

DELÅRSRAPPORT Q2 2022

FASTIGHETSINVESTERINGAR I SVERIGE

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

DOXA

STARKT RESULTAT OCH FORTSATT TILLVÄXT MED TRE NYA FÖRVÄRV

- Fortsatt NAV tillväxt, +5,2% under andra kvartalet
- Periodens resultat för Apr-Jun uppgick till 90,8 mSEK (-4,4)
- Stark värdeutveckling på fastigheter i existerande portfölj, +125,9 mSEK (+4,1%)
- Tre affärer i två nya segment, lager- och lättindustrifastigheter samt defensiv handel, genomförda under andra kvartalet
- Fyra direktägda fastigheter förvärvade med underliggande fastighetsvärde om ca 210 mSEK
- Intressebolaget Fastighetsstaden i Halmstad AB (40% ägande) har genomfört sitt hittills största förvärv, underliggande fastighetsvärde om ca 370 mSEK
- Värdeutveckling tillkommande fastigheter +37,0 mSEK (+10,2%)

NAV-TILLVÄXT
ANDRA KVARTALET

5,2%

NAV

1 946,2 mSEK

NAV
PER AKTIE

6,63 SEK

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG KONCERNEN

NAV vid periodens utgång uppgick till 1 946,2 mSEK (81,3).

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 1 860,4 mSEK (81,3).

Rörelsens intäkter Apr-Jun uppgick till 96,5 mSEK (3,9) ökningen är i allt väsentligt relaterad till stark värdeförändring på portföljbolag med fokus på fastigheter. Motsvarande period förra året värderades inga tillgångar till verkligt värde, skifte av redovisningsprinciper från och med kvartal 4 2021. För perioden Jan-Jun uppgick rörelsens intäkter till 97,0 mSEK (7,8).

Rörelsens kostnader för perioden Apr-Jun uppgick till 6,0 mSEK (8,3) minskningen är till stor del påverkad av skifte i redovisningsprinciper. För Jan-Jun uppgick rörelsens kostnader till 20,5 mSEK (15,2), där kvartal 1 är belastad med engångsposter för uppbyggnad av organisation samt kostnader i samband med större förvärv.

Periodens resultat för Apr-Jun uppgick till 90,8 mSEK (-4,4). För Jan-Jun uppgick resultatet till 83,8 mSEK (-7,4).

NYCKELTAL

Belopp i mSEK	Apr-Jun 2022	Apr-Jun 2021	Jan-Jun 2022	Jan-Jun 2021	Jan-Dec 2021
NAV, mSEK	1 946,2	81,3	1 946,2	81,3	892,8
NAV per aktie, SEK	6,63	0,79	6,63	0,79	4,19
Eget kapital, mSEK	1 860,4	81,3	1 860,4	81,3	869,8
Eget kapital per aktie, SEK	6,34	0,79	6,34	0,79	4,09
Förändring NAV föregående kvartal*	5,2%	1150,8%	5,2%	1150,8%	348,9%

* NAV per utgången mars 2022 uppgick till 1 850,6 mSEK

NAV per utgången mars 2021 uppgick till 6,5 mSEK (=eget kapital)

NAV per utgången september 2021 uppgick till 198,9 mSEK (=eget kapital)

HÄNDELSE UNDER Q2 2022

REDOVISNINGSPRINCIPER FRÅN OCH MED FJÄRDE KVARTALET 2021

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

HÄNDELSE

- Årsstämma hölls kl 17.00 den 27 april 2022 på Malmö Arena Hotell i Malmö
- Förändring i styrelsen för att tillföra ytterligare kompetens och erfarenhet inom fastighetssektorn. Jacob Karlsson samt Nina Ulvinen Nilsson har på stämman tillträtt som nya styrelseledamöter i Doxa AB. Ingrid Atteryd Heiman och Jonas Ehringer lämnar styrelsen
- Tillträde av Stridsyxan 2, E-Center i Jägersro, Malmö genomfört den 30 juni 2022. Handelsfastighet på 11 400 kvm med tyngdpunkt mot dagligvaror, med starka hyresgäster i ett välkänt och etablerat handelsområde. Fastigheten har ett hyresvärde på ca 15,9 mSEK. Affären genomfördes genom en bolagsaffär med Swedish Logistic Property AB
- Tillträde till tre fastigheter i Landskrona genomfört den 28 juni 2022. Fullt uthyrda lager- och lättindustrifastigheter på 8 715 kvm på starka lägen i Landskrona. Fastigheterna har ett samlat hyresvärde på ca 5,3 mSEK. Affären genomfördes genom tre bolagsaffärer med SBB i Norden AB
- Intressebolaget Fastighetsstaden i Halmstad AB (Doxa 40% ägarandel) tillträdde sitt hitintills största förvärv den 28 juni 2022. Tre renodlade samhällsfastigheter med en samlad uthyrningsbar yta om ca 17 000 kvm. Fastigheterna har ett samlat hyresvärde på ca 23,6 mSEK. Affären genomfördes genom en bolagsaffär med SBB i Norden AB. Fastighetsstaden i Halmstad har under perioden även tillträtt en mindre fastighet i Halmstad, en fastighet som kompletterar existerande portfölj i området
- Refinansiering av banklån har genomförts i samband med sedan tidigare tillträdde fastigheter i Malmöportföljen.
- Enligt externa marknadsvärderingar genomförda på samtliga portfölj- och intressebolags fastighetsbestånd per den 30 juni 2022 noterades ökande värden. Värdeökningarna drivs av ett framgångsrikt fastighetsutvecklingsarbete genom nyuthyrningar och omförhandlingar. Dessutom har Doxa förvärvat samtliga sina innehav i off-market affärer, dvs. affärerna har inte utsatts för aggressiva budgivningar. Summerat för samtliga innehav har marknadsvärdet på fastigheterna under kvartalet ökat med 162,9 mSEK (+4,7%). Fördelat på:
 - Sedan tidigare ägda fastigheter, +125,9 mSEK (+4,1%)
 - Värdeförändring på under kvartalet tillkommande fastigheter, +37,0 mSEK (+10,2%)
- Det noterade innehavet i KlaraBo har under kvartalet värderats ner med 38,8 mSEK (-43,5%), till 50,4 mSEK. Noterbart är att KlaraBos börskurs den 30 juni 2022 är 45% under redovisat NAV (35,67 sek) per samma tidpunkt
- Portföljbolaget Doxa Dental har under perioden nedvärderats med totalt 27,2 mSEK (-33,8%), till 60 mSEK. Återgång till tidigare försäljningsnivåer, i linje med före pandemin, ser ut att ta något längre tid än tidigare förväntat
- Pågående arbete med energibesparingsprojekt i Fastighetsstaden i Halmstad AB samt i Kvarteret Malmö Arena fortlöper. Även nytillkommande fastigheter kommer att inkluderas i detta arbete som bland annat innefattar projektering av solcellsanläggningar för att ytterligare optimera driftskostnaderna samtidigt som vi bidrar till en mer hållbar drift i våra fastigheter

VD ” HAR ORDET



TURBULENT, HÄNDELSERIKT OCH STARKT

– SÅ VILL JAG SAMMANFATTA KVARTAL TVÅ

Det känns naturligt att till en början kommentera marknadsläget, där vi sett stora rörelser på aktiemarknaden, skuldmarknaden och inte minst räntemarknaden. Inte sedan 2008 har vi sett så kraftiga kursfall och volatilitet på aktiemarknaden. Marknaden har varit turbulent. Som noterat bolag är vi inte immuna mot hur marknaden rör sig, tvärtom, vi är en del av marknaden och påverkas av den. Nu navigerar vi i marknaden på bästa sätt genom att positionera oss där vi anser att det relativa värdet finns. Vi fokuserar även än mer på förädling och värdeskapande i vår befintliga portfölj. Vi är välkapitaliserade, vi har en stark ägarbas, vi har en diversifierad, kassaflödesgenererandeportfölj med en sund belåningsgrad, och vi kan agera opportunistiskt i de segment och på de objekt vi bedömer att det finns värde i – vilket vi också gjort under det gångna kvartalet.

Kvartalet har verkligen varit händelserikt. Vi har gjort tre förvärv för totalt 589 miljoner kronor, varav 379 miljoner kronor via vårt JV bolag i Halmstad. Förvärven har skett i tre nya segment; lager- och lättindustri, defensiv handel och samhällsfastigheter. Doxas fastighetsbestånd (inkl. JV-bolag) har av externa värderare värderats upp med 162,9 miljoner. Värderingen medför ett positivt och starkt resultat om 90,8 miljoner kronor.

Jag ser fram emot kommande kvartal. Marknaden kan komma att vara fortsatt turbulent, vilket också skapar nya möjligheter, och det är nu vi drar nytta av vår flexibilitet. Doxas organisation jobbar hårt varje dag för att hitta bra affärer, nya partnerskap och värdeskapande i befintlig portfölj. Jag hoppas att du som aktieägare känner en trygghet i att Doxa, med vår anpassningsbara affärsmodell, breda kontaktnät och erfarenhet av värdeskapande kommer kunna leverera både nu och i framtiden - det gör jag!

VICTOR PERSSON, VD
Malmö, juli 2022

FINANSIELL INFORMATION

KONCERNEN

RESULTAT FÖR APR-JUN 2022

- Rörelsens intäkter för andra kvartalet uppgick till 96,5 mSEK (3,9), ökningen är i allt väsentligt relaterad till stark värdetillväxt på fastighetsbeståndet. Nettoförändring verkligt värde i portföljbolag för det andra kvartalet uppgick till 94,8 mSEK (0,0). Motsvarande period förra året värderades inga tillgångar till verkligt värde, skifte av redovisningsprinciper från och med fjärde kvartalet 2021 (se vidare Not 1)
- Rörelsens kostnader för det andra kvartalet uppgick till 6,0 mSEK (8,3). Minskningen är till stor del påverkad av skifte i redovisningsprinciper (se vidare Not 1).
- Rörelseresultatet uppgick till 90,5 mSEK (-4,4), starkt påverkat av positiv utveckling av underliggande fastighetsvärden
- Finansiella poster uppgick till 0,0 mSEK (0,0)
- Periodens skatt uppgick till +0,3 mSEK (0,0) hänförlig till minskning av uppskjuten skatt relaterad till noterade innehav
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 90,8 mSEK (-4,4)

RESULTAT FÖR JAN-JUN 2022

- Rörelsens intäkter uppgick till 97,0 mSEK (7,8), ökningen är i allt väsentligt relaterad till stark värdetillväxt på fastighetsbeståndet. Nettoförändring verkligt värde i portföljbolag för perioden uppgick till 94,9 mSEK (0,0). Motsvarande period förra året värderades inga tillgångar till verkligt värde, skifte av redovisningsprinciper från och med fjärde kvartalet 2021 (se vidare Not 1)

- Rörelsens kostnader uppgick till 20,5 mSEK (15,2). Ökningen är en kombination av skifte i redovisningsprinciper, samt ökade kostnader 2022 kopplat till uppbyggnad ny organisation och kostnader relaterade till fastighetsinvesteringar framför allt under första kvartalet
- Rörelseresultatet uppgick till 76,5 mSEK (-7,4), starkt påverkat av positiv utveckling av underliggande fastighetsvärden
- Finansiella poster uppgick till 0,0 mSEK (0,0)
- Periodens skatt uppgick till +7,3 mSEK (0,0) hänförlig till minskning av uppskjuten skatt relaterad till noterade innehav
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 83,8 mSEK (-7,4)

FINANSIELL STÄLLNING

- Eget kapital i koncernen uppgick vid periodens utgång till 1 860,4 mSEK (81,3)
- Koncernen har vid periodens utgång en fordran på portföljbolag på 292,4 mSEK (0,0)
- Koncernens avsättningar uppgick till 23,6 mSEK (0,0), avser uppskattad tilläggsköpeskilling Kvarteret Malmö Arena
- Vid utgången av perioden uppgick koncernens eget kapital per aktie till 6,34 SEK (0,79)

KASSAFLÖDE

- Kassaflödet för Apr-Jun 2022 uppgick till -116,9 mSEK (-1,7)
- Kassaflödet för Jan-Jun 2022 uppgick till 144,7 mSEK (-3,4)

MODERBOLAGET

RESULTAT FÖR APR-JUN 2022

- Rörelsens intäkter för andra kvartalet uppgick till 96,5 mSEK (1,0), ökningen är i allt väsentligt relaterad till stark värdetillväxt på fastighetsbeståndet. Motsvarande period förra året värderades inga tillgångar till verkligt värde, skifte av redovisningsprinciper från och med fjärde kvartalet 2021
- Rörelsens kostnader för andra kvartalet uppgick till 6,0 mSEK (2,7) ökningen är i allt väsentligt relaterad till den nya organisation som nu finns på plats för att driva fastighetsbolaget Doxa, föregående år vid samma tidpunkt fanns enbart resurser kopplade till verksamhetsgrenen Doxa Dental i moderbolaget
- Finansiella poster uppgick till 0,0 mSEK (0,0)
- Periodens skatt uppgick till +0,3 mSEK (0,0) hänförlig till minskning av uppskjuten skatt relaterad till noterade innehav
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 90,8 mSEK (-1,7)

RESULTAT FÖR JAN-JUN 2022

- Rörelsens intäkter uppgick till 97,0 mSEK (1,6), ökningen är i allt väsentligt relaterad till stark värdetillväxt på fastighetsbeståndet. Motsvarande period förra året

värderades inga tillgångar till verkligt värde, skifte av redovisningsprinciper från och med fjärde kvartalet 2021

- Rörelsens kostnader uppgick till 20,5 mSEK (4,5) ökningen är i allt väsentligt relaterad till den nya organisation som nu finns på plats för att driva fastighetsbolaget Doxa, föregående år vid samma tidpunkt fanns enbart resurser kopplade till verksamhetsgrenen Doxa Dental i moderbolaget
- Finansiella poster uppgick till 0,0 mSEK (0,0)
- Periodens skatt uppgick till +7,3 mSEK (0,0) hänförlig till minskning av uppskjuten skatt relaterad till noterade innehav
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 83,8 mSEK (-2,9)

FINANSIELL STÄLLNING

- Likvida medel i moderbolaget uppgick vid periodens slut till 159,8 mSEK (0,1)
- Moderbolaget har vid periodens utgång kortfristiga fordringar på portföljbolag på 292,4 mSEK (0,0)
- Moderbolagets avsättningar uppgick till 23,6 mSEK (0,0), avser uppskattad tilläggsköpeskilling Kvarteret Malmö Arena
- Eget kapital uppgick till 1 860,4 mSEK (112,3)

DOXA I KORTHET

DOXA I KORTHET

Doxa är ett noterat och affärsdrivet fastighetsbolag med fokus på strategiskt värdeskapande. Doxa investerar i både noterade och onoterade fastighetstillgångar främst i södra Sverige. Målsättningen är att förvärva och genom att bidra med strategisk kompetens förädla bolagets innehav, för att på så sätt skapa värde för aktieägarna. Doxa är inte bundna till specifika fastighetssegment, viss typ av tillgångar eller geografiska marknader. Drivkraften är den individuella affären med målsättningen att driva en portfölj med god riskspridning och hög riskjusterad avkastning. Genom den fastighetskompetens som finns i Doxas ledning, styrelse och största ägare kan bolaget påverka samhällsutvecklingen i en mer hållbar riktning, såväl indirekt som direkt.

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

FINANSIELLA MÅL

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

- Realisationsvinster på genomförda transaktioner
- Värdeökningar på befintliga tillgångar
- Utdelningar och räntetäkter
- 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 samt exponering mot tillgångar som annars inte har varit tillgängliga på den svenska aktiemarknaden
- Doxa drivs av personer med gedigen erfarenhet från fastighetssektorn och finansiella sektorn som tillsammans med befintliga ägare befäster Doxa som en attraktiv och unik investeringsmöjlighet
- Fokus är alltid att skapa bästa möjliga affär och att genom aktivt ägande bygga en stark position inom fastighetssektorn i Sverige
- Doxa har ett brett investeringsmandat vilket innebär att det inte finns någon begränsning kring fastighetstyp eller tänkt innehavsperiod för potentiella förvävsobjekt. Detta skapar en flexibilitet som Doxa anser är gynnsam för både riskspridning, avkastning samt anpassbarhet vid var tid rådande marknad

VISION

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

MISSION

Med vår kompetens och aktiva ägarfilosofi kan vi bidra till att optimera utvecklingspotentialen (i varje investering) och 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, hotel & 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

Under andra kvartalet av 2022 har Doxa investerat i lager- och lättindustrifastigheter på starka lägen i tillväxtorter.

KLARABO

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

EASYDEPOT

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

FASTIGHETSINNEHAV - ÖVERSIKT

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

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

Fördelning av Doxas innehav

Hyresvärde

Kontor	36%
Hotell	15%
Handel	11%
Arena	11%
Bostäder	6%
Lager/Industri	6%
Övrigt	15%

2022-06-30

FASTIGHETSVÄRDE OCH VÄRDE PÅ ANDRA FASTIGHETSRELATERADE INNEHAV

	Malmöportfölj			Industriportfölj			Fastighetsstaden*			Easy Depot	Onoterat Innehav	KlaraBo	Portfölj
Belopp i mSEK	Befintligt innehav	Nytt innehav	Total	Befintligt innehav	Nytt innehav	Total	Befintligt innehav	Nytt innehav	Total	Total	Total	Total	Total
Ägarandel %	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	40,0%	40,0%	40,0%	15,7%	100,0%	1,9%	100%
Värdering 31 Mar 2022	2 424,5	-	2 424,5	-	-	-	676,4	-	676,4	24,8	3 125,7	89,2	3 214,9
Förvärv Q2 2022	-	144,3	144,3	-	66,0	66,0	-	151,2	151,2	-	361,5	-	361,5
Värdering 30 Jun 2022	2 487,8	162,5	2 650,3	-	69,0	69,0	739,0	167,0	906,1	24,8	3 650,1	50,4	3 700,6
Värdeförändring	63,3	18,2	81,5	-	3,0	3,0	62,6	15,8	78,4	-	162,9	-38,8	124,2
Värdeförändring %	2,6%	12,6%	3,2%	0,0%	4,6%	4,6%	9,3%	10,4%	9,5%	0,0%	4,7%	-43,5%	3,5%

*) Doxas andel är 40% av totalen

MALMÖPORTFÖLJ

Malmöportföljen består i dagsläget av 10 fastigheter med tyngdpunkt mot kontor och handel. Fastigheterna är i det närmaste fullt uthyrda och genererar stabila kassaflöden. Hörnstenen i portföljen utgörs av Kvarteret Malmö Arena på 72 400 kvm, en blandfastighet med sport och evenemangsytor i världsklass, men också 15 000 kvm moderna kontorsytor där Malmö Arena Tower färdigställdes våren 2022. Här finns även ett hotell med 395 rum, restaurang och konferens. Doxa har valt att ha sitt eget kontor här, vilket möjliggör daglig kontakt med hyresgäster och samarbetspartners. Kvarteret Malmö Arena är i princip fullt uthyrt och har ett hyresvärde på cirka 107 mSEK med en väldiversifierad riskspridning.

Framöver kommer Doxa att fortsätta utveckla kvarteret Malmö Arena genom nyuthyrningar. Dessutom har vi initierat en förstudie för att installera solceller, som leder till lägre energiförbrukning och sänkta kostnader.

Fastigheterna Skottspolen 1, Slagan 3 samt tomträtterna Vildanden 9 och Karlsvik 6 är alla belägna på A-lägen och är fullt uthyrda till starka hyresgäster, till exempel Malmö stad som bedriver gymnasieskola i Slagan 3, och fackförbundet Unionen som förhyr hela Skottspolen 1.

Vildanden 9 har utvecklingspotential för bostäder, där Doxa avser att återuppta arbete med en ny detaljplan. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde på cirka 17,5 mSEK.

Fastigheten Domkraften 1 hyrs ut till restaurangkedjan KFC på ett långt avtal, och har även en outnyttjad byggrätt som möjliggör utökad expansion för nya eller befintliga hyresgäster. Fastigheten har ett årligt hyresvärde om drygt 2,1 mSEK.

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

Sammanfattningsvis kännetecknas 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	98 925 kvm 1 182 vakant	142 810 kSEK 1 461 SEK/kvm	72 431 kvm 1 137 vakant	107 252 kSEK 1 504 SEK/kvm	26 494 kvm 45 vakant	35 558 kSEK 1 344 SEK/kvm
Kontor	21%	35%	21%	41%	21%	20%
Hotell	13%	20%	18%	27%	0%	0%
Arena	32%	15%	44%	20%	0%	0%
Butik	12%	11%	0%	0%	43%	44%
Fritid	6%	7%	5%	6%	8%	7%
Utbildning, barnomsorg	3%	4%	0%	0%	13%	15%
Övrigt	13%	8%	12%	6%	15%	14%

KVARTERET MALMÖ ARENA

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

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	Kirsebergssåden	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 trettio-tal kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i Halmstad med ett fastighetsvärde om cirka 2 265 mSEK. De 32 fastigheternas årliga hyresvärde uppgår till cirka 126 mSEK.

Genom förvärvet av 40 procent av Fastighetsstaden, som slutfördes den 30 december 2021, lades grunden för ett långsiktigt samarbete mellan Doxa och Fastighetsstaden, där Doxa tillför strategisk kompetens och ett brett kontaktnät i styrelsearbetet.

Samarbetet med Fastighetsstaden är ett exempel på hur Doxa inte enbart direktäger fastigheter utan också kan vara en partner och delägare till välskötta fastighetsbolag på starka delmarknader.

Under andra kvartalet 2022 förvärvade Fastighetsstaden i Halmstad fyra fastigheter: Koljan 9, Sankt Nikolaus 19, Slottet 4 och Finsmeden 3. De tre förstnämnda fastigheter är renodlade samhällsfastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 17 000 kvm och har ett hyresvärde på 23,6 mSEK.

NYCKELTAL - TOTAL*

	Antal kvm	Hyresvärde
Totalt	112 289 kvm 6 944 vakant	126 535 kSEK 1 201 SEK/kvm
Kontor	35%	38%
Bostäder	21%	25%
Butik	14%	11%
Lager	16%	10%
Industri	11%	9%
Övrigt	3%	7%

*Doxas andel är 40%



INDUSTRIPORTFÖLJ

Under andra kvartalet av 2022 har Doxa investerat i på lager- och lättindustrifastigheter på starka lägen i tillväxtorter med ett förvärv av tre fastigheter i Landskrona: Ratten 6, Fjällräven 3 och Illern 5. Hyresvärdet för denna portfölj är 5,3 mSEK och fastigheterna är belägna i Örja industriområde samt Norra industriområdet, med utmärkt access till E6 och centrala Landskrona.

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

NYCKELTAL

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



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

I oktober 2021 kommunicerade Doxa att bolaget förvärvat 2 548 691 aktier av serie B i KlaraBo, för totalt cirka 88 mSEK. Investeringen är ett komplement till Doxas huvudsakliga fastighetsverksamhet och innebär en breddning av bolagets portfölj av fastighetsrelaterade tillgångar. Doxa äger efter förvärvet cirka 1,9 procent av antalet utestående aktier, motsvarande cirka 1 procent av antalet röster i KlaraBo.

KLARABO



EASYDEPOT

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

I mars förvärvade Doxa 3 300 000 aktier av serie A i EasyDepot, för totalt cirka 25 mSEK. EasyDepot övertecknade nyemissionen (50 mSEK) på 83 mSEK. Investeringen är ett komplement till Doxas huvudsakliga fastighetsverksamhet och innebär en breddning av bolagets portfölj av fastighetsrelaterade tillgångar. Doxa äger efter förvärvet cirka 15,7 procent av antalet utestående aktier, motsvarande cirka 15,7 procent av antalet röster i EasyDepot.

Under denna period har EasyDepot tecknat markanvisningsavtal och sökt bygglov för sitt första projekt nära Center Syd, Löddeköpinge där byggstart beräknas ske till hösten 2022.



DOXA DENTAL AB

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

Doxa Dental är ett produktbolag som både själva, och i samarbete med strategiska samarbetspartners, utvecklar biokompatibla och bioaktiva förbrukningsmaterial för dentalt bruk. Bolagets grundidé, som genomsyrar hela verksamheten, är att material som används för att laga tänder ska vara så naturnära som möjligt. Genom att ha fysikaliska och mekaniska egenskaper som ligger nära tandens bidrar Doxa Dentals produkter till att skapa harmoni i munhålan. Bolaget har en egen tillverkningsanläggning i Uppsala och en egenutvecklad patenterad plattform, Ceramir®, som ligger till grund för allt utvecklingsarbete som bedrivs inom bolaget och i samverkan med andra.

INTÄKTSMODELL OCH STRATEGI

Intäkterna från dentalverksamheten genereras av försäljning av bolagets produkter till dentaldistributörer samt genom försäljning av private label produkter till Dentsply Sirona, världens största tillverkare av professionella tandläkarlösningar, som även ger Doxa rätt till royalties. Doxa Dentals strategi är att identifiera och skriva avtal med strategiska partners, välrenommerade nationella och globala distributörer på prioriterade marknader för försäljning av bolagets produkter, samt medverka i olika utvecklingssamarbeten. Idag har Doxa Dental byggt upp ett nätverk genom avtal med etablerade dentaldistributörer för försäljning under Doxas eget varumärke på världens största dentalmarknad i USA samt i Tyskland, Japan och i de nordiska grannländerna.

I samband med omnoteringen bytte Doxas tidigare VD Henrik Nedoh roll. Han tillträdde i stället som VD för Doxa Dental AB, och fortsätter driva bolaget i tidigare utstakad riktning. Doxa Dentals tillväxt baseras på en växande produktportfölj som uteslutande består av produkter baserade på bioaktiva material, vilket ger Doxa Dental en unik position på marknaden. Bolagets tillväxtstrategi bygger, bland annat på att erbjuda

en växande marknad en bredare portfölj av bioaktiva och biokompatibla produkter baserade på Ceramir-teknologin. Strategin innebär också att:

- Utveckla distributörsnätverket med fokus på den nordamerikanska marknaden, Japan och Europa, framför allt i Sverige och därefter i Tyskland
- Etablera fler private label-samarbeten, det vill säga produkter som säljs under kundernas egna varumärken
- Utveckla fler biokeramiska dentalprodukter samt industriella samarbeten av andra karaktärer utifrån Ceramir-plattformen

ANDRA KVARTALET 2022

Bolagets försäljning och orderingången har ökat markant under andra kvartalet jämfört med första kvartalet (+87%), framför allt på huvudmarknaden USA. Bolaget är nu på god väg att komma tillbaka till samma försäljningsnivåer som före pandemin.

Andra kvartalets försäljning jämfört med samma period förra året visar en uppgång på ca 10 procent till våra distributörer. Private label-affären fortgår och tillsammans drivs ett projekt för att lansera produkten även i Europa under senare delen av 2022. Under kvartalet genomfördes första leveransen av Ceramir-teknologin som insatsvara till en av våra strategiska partners. Ytterligare ett nytt samarbete har inletts tillsammans med ett större bolag med avsikten att använda Ceramir-teknologin som insatsvara i en av bolagets framtida produkter. Förberedelserna för kommande MDR-registrering går enligt plan.

Bolaget fortsätter att tillsammans med en av sina strategiska samarbetspartners utveckla ett nytt resin-baserat cement i tvåkammerspruta med fortsatt tidplan på lansering under senare delen av 2022.



WHEN
BIOACTIVITY
MATTERS

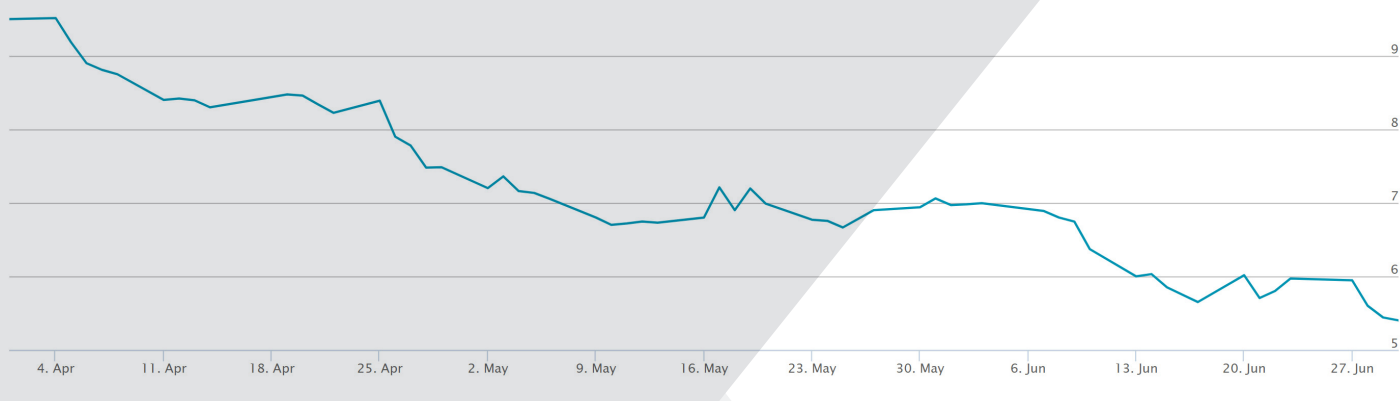
ceramir

AKTIEN

DOXAS AKTIE

Doxa har ett aktieslag. En aktie representerar en röst och det nominella värdet uppgår till 0,50 kronor per aktie. Antalet aktier i Doxa uppgick till 293 396 510 stycken per den 30 juni 2022. Aktiekapitalet vid denna tidpunkt uppgick till 146 698 255 SEK. Aktien (DOXA) är noterad på Nasdaq First North Growth Market sedan april 2014. Redeye AB är Certified Adviser, tel: 08- 121 576 90; e-mail: certifiedadviser@redeye.se. Nasdaq First North Growth Market: DOXA, ISIN: SE0005624756

1 APRIL - 30 JUNI 2022



DE TIO STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 30 JUNI 2022

ÄGARE	ANTAL AKTIER	ANDEL
Agartha AB	52 700 000	17,96%
Parkfast Arena Holding AB	45 000 000	15,34%
Bergendahl & Son AB	29 500 000	10,05%
Futur Pension	19 870 986	6,77%
Skandrenting AB	12 500 000	4,26%
Brorman Fastigheter AB	10 500 000	3,58%
SEB Life International	7 500 000	2,56%
Försäkringsaktiebolaget Skandia	5 542 918	1,89%
Majejeb Holding AB	5 500 000	1,87%
Ninalpha AB	5 192 094	1,77%
SUMMA TIO STÖRSTA ÄGARE	193 805 998	66,06%
ÖVRIGA ÄGARE	99 590 512	33,94%
TOTALT	293 396 510	100,00%
ANTAL AKTIEÄGARE: 6 517 ST		

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

HÄNDELSE EFTER BOKSLUTSDAGEN

- Inga väsentliga händelser efter bokslutsdagen

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

- Doxa har en fordran mot portföljbolaget Doxa Malmö Fastigheter Holding AB, 0,1 mSEK
- Doxa har en fordran mot portföljbolaget Sundsbron Fastighets AB, 0,5 mSEK
- Doxa har en fordran mot portföljbolaget Doxa Dental AB, 5,3 mSEK
- Doxa har en fordran mot portföljbolaget Malmö Arena Nya Holding AB, 79,3 mSEK
- Doxa har en fordran mot portföljbolaget Doxa Industrifastigheter AB, 65,3 mSEK
- Doxa har en fordran mot portföljbolaget Doxa Fastighets AB, 142,0 mSEK
- Ingrid Atteryd Heiman (styrelseledamot i Doxa AB fram till och med den 27 april 2022) har under kvartalet utfört konsulttjänster för Doxa Dental AB, periodens kostnad uppgick till 62,5 kSEK, totalt för 2022 uppgår kostnaden till 125 kSEK.

STÄLLDA SÄKERHETER

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

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

RISKER

För en redogörelse över de risker som är förknippade med bolagets verksamhet hänvisas till bolagets Årsredovisning 2021. Denna finns på bolagets hemsida: www.doxa.se

LÅNGSIKTIGA INCITAMENTSPROGRAM

För en redogörelse över långsiktiga incitamentsprogram hänvisas till bolagets Årsredovisning 2021. Denna finns på bolagets hemsida: www.doxa.se

MALMÖ - 22 JULI 2022



GREG DINGIZIAN

Ordförande



PER EKEKUND

Ledamot



CHRISTIAN LINDGREN

Ledamot



NINA NILSSON ULVINEN

Ledamot



JACOB KARLSSON

Ledamot

Denna delårsrapport har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering. Denna rapport har inte granskats av bolagets revisor. Informationen lämnades, genom VD/kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 22 juli 2022 kl. 09.00 CET.



VICTOR PERSSON - VD

victor.persson@doxa.se
0702 58 63 75

FINANSIELL KALENDER

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

2022-10-26

Delårsrapport Q3 2022

2023-02-01

Bokslutskommuniké 2022

RESULTATRÄKNING

KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Not	Apr-Jun 2022	Omräknad IFRS Apr-Jun 2021	Jan-Jun 2022	Omräknad IFRS Jan-Jun 2021	Jan-Dec 2021
RÖRELSENS INTÄKTER						
Nettoomsättning, inkl. övriga rörelseintäkter		1,7	3,9	2,1	7,8	10,9
Nettoförändring verkligt värde portföljbolag		94,8	0,0	94,9	0,0	110,4
Aktiverat arbete för egen räkning		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa		96,5	3,9	97,0	7,8	121,3
RÖRELSENS KOSTNADER						
Kostnad sålda varor		0,0	-1,4	0,0	-2,3	-3,0
Personalkostnader		-3,2	-2,9	-11,1	-5,4	-10,6
Övriga externa kostnader		-2,8	-4,0	-9,3	-7,5	-31,2
Summa		-6,0	-8,3	-20,5	-15,2	-44,8
Rörelseresultat		90,5	-4,4	76,5	-7,4	76,5
FINANSIELLA POSTER						
Ränteintäkter och liknande poster		0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0
Räntekostnader och liknande poster		0,0	0,1	0,0	0,0	-0,1
Summa		0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
Resultat före skatt		90,5	-4,4	76,5	-7,4	76,3
Periodens skatt		0,3	0,0	7,3	0,0	-0,1
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		90,8	-4,4	83,8	-7,4	76,2
Övrigt totalresultat - omräkningsdifferenser		0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Summa		90,8	-4,4	83,8	-7,4	76,3
Resultat per aktie, hänförligt till moderbolagets aktieägare, före och efter utspädning (SEK)		0,31	-0,07	0,31	-0,11	0,67

BALANSRÄKNING

KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Not	30 Jun 2022	Omräknat IFRS 30 Jun 2021	31 Dec 2021
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		0,0	3,0	0,0
Materiella anläggningstillgångar	1	1,7	0,5	0,0
Aktier och andelar till verkligt värde	2	1 425,2	0,0	759,0
Fordringar hos portföljbolag		292,4	0,0	100,6
Uppskjuten skattefordran		7,3	0,0	0,0
Summa anläggningstillgångar		1 726,6	3,5	859,6
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar	2	2,3	84,2	4,1
Likvida medel	2	159,8	1,1	15,1
SUMMA TILLGÅNGAR		1 888,7	92,0	878,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Aktiekapital		146,7	51,5	93,5
Övrigt tillskjutet kapital		1 779,8	267,0	927,6
Annat eget kapital inkl. årets resultat		-66,1	-237,2	-151,3
Summa eget kapital		1 860,4	81,3	869,8
Skulder				
Avsättningar		23,6	0,0	1,5
Långfristiga skulder		1,4	0,1	0,0
Kortfristiga skulder	2	3,3	10,6	7,5
Summa skulder		28,3	10,7	9,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 888,7	92,0	878,8

KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Apr-Jun 2022	Omräknat IFRS Apr-Jun 2021	Jan-Jun 2022	Omräknat IFRS Jan-Jun 2021	Jan-Dec 2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4,3	-4,0	-18,2	-6,5	-33,4
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	-54,8	1,6	-61,0	1,3	14,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-59,0	-2,4	-79,2	-5,2	-18,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-57,0	0,0	-123,8	0,0	-392,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-0,9	0,7	347,7	1,8	422,1
Periodens kassaflöde	-116,9	-1,7	144,7	-3,4	10,6
Likvida medel vid periodens början	276,7	2,9	15,1	4,5	4,6
Periodens kassaflöde	-116,9	-1,7	144,7	-3,4	10,6
Omräkningsdifferenser	0,0	-0,1	0,0	0,0	-0,1
Likvida medel vid periodens slut	159,8	1,1	159,8	1,1	15,1

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Annat eget kapital inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021	31,4	207,7	0,1	-229,7	9,4
Periodens resultat och tillika totalresultat				-7,5	-7,5
Emissioner	20,0	60,0			80,0
Emissionskostnader		-0,6			-0,6
Personaloptioner				0,0	0,0
Omräkningseffekt Doxa inc.			0,0		0,0
Eget Kapital per 30 juni 2021	51,4	267,1	0,1	-237,3	81,3
Periodens resultat och tillika totalresultat				83,9	83,9
Emissioner	42,0	667,3			709,3
Emissionskostnader		-6,7			-6,7
Omräkningseffekt Doxa inc.			-0,1		-0,1
Teckningsoption till anställda				2,2	2,2
Eget kapital per 31 december 2021	93,5	927,6	0,0	-151,3	869,8
Periodens resultat och tillika totalresultat				83,8	83,8
Emissioner	40,3	873,7			914,0
Emissionskostnader		-8,5			-8,5
Pågående nyemission Dec 2021	13,0	-13,0			0,0
Teckningsoption till anställda				1,3	1,3
Eget Kapital per 30 juni 2022	146,7	1 779,8	0,0	-66,1	1 860,4

RESULTATRÄKNING

MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Not	Apr-Jun 2022	Apr-Jun 2021	Jan-Jun 2022	Jan-Jun 2021	Jan-Dec 2021
RÖRELSENS INTÄKTER						
Nettoomsättning		1,7	1,0	2,1	1,6	3,2
Förändring verkligt värde portföljbolag		94,8	0,0	94,9	0,0	35,5
Summa		96,5	1,0	97,0	1,6	38,7
RÖRELSENS KOSTNADER						
Personalkostnader		-3,2	-1,2	-11,1	-1,9	-5,8
Övriga externa kostnader		-2,8	-1,5	-9,3	-2,6	-23,0
Summa		-6,0	-2,7	-20,5	-4,5	-28,8
Rörelseresultat		90,5	-1,7	76,5	-2,9	9,9
FINANSIELLA POSTER						
Räntekostnader och liknande poster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat från aktier och andelar i dotterbolag		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat före skatt		90,5	-1,7	76,5	-2,9	9,8
Periodens skatt		0,3	0,0	7,3	0,0	0,0
PERIODENS RESULTAT						
		90,8	-1,7	83,8	-2,9	9,8

BALANSRÄKNING

MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Not	30 Jun 2022	30 Jun 2021	31 Dec 2021
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Aktier och andelar i dotterföretag		0,0	30,0	0,0
Aktier och andelar till verkligt värde	2	1 425,2	0,0	759,0
Fordringar hos koncernföretag		0,0	3,9	0,0
Fordringar hos portföljbolag		292,4	0,0	100,6
Uppskjuten skattefordran		7,3	0,0	0,0
Summa anläggningstillgångar		1 724,9	33,9	859,6
Kortfristiga fordringar	2	2,3	83,6	4,1
Likvida medel	2	159,8	0,1	15,1
SUMMA TILLGÅNGAR		1 887,0	117,7	878,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Bundet eget kapital		161,0	65,7	120,7
Fritt eget kapital		1 699,5	46,6	749,1
Summa eget kapital		1 860,4	112,3	869,8
Skulder				
Avsättningar		23,6	0,1	1,5
Långfristiga skulder		0,0	0,0	0,0
Kortfristiga skulder	2	3,0	5,3	7,5
Summa skulder		26,6	5,4	9,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 887,0	117,7	878,8

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 2021	31,4	207,7	-203,3	35,8
Periodens resultat och tillika totalresultat			-2,9	-2,9
Emissioner	20,0	60,0		80,0
Emissionskostnader		-0,6		-0,6
Eget Kapital per 30 juni 2021	51,4	267,1	-206,2	112,3
Periodens resultat och tillika totalresultat			12,8	12,8
Emissioner	42,0	667,3		709,3
Emissionskostnader		-6,7		-6,7
Effekt av övergång till IFRS Investmentbolag			40,0	40,0
Teckningsoption till anställda			2,2	2,2
Eget kapital per 31 december 2021	93,5	927,6	-151,3	869,8
Periodens resultat och tillika totalresultat			83,8	83,8
Emissioner	40,3	873,7		914,0
Emissionskostnader		-8,5		-8,5
Pågående nyemission Dec 2021	13,0	-13,0		0,0
Teckningsoption till anställda			1,3	1,3
Eget Kapital per 30 juni 2022	146,7	1 779,8	-66,1	1 860,4

NYCKELTAL, KONCERNEN

	Apr-Jun 2022	Apr-Jun 2021	Jan-Jun 2022	Jan-Jun 2022	Jan-Dec 2021
Eget kapital, mSEK					
Eget kapital, mSEK	1 860,4	81,3	1 860,4	81,3	869,8
Eget kapital, mSEK	1 860,4	81,3	1 860,4	81,3	869,8
Marknadsvärde, mSEK					
Aktiens slutkurs per senaste betalkurs, SEK	5,40	3,64	5,40	3,64	13,10
Antal utestående aktier	293 396 510	102 887 950	293 396 510	102 887 950	212 893 346
Marknadsvärde, mSEK	1 584 341	374 512	1 584 341	374 512	2 788 903
Soliditet, %					
Eget kapital, mSEK	1 860,4	81,3	1 860,4	81,3	869,8
Balansomslutning, mSEK	1 888,7	92,0	1 888,7	92,0	878,8
Soliditet, %	99%	88%	99%	88%	99%
Avkastning på eget kapital, %					
Periodens resultat, mSEK	90,8	-4,4	83,8	-7,4	76,2
Genomsnittligt eget kapital, mSEK	1 817,0	43,9	1 365,1	45,4	439,6
Avkastning på eget kapital, %	5,0%	-10,0%	6,1%	-16,3%	17,3%
Eget kapital per aktie, SEK					
Eget kapital, mSEK	1 860,4	81,3	1 860,4	81,3	869,8
Antal utestående aktier	293 396 510	102 887 950	293 396 510	102 887 950	212 893 346
Eget kapital per aktie, SEK	6,34	0,79	6,34	0,79	4,09
Resultat per aktie, SEK					
Periodens resultat, mSEK	90,8	-4,4	83,8	-7,4	76,2
Vägt genomsnittligt antal aktier	293 396 510	66 087 950	268 279 579	64 487 950	113 762 646
Resultat per aktie, SEK	0,31	-0,07	0,31	-0,11	0,67
NAV, mSEK					
Eget kapital, mSEK	1 860,4	81,3	1 860,4	81,3	869,8
* Fastighetsstaden i Halmstad AB	14,1	-	14,1	-	14,1
* Nyinvestering Fastighetsstaden i Halmstad AB	6,0	-	6,0	-	-
* Sundsbron Fastighets AB	8,9	-	8,9	-	8,9
* Lockarp PFK AB (KFC)	0,0	-	0,0	-	0,0
* Kvarteret Malmö Arena	54,0	-	54,0	-	-
* Doxa Industrifastigheter AB (Landskrona)	2,7	-	2,7	-	-
* Doxa Stridsyxan 2 AB	0,0	-	0,0	-	-
NAV, mSEK	1 946,2	81,3	1 946,2	81,3	892,8
NAV per aktie, SEK					
NAV, mSEK	1 946,2	81,3	1 946,2	81,3	892,8
Antal utestående aktier	293 396 510	102 887 950	293 396 510	102 887 950	212 893 346
NAV per aktie, SEK	6,63	0,79	6,63	0,79	4,19
Antal utestående aktier	293 396 510	102 887 950	293 396 510	102 887 950	212 893 346
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier	293 396 510	66 087 950	268 279 579	64 487 950	113 762 646

* Återföring av avdragen uppskjuten skatt vid förvärvstidpunkt

NOTER

NOT 1 - REDOVISNINGSPRINCIPER

De redovisningsprinciper som anges i årsredovisningen för 2021 har även tillämpats i denna delårsrapport. Koncernen tillämpar sedan 1 januari 2021 International Financial Reporting Standards (IFRS). Bokslutskommunikén för 2021 var den första rapport som upprättats i enlighet med de nya redovisningsprinciperna. Publicerade rapporter för kvartalen 1-3 2021 är upprättade i enlighet med tidigare principer. Övergången från tidigare tillämpade redovisningsprinciper, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) har medfört att balansomslutningen ökat med 0,5 mkr per 30 juni 2021 avseende redovisning av ett hyresavtal enligt reglerna om finansiell leasing (IFRS 16). Övergången har inte medfört någon effekt på koncernens eget kapital.

Styrelsens bedömning är att koncernen uppfyller kraven för investmentföretag enligt IFRS 10 Koncernredovisning och har den 1 oktober 2021 beslutat att klassificera bolaget som ett investmentföretag. Effekten av Redovisning som investmentföretag innebär att innehav i investeringsverksamheten redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 9 Finansiella instrument. IFRS 3 Rörelseförvärv tillämpas därmed ej på dessa innehav. Koncernens eget kapital har i och med förändringen ökat med 74,8 mkr vid ingången av kvartal 4. Förändringen tillämpas framåtriktat från 1 oktober 2021 varför tidigare perioder ej omräknats.

Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

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

NOTER

NOT 2 - FINANSIELLA INSTRUMENT

Belopp i mSEK	30 Jun 2022	30 Jun 2021	31 Dec 2021
KONCERNEN HAR FÖLJANDE FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER			
Finansiella tillgångar			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	1 425,2	0,0	759,0
Likvida medel - värderade till upplupet anskaffningsvärde	159,8	1,1	15,1
Summa finansiella tillgångar	1 585,0	1,1	774,2
Finansiella skulder			
Leasingskulder	2,1	0,5	0,0
Leverantörsskulder och andra kortfristiga skulder	0,4	0,3	3,0
Summa finansiella skulder	2,5	0,8	3,0

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 som i så stor utsträckning som möjligt utgår från marknadsinformation.

NIVÅ 3

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

30 Jun 2022				
Belopp i mSEK	NIVÅ1	NIVÅ 2	NIVÅ 3	TOTALT
FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN				
Noterade innehav - KlaraBo	89,2	0,0	0,0	89,2
Onoterade innehav - Doxa Dental AB, Fastighetsstaden i Halmstad AB, Doxa Malmö Fastigheter Holding AB, Malmö Arena Nya Holding AB, EasyDepot AB, Magia Fastighets AB, Malmö Industrifastigheter AB, Doxa Illern 5 Holding AB, Doxa Björngatan 3 Holding AB, Doxa Rattgatan 7 Holding AB	0,0	0,0	1374,8	1374,8
TOTALT	50,4	0,0	1374,8	1425,2

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

31 Dec 2021				
Belopp i mSEK	NIVÅ1	NIVÅ 2	NIVÅ 3	TOTALT
FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN				
Noterade innehav - KlaraBo	123,5	0,0	0,0	123,5
Onoterade innehav - Doxa Dental AB, Fastighetsstaden i Halmstad AB, Sundsbron Fastighets AB, Lockarp PFK AB	0,0	0,0	635,5	635,5
TOTALT	123,5	0,0	635,5	759,0

NOTER

NOT 2 - FINANSIELLA INSTRUMENT fortsättning

Värdering av onoterade finansiella tillgångar per 30 juni 2022

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

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

Sundsbron, KFC Lockarp, Fastighetsstaden, Kvarteret Malmö Arena, Doxa Stridsyxan 2, Doxa Illern 5, Doxa Björngatan 3 samt Doxa Rattgatan 7 har värderats enligt ovan principer av en extern oberoende värderingsfirma per 30 juni 2022.

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

NOTER

NOT 3 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

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

DOXA

KONTAKT

VICTOR PERSSON - VD

victor.persson@doxa.se
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
TEL: +46 (0) 18 478 20 00
E-MAIL: CORPORATE@DOXA.SE