

DELÅRSRAPPORT Q1 2023

FASTIGHETSINVESTERINGAR I SVERIGE

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

DOXA

DOXA RAPPORTERAR SMÅ VÄRDEFÖRÄNDRINGAR I Q1

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG KONCERNEN

NAV vid periodens utgång uppgick till 1 827,6 mSEK (1 850,6).

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 1 741,8 mSEK (1 773,6).

Rörelsens intäkter Jan-Mar uppgick till -20,9 mSEK (0,5), minskningen utgörs av negativ värdeutveckling på portföljinnehav.

Rörelsens kostnader för perioden Jan-Mar uppgick till 10,5 mSEK (14,5), minskningen beror på att resultatet föregående år belastades av kostnader hänförliga till uppbyggnad av ny organisation samt kostnader kopplade till tillträde av nyligen förvärvade innehav.

Periodens resultat för Jan-Mar uppgick till -27,6 mSEK (-7,0), där -22,0 mSEK utgörs av nettoförändring verkligt värde portföljbolag.

NAV-TILLVÄXT PER AKTIE
UNDER Q1 2023

-1,5%

NAV

1 827,6 mSEK

NAV
PER AKTIE

6,19 SEK

NYCKELTAL

| Belopp i mSEK | Jan-Mar 2023 | Jan-Mar 2022 | Jan-Dec 2022 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| NAV, mSEK | 1 827,6 | 1 850,6 | 1 855,2 |
| NAV per aktie, SEK | 6,19 | 6,31 | 6,29 |
| Eget kapital, mSEK | 1 741,8 | 1 773,6 | 1 769,4 |
| Eget kapital per aktie, SEK | 5,90 | 6,04 | 6,00 |
| Förändring NAV föregående kvartal* | -1,5% | 107,3% | -5,7% |

* NAV per utgången sep 2022 uppgick till 1 968,0 mSEK
* NAV per utgången dec 2021 uppgick till 892,8 mSEK

HÄNDELSE UNDER Q1 2023

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

HÄNDELSE UNDER KVARTALET

- Doxa AB ingick 2022-12-15 ett bindande aktieöverlåtelseavtal med dentalbolaget Directa AB om försäljning av samtliga aktier i Doxas helägda dotterbolag Doxa Dental AB. Frånträde skedde enligt detta avtal 2023-01-09. Resultateffekten av försäljningen togs i Q4 2022 och har således inte påverkat resultatet 2023. Affären innebär att Doxa nu har renodlat sina innehav till enbart fastighetsrelaterade tillgångar
- Doxa AB avyttrade 2023-02-21 1 100 000 KlaraBo-aktier (KLARA B) till en kurs om 18,00 SEK, bokfört värde per 2022-12-31 motsvarade 18,24 SEK per aktie, resultateffekt -0,3mSEK
- Marknadsvärdet på Doxas kvarvarande innehav i KlaraBo har under Q1 värderats ner med 6,2 mSEK
- Övriga icke noterade fastighetsrelaterade innehav har under Q1 värderats ner med 15,5 mSEK. Detta som en effekt av ökade avkastningskrav om 14 punkter och ökat driftnetto i portföljbolagen om totalt 2,5 mSEK (+2%)
- Samtliga dotterbolag till portföljbolaget Doxa Arena Holding AB (fd Parkfast Arena Nya Holding AB) ändrade per 2023-03-03 namn, ändrat "Parkfast" till "Doxa"

VD ” HAR ORDET



KÄRA AKTIEÄGARE,

Det första kvartalet har inte bjudit på några signifikanta händelser, varken för Doxa eller marknaden i stort. Vi har såklart jobbat lika hårt som vanligt, både med att skapa värde i befintliga tillgångar och att leta nya attraktiva investeringar, och nu har vi hittat en sådan. Som ni har läst om, lade Doxa tisdagen den 25 april ett publikt bud på Serneke Group AB (publ)¹. Det föreslagna förvärvet är ett mycket spännande och bra tillskott till Doxas nuvarande innehav. Vi ser betydande synergier och värdeskapandemöjligheter i att kombinera Doxas kassaflödesgenererade innehav med Sernekes projektutvecklingsportfölj. Vi avser att renodla Serneke till ett bygg- och entreprenadbolag för att, när förutsättningarna är rätt, dela ut detta bolag till Doxas aktieägare. Då vederlaget i den föreslagna transaktionen är aktier i Doxa, hoppas jag inom kort kunna välkomna ett antal nya aktieägare till Doxa. Den föreslagna affären är en stor milstolpe för Doxa, samtidigt som den är tänkt att skapa värde för både Doxas och Sernekes befintliga aktieägare.

Nu till mina reflektioner kring marknaden. Transaktionsvolymen under Q1 2023 (ca 20 mdkr) är den lägsta på 10 år. Vad betyder detta? Finns det brist på intresse för att investera i fastigheter? Absolut inte! Det är en fråga om en övergående period av hög "bid-ask spread", dvs. gapet mellan vad en köpare är villig att betala och vad en säljare är villig att sälja för. När avståndet mellan köpare och säljare är för högt, mynnar detta helt naturligt ut i en låg transaktionsvolym. I kombination med tillgången till skuldfinansiering, som för stunden är sämre än vad den varit senaste åren, har vi svaret på varför transaktionsvolymen varit låg de senaste sex till nio månaderna, och framförallt det senaste kvartalet. Det har inget med det underliggande intresset för fastigheter som tillgångsslag att göra. Intresset för att investera i fastigheter är stort och kapital finns.

Både globala och europeiska fastighetsfonder har tagit in, och håller på att ta in pengar för att dedikerat investera i fastigheter. Pensionskapitalet i världen ökar konstant, pengar som delvis investeras i fastigheter. Kapital finns med andra ord på sidlinjen – dock väntar alla på den nya prislistan. Det blir lite av ett moment-22, där några investerare måste gå i bräschen och sätta priset, vilket gör att det kan ta lite tid innan marknaden öppnar upp - men det handlar om när, inte om.

Var landar vi prismässigt? Ja det är lätt att säga att köpare idag inte är villiga att betala det de en gång gjorde. Baserat på detta skulle priserna ha fallit markant från toppnoteringarna 2021. Det är dock viktigt att poängtera att väldigt få säljare har accepterat de bud som köpare lagt de senaste sex till nio månaderna, vilket mynnat ut i just låg transaktionsvolym. Detta betyder att säljare tror att priserna ska upp från de nivåer som budgivarna indikerar. Alla som äger fastigheter har ju gjort ett aktivt val att inte sälja. Klyschigt nog tror jag att sanningen ligger någonstans mitt emellan säljare och köpare, och faktiskt närmare säljarnas nivåer än köparnas. När makro-röken har lagt sig så återkommer köparna på bred front.

Det är ingen vild gissning att vi får en inflation i spannet 5–10 % även detta år, vilket leder till fortsatt förbättrade driftnetton för fastigheter med indexjusterade hyresavtal med starka hyresgäster. Vi har en inverterad räntekurva där korta räntor är högre än långa räntor, vilket är ett tecken på att Sverige är nära en recession, vilket i sin tur bör leda till att inflation och räntor sjunker. Vi ser redan att svenska marknadsräntor (statsobligation 2 år, 5 år, 10 år) fallit med ca 50 punkter från toppnoteringen i mars 2023. Kanske är vi på rätt väg vad gäller inflation och räntor? Jag hoppas och tror det då det är nödvändigt - även om det kommer att vara smärtsamt för åtminstone delar av den svenska ekonomin.

Vi går inte och väntar på bättre tider, vi jobbar på som vanligt för att skapa värde för alla aktieägare. Hårt arbete, tålamod och disciplin gäller precis som vanligt. Som jag har nämnt i tidigare brev är min bild att 2023 är ett möjligheternas år och under 2024 har förhoppningsvis mycket av den osäkerhet vi ser idag försvunnit och marknaden stabiliserats.

Tack!

VICTOR PERSSON, VD
Malmö, april 2023

¹ Budets fullföljande är villkorat av bland annat 90% acceptansgrad.

FINANSIELL INFORMATION

KONCERNEN

RESULTAT JAN-MAR 2023

- Rörelsens intäkter uppgick under första kvartalet till -20,9 mSEK (0,5), minskningen utgörs av negativ värdeutveckling på portföljinnehav
- Rörelsens kostnader uppgick under första kvartalet till 10,5 mSEK (14,5), minskningen beror på att resultatet föregående år belastades av kostnader hänförliga till uppbyggnad av ny organisation samt kostnader kopplade till tillträde av nyligen förvärvade innehav
- Rörelseresultatet första kvartalet uppgick till -31,4 mSEK (-14,0), påverkat av negativ värdeutveckling på portföljinnehav
- Finansiella poster första kvartalet uppgick till 3,8 mSEK (0,0)
- Periodens skatt uppgick till 0,0 mSEK (7,0)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -27,6 mSEK (-7,0)

FINANSIELL STÄLLNING

- Eget kapital i koncernen uppgick vid periodens utgång till 1 741,8 mSEK (1 773,6)
- Eget kapital per aktie i koncernen uppgick vid periodens utgång till 5,90 SEK (6,04)
- Koncernens fordringar hos portföljbolag uppgick vid periodens utgång till 373,0 mSEK (249,3)

KASSAFLÖDE

- Kassaflödet för Jan-Mar 2023 uppgick till 23,0 mSEK (261,6)

MODERBOLAGET

RESULTAT JAN-MAR 2023

- Rörelsens intäkter uppgick under första kvartalet till -20,9 mSEK (0,5), minskningen utgörs av negativ värdeutveckling på portföljinnehav
- Rörelsens kostnader uppgick under första kvartalet till 10,6 mSEK (14,5), minskningen beror på att resultatet föregående år belastades av kostnader hänförliga till uppbyggnad av ny organisation samt kostnader kopplade till tillträde av nyligen förvärvade innehav
- Rörelseresultatet första kvartalet uppgick till -31,5 mSEK (-14,0), påverkat av negativ värdeutveckling på portföljinnehav
- Finansiella poster första kvartalet uppgick till 3,9 mSEK (0,0)
- Periodens skatt uppgick till 0,0 mSEK (7,0)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -27,6 mSEK (-7,0)

FINANSIELL STÄLLNING

- Likvida medel i moderbolaget uppgick vid periodens utgång till 83,0 mSEK (276,7)
- Moderbolagets fordringar hos portföljbolag uppgick vid periodens utgång till 373,0 mSEK (249,3)
- Eget kapital i moderbolaget uppgick vid periodens utgång till 1 741,8 mSEK (1 773,6)

DOXA I KORTHET

DOXA I KORTHET

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

FINANSIELLA MÅL

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

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

DÄRFÖR SKA DU INVESTERA I DOXA

- Doxa gör det möjligt för aktieägare att investera i en väldiversifierad portfölj med fastighetsrelaterade tillgångar
- Doxa har ett brett investeringsmandat, vilket innebär att det inte finns någon begränsning kring fastighetstyp för potentiella förvävsobjekt. Detta skapar en flexibilitet som Doxa anser är gynnsam för både riskspridning, avkastning samt anpassbarhet vid var tid rådande marknad
- Doxa drivs av personer med gedigen erfarenhet från fastighetssektorn och finansiella sektorn

VISION

Doxa ska vara den mest attraktiva placeringen inom fastighetssektorn i Sverige och över tid leverera en hög riskjusterad avkastning med god riskspridning i olika fastighetslag.

MISSION

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

FASTIGHETSINNEHAV

DOXA

MALMÖPORTFÖLJ

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

KVARTERET MALMÖ ARENA

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

ÖVRIGA MALMÖ

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

FASTIGHETSSTADEN

Fastighetsbolag i Halmstad, med såväl kommersiella fastigheter som bostadsfastigheter.

INDUSTRIPORTFÖLJ

Lager- och lättindustrifastigheter på starka lägen i tillväxtorter.

KLARABO

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

EASYDEPOT

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

FASTIGHETSINNEHAV - ÖVERSIKT

Doxas portfölj består idag av fem innehav. Genomförda förvärv av fastighetsbestånd och aktier i fastighetsbolag uppgår totalt till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 3,58 miljarder kronor. Målsättningen är att över tid bygga upp en väldiversifierad fastighetsportfölj med god riskspridning och potential till hög avkastning som består av såväl direkt som indirekt ägande i olika fastighetslag genom noterade och onoterade bolag som förvaltar och utvecklar innehav på strategiskt bra lägen.

Fördelning av Doxas innehav

Hyresvärde

| | |
|----------------|-----|
| Kontor | 37% |
| Hotell | 14% |
| Arena | 12% |
| Butik | 10% |
| Bostäder | 7% |
| Lager/Industri | 6% |
| Övrigt | 14% |

2023-03-31

FASTIGHETSVÄRDE OCH VÄRDE PÅ ANDRA FASTIGHETSRELATERADE INNEHAV

| Belopp i mSEK | Malmöportfölj | Industriportfölj | Fastighetsstaden * | EasyDepot | Onoterat innehav | KlaraBo | Portfölj |
|--------------------|---------------|------------------|--------------------|-----------|------------------|---------|----------|
| Ägarandel, % | 100,0% | 100,0% | 40,0% | 15,7% | | 1,1% | |
| Ingående 2023 | 2 601,2 | 70,1 | 901,9 | 24,8 | 3 597,9 | 46,5 | 3 644,4 |
| Förvärv | - | - | - | - | - | - | - |
| Försäljningar | - | - | - | - | - | (19,7) | (19,7) |
| Värdeförändring, % | -0,6% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | -0,4% | -24,3% | -0,6% |
| Utgående Q1 2023 | 2 586,4 | 70,1 | 901,9 | 24,8 | 3 583,2 | 20,3 | 3 603,5 |

*) 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. Doxa har valt att ha sitt eget kontor här, vilket möjliggör daglig kontakt med hyresgäster och samarbetspartners. Kvarteret Malmö Arena är i princip fullt uthyrt och har ett hyresvärde på cirka 121 mSEK med en väldiversifierad riskspridning. Framöver kommer Doxa att fortsätta utveckla kvarteret Malmö Arena genom nyuthyrningar.

Under fjärde kvartalet 2022 förlängde Doxa hyresavtalet med Malmö stad avseende träningshall, vilket borgar för ett fortsatt starkt samarbete under det kommande decenniet. På sikt ska fastigheten genomgå ett energiprojekt, vilket leder till sänkt energiförbrukning.

Fastigheterna Skottspolen 1, Slagan 3 samt tomträtterna Vildanden 9 och Karlsvik 6 är alla belägna på A-lägen och är fullt uthyrda till starka hyresgäster, till exempel Malmö stad som bedriver gymnasieskola i Slagan 3, och fackförbundet Unionen som förhyr hela Skottspolen 1, under hösten 2022 förlängde Doxa hyresavtalet med Unionen. Vildanden 9 har utvecklingspotential för bostäder, där Doxa avser att återuppta arbete med en ny detaljplan. 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.

Stridsyxan 2, E-Center i Jägersro som Doxa tillträdde i juni 2022, är en handelsfastighet på 11 400 kvm med tyngdpunkt mot dagligvaror, med starka hyresgäster i ett välkänt och etablerat handelsområde. Fastigheten har ett hyresvärde på ca 16,9 mSEK. Jägersro är en del av Malmö med stor utvecklingspotential för bostäder i närtid, vilket ökar upptagningsområdet. På fastigheten Stridsyxan 2 har det initierats ett energiprojekt med fokus att minska energianvändning och driftkostnader.

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



MALMÖPORTFÖLJ

NYCKELTAL

| | Malmöportfölj | | Kvarteret Malmö Arena | | Malmö övrigt | |
|---------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| | Antal kvm | Hyresvärde | Antal kvm | Hyresvärde | Antal kvm | Hyresvärde |
| Totalt | 99 081 kvm 674 kvm vakant | 161 808 kSEK 1 633 SEK/kvm | 72 587 kvm 610 kvm vakant | 120 534 kSEK 1 661 SEK/kvm | 26 494 kvm 64 kvm vakant | 41 274 kSEK 1 558 SEK/kvm |
| Kontor | 21% | 37% | 21% | 42% | 21% | 24% |
| Hotell | 13% | 20% | 18% | 27% | 0% | 0% |
| Arena | 34% | 16% | 44% | 19% | 0% | 0% |
| Butik | 12% | 10% | 0% | 0% | 43% | 40% |
| Fritid | 4% | 5% | 5% | 7% | 8% | 7% |
| Utbildning | 4% | 4% | 0% | 0% | 13% | 14% |
| Övrigt | 13% | 8% | 12% | 5% | 15% | 15% |

KVARTERET MALMÖ ARENA

| Fastighet | Läge | Typ | ANTAL KVM | | | | Total |
|-----------------|--------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | | Kontor | Arena | Hotell | Övrigt | |
| Arena 1 | Hyllie | Kontor/Arena | 6 832 | 31 692 | | 6 583 | 45 107 |
| 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 | | | 14 880 | 31 692 | 13 348 | 12 667 | 72 587 |

MALMÖ ÖVRIGT

| Fastighet | Läge | Typ | ANTAL KVM | | | | Total |
|-----------------|------------------|------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| | | | Handel | Kontor | Utbildning | Övrigt | |
| Vildanden 9 | Limhamn | Kontor | | 2 741 | 400 | 2 346 | 5 487 |
| Slagan 3 | Solbacken | Utbildning | | | 3 055 | | 3 055 |
| Skottspolen 1 | Lindeborg | Kontor | | 2 837 | | | 2 837 |
| Karlsvik 6 | Kirsebergsstaden | Lager | | | | 3 300 | 3 300 |
| Domkraften 1 | Lockarp | Restaurang | | | | 432 | 432 |
| Stridsyxan 2 | Jägersro | Handel | 11 383 | | | | 11 383 |
| Portfölj | | | 11 383 | 5 578 | 3 455 | 6 078 | 26 494 |



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 2 254 mSEK. De 32 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 är det inflyttning i en nyligen färdigställd bostadsfastighet i Gullbrandstorp, 35 hyreslägenheter.

NYCKELTAL - TOTAL*

| | Antal kvm | Hyresvärde |
|---------------|--|--------------------------------------|
| Totalt | 111 861 kvm 4 420 kvm vakant | 147 075 kSEK 1 315 SEK/kvm |
| Kontor | 35% | 38% |
| Bostäder | 21% | 26% |
| Butik | 14% | 11% |
| Lager | 16% | 11% |
| Industri | 10% | 8% |
| Övrigt | 4% | 6% |

*Doxas andel är 40%



Gullbrandstorp, 35 lägenheter med inflyttning under våren 2023.

INDUSTRIPORTFÖLJ

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

NYCKELTAL

| | Antal kvm | Hyresvärde |
|---------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Totalt | 8 715 kvm 0 kvm vakant | 5 924 kSEK 679 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 |

KLARABO

KlaraBo är ett fastighetsbolag som förvärvar, uppför, äger och förvaltar bostäder. Strategin är att i tillväxtregioner förvärva befintliga bostadsfastigheter liksom mark för nyproduktion. KlaraBo noterades på Stockholmsbörsens Mid Cap-lista i december 2021. Doxa äger 1 448 691 aktier av serie B i KlaraBo, motsvarande cirka 1,1 procent av antalet utestående aktier och cirka 0,5 procent av antalet röster. Investeringen är ett komplement till Doxas huvudsakliga fastighetsverksamhet och innebär en breddning av bolagets portfölj av fastighetsrelaterade tillgångar.

EASYDEPOT

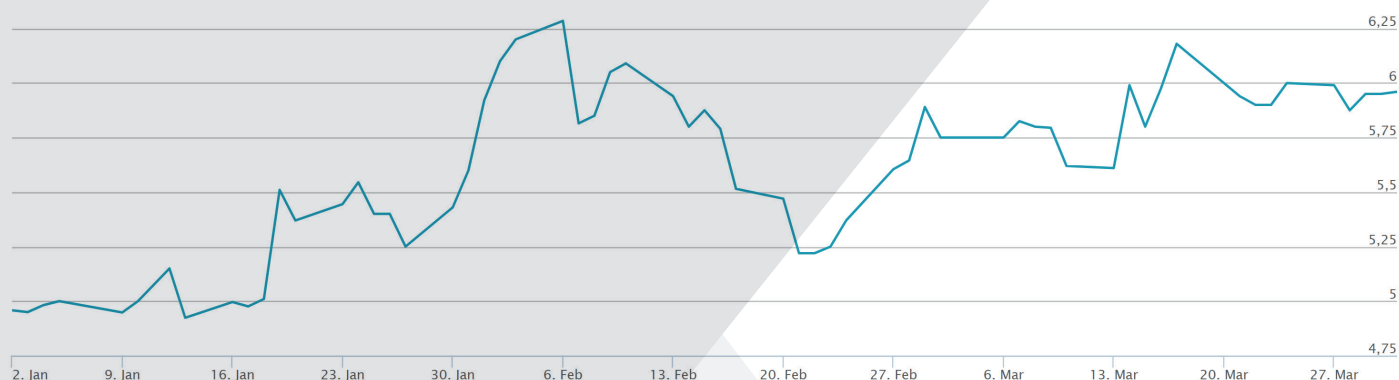
EasyDepot är ett fastighetsbolag som bygger lager- och kontorslokaler med hög grad av digitalisering, flexibilitet och tillgänglighet. Med denna struktur kommer EasyDepot att fokusera på och tillgodose mindre bolag med deras behov av moderna lager- och kontorslokaler. Doxa äger 3 300 000 aktier av serie 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.

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 295 091 953 stycken per den 31 mars 2023. Aktiekapitalet vid denna tidpunkt uppgick till 147 545 977 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 JANUARI - 31 MARS 2023



DE TIO STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 31 MARS 2023

| ÄGARE | ANTAL AKTIER | ANDEL |
|-----------------------------------|--------------------|----------------|
| Agartha AB | 52 700 000 | 17,86% |
| Malmö Bra Bostad AB | 45 000 000 | 15,25% |
| Bergendahl Invest AB | 29 500 000 | 10,00% |
| Futur Pension | 18 226 208 | 6,18% |
| Skandrenting AB | 12 500 000 | 4,24% |
| Broman Fastigheter AB | 10 500 000 | 3,56% |
| Nordnet Pensionsförsäkring AB | 8 692 238 | 2,95% |
| Avanza Pension | 7 644 315 | 2,59% |
| SEB Life International | 7 500 446 | 2,54% |
| Försäkringsaktiebolaget Skandia | 5 793 405 | 1,96% |
| SUMMA TIO STÖRSTA ÄGARE | 198 056 612 | 67,12% |
| ÖVRIGA ÄGARE | 97 035 341 | 32,88% |
| TOTALT | 295 091 953 | 100,00% |
| ANTAL AKTIEÄGARE: 5 858 ST | | |

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

HÄNDELSER EFTER BOKSLUTSDAGEN

Doxa lämnade 2023-04-25 ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i SERNEKE Group AB (publ) att förvärva samtliga utestående aktier i Serneke mot vederlag i form av nyemitterade aktier i Doxa.

Vidare information kring uppköpserbjudandet finns att finna på Doxas hemsida: <https://www.doxa.se/nyheter>

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Doxa har fordringar mot portföljbolag (mSEK):

| | |
|----------------------------------|-------|
| • Doxa Arena Holding AB | 72,1 |
| • Doxa Arena Fastighets AB | 161,1 |
| • Doxa Arena Tower AB | 3,7 |
| • Doxa Arena Träningshall AB | 0,1 |
| • Doxa Arena Hotellfastighets AB | 5,4 |
| • Sundsbron Fastighets AB | 1,3 |
| • Lockarp PFK AB | 0,1 |
| • Doxa Stridsyxan 2 AB | 64,5 |
| • Doxa Industrifastigheter AB | 65,9 |
| • Doxa Illern 5 AB | 0,1 |
| • Doxa Björngatan 3 AB | 0,1 |
| • Doxa Rattgatan 7 AB | 0,0 |

Doxa har skulder hos portföljbolag (mSEK):

| | |
|-------------------------------------|-----|
| • Doxa Dental Inc | 0,4 |
| • Doxa Malmö Fastigheter Holding AB | 3,5 |

Doxa AB har under första kvartalet fakturerat management fee till portföljbolag om 1,1 mSEK (0,0). Ränteintäkter från portföljbolag uppgår under första kvartalet till 4,0 mSEK (0,0). Doxa AB har ett hyresavtal med Doxa Arena Fastighets AB, där kostnaden för hyra under första kvartalet uppgick till 0,3 mSEK (0,0).

Ingrid Atteryd Heiman (styrelseledamot i Doxa AB fram till och med 2022-04-27) utförde under Q1 2022 konsulttjänster till Doxa Dental AB uppgående till 62,5 kSEK.

STÄLLDA SÄKERHETER

I samband med refinansiering i portföljbolag har Doxa AB ingått borgensförbindelser gentemot kreditgivare enligt nedan (se även Not 3):

- Borgensförbindelse gällande refinansiering i Doxa Arena Träningshall AB (Sparbanken Syd)
- Borgensförbindelse gällande refinansiering i Doxa Arena Tower AB (Swedbank)
- Borgensförbindelse gällande refinansiering i Doxa Arena Hotellfastighets AB (Swedbank)
- Borgensförbindelse gällande refinansiering i Doxa Arena Fastighets AB (Collector bank)
- Borgensförbindelse gällande refinansiering i Lockarp PFK AB (Swedbank)
- Borgensförbindelse gällande refinansiering i Sundsbron Fastighets AB (Swedbank)
- Borgensförbindelse gällande refinansiering i Doxa Stridsyxan 2 AB (Sparbanken Syd)

LÅNGSIKTIGA INCITAMENTSPROGRAM

För en redogörelse över långsiktiga 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

MALMÖ - DEN 27 APRIL 2023



GREG DINGIZIAN

Ordförande



PER EKELUND

Ledamot



NINA NILSSON ULVINEN

Ledamot



JACOB KARLSSON

Ledamot



CHRISTIAN LINDGREN

Ledamot



VICTOR PERSSON - VD

victor.persson@doxa.se
0702 58 63 75

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

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisor.

Informationen lämnades, genom VD/kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 27 april 2023 kl. 13.00 CET.

FINANSIELL KALENDER

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

2023-07-18

Delårsrapport Q2 2023

2023-10-27

Delårsrapport Q3 2023

2024-02-15

Bokslutskommuniké 2023

RESULTATRÄKNING KONCERNEN I SAMMANDRAG

| Belopp i mSEK | Not | Jan-Mar 2023 | Jan-Mar 2022 | Jan-Dec 2022 |
|--|-----|-----------------|-----------------|-----------------|
| RÖRELSENS INTÅKTER | | | | |
| Nettoomsättning, inkl. övriga rörelseintäkter | | 1,1 | 0,5 | 5,2 |
| Nettoförändring verkligt värde portföljbolag | | -22,0 | 0,0 | -10,3 |
| Summa | | -20,9 | 0,5 | -5,0 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | | |
| Personalkostnader | | -4,7 | -8,0 | -18,9 |
| Övriga externa kostnader | | -5,8 | -6,5 | -21,9 |
| Summa | | -10,5 | -14,5 | -40,8 |
| Rörelseresultat | | -31,4 | -14,0 | -45,8 |
| FINANSIELLA POSTER | | | | |
| Ränteintäkter och liknande poster | | 4,0 | 0,0 | 6,0 |
| Räntekostnader och liknande poster | | -0,1 | 0,0 | -0,1 |
| Summa finansiella poster | | 3,8 | 0,0 | 5,9 |
| Resultat före skatt | | -27,6 | -14,0 | -39,9 |
| Periodens skatt | | 0,0 | 7,0 | 0,0 |
| Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare | | -27,6 | -7,0 | -39,9 |
| Övrigt totalresultat - omräkningsdifferenser | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare. | | -27,6 | -7,0 | -39,9 |
| Resultat per aktie, hänförligt till moderbolagets aktieägare, före och efter utspädning (SEK) | | -0,09 | -0,03 | -0,14 |

BALANSRÄKNING KONCERNEN I SAMMANDRAG

| Belopp i mSEK | Not | 31 Mar 2023 | 31 Mar 2022 | 31 Dec 2022 |
|---|-----|----------------|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | | |
| Anläggningstillgångar | | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | 8,7 | 1,7 | 8,8 |
| Aktier och andelar till verkligt värde | 2 | 1 287,4 | 1 323,6 | 1 340,2 |
| Fordringar hos portföljbolag | | 373,0 | 249,3 | 367,8 |
| Uppskjuten skattefordran | | 0,0 | 7,3 | 0,0 |
| Summa anläggningstillgångar | | 1 669,1 | 1 581,9 | 1 716,8 |
| Omsättningstillgångar | | | | |
| Kortfristiga fordringar | 2 | 9,8 | 2,3 | 10,8 |
| Likvida medel | 2 | 83,0 | 276,7 | 60,0 |
| Summa omsättningstillgångar | | 92,8 | 279,0 | 70,8 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 761,9 | 1 860,9 | 1 787,6 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | | |
| Eget kapital | | | | |
| Aktiekapital | | 147,5 | 146,7 | 147,5 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 1 811,9 | 1 783,8 | 1 811,9 |
| Annat eget kapital inkl. årets resultat | | -217,7 | -156,9 | -190,1 |
| Summa eget kapital | | 1 741,8 | 1 773,6 | 1 769,4 |
| Skulder | | | | |
| Avsättningar | | 0,0 | 19,4 | 0,0 |
| Långfristiga skulder | 2 | 10,4 | 1,4 | 10,2 |
| Kortfristiga skulder | 2 | 9,7 | 66,5 | 8,1 |
| Summa skulder | | 20,1 | 87,3 | 18,2 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 761,9 | 1 860,9 | 1 787,6 |

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN I SAMMANDRAG

| mSEK | Jan-Mar 2023 | Jan-Mar 2022 | Jan-Dec 2022 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -9,4 | -13,9 | -37,1 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapital | 1,2 | -6,2 | -1,4 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -8,2 | -20,2 | -38,5 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 31,2 | -66,8 | -267,3 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 0,0 | 348,6 | 350,7 |
| Periodens kassaflöde | 23,0 | 261,6 | 44,9 |
| Likvida medel vid periodens början | 60,0 | 15,1 | 15,1 |
| Periodens kassaflöde | 23,0 | 261,6 | 44,9 |
| Omräkningsdifferenser | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Likvida medel vid periodens slut | 83,0 | 276,7 | 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 | | | -7,0 | -7,0 |
| Emissioner | 40,2 | 876,8 | | 917,0 |
| Emissionskostnader | | -7,7 | | -7,7 |
| Pågående nyemission dec 2021 | 13,0 | -13,0 | | 0,0 |
| Teckningsoptioner till anställda | | | 1,4 | 1,4 |
| Eget kapital per 31 mars 2022 | 146,7 | 1 783,8 | -156,9 | 1 773,6 |
| Periodens resultat och tillika totalresultat | | | -32,9 | -32,9 |
| Emissioner | 0,8 | 29,0 | | 29,8 |
| Emissionskostnader | | -0,8 | | -0,8 |
| Teckningsoptioner till anställda | | | -0,3 | -0,3 |
| Eget kapital per 31 december 2022 | 147,5 | 1 811,9 | -190,1 | 1 769,4 |
| Periodens resultat och tillika totalresultat | | | -27,6 | -27,6 |
| Emissioner | | | | 0,0 |
| Emissionskostnader | | | | 0,0 |
| Eget kapital per 31 mars 2023 | 147,5 | 1 811,9 | -217,7 | 1 741,8 |

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

| Belopp i mSEK | Not | Jan-Mar 2023 | Jan-Mar 2022 | Jan-Dec 2022 |
|--|-----|-----------------|-----------------|-----------------|
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | | |
| Nettoomsättning | | 1,1 | 0,5 | 5,2 |
| Förändring verkligt värde portföljbolag | | -22,0 | 0,0 | -10,3 |
| Summa | | -20,9 | 0,5 | -5,0 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | | |
| Personalkostnader | | -4,7 | -8,0 | -18,9 |
| Övriga externa kostnader | | -5,9 | -6,5 | -22,0 |
| Summa rörelsens kostnader | | -10,6 | -14,5 | -40,9 |
| Rörelseresultat | | -31,5 | -14,0 | -45,9 |
| FINANSIELLA POSTER | | | | |
| Ränteintäkter och liknande poster | | 4,0 | 0,0 | 6,0 |
| Räntekostnader och liknande poster | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Resultat från aktier och andelar i dotterbolag | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Summa finansiella poster | | 3,9 | 0,0 | 6,0 |
| Resultat före skatt | | -27,6 | -14,0 | -39,9 |
| Periodens skatt | | 0,0 | 7,0 | 0,0 |
| PERIODENS RESULTAT | | -27,6 | -7,0 | -39,9 |

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

| Belopp i mSEK | Not | 31 Mar 2023 | 31 Mar 2022 | 31 Dec 2022 |
|--|-----|----------------|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | | |
| Anläggningstillgångar | | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | 1,1 | 0,0 | 0,9 |
| Aktier och andelar till verkligt värde | 2 | 1 287,4 | 1 323,6 | 1340,2 |
| Fordringar hos portföljbolag | | 373,0 | 249,3 | 367,8 |
| Uppskjuten skattefordran | | 0,0 | 7,3 | 0,0 |
| Summa anläggningstillgångar | | 1 661,5 | 1 580,2 | 1 708,9 |
| Omsättningstillgångar | | | | |
| Kortfristiga fordringar | 2 | 9,8 | 2,3 | 10,8 |
| Likvida medel | 2 | 83,0 | 276,7 | 60,0 |
| Summa omsättningstillgångar | | 92,8 | 279,0 | 70,8 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 754,3 | 1 859,2 | 1 779,7 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | | |
| Eget kapital | | | | |
| Bundet eget kapital | | 161,8 | 161,0 | 161,8 |
| Fritt eget kapital | | 1 580,0 | 1 612,6 | 1607,6 |
| Summa eget kapital | | 1 741,8 | 1 773,6 | 1769,4 |
| Skulder | | | | |
| Avsättningar | | 0,0 | 19,4 | 0,0 |
| Långfristiga skulder | | 3,9 | 0,0 | 3,5 |
| Kortfristiga skulder | 2 | 8,6 | 66,2 | 6,9 |
| Summa skulder | | 12,5 | 85,6 | 10,3 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 754,3 | 1 859,2 | 1779,7 |

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 | 927,7 | -151,3 | 869,9 |
| Periodens resultat och tillika totalresultat | | | -7,0 | -7,0 |
| Emissioner | 40,2 | 876,8 | | 917,0 |
| Emissionskostnader | | -7,7 | | -7,7 |
| Pågående nyemission dec 2021 | 13,0 | -13,0 | | 0,0 |
| Teckningsoptioner till anställda | | | 1,4 | 1,4 |
| Eget kapital per 31 mars 2022 | 146,7 | 1 783,8 | -156,9 | 1 773,6 |
| Periodens resultat och tillika totalresultat | | | -32,9 | -32,9 |
| Emissioner | 0,8 | 29,0 | | 29,8 |
| Emissionskostnader | | -0,8 | | -0,8 |
| Teckningsoptioner till anställda | | | -0,3 | -0,3 |
| Eget kapital per 31 december 2022 | 147,5 | 1 812,0 | -190,1 | 1 769,4 |
| Periodens resultat och tillika totalresultat | | | -27,6 | -27,6 |
| Emissioner | | | | 0,0 |
| Emissionskostnader | | 0,0 | | 0,0 |
| Eget kapital per 31 mars 2023 | 147,5 | 1 812,0 | -217,7 | 1 741,8 |

NYCKELTAL, KONCERNEN

| | Jan-Mar 2023 | Jan-Mar 2022 | Jan-Dec 2022 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| Eget kapital, mSEK | | | |
| Eget kapital, mSEK | 1741,8 | 1773,6 | 1769,4 |
| Eget kapital | 1 741,8 | 1 773,6 | 1 769,4 |
| Marknadsvärde, mSEK | | | |
| Aktiens slutkurs per senaste betalkurs, SEK | 5,96 | 9,50 | 4,86 |
| Antal utestående aktier | 295 091 953 | 293 396 510 | 295 091 953 |
| Marknadsvärde, mSEK | 1 758 748,0 | 2 787 266,8 | 1 434 146,9 |
| Soliditet, % | | | |
| Eget kapital, mSEK | 1741,8 | 1773,6 | 1769,4 |
| Balansomslutning, mSEK | 1761,9 | 1860,9 | 1787,6 |
| Soliditet % | 99% | 95% | 99% |
| Avkastning på eget kapital, % | | | |
| Periodens resultat, mSEK | -27,6 | -7,0 | -39,9 |
| Genomsnittligt eget kapital, mSEK | 1755,6 | 1321,7 | 1319,6 |
| Avkastning på eget kapital % | -1,6% | -0,5% | -3,0% |
| Eget kapital per aktie, SEK | | | |
| Eget kapital, mSEK | 1741,8 | 1773,6 | 1769,4 |
| Antal utestående aktier | 295 091 953 | 293 396 510 | 295 091 953 |
| Eget kapital per aktie, SEK | 5,90 | 6,04 | 6,00 |
| Resultat per aktie, SEK | | | |
| Periodens resultat, mSEK | -27,6 | -7,0 | -39,9 |
| Vägt genomsnittligt antal aktier | 295 091 953 | 242 883 571 | 281 048 101 |
| Resultat per aktie, SEK | -0,09 | -0,03 | -0,14 |
| NAV, mSEK | | | |
| Eget kapital, mSEK. | 1741,8 | 1773,6 | 1769,4 |
| Återföring av avdragen uppskjuten skatt vid förvärvstidpunkt: | | | |
| - Fastighetsstaden i Halmstad AB | 14,1 | 14,1 | 14,1 |
| - Nyinvestering Fastighetsstaden i Halmstad AB | 6,0 | - | 6,0 |
| - Sundsbron Fastighets AB | 8,9 | 8,9 | 8,9 |
| - Lockarp PFK AB (KFC) | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| - Doxa Arena Holding AB (Kv. Malmö Arena) | 54,0 | 54,0 | 54,0 |
| - Doxa Industrifastigheter AB (Landskrona) | 2,7 | - | 2,7 |
| - Doxa Stridsyxan 2 AB | 0,0 | - | 0,0 |
| NAV, mSEK | 1827,6 | 1850,6 | 1855,2 |
| NAV per aktie, SEK | | | |
| NAV, mSEK | 1827,6 | 1850,6 | 1855,2 |
| Antal utestående aktier | 295 091 953 | 293 396 510 | 295 091 953 |
| NAV per aktie, SEK | 6,19 | 6,31 | 6,29 |
| Antal utestående aktier | 295 091 953 | 293 396 510 | 295 091 953 |
| Vägt genomsnittligt antal utestående aktier | 295 091 953 | 242 883 571 | 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 | 31 Mar 2023 | 31 Mar 2022 | 31 Dec 2022 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| KONCERNEN HAR FÖLJANDE FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER | | | |
| Finansiella tillgångar | | | |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen | 1 287,4 | 1 323,6 | 1340,2 |
| Kortfristiga fordringar - värderade till upplupet anskaffningsvärde | 7,0 | - | 7,0 |
| Likvida medel - värderade till upplupet anskaffningsvärde | 83,0 | 276,7 | 60,0 |
| Summa finansiella tillgångar | 1 377,4 | 1 600,3 | 1407,2 |
| Finansiella skulder | | | |
| Leasingskulder | 7,6 | 1,7 | 7,9 |
| Leverantörsskulder och andra kortfristiga skulder | 3,1 | 59,0 | 0,2 |
| Summa finansiella skulder | 10,7 | 60,7 | 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.

| Belopp i mSEK | 31 Mar 2023 | | | TOTALT |
|---|-------------|----------|----------------|----------------|
| | NIVÅ 1 | NIVÅ 2 | NIVÅ 3 | |
| FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN | | | | |
| Noterade innehav - KlaraBo | 20,3 | - | - | 20,3 |
| Onoterade innehav - Doxa Dental Inc, Magia Fastigheter AB, Doxa Arena Holding AB, Doxa Malmö Fastigheter Holding AB, Doxa Industrifastigheter AB, Fastighetsstaden i Halmstad AB och EasyDepot AB | - | - | 1 267,1 | 1 267,1 |
| TOTALT | 20,3 | - | 1 267,1 | 1 287,4 |

| Belopp i mSEK | 31 Dec 2022 | | | TOTALT |
|---|-------------|----------|----------------|----------------|
| | NIVÅ 1 | NIVÅ 2 | NIVÅ 3 | |
| 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 |

NOTER

NOT 2 - FINANSIELLA INSTRUMENT fortsättning

Värdering av onoterade finansiella tillgångar per 31 mars 2023

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

Skulder i bolaget värderas till verkligt värde och uppskjuten skatteskuld baseras på uppskattade värden vid en försäljning. I de fall derivatinstrument förekommer har hänsyn tagits till detta i värdering av skulderna.

Kvarteret Malmö Arena, Stridsyxan 2 och Vildanden 9 har värderats enligt ovan principer av en extern oberoende värderingsfirma per 31 mars 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 31 december 2022. För de fastigheter som inte värderats av extern värderingsfirma per 31 mars 2023 har interna värderingar upprättats, inga justeringar av marknadsvärden har registrerats i dessa fastigheter.

NOTER

NOT 3 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

| | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31 mar 2023 | 31 dec 2022 | 31 mar 2023 | 31 dec 2022 |
| Ställda säkerheter | | | | |
| Ställda säkerheter | Inga | Inga | Inga | Inga |

| | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31 mar 2023 | 31 dec 2022 | 31 mar 2023 | 31 dec 2022 |
| Eventualförplikelser, belopp i mSEK | | | | |
| Generell borgensförbindelse, obegränsad, Doxa Arena Träningshall AB, 556732-6987 | 29,3 | 29,5 | 29,3 | 29,5 |
| Generell borgensförbindelse, obegränsad, Doxa Arena Tower AB, 559055-5131 | 332,4 | 334,9 | 332,4 | 334,9 |
| Generell borgensförbindelse, obegränsad, Doxa Arena Hotellfastighets AB, 556916-2943 | 317,4 | 319,9 | 317,4 | 319,9 |
| Generell borgensförbindelse, obegränsad, Doxa Arena Fastighets AB, 556688-3673 | 333,0 | 333,0 | 333,0 | 333,0 |
| Generell borgensförbindelse, obegränsad, Lockarp PFK AB, 556984-1264 | 24,9 | 25,1 | 24,9 | 25,1 |
| Generell borgensförbindelse, obegränsad, Sundsbron Fastighets AB, 556049-2737 | 141,8 | 142,9 | 141,8 | 142,9 |
| Generell borgensförbindelse, obegränsad, Doxa Stridsyxan 2 AB, 559065-0403 | 93,6 | 93,6 | 93,6 | 93,6 |
| Summa | 1272,4 | 1279,0 | 1272,4 | 1279,0 |

Varav till förmån för indirekta innehav ägda till 100% 1 272,4 mSEK.

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

Inga tilläggsköpeskillingar som inte redan skuldförts förekommer per 2023-03-31

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