,2
NAV per aktie, SEK	7,57	6,71	7,57	6,71	6,29
Eget kapital, mSEK	3 363,3	1 882,2	3 363,3	1 882,2	1 769,4
Eget kapital per aktie, SEK	7,38	6,42	7,38	6,42	6,00
Avkastning på eget kapital	18,2%	-0,4%	29,1%	5,5%	-3,0%
Förändring NAV föregående kvartal*	20,2%	1,1%	20,2%	1,1%	-5,7%

* NAV per utgången jun 2023 uppgick till 2 871,1 mSEK

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

NAV-TILLVÄXT PER AKTIE Q3

20,2%

NAV

3 450,0 mSEK

NAV
PER AKTIE

7,57 SEK

HÄNDELSE UNDER Q3

2023

HÄNDELSE UNDER KVARTALET

- Portföljbolaget Serneke Group AB avnoterades från Nasdaq Stockholm, sista handelsdag var den 5 juli 2023
- Vid en extrastämma i portföljbolaget Serneke Group AB den 7 juli 2023 tillsattes en ny styrelse. Styrelsens medlemmar är Greg Dingizian, Mats Leifland, Kaj Grönvall, Ola Serneke, Fredrik Alvarsson, Per Ekelund och Victor Persson. Greg Dingizian valdes till ordförande
- Doxas VD, Victor Persson, har tillträtt som ny VD för Serneke Group och därmed ersatt Michael Berglin som frånträtt
- I syfte att generera maximalt värde för Doxas aktieägare beslutade Doxa under Q3 att utvidga översynen av strategiska alternativ för portföljbolaget Sernekes bygg- och entreprenadverksamhet. Sådana alternativ kan, utöver det tidigare kommunicerade alternativet om utdelning och särnotering, inkludera en försäljning av denna del av verksamheten, specifika tillgångar såväl som andra strategiska transaktioner. Doxa har anlitat ABG Sundal Collier AB som finansiell och strategisk rådgivare för detta ändamål
- Under Q3 beslutades formerna för Doxas planerade uppdelning av portföljbolaget Serneke i två separata bolag, ett för entreprenad och ett för fastighetsutveckling. Den beslutade uppdelningen av Serneke får till följd att Serneke Group AB:s koncernfunktioner upphör, vilket berör cirka 75 tjänster totalt. Personal från stödfunktionerna i Serneke Group AB fördelas mellan entreprenadbolaget, Serneke Sverige AB, och bolaget för fastighetsutveckling, Serneke Invest AB, vilket innebär att ett 50-tal medarbetare erbjuds anställning i ny hemvist. Cirka 25 positioner kommer försvinna genom varsel om uppsägning på grund av arbetsbrist
- Under Q3 tillträdde de första bostadsrättsinnehavarna sina lägenheter i Karlatornet. Fram till årsskiftet 2023/2024 beräknas två av totalt fyra bostadsrättsföreningar i Karlatornet att vara inflyttade, totalt cirka 400 lägenheter. Projekt Karlatornet ligger i bolag som ägs till lika delar av Serneke och Balder
- Doxas aktieinnehav i portföljbolaget Serneke värderades under Q3 upp med 587,3 mSEK. Doxas innehav i Serneke är därmed upptaget till 1 657,7 mSEK, vilket innebär en ökning med 834,3 mSEK sedan tillträdet. Värderingen av entreprenadverksamheten är oförändrad från föregående kvartal. Doxa förvärvade Serneke med en substansrabatt om 1,3 mdr SEK. Doxa ser möjlighet att skapa och realisera värden genom att bolaget kan delas upp, förädlas och eventuellt avyttras i delar. Doxas beslutade strukturåtgärder enligt ovan ger i större utsträckning än tidigare möjlighet till strategiska transaktioner i form av avyttring av specifika tillgångar eller verksamhetsgrenar, i linje med ursprunglig strategi vid förvärvet. Beslutade strukturåtgärder kommer även innebära kostnadsbesparingar och en effektivisering av organisationen. Värdebedömning av aktieinnehavet i Serneke per 30 september tar sin utgångspunkt i värdering av de individuella tillgångarna och skulderna i verksamheten, där 70% 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. Uppdelning och värdering av Sernekes verksamhet i olika delar synliggör och lyfter fram rättvisande värden
- Doxa avyttrade under Q3 resterande 1 448 691 KlaraBo-aktier (KLARA B) till en snittkurs om 12,63 SEK per aktie, bokfört värde per 2023-06-30 motsvarade 12,22 SEK per aktie, total resultateffekt 0,5 mSEK
- Övriga icke noterade fastighetsrelaterade portföljinnehav värderades under Q3 ner med -29,3 mSEK, nedvärderingen är en effekt av ökade avkastningskrav, till viss del kompenserat av högre driftnetton
- Tidigare kommunicerad avsikt att ansöka om listbyte är framskjuten till nästa år

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.

VD HAR ORDET



KÄRA AKTIEÄGARE,

Kvartal tre har varit mycket händelserikt. Ingen har missat att Serneke numera är en del av Doxa, vilket inneburit att Doxa vuxit i både tillgångsmassa och antal aktieägare, vilket är positivt. Under kvartalet har fokus legat på just Serneke och vi är nu i full gång med implementeringen av affärsplanen – där det första steget är separation och omorganisation. Vi har nu sjösatt uppdelningen av Serneke Group i två bolag, entreprenadbolaget Serneke Sverige AB och projektutvecklingsbolaget Serneke Invest AB. Uppdelningen av Serneke får till följd att Serneke Group AB:s koncernfunktioner upphör. De båda bolagen kommer därmed bli mer effektiva i sitt dagliga arbete och i sina beslutsprocesser samtidigt som uppdelningen innebär betydande besparingar, då vi tar tillfället i akt att anpassa verksamheterna efter rådande konjunkturläge.

Under kvartalet har Serneke och projekt Karlatornet passerat en viktig milstolpe, nämligen inflyttning av den första av fyra bostadsrättsföreningar, vilket är mycket glädjande. Alla medarbetare i Serneke, tillika partners och underleverantörer, kan vara mycket stolta över vad de åstadkommit. Jag, tillsammans med många andra, ser fram emot att se hur Karlatornet fylls på och hur övriga områden växer fram - Karlastaden är ett fantastiskt stadsutvecklingsprojekt!

Vad gäller marknaden vill jag lyfta fram ett par i mitt tycke intressanta observationer.

Inflationen mätt som KPI sjönk från 7,5% i augusti till 6,5% i september, vilket tyvärr var högre än väntat, men trenden är sjunkande sedan februari 2023. Inflationstakten enligt KPIF (där ändrade räntesatser på hushållens bolån exkluderas), sjönk från 4,7% i augusti till 4,0% i september. Under mitten av 2024 bedöms inflationen falla tillbaka till Riksbankens inflationsmål, vilket sannolikt innebär att räntetoppen är nära.

Lokalhyresmarknaden är fortfarande relativt stark, inte minst med goda hyresnivåer, trots att uthyrningsprocessen tar något längre tid. Transaktionsmarknaden är avvaktande jämfört med tidigare år, men det finns fortsatt intresse för att investera i fastigheter, förutsatt rätt produkt i rätt läge.

Vi är medvetna om, och har högsta respekt för utmaningarna i både bygg- och fastighetsbranschen. Som alla vet är båda branscherna cykliska och det kommer att vända. Vi har under det gångna kvartalet fokuserat än mer på en aktiv förvaltning av våra portföljinnehav och vi känner oss trygga med att det kommer att leda till värdeskapande för våra aktieägare på sikt. Till exempel har vi i vårt direktägda fastighetsbestånd en ekonomisk vakansgrad uppgående till endast cirka 3%, vilket är ett resultat av hårt arbete och nära dialog med befintliga och framtida hyresgäster.

I takt med att de makroekonomiska osäkerhetsparametrarna blir färre och färre väntar vi oss ett nytt normalläge för bygg- och fastighetsbranschen. Det är viktigare än någonsin för alla bolag att se om sitt hus, jobba för sina aktieägare och vara relevant för sina kunder. Vi går nu in i årets sista kvartal, och är redo för hårt arbete och framdrift!

VICTOR PERSSON, VD
Malmö, oktober 2023

FINANSIELL INFORMATION

KONCERNEN

RESULTAT JUL-SEP 2023

- Rörelsens intäkter uppgick under tredje kvartalet till 562,0 mSEK (-2,2), ökningen utgörs av positiv värdeutveckling på portföljinnehav. Innehavet i Serneke värderades upp med 587,3 mSEK och övriga fastighetsrelaterade portföljinnehav värderades ner med -28,7 mSEK
- Rörelsens kostnader uppgick under tredje kvartalet till 7,6 mSEK (6,0), ökningen beror i allt väsentligt på ökade kostnader hänförliga till vidare arbete med Serneke
- Rörelseresultatet tredje kvartalet uppgick till 554,4 mSEK (-8,2), påverkat av positiv värdeutveckling på portföljinnehav
- Finansiella poster tredje kvartalet uppgick till 6,1 mSEK (0,0)
- Periodens skatt uppgick till 0,0 mSEK (0,0)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 560,6 mSEK (-8,2)

RESULTAT JAN-SEP 2023

- Rörelsens intäkter uppgick under perioden till 778,8 mSEK (94,8), ökningen utgörs av positiv värdeutveckling på portföljinnehav, där Serneke står för 834,3 mSEK
- Rörelsens kostnader uppgick under perioden till 46,5 mSEK (26,5), där ökningen förklaras av kostnader hänförliga till förvärvet av Serneke
- Rörelseresultatet för perioden uppgick till 732,4 mSEK (68,3), påverkat av positiv värdeutveckling på portföljinnehav
- Finansiella poster för perioden uppgick till 14,2 mSEK (0,0)
- Periodens skatt uppgick till 0,0 mSEK (+7,3)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 746,6 mSEK (75,6)

FINANSIELL STÄLLNING

- Eget kapital i koncernen uppgick vid periodens utgång till 3 363,3 mSEK (1 882,2)
- Eget kapital per aktie i koncernen uppgick vid periodens utgång till 7,38 SEK (6,42)
- Koncernens fordringar hos portföljbolag uppgick vid periodens utgång till 412,3 mSEK (303,3)

KASSAFLÖDE

- Kassaflödet jul-sep 2023 uppgick till -101,3 mSEK (-19,1)
- Kassaflödet jan-sep 2023 uppgick till -8,0 mSEK (125,6)

MODERBOLAGET

RESULTAT JUL-SEP 2023

- Rörelsens intäkter uppgick under tredje kvartalet till 562,0 mSEK (-2,2), ökningen utgörs av positiv värdeutveckling på portföljinnehav. Innehavet i Serneke värderades upp med 587,3 mSEK och övriga fastighetsrelaterade portföljinnehav värderades ner med -28,7 mSEK
- Rörelsens kostnader uppgick under tredje kvartalet till 7,7 mSEK (6,0), där ökningen förklaras av kostnader hänförliga till vidare arbete med Serneke
- Rörelseresultatet tredje kvartalet uppgick till 554,3 mSEK (-8,2), påverkat av positiv värdeutveckling på portföljinnehav
- Finansiella poster tredje kvartalet uppgick till 6,2 mSEK (0,0)
- Periodens skatt uppgick till 0,0 mSEK (0,0)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 560,6 mSEK (-8,2)

RESULTAT JAN-SEP 2023

- Rörelsens intäkter uppgick under perioden till 778,8 mSEK (94,8), ökningen utgörs av positiv värdeutveckling på portföljinnehav, där Serneke står för 834,3 mSEK
- Rörelsens kostnader uppgick under perioden till 46,7 mSEK (26,5), där ökningen förklaras av kostnader hänförliga till förvärvet av Serneke
- Rörelseresultatet under perioden uppgick till 732,2 mSEK (68,3), påverkat av positiv värdeutveckling på portföljinnehav
- Finansiella poster första halvåret uppgick till 14,4 mSEK (0,0)
- Periodens skatt uppgick till 0,0 mSEK (+7,3)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 746,6 mSEK (75,6)

FINANSIELL STÄLLNING

- Likvida medel i moderbolaget uppgick vid periodens utgång till 52,0 mSEK (140,7)
- Moderbolagets fordringar hos portföljbolag uppgick vid periodens utgång till 412,3 mSEK (303,3)
- Eget kapital i moderbolaget uppgick vid periodens utgång till 3 363,3 mSEK (1 882,2)

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.

PORTFÖLJINNEHAV

DOXA

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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.

ÖVERSIKT

Doxas förvaltningsfastigheter består idag av tre olika portföljer. Genomförda förvärv av fastighetsbestånd och aktier i fastighetsbolag uppgår totalt till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 3,55 mdr SEK. 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

152 567 kvm

Antal fastigheter

46

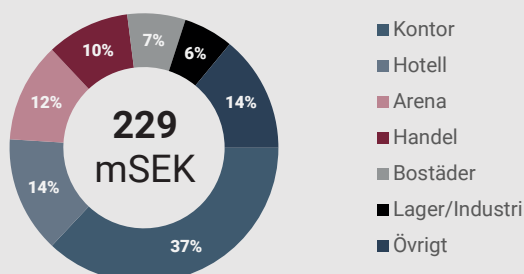
Hyresvärde

229 mSEK

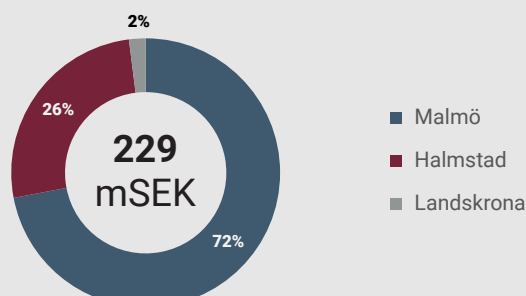
Viktad hyresduration

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 Q3 2023	2 572,1	70,3	907,2	3 549,6
Förvärv	-	-	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Värdeförändring, %	-1,1	0,0	0,0	-0,8
Utgående Q3 2023	2 542,8	70,3	907,2	3 520,3

*) siffror avser Doxas andel, 40%

MALMÖPORTFÖLJ

Malmöportföljen består i dagsläget av 10 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 123 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 Skottspolen 1, Slagan 3, 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, på ett nyligen förlängt hyresavtal. 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 22,0 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 2,3 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 16,9 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.

Under Q3 kom beskedet att Malmö kommer 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	99 095 kvm 1 310 kvm vakant	164 401 kSEK 1 659 SEK/kvm	72 547 kvm 216 kvm vakant	123 111 kSEK 1 697 SEK/kvm	26 548 kvm 94 kvm vakant	41 290 kSEK 1 555 SEK/kvm
Kontor	21%	38%	20%	43%	21%	24%
Hotell	13%	19%	18%	26%	0%	0%
Arena	34%	16%	44%	19%	0%	0%
Butik	12%	10%	0%	0%	43%	40%
Fritid	4%	5%	5%	7%	8%	6%
Utbildning	3%	4%	0%	0%	13%	14%
Övrigt	13%	7%	12%	5%	15%	15%

KVARTERET MALMÖ ARENA

Fastighet	Läge	Typ	ANTAL KVM				Total
			Kontor	Arena	Hotell	Övrigt	
Arenan 1	Hyllie	Kontor/Arena	6 792	31 692		6 583	45 067
Arenan 3	Hyllie	Fritid				2 650	2 650
Arenan 4	Hyllie	Hotell			13 348	86	13 434
Arenan 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
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
Portfölj			11 383	5 623	3 455	6 087	26 548



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 147 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 våren 2023 färdigställdes och inflyttades ett flerbostadshus med 35 lägenheter i Gullbrandstorp utanför Halmstad.

Under tredje kvartalet 2023 har Fastighetsstaden prioriterat förvaltning och starka kassaflöden. Bolaget hade en positiv nettouthyrning, där en uthyrning på 740 kvm på 7 år i fastigheten Knekten 5 kan lyftas fram. Vakansgraden för kommersiella lokaler uppgår per september 2023 till cirka 1,2 %. För bostäderna är vakansgraden närmast obefintlig.

NYCKELTAL - TOTAL*

	Antal kvm	Hyresvärde
Totalt	111 893 kvm	146 570 kSEK
	2 173 kvm vakant	1 310 SEK/kvm
Kontor	35%	38%
Bostäder	21%	25%
Butik	14%	11%
Lager	16%	11%
Industri	10%	8%
Övrigt	4%	6%

* Doxas andel är 40%



Nybyggt flerbostadshus i Gullbrandstorp.

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	8 715 kvm 0 kvm vakant	5 926 kSEK 680 SEK/kvm
Lager	97%	95%
Kontor	3%	5%



Fastighet	Läge	Typ	ANTAL KVM		
			Lager	Kontor	Total
Ratten 6	Landskrona	Lager	1 905	235	2 140
Fjällräven 3	Landskrona	Lager	3 175		3 175
Illern 5	Landskrona	Lager	3 400		3 400
Portfölj			8 480	235	8 715

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	KlaraBo	Total
	Onoterat	Onoterat	Noterat	
Ägarandel, %	94,4*	15,7	1,1	
Ingående Q3 2023	1 070,3	24,8	17,7	1 112,8
Förvärv	-	-	-	-
Försäljningar	-	-	(18,2)	(18,2)
Värdeförändring, %	54,9	0,0	2,8	52,8
Utgående Q3 2023	1 657,7	24,8	-	1 682,5

* 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 18 kontor och cirka 900 anställda. Huvudkontoret finns i Göteborg. Verksamheten delas in i fem regioner: Väst, Göteborg, Öst, Stockholm 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, där Serneke själva avgör hur och när projekten ska genomföras.

Karlatornet är Karlastadens mest ambitiösa projekt som beräknas stå klart under mitten av 2024. Tornet innehåller 611 lägenheter på 74 våningar med ett observationsdäck och en intilliggande del med hotell och kontor. Vid utgången av tredje kvartalet 2023 kan nämnas att:

- Bostäderna på våning 5-27 är helt färdigställda. Inflyttning påbörjades i augusti, vid slutet av kvartalet hade 200 lägenheter tillträtts
- Vid årsskiftet bedöms två av de fyra bostadsrättsföreningarna, totalt 400 lägenheter, vara inflyttade. Dessa två BRF har en försäljningsgrad på 95%
- Resterande ca 200 lägenheter ska tillträdas under sommaren 2024
- Välenommerade hyresgäster Handelsbanken och ESNY har tecknat hyresavtal i kontorsdelen av Karlatornet, med förväntad inflyttning under årsskiftet 2023/2024
- Karlatornet är vid kvartalets utgång färdigställt till 91%, där Serneke har prissäkrat 90% av resterande kostnader, vilket innebär att kostnadssidan är under kontroll
- Hotellet, som kommer att drivas av Strawberry-koncernen, förväntas ha inflyttning under sommaren 2024
- Karlatornet håller därmed den senaste tidsplanen som reviderades 2020

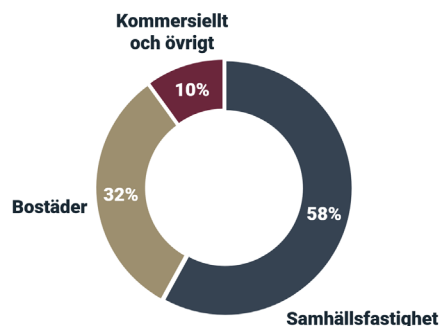


Kvarter	Ägarandel	Partner	Inriktning	Status
Karlatornet	50%	Balder	Bostäder, hotell och kommersiella fastigheter	Under byggnation. Inflyttning startade under Q3 2023
Callisto	50%	Balder	Tre byggnader med 7-27 våningar. Cirka 450 bostäder samt kommersiella lokaler	Utveckling pågår
Lynx	50%	Balder		
Virgo	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

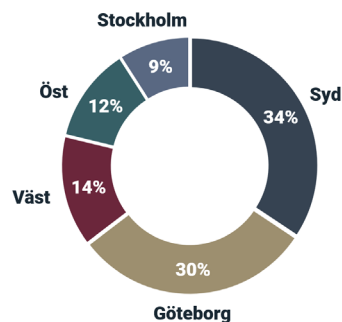
ENTREPRENADER SOM SKAPAR SAMHÄLLSNYTTA

Serneke har under åren byggt upp en stark och diversifierad orderbok med cirka 220 pågående projekt. Per Q3 2023 bedöms orderboken, inklusive projekt i fas 1, uppgå till ca 10,5 MdSEK 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. Ett bra exempel på en nyligen påbörjad entreprenad inom samhällsfastigheter är nytt häkte i Halmstad som bedöms ha ett totalt uppskattat ordervärde på ca 600 MSEK. Byggnation startade i augusti 2023, och förväntas pågå till 2026. Beställare är Specialfastigheter och nyttjare av fastigheten är Kriminalvården.

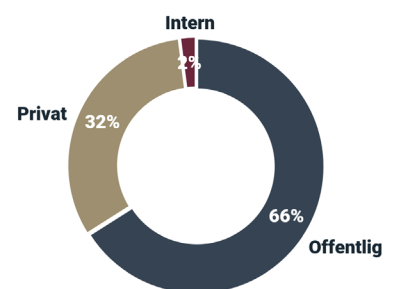
Orderbok per typ av objekt, %



Orderbok per region, %



Orderbok 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



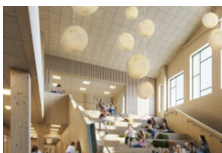
Uppdrag:	Domstolsbyggnad
Kommun:	Vänersborg
Beställare:	Hemsö Fastigheter AB
Ordervärde:	285 mSEK



Uppdrag:	Simhall (avslutat 2023)
Kommun:	Linköping
Beställare:	Linköpings kommun
Ordervärde:	820 mSEK



Uppdrag:	Upplivsearena
Kommun:	Uppsala
Beställare:	Uppsala kommun
Ordervärde:	680 mSEK



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



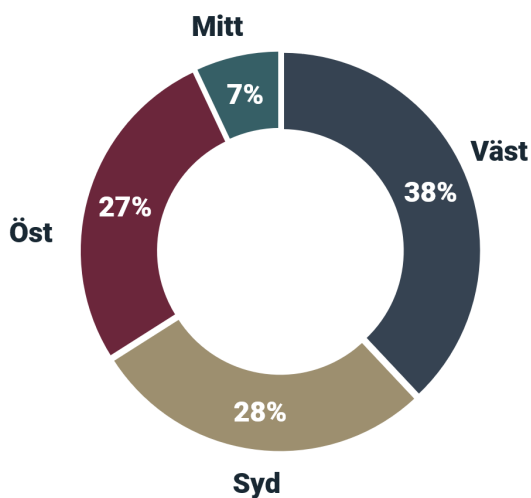
Uppdrag:	Bostäder/livsmedelsbutik
Kommun:	Lund
Beställare:	ICA Fastigheter
Ordervärde:	548 mSEK

PROJEKT OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

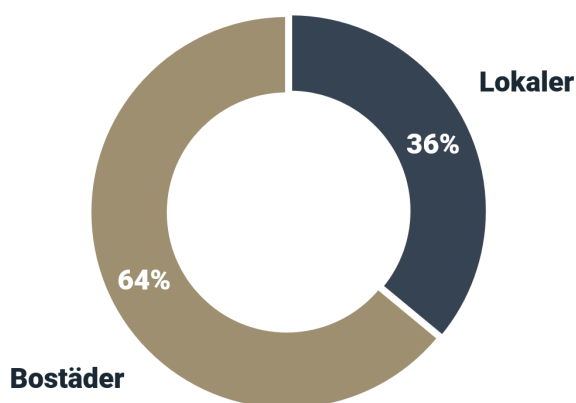
Serneke har, via Serneke Invest, en gedigen byggrättsportfölj och landbank. Bolaget förfogar över totalt ca 600 000 kvm BTA fördelat på ca 30 projekt, primärt i de tre storstadsregionerna.

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 innehas med 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:

Orderbok per region, %



Orderbok per typ av objekt, %



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 allokaterats 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.

VÄGEN FRAMÅT

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

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

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

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

ii. Utökat investerarintresse och 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 Q3 genomfört ett antal åtgärder enligt den strategiska affärsplanen som sjuksattes i samband med förvärvet.

Med syftet att generera maximalt värde för våra aktieägare, har Doxa beslutat att anlita ABG Sundal Collier AB som finansiell och strategisk rådgivare för att utvidga översyn av strategiska alternativ för Serneke Sverige. De väsentliga alternativen kan, utöver det tidigare kommunicerade alternativet om utdelning och särnotering, inkludera en försäljning av bolaget, specifika tillgångar såväl som andra strategiska transaktioner.

Under augusti månad togs beslutet att koncentrera Serneke Sveriges verksamhet genom en omstrukturering. Detta skedde i två steg: 1) avveckling av två lokala kontor (Luleå samt Umeå) och integration av kontoret i Sundsvall till region Öst, 2) avyttring av verksamheten i Värmland till byggkoncernen T3 och integrationen av den resterande verksamheten i region Mitt (Dalarna och Örebro) till region Öst.

I september kommunicerades Sernekes plan avseende separation i två olika bolag med en avsikt att optimera organisationsstrukturen och integrera bolaget i Doxas koncern. Genom denna uppdelning upphörde Serneke Groups koncernfunktioner, vilket berörde cirka 75 medarbetare. Separationen anses vara nödvändig för bolagets framtid och positionering mot marknaden och innebär också väsentliga besparingar för bolaget.

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 455 923 231 stycken per den 30 september 2023. Aktiekapitalet vid denna tidpunkt uppgick till 227 961 615 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 2023



DE TIO STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 30 SEPTEMBER 2023

ÄGARE	ANTAL AKTIER	ANDEL
Agartha AB	53 000 000	11,6%
Malmö Bra Bostad AB	51 900 000	11,4%
Ola Serneke Holding AB	36 865 084	8,1%
Bergendahl Invest AB	32 842 016	7,2%
Lommen Holding AB	23 030 599	5,1%
Fastighets AB Balder	13 800 000	3,0%
Avanza Pension	13 163 999	2,9%
Marjan Dragicevic	12 926 000	2,8%
Skandrenting AB	12 500 000	2,7%
Futur Pension	11 374 231	2,5%
SUMMA TIO STÖRSTA ÄGARE	261 401 929	57,3%
Övriga ägare	194 521 302	42,7%
TOTALT	455 923 231	100,0%
ANTAL AKTIEÄGARE: 10 166 st		

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR KLAR

HÄNDELSE EFTER BOKSLUTSDAGEN

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Doxa AB har fordringar hos portföljbolag (mSEK):

Doxa Arena Holding AB	74,0
Doxa Arena Fastighets AB	156,1
Doxa Arena Hotellfastighets AB	9,8
Doxa Industrifastigheter AB	29,2
Sundsbron Fastighets AB	0,2
Doxa Stridsyxan 2 AB	63,2
Serneke Group AB	84,1

Doxa AB har skulder hos portföljbolag (mSEK):

Doxa Arena Tower AB	0,3
Doxa Arena Träningshall AB	2,5
Doxa Malmö Fastigheter Holding AB	3,6
Lockarp PFK AB	2,0
Doxa Dental Inc	0,4
Doxa Illern 5 AB	1,5
Doxa Björngatan 3 AB	1,5
Doxa Rattgatan 7 AB	2,0

Doxa AB har under januari till september fakturerat management fee till portföljbolag om 5,9 mSEK (3,6). Räntenetto från portföljbolag uppgår under januari till september till 13,1 mSEK (0,0). Doxa AB har ett hyresavtal med Doxa Arena Fastighets AB, där kostnaden för hyra under januari till september uppgick till 0,8 mSEK (0,0). Alla transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

STÄLLDA SÄKERHETER

I samband med refinansiering i portföljbolag har Doxa AB ingått borgensförbindelser gentemot kreditgivare, 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 19 OKTOBER 2023



PER EKELOUND

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 19 oktober 2023 kl. 08.45 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

SAMTLIGA RAPPORTER PUBLICERAS PÅ BOLAGETS HEMSIDA: WWW.DOXA.SE

2024-02-15
Bokslutskommuniké 2023

RESULTATRÄKNING KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Not	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jan-dec 2022
RÖRELSENS INTÄKTER						
Nettoomsättning, inkl. övriga rörelseintäkter		3,4	1,4	5,9	3,6	5,2
Nettoförändring verkligt värde portföljbolag		558,6	-3,6	772,9	91,2	-10,3
Summa rörelsens intäkter		562,0	-2,2	778,8	94,8	-5,0
RÖRELSENS KOSTNADER						
Personalkostnader		-3,7	-3,4	-13,8	-14,5	-18,9
Övriga externa kostnader		-3,9	-2,6	-32,6	-12,0	-21,9
Summa rörelsens kostnader		-7,6	-6,0	-46,5	-26,5	-40,8
Rörelseresultat		554,4	-8,2	732,4	68,3	-45,8
FINANSIELLA POSTER						
Ränteintäkter och liknande poster		6,3	0,0	14,6	0,0	6,0
Räntekostnader och liknande poster		-0,1	0,0	-0,3	0,0	-0,1
Summa finansiella poster		6,1	0,0	14,2	0,0	5,9
Resultat före skatt		560,6	-8,2	746,6	68,3	-39,9
Periodens skatt		0,0	0,0	0,0	7,3	0,0
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		560,6	-8,2	746,6	75,6	-39,9
Övrigt totalresultat - omräkningsdifferenser		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		560,6	-8,2	746,6	75,6	-39,9
Resultat per aktie, hänförligt till moderbolagets aktieägare, före och efter utspädning (SEK)						
		1,23	-0,03	2,06	0,27	-0,14

BALANSRÄKNING KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Not	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar		8,0	1,6	8,8
Aktier och andelar till verkligt värde	2	2 887,5	1 426,1	1 340,2
Fordringar hos portföljbolag		412,3	303,3	367,8
Uppskjuten skattefordran		0,0	7,3	0,0
Summa anläggningstillgångar		3 307,8	1 738,2	1 716,8
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar	2	30,5	9,7	10,8
Likvida medel	2	52,0	140,7	60,0
Summa omsättningstillgångar		82,5	150,4	70,8
SUMMA TILLGÅNGAR		3 390,4	1 888,7	1 787,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		228,0	146,7	147,5
Övrigt tillskjutet kapital		2 571,8	1 809,8	1 811,9
Annat eget kapital inkl. årets resultat		563,6	-74,3	-190,1
Summa eget kapital		3 363,3	1 882,2	1 769,4
Skulder				
Avsättningar		0,0	0,7	0,0
Långfristiga skulder	2	19,9	1,3	10,2
Kortfristiga skulder	2	7,2	4,5	8,1
Summa skulder		27,0	6,5	18,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 390,4	1 888,7	1 787,6

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jan-dec 2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4,3	-4,5	-40,7	-22,7	-37,1
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	-19,7	-14,2	-5,6	-75,2	-1,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-23,9	-18,7	-46,3	-97,9	-38,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-77,8	-0,3	31,3	-124,1	-267,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0,4	-0,1	7,0	347,6	350,7
Periodens kassaflöde	-101,3	-19,1	-8,0	125,6	44,9
Likvida medel vid periodens början	153,3	159,8	60,0	15,1	15,1
Periodens kassaflöde	-101,3	-19,1	-8,0	125,6	44,9
Likvida medel vid periodens slut	52,0	140,7	52,0	140,7	60,0

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	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			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
Teckningsoptioner till anställda			1,3	1,3
Eget kapital per 30 september 2022	146,7	1 809,8	-74,4	1 882,2
Periodens resultat och tillika totalresultat			-115,5	-115,5
Emissioner	0,8	2,1		2,9
Teckningsoptioner till anställda			-0,2	-0,2
Eget kapital per 31 december 2022	147,5	1 811,9	-190,1	1 769,4
Periodens resultat och tillika totalresultat			746,6	746,6
Emissioner	80,4	759,9		840,3
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen			7,0	7,0
Eget kapital per 30 september 2023	227,9	2 571,9	563,6	3 363,3

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Not	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jan-dec 2022
RÖRELSENS INTÄKTER						
Nettoomsättning		3,4	1,4	5,9	3,6	5,2
Förändring verkligt värde portföljbolag		558,6	-3,6	772,9	91,2	-10,3
Summa		562,0	-2,2	778,8	94,8	-5,0
RÖRELSENS KOSTNADER						
Personalkostnader		-3,7	-3,4	-13,8	-14,5	-18,9
Övriga externa kostnader		-4,0	-2,6	-32,8	-12,0	-22,0
Summa rörelsens kostnader		-7,7	-6,0	-46,7	-26,5	-40,9
Rörelseresultat		554,3	-8,2	732,2	68,3	-45,9
FINANSIELLA POSTER						
Ränteintäkter och liknande poster		6,3	0,0	14,6	0,0	6,0
Räntekostnader och liknande poster		0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0
Summa finansiella poster		6,2	0,0	14,4	0,0	6,0
Resultat före skatt		560,6	-8,2	746,6	68,3	-39,9
Periodens skatt		0,0	0,0	0,0	7,3	0,0
PERIODENS RESULTAT		560,6	-8,2	746,6	75,6	-39,9

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Not	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar		1,0	0,0	0,9
Aktier och andelar till verkligt värde	2	2 887,5	1 426,1	1 340,2
Fordringar hos portföljbolag		412,3	303,3	367,8
Uppskjuten skattefordran		0,0	7,3	0,0
Summa anläggningstillgångar		3 300,8	1 736,6	1 708,9
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar	2	30,5	9,7	10,8
Likvida medel	2	52,0	140,7	60,0
Summa omsättningstillgångar		82,5	150,4	70,8
SUMMA TILLGÅNGAR		3 383,4	1 887,1	1 779,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Bundet eget kapital		242,2	161,0	161,8
Fritt eget kapital		3 121,1	1 721,3	1 607,6
Summa eget kapital		3 363,3	1 882,2	1 769,4
Skulder				
Avsättningar		0,0	0,7	0,0
Långfristiga skulder		14,0	0,0	3,5
Kortfristiga skulder	2	6,1	4,2	6,9
Summa skulder		20,0	4,9	10,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 383,4	1 887,1	1 779,7

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	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			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
Teckningsoptioner till anställda			1,3	1,3
Eget kapital per 30 september 2022	146,7	1 809,8	-74,4	1 882,2
Periodens resultat och tillika totalresultat			-115,5	-115,5
Emissioner	0,8	2,1		2,9
Teckningsoptioner till anställda			-0,2	-0,2
Eget kapital per 31 december 2022	147,5	1 811,9	-190,1	1 769,4
Periodens resultat och tillika totalresultat			746,6	746,6
Emissioner	80,4	759,9		840,3
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen			7,0	7,0
Eget kapital per 30 september 2023	227,9	2 571,9	563,6	3 363,3

NYCKELTAL, KONCERNEN

	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jan-dec 2022
Eget kapital, mSEK					
Eget kapital, mSEK	3 363,3	1 882,2	3 363,3	1 882,2	1 769,4
Eget kapital, mSEK	3 363,3	1 882,2	3 363,3	1 882,2	1 769,4
Marknadsvärde, mSEK					
Aktiens slutkurs per senaste betalkurs, SEK	2,85	5,94	2,85	5,94	4,86
Antal utestående aktier	455 923 231	293 396 510	455 923 231	293 396 510	295 091 953
Marknadsvärde, mSEK	1 299 381,2	1 742 775,3	1 299 381,2	1 742 775,3	1 434 146,9
Soliditet, %					
Eget kapital, mSEK	3 363,3	1 882,2	3 363,3	1 882,2	1 769,4
Balansomslutning, mSEK	3 390,4	1 888,7	3 390,4	1 888,7	1 787,6
Soliditet %	99%	100%	99%	100%	99%
Avkastning på eget kapital, %					
Periodens resultat, mSEK	560,6	-8,2	746,6	75,6	-39,9
Genomsnittligt eget kapital, mSEK	3 074,4	1 871,3	2 566,4	1 376,0	1 319,6
Avkastning på eget kapital %	18,2%	-0,4%	29,1%	5,5%	-3,0%
Eget kapital per aktie, SEK					
Eget kapital, mSEK	3 363,3	1 882,2	3 363,3	1 882,2	1 769,4
Antal utestående aktier	455 923 231	293 396 510	455 923 231	293 396 510	295 091 953
Eget kapital per aktie, SEK	7,38	6,42	7,38	6,42	6,00
Resultat per aktie, SEK					
Periodens resultat, mSEK	560,6	-8,2	746,6	75,6	-39,9
Vägt genomsnittligt antal aktier	455 923 231	293 396 510	362 435 525	276 743 893	281 048 101
Resultat per aktie, SEK	1,23	-0,03	2,06	0,27	-0,14
NAV, mSEK					
Eget kapital, mSEK	3 363,3	1 882,2	3 363,3	1 882,2	1 769,4
Återföring av avdragen uppskjuten skatt vid förvärvstidpunkt:					
- Fastighetsstaden i Halmstad AB	14,1	14,1	14,1	14,1	14,1
- Nyinvestering Fastighetsstaden i Halmstad AB	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
- Sundsbron Fastighets AB	8,9	8,9	8,9	8,9	8,9
- Lockarp PFK AB (KFC)	-	-	-	-	-
- Doxa Arena Holding AB (Kv. Malmö Arena)	54,9	54,0	54,9	54,0	54,0
- Doxa Industrifastigheter AB (Landskrona)	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7
- Doxa Stridsyxan 2 AB	-	-	-	-	-
NAV, mSEK	3 450,0	1 968,0	3 450,0	1 968,0	1 855,2
NAV per aktie, SEK					
NAV, mSEK	3 450,0	1 968,0	3 450,0	1 968,0	1 855,2
Antal utestående aktier	455 923 231	293 396 510	455 923 231	293 396 510	295 091 953
NAV per aktie, SEK	7,57	6,71	7,57	6,71	6,29
Antal utestående aktier	455 923 231	293 396 510	455 923 231	293 396 510	295 091 953
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier	455 923 231	293 396 510	362 435 525	276 743 893	281 048 101

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

De redovisningsprinciper som anges i årsredovisningen för 2022 har även tillämpats i denna delårsrapport. Koncernen tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Financial Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU.

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

Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

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

NOTER

NOT 2 - FINANSIELLA INSTRUMENT

Belopp i mSEK	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
KONCERNEN HAR FÖLJANDE FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER			
Finansiella tillgångar			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	2 887,5	1 426,1	1 340,2
Kortfristiga fordringar - värderade till upplupet anskaffningsvärde	24,0	-	7,0
Likvida medel - värderade till upplupet anskaffningsvärde	52,0	140,7	60,0
Summa finansiella tillgångar	2 963,6	1 566,8	1 407,2
Finansiella skulder			
Leasingskulder	7,0	1,7	7,9
Leverantörsskulder och andra kortfristiga skulder	1,2	2,6	0,2
Summa finansiella skulder	8,2	4,3	8,1

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 2023				
Belopp i mSEK	NIVÅ 1	NIVÅ 2	NIVÅ 3	TOTALT
FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN				
Onoterade innehav - Doxa Dental Inc, Magia Fastigheter AB, 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	-	-	2 887,5	2 887,5
TOTALT	-	-	2 887,5	2 887,5

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 30 SEPTEMBER 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.

Kvarteret Malmö Arena, Stridsyxan 2 och Vildanden 9 har värderats enligt ovan principer av en extern oberoende värderingsfirma per 30 september 2023. Detta innebär att 89 procent av Doxas helägda fastighetsinnehav är externt värderade per 30 september 2023, där intervall för direktavkastning uppgick till [4,55% - 6,45%], vilket innebär en snittökning på 14 punkter jämfört med Q2 2023. Skottspolen 1, Slagan 3, Karlsvik 6, Domkraften 1, Illern 5, Fjällräven 3, Ratten 6 samt innehavet i Fastighetsstaden i Halmstad har värderats enligt samma principer av extern oberoende värderingsfirma per 30 juni 2023. För de fastigheter som inte värderats av extern värderingsfirma per 30 september 2023 har interna värderingar upprättats, inga justeringar av marknadsvärden har registrerats i dessa fastigheter.

VÄRDERING AV AKTIEINNEHAVET I SERNEKE

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

Serneke består i sammandrag av:

Poster som i allt väsentligt bedöms vara hänförliga till entreprenadverksamheten

- Immateriella anläggningstillgångar
- Materiella anläggningstillgångar, efter avdrag leasingskulder
- Rörelsekapital (rörelsefordringar och rörelseskulder)
- Uppskjuten skattefordran
- 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 70% av tillgångarna har värderats externt per den 30 september 2023 och övriga tillgångar har värderats internt. Beroende på tillgångsslag är värderingen gjord enligt nedan principer.

Värdering entreprenadverksamheten

Värderingen av Sernekens 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. Exploateringsfastigheter som ingår i projektportföljen, det vill säga innehas 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, d v s utan diskontering.

NOTER

NOT 3 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	KONCERNEN			MODERBOLAGET		
	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Ställda säkerheter						
Ställda säkerheter	Inga	Inga	Inga	Inga	Inga	Inga

	KONCERNEN			MODERBOLAGET		
	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Eventualförpliktelser, belopp i mSEK						
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Doxa Arena Träningshall AB, 556732-6987	28,0	29,5	29,5	28,0	29,5	29,5
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Doxa Arena Tower AB, 559055-5131	327,3	337,5	334,9	327,3	337,5	334,9
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Doxa Arena Hotellfastighets AB, 556916-2943	312,4	322,4	319,9	312,4	322,4	319,9
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Doxa Arena Fastighets AB, 556688-3673	333,0	483,0	333,0	333,0	483,0	333,0
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Lockarp PFK AB, 556984-1264	24,6	25,3	25,1	24,6	25,3	25,1
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Sundsbron Fastighets AB, 556049-2737	139,7	144,0	142,9	139,7	144,0	142,9
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Doxa Stridsyxan 2 AB, 559065-0403	93,6	-	93,6	93,6	-	93,6
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Doxa Illern 5 AB, 556925-1993	12,5	-	-	12,5	-	-
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Doxa Björngatan 3 AB, 556925-2009	13,4	-	-	13,4	-	-
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Doxa Rattgatan 6 AB, 556512-0630	12,7	-	-	12,7	-	-
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Serneke Group AB, 556669-4153	350,0	-	-	350,0	-	-
Summa	1 647,1	1 341,7	1 279,0	1 647,1	1 341,7	1 279,0

Varav till förmån för indirekta innehav ägda till 100% samt innehav i Serneke Group AB som ägs till 94,4% 1 647,1 mSEK.

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

Doxa äger per 2023-09-30 26 805 213 aktier i Serneke Group AB, vilket motsvarar 94,4% av totala antalet aktier (exklusive av Serneke återköpta aktier, 371 439 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 tilläggsköpeskillningar som inte redan skuldförts förekommer per 2023-09-30.



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