

DOXA

DELÅRSRAPPORT Q3
2024

DOXA AB (PUBL)

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

Koncernens finansiella information i sammandrag

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 3 299,6 mSEK (3 363,3), där genomförd emission i juli efter avdrag för emissionskostnader tillförde 611,4 mSEK.

NAV vid periodens utgång uppgick till 3 371,7 mSEK (3 449,1), där genomförd emission i juli efter avdrag för emissionskostnader tillförde 611,4 mSEK.

Rörelsens intäkter jul-sep uppgick till -430,4 mSEK (562,0), förklarad av negativ värdeutveckling på portföljinnehav om -436,4 (558,6). Doxas innehav i Serneke värderades ner med 424,1 mSEK, där 300 mSEK är en följd av löpande likviditetstillskott till entreprenadverksamheten under perioden. Övriga fastighetsrelaterade portföljinnehav värderades ner med 12,3 mSEK. Rörelsens kostnader jul-sep uppgick till 16,1 mSEK (7,6). Resultatet jul-sep uppgick till -418,8 mSEK (560,6).

Rörelsens intäkter jan-sep uppgick till -744,7 mSEK (778,8), förklarad av negativ värdeutveckling på portföljinnehav om -760,1 (772,9). Doxas innehav i Serneke värderades ner med 709,8 mSEK, där större delen förklaras av löpande likviditetstillskott till entreprenadverksamheten. Övriga fastighetsrelaterade portföljinnehav värderades ner med 50,3 mSEK. Rörelsens kostnader jan-sep uppgick till 28,4 mSEK (34,1). Resultatet jan-sep uppgick till -732,9 mSEK (759,0).

Doxa AB:s portföljbolag Serneke Group AB ingick den 28 juni 2024 avtal med det tyskbaseade investmentbolaget Mutares SE & Co. KGaA om försäljning av entreprenadverksamheten genom överlåtelse av samtliga aktier i Serneke Sverige AB. Försäljningen var villkorad av bl a regulatoriska godkännanden från myndigheter, vilka erhöles den 28 oktober och transaktionen förväntas slutföras den 29 november 2024.

Efter planerat frånträde av entreprenadverksamheten kommer Doxa Koncernen att bestå av affärsområdena Doxa Fastigheter, Doxa Projektutveckling och Karlastaden. Arbetet med ytterligare renodling och förstärkning av balansräkningen fortlöper.

NAV

3 371,7 MSEK

NAV per aktie

2,62 SEK

Nyckeltal i sammandrag

	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023
Periodens resultat, mSEK	-418,8	560,6	-732,9	759,0	291,9
NAV, mSEK	3 371,7	3 449,1	3 371,7	3 449,1	3 315,3
NAV per aktie, SEK	2,62	7,57	2,62	7,57	5,79
Eget kapital, mSEK	3 299,6	3 363,3	3 299,6	3 363,3	3 223,0
Eget kapital per aktie, SEK	2,57	7,38	2,57	7,38	5,63
Förändring NAV 12 månader	-2,3%	75,3%	-2,3%	75,3%	78,7%
Förändring NAV per aktie 12 månader	-65,3%	12,8%	-65,3%	12,8%	-7,9%
Avkastning på eget kapital	-13,1%	18,2%	-22,5%	29,6%	11,7%
Soliditet	95,0%	99,2%	95,0%	99,2%	92,0%
Antal utestående aktier inkl emitterade ej registrerade	1 285 530 670	455 923 231	1 285 530 670	455 923 231	572 589 898

NAV per utgången dec 2022 uppgick till 1 855,2 mSEK, NAV per aktie utgången dec 2022 uppgick till 6,29 SEK, NAV per utgången sep 2022 uppgick till 1 968,0 mSEK, NAV per aktie utgången sep 2022 uppgick till 6,71 SEK

Händelser under tredje kvartalet

Doxa AB:s portföljbolag Serneke Group AB tillträdde i juli samtliga aktier i Karlatornet AB, tidigare joint venture med Balder, varvid affärsområde Karlastaden bildades.

Doxa AB offentliggjorde den 16 juli utfallet i den företrädesemission av aktier som avslutades den 12 juli 2024. Företrädesemissionen tecknades till totalt cirka 126 procent, varav cirka 98,5 procent tecknades med stöd av teckningsrätter och cirka 27,6 procent tecknades utan stöd av teckningsrätter. Genom företrädesemissionen tillfördes Doxa cirka 642,8 mSEK, efter avdrag för emissionskostnader 611,4 mSEK.

Den 22 augusti lämnade Ola Serneke på egen begäran sitt uppdrag som styrelseledamot i Doxa AB. Ola Serneke har varit en del av Doxas styrelse sedan årsstämman 2024.

Den 26 augusti lämnade Victor Persson sitt uppdrag som VD för Doxa AB och Kaj Grönvall tillträdde som tillförordnad VD för bolaget.

Den 17 september lämnade Patrik Melin på egen begäran sin roll som CFO för Doxa AB och Christian Lindgren tillträdde rollen som tillförordnad CFO. Christian Lindgren har omfattande erfarenhet från ledande roller inom ekonomi och företagsledning, med tidigare positioner på bland annat Sparbanken Syd, HSB Malmö och Active Capital AB.

Händelser efter bokslutsdagen

Den 10 oktober lämnade tillförordnad VD Kaj Grönvall sitt uppdrag i Bolaget på grund av sjukdom. Arbetet med att rekrytera en permanent VD fortskrider. Under tiden har Bolagets CFO Christian Lindgren utsetts även till tillförordnad VD.

Doxa AB:s portföljbolag Serneke Group AB ingick den 28 juni 2024 avtal med det tyskbaserade investmentbolaget Mutares SE & Co. KGaA om försäljning av entreprenadverksamheten genom överlåtelse av samtliga aktier i Serneke Sverige AB. Försäljningen var villkorad av bl a regulatoriska godkännanden från myndigheter, vilka erhöles den 28 oktober och transaktionen förväntas slutföras den 29 november 2024. Baserat på en preliminär balansräkning per tillträdesdagen uppgår köpeskillingen till cirka 1,1 miljarder kronor, vilken erläggs genom en revers. Affären medförde i tredje kvartalet 2024 en negativ resultateffekt för Doxa om cirka 300 mSEK, som en följd av löpande likviditetstillskott till Serneke Sverige under perioden.

Finansiell information

KONCERNEN

Resultat jul-sep 2024

- Rörelsens intäkter uppgick under perioden till -430,4 mSEK (562,0), förklarad av negativ värdeutveckling på portföljinnehav om 436,4 mSEK, där Serneke står för 424,1 mSEK och övriga fastighetsrelaterade portföljinnehav 12,3 mSEK
- Rörelsens kostnader uppgick under perioden till 7,9 mSEK (7,6)
- Rörelseresultatet för perioden uppgick till -438,3 mSEK (554,4) påverkat av negativ värdeutveckling på portföljinnehav
- Finansiella poster för perioden uppgick till 19,5 mSEK (6,1)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -418,8 mSEK (560,6)

Resultat jan-sep 2024

- Rörelsens intäkter uppgick under perioden till -744,7 mSEK (778,8), förklarad av negativ värdeutveckling på portföljinnehav om 760,1 mSEK, där Serneke står för 709,8 mSEK och övriga fastighetsrelaterade 50,3 mSEK
- Rörelsens kostnader uppgick under perioden till 28,4 mSEK (34,1)
- Rörelseresultatet för perioden uppgick till -773,0 mSEK (744,7) påverkat av negativ värdeutveckling på portföljinnehav
- Finansiella poster för perioden uppgick till 40,2 mSEK (14,2)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -732,9 mSEK (759,0)

Finansiell ställning 30 sep 2024

- Likvida medel i koncernen uppgick vid periodens utgång till 17,6 mSEK (52,0)
- Koncernens långfristiga fordringar hos portföljbolag uppgick vid periodens utgång till 1 606,5 mSEK (412,3)
- Eget kapital i koncernen uppgick vid periodens utgång till 3 299,6 (3 363,3)
- Eget kapital per aktie i koncernen uppgick vid periodens utgång till 2,57 SEK (7,38)

Kassaflöde jul-sep 2024

- Kassaflödet jul-sep 2024 uppgick till 5,8 mSEK (-101,3)

Kassaflöde jan-sep 2024

- Kassaflödet jan-sep 2024 uppgick till -94,2 mSEK (-8,0)

MODERBOLAGET

Resultat jul-sep 2024

- Rörelsens intäkter uppgick under perioden till -430,4 mSEK (562,0), förklarad av negativ värdeutveckling på portföljinnehav om 436,4 mSEK, där Serneke står för 424,1 mSEK och övriga fastighetsrelaterade portföljinnehav 12,3 mSEK
- Rörelsens kostnader uppgick under perioden till 7,9 mSEK (7,7)
- Rörelseresultatet under perioden uppgick till -438,3 mSEK (554,3), påverkat av negativ värdeutveckling på portföljinnehav
- Finansiella poster under perioden uppgick till 19,5 mSEK (6,2)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -418,8 mSEK (560,6)

Resultat jan-sep 2024

- Rörelsens intäkter uppgick under perioden till -744,7 mSEK (778,8), förklarad av negativ värdeutveckling på portföljinnehav om 760,1 mSEK, där Serneke står för 709,8 mSEK och övriga fastighetsrelaterade 50,3 mSEK
- Rörelsens kostnader uppgick under perioden till 28,6 mSEK (34,3)
- Rörelseresultatet under perioden uppgick till -773,2 mSEK (744,5), påverkat av negativ värdeutveckling på portföljinnehav
- Finansiella poster under perioden uppgick till 40,4 mSEK (14,4)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -732,9 mSEK (759,0)

Finansiell ställning 30 sep 2024

- Likvida medel i moderbolaget uppgick vid periodens utgång till 17,6 mSEK (52,0)
- Moderbolagets långfristiga fordringar hos portföljbolag uppgick vid periodens utgång till 1 606,5 mSEK (412,3)
- Eget kapital i moderbolaget uppgick vid periodens utgång till 3 299,8 mSEK (3 363,3)

Kassaflöde jul-sep 2024

- Kassaflödet jul-sep 2024 uppgick till 5,8 mSEK (-101,3)

Kassaflöde jan-sep 2024

- Kassaflödet jan-sep 2024 uppgick till -94,2 mSEK (-8,0)

Styrelseordförande och VD har ordet

Bästa aktieägare,

Det är ingen hemlighet att det senaste året har präglats av stora utmaningar.

Vid förvärvet av Serneke Group förväntades detta skapa värde för såväl Doxas som Sernekes aktieägare, baserat på de samordningsvinster som förutsågs. Bland annat identifierades potentialen i att kombinera Doxas kassaflödesgenererande portfölj med Sernekes landbank och projektutvecklingsportfölj. Styrelsen och den dåvarande ledningen var övertygade om att förvärvet skulle skapa en starkare gemensam plattform med förbättrade möjligheter till tillväxt och värdeskapande för Doxa. Särskilt Sernekes fastighets- och projektutvecklingsverksamhet lyftes fram som central för den långsiktiga strategin, med en ambition att separera och avyttra entreprenadverksamheten.

Det har dock visat sig att processen att separera och avyttra entreprenadverksamheten från fastighets- och projektutvecklingsverksamheten varit betydligt mer komplex och resurskrävande än vad som ursprungligen bedömdes. Det står också klart att förvärvet av Serneke inneburit större utmaningar än vad som initialt förväntades, vilket har påverkat bolagets utveckling under den senaste perioden. Dessa utmaningar har krävt omfattande insatser och resurser och prövat såväl bolagets uthållighet som våra aktieägares tålamod. Vi är ödmjuka inför den prövning detta inneburit för våra aktieägare och deras förtroende.

Under det gångna kvartalet har Doxas styrelse bedömt att bolaget är i behov av ett nytt ledarskap, vilket har lett till flera förändringar på ledningsnivå. Tillsammans med den övriga ledningen har vi vidtagit flera konkreta åtgärder för att styra bolaget mot en mer stabil och hållbar framtid.

Vi har också lagt stort fokus på att analysera den nuvarande verksamheten och vidta åtgärder för att få Doxa på rätt köl igen, med målsättningen att skapa en stabil och hållbar grund för bolaget. Detta arbete har resulterat i en ny strategisk plan för den verksamhet som kvarstår efter den förestående avyttringen av entreprenadverksamheten. Planen innebär att Doxa framöver ska delas upp i tre affärsområden: Fastigheter, Projektutveckling och Karlastaden. Genom att fokusera på våra kärnverksamheter skapar vi förutsättningar för att återgå till en position av stabilitet och långsiktigt värdeskapande.

Vid halvårsskiftet kunde vi också tillträda de sista delarna av projektet Karlastaden, vilket markerar en viktig milstolpe för bolaget. Karlastaden inkluderar lägenheter till försäljning, byggrätter i fyra kvarter, garage samt observationsdäck i Karlatornet. Utvecklingen av detta område kommer att ske tillsammans med samarbetspartners, men vi kommer också löpande att utvärdera möjligheterna att avyttra delar eller helheten, beroende på vad som bedöms genererar mest aktieägarvärde.

Vårt fokus framöver kommer att vara tydligt:

- Säkerställa en långsiktigt hållbar finansiering för koncernen
- Ingå strategiska samarbeten för utveckling av projektfastigheter
- Avyttra tillgångar som inte ingår i bolagets långsiktiga strategi

Avslutningsvis vill vi rikta ett stort tack till våra medarbetare, vars arbetsinsatser och engagemang under en turbulent period varit avgörande. Vi vill även uttrycka vår uppskattning till er aktieägare för ert tålamod och förtroende. Vi är fast beslutna att bygga vidare på de styrkor som finns i bolaget och ser fram emot att fortsätta resan mot en mer stabil och framgångsrik framtid.

Malmö den 29 november 2024



Christian Lindgren
Tillförordnad VD



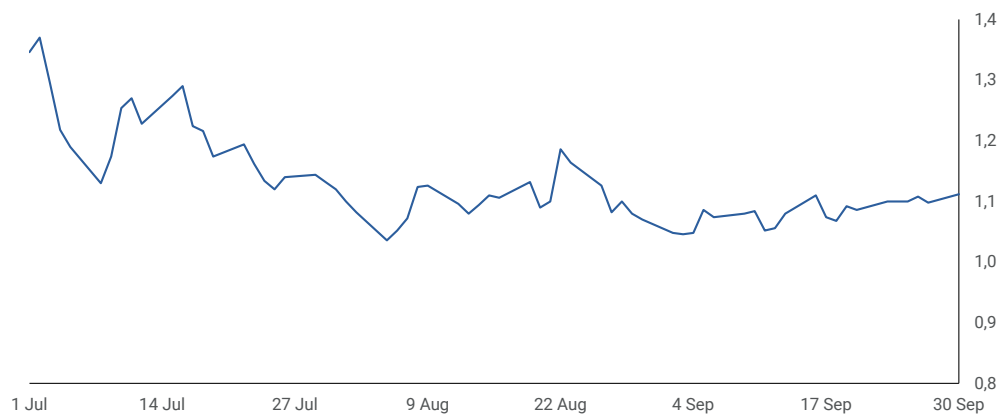
Greg Dingizian
Styrelseordförande

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 1 285 530 670 stycken per den 30 september 2024. Aktiekapitalet vid denna tidpunkt uppgick till 642 765 335 SEK. Aktien (DOXA) är noterad på Nasdaq First North Growth Market sedan april 2014. Redeye AB är Certified Adviser, tel: 08-121 576 90; e-mail: certifiedadviser@redeye.se. Nasdaq First North Growth Market: DOXA, ISIN: SE0005624756

Aktiekursens utveckling jul-sep 2024



Topp 10 aktieägare per 30 september 2024

Ägare	Antal aktier	Andel
Agartha AB	203 617 542	15,8%
Erik Selin, via bolag	170 110 634	13,2%
Bergendahl Invest AB	70 842 016	5,5%
Percy Nilsson, via bolag och privat	70 566 666	5,5%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	59 458 972	4,6%
Ola Serneke, via bolag	54 708 110	4,3%
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	48 911 619	3,8%
Lommen Holding AB	38 632 104	3,0%
Nordea Livförsäkring Sverige AB	26 339 333	2,0%
Måns Flodberg	25 000 000	1,9%
Summa topp 10	768 186 996	59,8%
Övriga aktieägare	517 343 674	40,2%
TOTALT	1 285 530 670	100,0%
Antal aktieägare: 9 990 st		

Källa: Monitor av Modular Finance AB

Aktiekapitalets utveckling jan-sep 2024

Beslutstidpunkt	Händelse	Förändring antal aktier	Antal aktier efter transaktion	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital
Ingående balans 2024-01-01*	Ingående balans		572 589 898		286 294 949
2024-04-11	Nyemission - kontant	70 175 437	642 765 335	35 087 719	321 382 668
2024-06-24	Nyemission - kontant	540 956 564	1 183 721 899	270 478 282	591 860 950
2024-06-24	Nyemission - kvittning	101 808 771	1 285 530 670	50 904 386	642 765 345
TOTALT		712 940 772	1 285 530 670	356 470 386	642 765 335

* Inklusive emitterade ej registrerade aktier och ej registrerat aktiekapital

Doxa i korthet

Doxa är ett investmentbolag inom fastighetssektorn. Doxa äger och förvaltar fastigheter och fastighetsrelaterade bolag. Doxa har ett geografiskt fokus på sydvästra Sverige och ett kommersiellt fokus på värdeskapande genom aktiv förvaltning av varje investering.

Under 2021 genomförde Doxa en strategisk utvärdering där den dåvarande verksamheten (som såldes av under 2022) kompletterades med en investeringsgren inom fastigheter. Förvärvet av kvarteret Malmö Arena lade grunden till den nya investeringsgrenen, och utgör fortfarande basen av Doxa Fastigheter. Under 2022 slutfördes flertalet fastighetsförvärv. Under 2023 förvärvades projektutvecklings- och entreprenadbolaget Serneke Group AB, sedan man lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna. Omgående inleddes arbetet med att frånträda dotterbolaget Serneke Sverige AB. Den 28 juni 2024 tecknades avtal med det tyskbaserade investmentbolaget Mutares SE & Co. KGaA om försäljning av entreprenadverksamheten, transaktionen förväntas slutföras den 29 november 2024. Doxa kommer efter planerat frånträde av entreprenadverksamheten att bestå av Doxa Fastigheter, Doxa Projektutveckling och Karlastaden.

Finansiella mål

Doxa har som övergripande mål att över tid leverera hög riskjusterad avkastning, huvudsakligen genererat av:

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

Anledningar att investera i Doxa

Doxa gör det möjligt för aktieägare att investera i en väldiversifierad portfölj med fastighetsrelaterade tillgångar. Doxa ska vara en attraktiv placering inom fastighetssektorn i Sverige och över tid leverera en hög riskjusterad avkastning med god riskspridning i olika fastighetsslag. 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.

- Doxa har ett brett investeringsmandat och en riskexponering mot såväl projektutveckling som kommersiella förvaltningsfastigheter. Grundidén är att verka med en flexibilitet som vi anser kan vara gynnsam för både riskspridning, avkastning samt anpassbarhet till vid var tid rådande marknadsläge
- Doxa drivs av personer med gedigen erfarenhet från fastighetssektorn och finansiella sektorn



Doxa i korthet

DOXA
Doxa AB

DOXA
Fastigheter

Doxa Fastigheter består av 9 direktägda fastigheter i Malmö med tyngdpunkt på kontor och 3 direktägda fastigheter i Landskrona med tyngdpunkt på industri. Här finns även ett 40-procentigt ägande i ett lokalt fastighetsbolag i Halmstad som förvaltar cirka 200 lokaler och 350 lägenheter. 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 onoterade bolag som förvaltar och utvecklar innehav på strategiskt bra lägen.

DOXA
Projektutveckling

Doxa Projektutveckling bedriver utveckling av projekt- och exploateringsfastigheter med syfte att generera avkastning vid försäljning. Affärsmodellen går ut på att förvärva fastigheter med potential, utveckla dem och sedan avyttra i rätt marknadsläge.

DOXA
Karlstaden

Karlstaden bedriver utveckling och exploatering av området Karlstaden i Göteborg, där Karlatornet är färdigställt. I affärsområdet ingår även färdigställda lägenheter i Karlatornet.

Organisationsschemat visar Doxa Koncernen efter att planerat frånträde av entreprenadverksamheten skett.

DOXA

Fastigheter

Om affärsområdet

Doxa Fastigheter omfattar en portfölj på 151 000 kvm med ett fastighetsvärde på 3 332 mkr, där kvarteret Malmö Arena i Hyllie utgör knappt 60% av fastighetsvärdet.

Fastigheterna kännetecknas av hög uthyrningsgrad, lång WAULT (viktad hyresduration) och stabila hyresgäster. Beståndet är beläget på attraktiva mikrolägen i Malmö respektive Landskrona, där vi har en mindre delportfölj inom lättindustri. Doxa arbetar aktivt med att förbättra kassaflödet i respektive tillgång. Det handlar både om att öka intäkterna via uthyrningar och hyresgästanpassningar, men också om refinansiering av lån samt kostnadsbesparingar i driften, inte minst via energiförbättringar.

När en fastighet bedöms vara fullt utvecklad, eller av strategiskt mindre betydelse, kan Doxa överväga att sälja fastigheten för att möjliggöra nya investeringar. Doxa Fastigheter utgör per tredje kvartalet 30,3% av Doxas eget kapital och är ett prioriterat affärsområde för fortsatt tillväxt.

Fastighetsbeståndets förändring

Belopp i mSEK	Malmöportfölj	Industriportfölj	Fastighetsstaden	Total
Andel, %	100,0	100,0	40,0	
Ingående Q3 2024	2 351,7	66,0	919,6	3 337,2
Förvärv	-	-	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Realiserade vinst / förlust	-	-	-	-
Värdeförändring, %	(0,2)	-	-	(0,0)
Utgående Q3 2024	2 346,8	66,0	919,6	3 332,3

Antal fastigheter

12 stycken (endast förvaltningsfastigheter)

Fastighetsvärde

3 332 mSEK (pro-rata)

Hyresvärde

233 mSEK (pro-rata)

Total area

151 000 kvm (pro-rata)

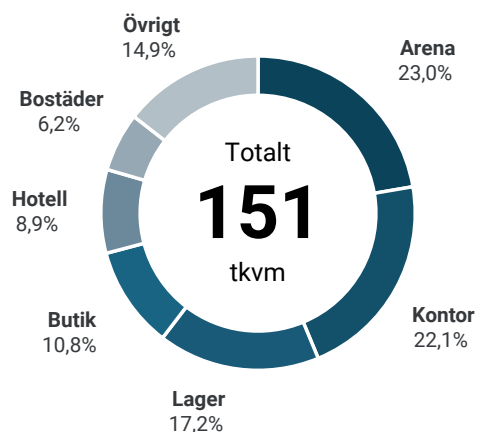
Genomsnittlig kontraktstid

5,0 år (endast förvaltningsfastigheter)

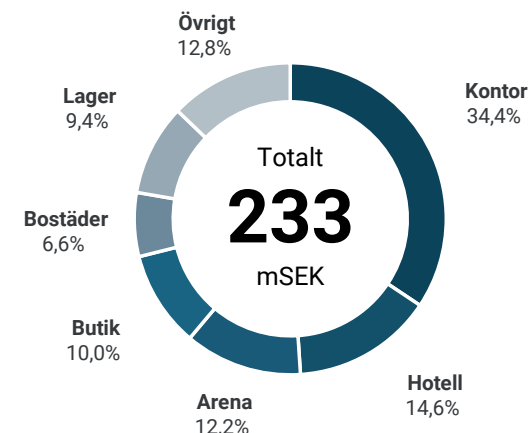
DOXA

Fastigheter

Area per typ av fastighet



Hyresvärde per typ av fastighet



Doxas förvaltningsfastigheter

Fastighet	Typ	Kommun	T/Ä	Area kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad %	Hyresvärde tSEK	Hyresvärde SEK/kvm	WAULT
Arenan 1	Kontor/Arena	Malmö	T	45 067	95,9	56 138,4	1 245,7	3,7
Arenan 3	Fritid	Malmö	T	2 650	100,0	6 154,6	2 322,5	8,8
Arenan 4	Hotell	Malmö	Ä	13 434	100,0	34 310,1	2 554,0	7,2
Arenan 5	Kontor	Malmö	Ä	11 436	97,2	29 920,1	2 616,3	6,4
Karlsvik 6	Lager	Malmö	T	3 300	100,0	2 635,0	798,5	2,6
Slagan 3	Utbildning	Malmö	T	3 055	100,0	5 616,4	1 838,4	2,6
Vildanden 9	Kontor	Malmö	T	5 541	84,9	9 366,2	1 690,3	2,5
Domkraften 1	Restaurang	Malmö	Ä	432	100,0	2 486,5	5 755,8	11,2
Stridsyxan 2	Handel	Malmö	T	11 383	81,4	17 441,9	1 532,3	2,3
Illern 5	Lager	Landskrona	Ä	3 400	100,0	1 809,7	532,3	1,6
Fjällräven 3	Lager	Landskrona	Ä	3 175	100,0	1 935,0	609,4	6,0
Ratten 6	Lager	Landskrona	T	2 181	100,0	2 146,5	984,2	1,6
T/Ä - Tomträtt / Äganderätt				105 054		169 960,4	1 617,8	5,0

Doxas JV-bolag

Bolag	Fastigheter	Andel %	Area kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresvärde tSEK	Hyresvärde SEK/kvm	WAULT
Fastighetsstaden i Halmstad	34	40	114 011	97,1	158 223,2	1 387,8	3,2



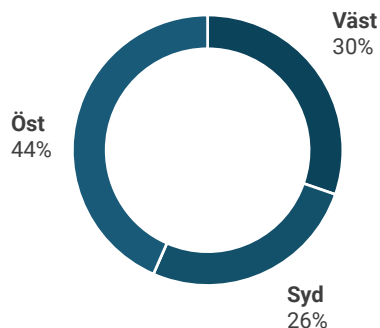
DOXA

Projektutveckling

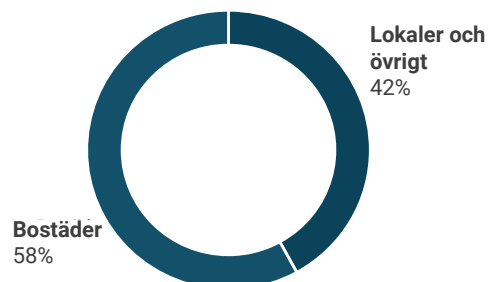
Om affärsområdet

Doxa Projektutveckling har en gedigen byggrättsportfölj och landbank. Totalt förfogar man över ca 800 000 kvm BTA fördelat på ca 30 projekt, primärt i de tre storstadsregionerna. Projekten innehas med olika karaktär – från tillträdde byggrätter, till tecknade marköverlåtelse med villkor för att pågående detaljplan vinner laga kraft, till markanvisningsavtal med kommunen, samt projekt i tidiga skeden som är under förstudie/planering. Projekten innefattar både lokaler och bostäder, såväl bostadsrätter som hyresrätter. En diversifierad och flexibel byggrättsportfölj ger möjligheter att långsiktigt planera och genomföra lönsamma projekt.

Projekt per region %



Projekt per typ



Väsentliga händelser avseende pågående detaljplan

Detaljplanen för Cirkustomten Lorensberg i Göteborg har varit ute på samråd under augusti-september, nu förbereds planen inför granskning.

Detaljplanen för Brunnhög i Lund går framåt. Planen har kommit ett steg närmare laga kraft, som förväntas ske under vintern 2024.

Detaljplanen för Västra Sjöstaden i Trelleborg förväntas antas av kommunfullmäktige under januari 2025.



DOXA

Karlastaden

Karlastaden

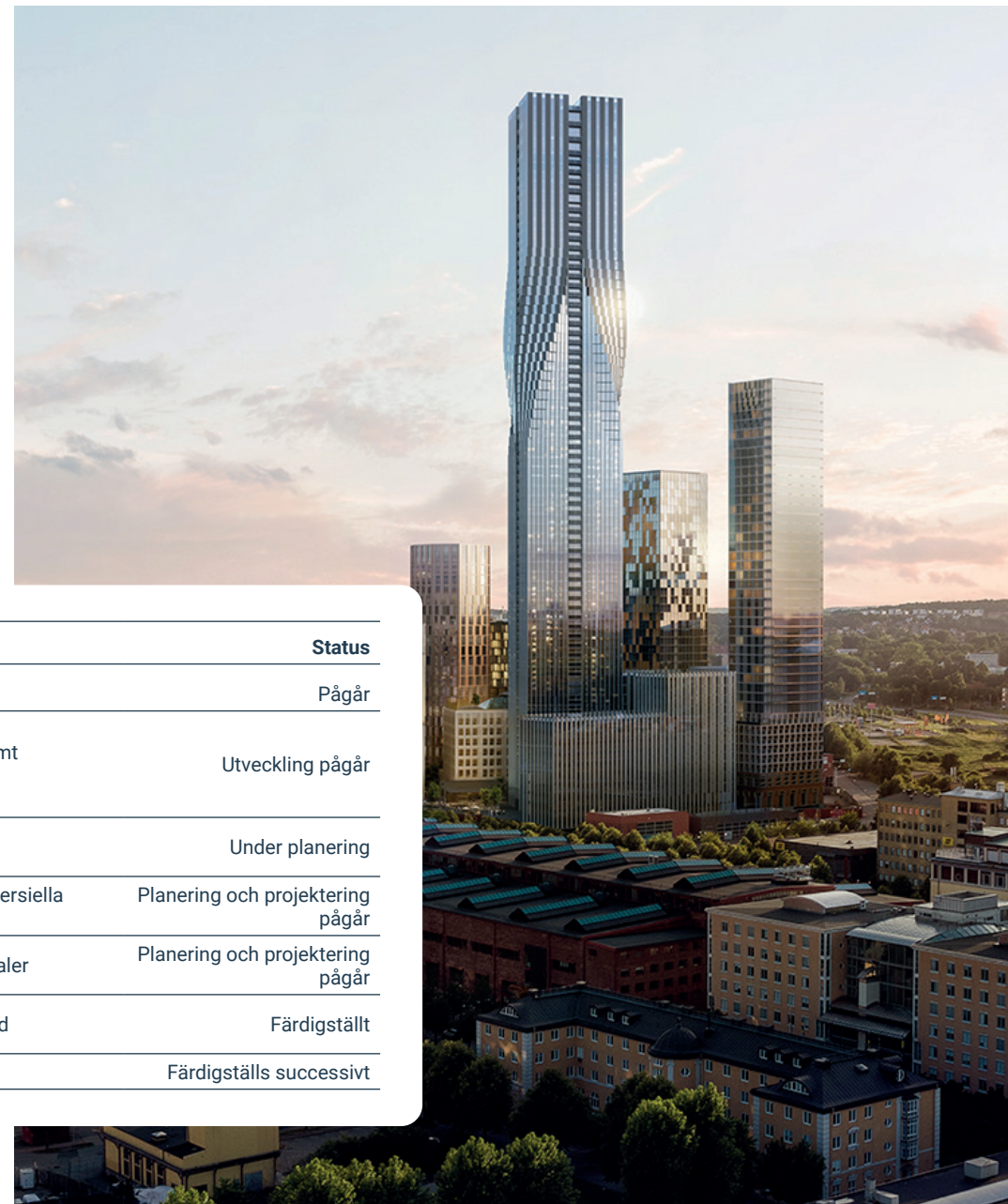
Karlastaden består av, såväl byggrätter som observationsdäck, mediafastighet och garage.

Karlastaden är ett område med 8 kvarter på Lindholmen i Göteborg omfattande totalt ca 275 000 kvm BTA. Stadsdelen är under stark tillväxt med både bostäder, service och kommersiella verksamheter. Med Karlatornets färdigställande har två kvarter byggts ut. Kommande kvarter är under planering och projektering.

Karlatornet är i det närmaste färdigställt med undantag för komplementbyggnaden paviljongen som tar emot besökare till observationsdäck. Tornet innehåller 611 lägenheter på 74 våningar med ett observationsdäck och en intilliggande del med hotell och kontor.

Nedan tabell visar hela området Karlastaden med information om Doxa Koncernens ägarandel i respektive kvarter. I de kvarter där Doxa Koncernens ägande uppgår till 26% finns en ensidig option att förvärva resterande 74% från Framtiden AB.

Kvarter	Ägarandel	Partner	Inriktning	Status
Karlatornet	100%	-	Bostäder, hotell och kommersiella fastigheter	Pågår
Callisto	0%	Framtiden AB	Tre byggnader med 7-27 våningar, cirka 450 bostäder samt kommersiella lokaler	Utveckling pågår
Lynx	0%	Framtiden AB		
Virgo	26%	Framtiden AB		
Cassiopeja	26%	Framtiden AB	Totalt 43 våningar som kommer innehålla bostäder samt kommersiella lokaler	Under planering
Aries	26%	Framtiden AB	Totalt 12 våningar med cirka 190 lägenheter samt kommersiella lokaler	Planering och projektering pågår
Auriga	26%	Framtiden AB	Cirka 90 lägenheter samt kommersiella och samhällslokaler	Planering och projektering pågår
Capella	0%	Tosito / Hemsö	Cirka 180 lägenheter samt kommersiella lokaler med vård	Färdigställt
Parkering/Garage	100%	-	Cirka 750 parkeringsplatser	Färdigställs successivt





Övriga upplysningar

Redovisningspriciper

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

Transaktioner med närstående

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

Ställda säkerheter

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

Långsiktiga incitamentsprogram

På årsstämman den 29 april 2024 antogs ett nytt incitamentsprogram till styrelsen och nuvarande samt framtida medarbetare i Doxa AB. För redogörelse hänvisas till Kommuniqué från årsstämman. Denna finns på bolagets hemsida: www.doxa.se.

För en redogörelse av tidigare antagna incitamentsprogram hänvisas till bolagets Årsredovisning 2023. 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 2023. Denna finns på bolagets hemsida: www.doxa.se.

Finansiell kalender

Samtliga rapporter publiceras på bolagets hemsida: www.doxa.se

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

2025-02-25

Malmö den 29 november 2024

Denna delårsrapport har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering. Denna rapport har inte granskats av bolagets revisor. Informationen lämnades, genom VD/kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 29 november 2024 kl. 08.00 CET.



GREG DINGIZIAN

Ordförande



CHRISTIAN LINDGREN

VD



NINA NILSSON ULVINEN

Ledamot



JACOB KARLSSON

Ledamot



PETER STRAND

Ledamot



LÉNA GRIMSLÄTT

Ledamot

Rapport över totalresultat

KONCERNEN

Belopp i mSEK	Not	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023
RÖRELSENS INTÄKTER						
Nettoomsättning, inkl. övriga rörelseintäkter		6,1	3,4	15,5	5,9	9,9
Nettoförändring verkligt värde portföljbolag		-436,4	558,6	-760,1	772,9	302,1
Summa rörelsens intäkter		-430,4	562,0	-744,7	778,8	312,1
RÖRELSSENS KOSTNADER						
Personalkostnader		-4,7	-3,7	-15,9	-13,8	-18,2
Övriga externa kostnader		-3,2	-3,9	-12,5	-20,3	-24,4
Summa rörelsens kostnader		-7,9	-7,6	-28,4	-34,1	-42,6
Rörelseresultat		-438,3	554,4	-773,0	744,7	269,4
FINANSIELLA POSTER						
Ränteintäkter och liknande poster		24,1	6,3	59,9	14,6	24,6
Räntekostnader och liknande poster		-4,6	-0,1	-19,7	-0,3	-2,1
Summa finansiella poster		19,5	6,1	40,2	14,2	22,5
Resultat före skatt		-418,8	560,6	-732,9	759,0	291,9
Periodens skatt		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-418,8	560,6	-732,9	759,0	291,9
Övrigt totalresultat - omräkningsdifferenser		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-418,8	560,6	-732,9	759,0	291,9
Resultat per aktie, hänförligt till moderbolagets aktieägare, före och efter utspädning (SEK)		-0,36	1,23	-0,93	2,09	0,75

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

Rapport över finansiell ställning

KONCERNEN

Belopp i mSEK	Not	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar		6,0	8,0	7,0
Aktier och andelar till verkligt värde	2	1 815,0	2 887,5	2 523,3
Fordringar hos portföljbolag		1 606,5	412,3	750,3
Uppskjuten skattefordran		0,0	0,0	0,0
Summa anläggningstillgångar		3 427,6	3 307,8	3 280,6
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar	2	27,2	30,5	111,4
Likvida medel	2	17,6	52,0	111,9
Summa omsättningstillgångar		44,8	82,5	223,2
SUMMA TILLGÅNGAR		3 472,3	3 390,4	3 503,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Aktiekapital		642,8	228,0	255,8
Övrigt tillskjutet kapital		3 280,7	2 571,8	2 858,4
Annat eget kapital inkl. årets resultat		-623,9	563,6	108,8
Summa eget kapital		3 299,6	3 363,3	3 223,0
SKULDER				
Avsättningar		0,0	0,0	0,0
Långfristiga skulder	2	157,7	19,9	209,1
Kortfristiga skulder	2	15,1	7,2	71,7
Summa skulder		172,8	27,0	280,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 472,3	3 390,4	3 503,8

Kassaflödesanalys

KONCERNEN

Belopp i mSEK	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-26,0	-4,3	-40,5	-40,7	-31,5
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	4,9	-19,7	-12,3	-5,6	-6,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-21,1	-23,9	-52,8	-46,3	-37,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-382,8	-77,8	-849,1	31,3	-205,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	409,7	0,4	807,7	7,0	294,7
Periodens kassaflöde	5,8	-101,3	-94,2	-8,0	51,9
Likvida medel vid periodens början	11,8	153,3	111,9	60,0	60,0
Periodens kassaflöde	5,8	-101,3	-94,2	-8,0	51,9
Likvida medel vid periodens slut	17,6	52,0	17,6	52,0	111,9

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

Rapport över förändringar i eget kapital

KONCERNEN

Belopp i mSEK	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	147,5		1 811,9	-190,1	1 769,4
Periodens resultat och tillika totalresultat				759,0	759,0
Emissioner	80,4		759,9		840,3
Emissionskostnader			-12,3		-12,3
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen				7,0	7,0
Eget kapital per 30 september 2023	227,9		2 559,5	575,9	3 363,3
Periodens resultat och tillika totalresultat				-467,0	-467,0
Emissioner	27,8		122,2		150,0
Emissionskostnader			-6,3		-6,3
Pågående nyemission dec 2023		30,5	152,4		182,9
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen					0,0
Eget kapital per 31 december 2023	255,8	30,5	2 827,8	108,9	3 223,0
Periodens resultat och tillika totalresultat				-732,9	-732,9
Emissioner	356,5		486,3		842,8
Emissionskostnader			-33,4		-33,4
Pågående nyemission dec 2023	30,5	-30,5			0,0
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen				0,1	0,1
Eget kapital per 30 september 2024	642,8	0,0	3 280,7	-623,8	3 299,6

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

Resultaträkningar

MODERBOLAGET

Belopp i mSEK	Not	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023
RÖRELSENS INTÄKTER						
Nettoomsättning		6,1	3,4	15,5	5,9	9,9
Förändring verkligt värde portföljbolag		-436,4	558,6	-760,1	772,9	302,1
Summa		-430,4	562,0	-744,7	778,8	312,1
RÖRELSENS KOSTNADER						
Personalkostnader		-4,7	-3,7	-15,9	-13,8	-18,2
Övriga externa kostnader		-3,2	-4,0	-12,7	-20,5	-24,6
Summa rörelsens kostnader		-7,9	-7,7	-28,6	-34,3	-42,8
Rörelseresultat		-438,3	554,3	-773,2	744,5	269,2
FINANSIELLA POSTER						
Ränteutgifter och liknande poster		24,1	6,3	59,9	14,6	24,6
Räntekostnader och liknande poster		-4,6	0,0	-19,5	-0,1	-1,7
Resultat från aktier och andelar i dotterbolag		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa finansiella poster		19,5	6,2	40,4	14,4	22,9
Resultat före skatt		-418,8	560,6	-732,9	759,0	292,1
Periodens skatt		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PERIODENS RESULTAT		-418,8	560,6	-732,9	759,0	292,1

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

Balansräkningar

MODERBOLAGET

Belopp i mSEK	Not	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar		0,7	1,0	0,9
Aktier och andelar till verkligt värde	2	1 815,0	2 887,5	2 523,3
Fordringar hos portföljbolag		1 606,5	412,3	750,3
Uppskjuten skattefordran		0,0	0,0	0,0
Summa anläggningstillgångar		3 422,3	3 300,8	3 274,4
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar	2	27,2	30,5	111,4
Likvida medel	2	17,6	52,0	111,9
Summa omsättningstillgångar		44,8	82,5	223,2
SUMMA TILLGÅNGAR		3 467,0	3 383,4	3 497,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Bundet eget kapital		657,0	242,2	300,6
Fritt eget kapital		2 642,8	3 121,1	2 922,7
Summa eget kapital		3 299,8	3 363,3	3 223,2
SKULDER				
Avsättningar		0,0	0,0	0,0
Långfristiga skulder	2	154,0	14,0	203,8
Kortfristiga skulder	2	13,3	6,1	70,7
Summa skulder		167,3	20,0	274,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 467,0	3 383,4	3 497,7

Kassaflödesanalys

MODERBOLAGET

Belopp i mSEK	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-26,0	-4,3	-40,5	-40,7	-31,5
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	4,9	-19,7	-12,3	-5,6	-6,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-21,1	-23,9	-52,8	-46,3	-37,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-382,8	-77,8	-849,1	31,3	-205,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	409,7	0,4	807,7	7,0	294,7
Periodens kassaflöde	5,8	-101,3	-94,2	-8,0	51,9
Likvida medel vid periodens början	11,8	153,3	111,9	60,0	60,0
Periodens kassaflöde	5,8	-101,3	-94,2	-8,0	51,9
Likvida medel vid periodens slut	17,6	52,0	17,6	52,0	111,9

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

Förändringar eget kapital

MODERBOLAGET

Belopp i mSEK	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	147,5		1 811,9	-190,1	1 769,4
Periodens resultat och tillika totalresultat				759,0	759,0
Emissioner	80,4		759,9		840,3
Emissionskostnader			-12,3		-12,3
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen				7,0	7,0
Eget kapital per 30 september 2023	227,9		2 559,5	575,9	3 363,3
Periodens resultat och tillika totalresultat				-466,8	-466,8
Emissioner	27,8		122,2		150,0
Emissionskostnader			-6,3		-6,3
Pågående nyemission dec 2023		30,5	152,4		182,9
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen					0,0
Eget kapital per 31 december 2023	255,8	30,5	2 827,9	109,1	3 223,2
Periodens resultat och tillika totalresultat				-732,9	-732,9
Emissioner	356,5		486,3		842,8
Emissionskostnader			-33,4		-33,4
Pågående nyemission dec 2023	30,5	-30,5			0,0
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen				0,1	0,1
Eget kapital per 30 september 2024	642,8	0,0	3 280,8	-623,7	3 299,8

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

Nyckeltal

KONCERNEN

	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023
Eget kapital, mSEK	3 299,6	3 363,3	3 299,6	3 363,3	3 223,0
Eget kapital, mSEK	3 299,6	3 363,3	3 299,6	3 363,3	3 223,0
Aktiens slutkurs per senaste betalkurs, SEK	1,11	2,85	1,11	2,85	3,41
Antal utestående aktier*	1 285 530 670	455 923 231	1 285 530 670	455 923 231	572 589 898
Marknadsvärde, mSEK	1 429,5	1 299,4	1 429,5	1 299,4	1 949,7
Eget kapital, mSEK	3 299,6	3 363,3	3 299,6	3 363,3	3 223,0
Balansomslutning, mSEK	3 472,3	3 390,4	3 472,3	3 390,4	3 503,8
Soliditet %	95,0%	99,2%	95,0%	99,2%	92,0%
Periodens resultat, mSEK	-418,8	560,6	-732,9	759,0	291,9
Genomsnittligt eget kapital, mSEK	3 203,3	3 074,4	3 261,3	2 566,4	2 496,2
Avkastning på eget kapital %	-13,1%	18,2%	-22,5%	29,6%	11,7%
Eget kapital, mSEK	3 299,6	3 363,3	3 299,6	3 363,3	3 223,0
Antal utestående aktier*	1 285 530 670	455 923 231	1 285 530 670	455 923 231	572 589 898
Eget kapital per aktie, SEK	2,57	7,38	2,57	7,38	5,63
Periodens resultat, mSEK	-418,8	560,6	-732,9	759,0	291,9
Vägt genomsnittligt antal aktier	1 160 701 918	455 923 231	783 842 973	362 435 525	387 531 330
Resultat per aktie, SEK	-0,36	1,23	-0,93	2,09	0,75
Eget kapital, mSEK	3 299,6	3 363,3	3 299,6	3 363,3	3 223,0
<i>Återföring av avdragen uppskjuten skatt vid förvärvstidpunkt:</i>					
Fastighetsstaden i Halmstad AB	-	14,1	-	14,1	14,1
Nyinvestering Fastighetsstaden i Halmstad AB	-	6,0	-	6,0	6,0
Sundsbron Fastighets AB	7,3	8,9	7,3	8,9	7,3
Lockarp PFK AB (KFC)	-	-	-	-	-
Kvarteret Malmö Arena	54,9	54,0	54,9	54,0	54,9
Doxa Industrifastigheter AB (Landskrona)	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7
Doxa Stridsyxan 2 AB	7,2	-	7,2	-	7,2
NAV, mSEK	3 371,7	3 449,1	3 371,7	3 449,1	3 315,3
NAV, mSEK	3 371,7	3 449,1	3 371,7	3 449,1	3 315,3
Antal utestående aktier	1 285 530 670	455 923 231	1 285 530 670	455 923 231	572 589 898
NAV per aktie, SEK	2,62	7,57	2,62	7,57	5,79
Antal utestående aktier	1 285 530 670	455 923 231	1 285 530 670	455 923 231	572 589 898
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier	1 160 701 918	455 923 231	783 842 973	362 435 525	387 531 330

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

De redovisningsprinciper som anges i årsredovisningen för 2023 har även tillämpats i denna delårsrapport. Koncernen tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Financial Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU.

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

Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

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

Noter

NOT 2 FINANSIELLA INSTRUMENT

Koncernen har följande finansiella tillgångar och skulder:

Belopp i mSEK	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
Finansiella tillgångar			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	1 815,0	2 887,5	2 523,3
Långfristiga fordringar portföljbolag- värderade till upplupet anskaffningsvärde	1 606,5	412,3	750,3
Kortfristiga fordringar - värderade till upplupet anskaffningsvärde	24,2	28,6	109,5
Likvida medel - värderade till upplupet anskaffningsvärde	17,6	52,0	111,9
Summa finansiella tillgångar	3 463,3	3 380,5	3 495,0
Finansiella skulder			
Långfristiga skulder - värderade till upplupet anskaffningsvärde	154,0	13,6	203,8
Leasingskulder - värderade till upplupet anskaffningsvärde	5,5	7,0	6,3
Leverantörsskulder och andra kortfristiga skulder - värderade till upplupet anskaffningsvärde	7,7	1,6	57,6
Summa finansiella skulder	167,2	22,2	267,7

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 september 2024

Belopp i mSEK	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Onoterade innehav - Doxa Arena Holding AB, Doxa Malmö Fastigheter Holding AB, Doxa Industrifastigheter AB, Doxa Fastigheter Holding Ett AB, Doxa Fastigheter Holding Två AB, Fastighetsstaden i Halmstad AB, EasyDepot AB och Serneke Group AB	-	-	1 815,0	1 815,0
Summa	-	-	1 815,0	1 815,0

30 september 2023

Belopp i mSEK	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Onoterade innehav - Doxa Arena Holding AB, Doxa Malmö Fastigheter Holding AB, Doxa Industrifastigheter AB, Doxa Fastigheter Holding Ett AB, Doxa Fastigheter Holding Två AB, Fastighetsstaden i Halmstad AB, EasyDepot AB och Serneke Group AB	-	-	2 887,5	2 887,5
Summa	-	-	2 887,5	2 887,5

31 december 2023

Belopp i mSEK	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Onoterade innehav - Doxa Arena Holding AB, Doxa Malmö Fastigheter Holding AB, Doxa Industrifastigheter AB, Doxa Fastigheter Holding Ett AB, Doxa Fastigheter Holding Två AB, Fastighetsstaden i Halmstad AB, EasyDepot AB och Serneke Group AB	-	-	2 523,3	2 523,3
Summa	-	-	2 523,3	2 523,3

Noter

NOT 2 FINANSIELLA INSTRUMENT (FORTS.)

Värdering av onoterade finansiella tillgångar per 30 september 2024

Värdering av fastighetsportföljen

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

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

Kvarteret Malmö Arena, Vildanden 9 och Stridsyxan 2 har värderats enligt ovan principer av extern oberoende värderingsfirma per 30 september 2024. Detta innebär att 90 procent av Doxas helägda fastighetsinnehav är externt värderade per 30 september 2024. Slagan 3, Karlsvik 6, Domkraften 1, Iltern 5, Fjällräven 3, Ratten 6 samt innehavet i Fastighetsstaden i Halmstad har värderats enligt samma principer av extern oberoende värderingsfirma per 30 juni 2024. För de fastigheter som inte värderats av extern värderingsfirma per 30 september 2024 har interna värderingar upprättats, inga justeringar av marknadsvärden har registrerats i dessa fastigheter.

Värdering av aktieinnehavet i Serneke

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

Tillgångar i Serneke har värderats internt per den 30 september 2024. Per den 31 december 2023 värderades 64% av tillgångarna externt. Beroende på tillgångsslag är värderingen gjord enligt nedan principer.

Värdering entreprenadverksamheten

Den 28 juni 2024 tecknades avtal med det tyskbaseade investmentbolaget Mutares SE & Co. KGaA om försäljning av Sernekes entreprenadverksamhet. Transaktionen förväntas slutföras omkring den 29 november 2024. Per den 30 september 2024 är entreprenadverksamheten värderad enligt villkor i försäljningsavtalet. Avsättning har även gjorts för eventuell förlust fram till frånträde.

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 färdigställda lägenheter

Färdigställda bostadsrätts- och ägarlägenheter är merparten lägenheter som färdigställts under Q3 2024 och är värderade till listpriser.

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

Ställda säkerheter, belopp i mSEK	KONCERNEN			MODERBOLAGET		
	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
Pantsatta aktier i dotterbolag	150,2	200,2	200,2	150,2	200,2	200,2

Eventualförplikelser, belopp i mSEK	KONCERNEN			MODERBOLAGET		
	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
Borgensförbindelser till förmån för portföljbolag, fastighetskrediter	1 277,3	1 297,1	1 358,6	1 277,3	1 297,1	1 358,6
Borgensförbindelser till förmån för portföljbolag, övriga skulder kreditinstitut	1 047,2	300,0	300,0	1 047,2	300,0	300,0
Borgensförbindelser för förskott- och insatsgarantier i bostadsrättsförening	137,8	-	137,8	137,8	-	137,8
Borgen och entreprenadgarantier för portföljbolag	1 000,0	-	500,0	1 000,0	-	500,0
Borgensförbindelser till förmån för portföljbolag, anstånd skatter	132,1	-	124,6	132,1	-	124,6
Borgensförbindelser till förmån för portföljbolag, övrigt	1 898,6	50,0	151,0	1 898,6	50,0	151,0
Summa	5 492,9	1 647,1	2 572,0	5 492,9	1 647,1	2 572,0

Varav till förmån för indirekta innehav i fastighetsportföljen ägda till 100% 1 199,6 mSEK (1 297,1) och till förmån för innehav i Serneke Group AB som ägs till 100% 4 293,3 mSEK (350,0). Doxa tillträdde i augusti återstående 5,6% av aktierna i Serneke Group AB och äger därefter 100%.

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

Det förekommer inga tilläggsköpeskillingar per 2024-09-30 som inte redan skuldförts.

Noter

NOT 4 NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Transaktioner med närstående prissätts på marknadsmässiga villkor.

Närståendetransaktioner med portföljbolag

Moderbolaget har en närståenderelation med sina portföljbolag.

Närståendetransaktioner med andra

Utöver närståenderelation med portföljbolag finns företag i vilka Doxa och företaget har gemensamma styrelseledamöter och/eller ägare. I de fall där det innebär inflytande av den karaktär som anges i IAS 24 och transaktionerna uppgår till betydande belopp har upplysningar lämnats nedan.

Doxa står under betydande inflytande av Greg Dingizian som genom bolag, Agartha AB, innehar 15,8% (11,6) av rösterna i Doxa AB. Greg Dingizian är även styrelseordförande i Doxa AB. Transaktioner med Greg Dingizian eller av honom kontrollerade bolag anses därför utgöra närståendetransaktioner.

Percy Nilsson har ett betydande inflytande i Doxa AB, då han genom bolag, Malmö Bra Bostad AB, innehar 5,3% (11,4) av rösterna. Transaktioner med Percy Nilsson eller av honom kontrollerade bolag anses därför utgöra närståendetransaktioner.

Ola Serneke var styrelseledamot i Serneke Group AB t o m 2024-06-20 och VD i Serneke Invest AB t o m 2024-04-26. Transaktioner med Ola Serneke och av honom kontrollerade bolag anses därför utgöra närståendetransaktioner t o m 2024-06-20.

Transaktioner med portföljbolag, belopp i mSEK	KONCERNEN					MODERBOLAGET				
	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023
Försäljning av varor och tjänster	6,1	3,4	15,5	5,9	9,9	6,1	3,4	15,5	5,9	9,9
Inköp av varor och tjänster	0,3	0,3	1,0	0,8	1,1	0,3	0,3	1,0	0,8	1,1
Finansiella intäkter	24,1	5,2	59,8	13,5	22,1	24,1	5,2	59,8	13,5	22,1
Finansiella kostnader	0,1	0,0	0,4	0,1	0,2	0,1	0,0	0,4	0,1	0,2
Erhållna koncernbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	16,7	0,0	0,0	0,0	0,0	16,7
Lämnade aktieägartillskott	0,0	34,0	0,0	34,0	234,0	0,0	34,0	0,0	34,0	234,0
Erhållen utdelning	0,0	34,0	0,0	34,0	34,0	0,0	34,0	0,0	34,0	34,0

Noter

NOT 4 NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER (FORTS.)

	KONCERNEN			MODERBOLAGET		
	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
Fordringar hos portföljbolag, belopp i mSEK						
Fordringar hos portföljbolag	1 628,7	416,6	758,9	1 628,7	416,6	758,9
Summa	1 628,7	416,6	758,9	1 628,7	416,6	758,9

	KONCERNEN			MODERBOLAGET		
	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
Skulder till portföljbolag, belopp i mSEK						
Skulder till portföljbolag	9,3	13,7	9,8	9,3	13,7	9,8
Summa	9,3	13,7	9,8	9,3	13,7	9,8

	KONCERNEN					MODERBOLAGET				
	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023
Transaktioner med Agartha AB (ägare Greg Dingizian)										
Finansiella kostnader till Agartha AB	0,6	0,0	4,6	0,0	1,5	0,6	0,0	4,6	0,0	1,5
Fordringar hos Agartha AB	0,0	0,0	0,0	0,0	50,0	0,0	0,0	0,0	0,0	50,0
Skulder till Agartha AB	0,0	0,0	0,0	0,0	51,5	0,0	0,0	0,0	0,0	51,5

	KONCERNEN					MODERBOLAGET				
	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023
Transaktioner med Malmö Bra Bostad AB (ägare Percy Nilsson)										
Finansiella kostnader till Malmö Bra Bostad AB	3,0	0,0	9,1	0,0	0,0	3,0	0,0	9,1	0,0	0,0
Fordringar hos Malmö Bra Bostad AB	0,0	0,0	0,0	0,0	50,0	0,0	0,0	0,0	0,0	50,0
Skulder till Malmö Bra Bostad AB	150,2	0,0	150,2	0,0	200,2	150,2	0,0	150,2	0,0	200,2

Noter

NOT 4 NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER (FORTS.)

Närstående-transaktioner som inte konsolideras

Doxa redovisar enligt IFRS 10 Koncernredovisning och bolaget klassificeras därmed som ett investmentföretag. Vilket innebär att dotterbolag inte konsolideras. Närstående-transaktioner med andra som förekommer i Doxas helägda fastighetsbolag och i Serneke Group AB ingår därför inte i koncernens redovisningen enligt ovan, utan redovisas nedan.

Transaktioner med Parkfast Arena AB (ägare Percy Nilsson)	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023
Försäljning av varor och tjänster till Parkfast Arena AB	6,7	6,4	20,5	19,2	25,6
Inköp av varor och tjänster Parkfast Arena AB	0,8	0,4	1,6	1,1	1,5
Fordringar hos Parkfast Arena AB	0,0	0,0	0,0	0,0	2,4
Skulder till Parkfast Arena AB	0,0	0,1	0,0	0,1	0,2

Transaktioner med Hotel Malmö Arena AB (ägare Percy Nilsson)	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023
Försäljning av varor och tjänster till Hotel Malmö Arena AB	10,0	9,3	29,9	27,9	37,2
Inköp varor och tjänster Hotel Malmö Arena AB	0,1	0,0	0,2	0,0	1,2
Fordringar hos Hotel Malmö Arena AB	0,7	0,1	0,7	0,1	0,2
Skulder hos Hotel Malmö Arena AB	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8

Transaktioner med Malmö Bra Bostad AB (ägare Percy Nilsson)	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023
Försäljning av varor och tjänster Malmö Bra Bostad AB	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2
Inköp av varor och tjänster Malmö Bra Bostad AB	1,0	0,7	2,3	1,9	2,5
Finansiella kostnader Malmö Bra Bostad AB	0,0	1,5	0,0	4,5	6,0
Skulder till Malmö Bra Bostad AB	0,0	199,7	0,0	199,7	6,8

Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023
Försäljning av varor och tjänster ¹⁾	0,0	0,0	208,1	0,0	562,0
Inköp av varor och tjänster	0,0	0,0	17,0	0,0	8,4

1) Försäljningen fördelar sig på Karlatornet AB (JV) om 206,0 mSEK och på övriga intressebolag till Serneke om 2,1 mSEK. Karlatornet AB blev helägt 20240715.

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