DOXA

Vi investerar i fastigheter och fastighetsrelaterade bolag i Sverige

DELÅRSRAPPORT Q2 2023

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

KRAFTIG TILLVÄXT GENOM FÖRVÄRV OCH TILLTRÄDE AV SERNEKE GROUP

- **Förvärv och tillträde av Serneke Group AB, anskaffningsvärde uppskattas till 864,4 mSEK och eget kapital i Serneke uppgick till 2 243,5 mSEK**
- **Efter omvärdering är Doxas innehav i Serneke upptaget till ett värde om 1 070,3 mSEK, där entreprenadverksamheten uppskattas utgöra ca 150 mSEK**
- **1,7% NAV-tillväxt per aktie**
- **Periodens resultat uppgick till 213,7 mSEK (90,8)**
- **Värdeutveckling portföljinnehav 236,4 mSEK**
- **Ökat antal aktieägare från 5 858 till 10 349 st**

NAV-TILLVÄXT PER AKTIE
1,7%

NAV
2 871,1 mSEK

NAV PER AKTIE
6,30 SEK

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG KONCERNEN

NAV vid periodens utgång uppgick till 2 871,1 mSEK (1 946,2), där ökningen främst utgörs av nyemitterade aktier till ett värde om 823,3 mSEK.

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 2 785,4 mSEK (1 860,4).

Rörelsens intäkter apr-jun uppgick till 237,7 mSEK (96,5), ökningen utgörs av positiv värdeutveckling på portföljinnehav. Värdebedömning av aktieinnehavet i Serneke per 30 juni grundar sig på förvärvspriset. Doxas tillträde av Serneke innebär för Sernekes verksamhet en minskad riskpremie kopplad till den nya ägarstrukturen och även ökade möjligheter till strategiska transaktioner. En bedömning och beräkning av dessa effekter har medfört att aktieinnehavet i Serneke värderats upp med 247,0 mSEK efter tillträdet. Övriga fastighetsrelaterade innehav har värderats ner med 10,6 mSEK. Rörelsens intäkter jan-jun uppgick till 216,8 mSEK (97,0).

Rörelsens kostnader apr-jun uppgick till 28,3 mSEK (6,0), ökningen beror i allt väsentligt på kostnader hänförliga till förvärvet av Serneke. Rörelsens kostnader jan-jun uppgick till 38,9 mSEK (20,5).

Periodens resultat apr-jun uppgick till 213,7 mSEK (90,8), där 236,4 mSEK utgörs av nettoförändring verkligt värde avseende portföljinnehav. Periodens resultat jan-jun uppgick till 186,1 mSEK (83,8).

NYCKELTAL

Belopp i mSEK	apr-jun 2023	apr-jun 2022	jan-jun 2023	jan-jun 2022	jan-dec 2022
NAV, mSEK	2 871,1	1 946,2	2 871,1	1 946,2	1 855,2
NAV per aktie, SEK	6,30	6,63	6,30	6,63	6,29
Eget kapital, mSEK	2 785,4	1 860,4	2 785,4	1 860,4	1 769,4
Eget kapital per aktie, SEK	6,11	6,34	6,11	6,34	6,00
Förändring NAV föregående kvartal*	57,1%	5,2%	57,1%	5,2%	-5,7%

* NAV per utgången mar 2023 uppgick till 1 827,6 mSEK
* NAV per utgången sep 2022 uppgick till 1 968,0 mSEK
* NAV per utgången mar 2022 uppgick till 1 850,6 mSEK

HÄNDELSER UNDER Q2 2023

HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- Årsstämma hölls den 27 april 2023 på Malmö Arena Hotell i Malmö
- Peter Strand och Lena Grimslätt valdes vid årsstämman in som nya styrelseledamöter i Doxa AB och förstärker därmed ytterligare bolagets kompetens inom fastighetssektorn. Christian Lindgren lämnade styrelsen. Per Ekelund valdes till ny styrelseordförande, tidigare ordförande Greg Dingizian fortsätter i styrelsen som ordinarie ledamot
- Nytt incitamentsprogram till styrelsen och nuvarande samt framtida medarbetare i Doxa AB antogs på årsstämman. Samtliga anställda medarbetare samt alla berättigade styrelsemedlemmar har förvärvat teckningsoptioner motsvarande 10,3 miljoner aktier, vilket tillfört bolaget 6,6 mSEK.
- Doxa förvärvade och tillträdde under Q2 94,4 procent av aktierna i Serneke Group AB mot vederlag i form av nyemitterade aktier i Doxa AB, motsvarande ett värde om 823,3 mSEK, resterande 5,6 procent av aktierna kommer att tvångsinlösas i enlighet med aktiebolagslagen. Totalt anskaffningsvärde för 100 procent av aktierna uppskattas till 864,4 mSEK. Eget kapital i Serneke vid tillträdet uppgick till 2 243,5 mSEK
- Aktieinnehavet i Serneke värderades efter tillträdet upp med 247,0 mSEK. Detta efter bedömning och beräkning av värdet av framför allt en ny strategisk ägarstruktur och ökad möjlighet till strategiska transaktioner. Det finns även samordningsvinster i form av en börsplats och gemensam koncernledning. Efter omvärdering är Doxas innehav i Serneke upptaget till ett värde om 1 070,3 mSEK, där entreprenadverksamheten uppskattas utgöra ca 150 mSEK
- Doxas förvärv av Serneke har direkt medfört en större aktieägarkrets och ökad likviditet i aktien
- Marknadsvärdet på Doxas innehav i KlaraBo värderades under Q2 ner med 2,6 mSEK
- Övriga icke noterade fastighetsinnehav värderades under Q2 ner med 8,1 mSEK

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

VD HAR ORDET

KÄRA AKTIEÄGARE,

Till att börja med vill jag välkomna alla nya aktieägare till Doxa. Genom Doxas förvärv av Serneke blir vi fler, vi blir starkare och vi blir bättre. Genom förvärvet har vi skapat en bra mix av stabila kassaflödesgenererande fastigheter och en fin landbank och utvecklingsportfölj. Därtill äger vi Sveriges femte största entreprenadbolag. Ett entreprenadbolag som vi vill göra mer självständigt och mer lönsamt för att inom överskådlig framtid frigöra det från Doxa när tillfälle ges. Serneke kommer delas upp i två delar; entreprenad och projektutveckling med avsikt att de ska operera som två självständiga bolag.

För att leda ovan nämnda arbete har vi tillsatt en styrelse med bred erfarenhet av både projektutveckling och entreprenad. Förutom representanter från Doxas styrelse och ledning, består styrelsen i Serneke Group av; Ola Serneke, Mats Leifland, Kaj Grönvall och Fredrik Alvarsson. En styrelse vi känner oss mycket trygga i ska leda arbetet med att renodla och separera entreprenadverksamheten och projektutvecklingsverksamheten. Vi har stor respekt för Sernekes kultur, historia och tillväxtresa, där kompetenta medarbetare fortsatt är bolagets viktigaste tillgång och en kritisk del för att nå framgång inom såväl projektutvecklingsverksamheten som entreprenadverksamheten. Därmed fortsätter den löpande verksamheten till stor del utan några större förändringar, där Ola Serneke är VD för projektutvecklingsverksamheten och Mikael Hultqvist är VD för entreprenadverksamheten.

Förvärvet av Serneke är en väldigt viktig affär för Doxa. Förutom att vi bedömer att affären kommer att vara mycket bra ur ett investeringsperspektiv, visar den också att Doxa har en genomförandekapacitet och slagkraftighet, något som behövs för att göra bra affärer och för att skapa aktieägarvärde i de tider av utmaningar och möjligheter som råder. Affären mellan Doxa och Serneke är stor och för båda parter gäller det att jobba mot sitt långsiktiga mål redan från dag ett. Sedan en dryg vecka tillbaka är den nya styrelsen i Serneke Group på plats och därmed går startskottet för en ny sträcka i Sernekes värdeskapanderesa. Jag är övertygad om att vi tillsammans, Doxa och Serneke kommer skapa stora värden för aktieägarna framöver.

Makroekonomiskt präglas Sverige fortsatt av för hög inflation. Riksbanken höjde i juni styrräntan med 25 punkter till 3,75%, vilket var sjunde höjningen i rad. Den svenska inflationen mätt som KPIF föll från 6,7% i maj till 6,4% i juni, vilket var fjärde månaden i sträck med sjunkande inflation, men ändå högre än Riksbankens förväntade 5,9%, vilket ökar sannolikheten för minst en höjning till av styrräntan under 2023. Senaste veckan har det dock kommit positiva signaler från USA, där maj månads inflation om 4,0% var den lägsta siffran på två år, vilket i sin tur påverkat växelkursen USD mot SEK som är nere på ca 10,20 efter att ha varit uppe i ca 11,40 i september/oktober 2022. Mot bakgrund av detta tycker jag att det finns skäl att vara försiktigt optimistisk kring makroläget de närmaste 6-12 månaderna, som i mångt och mycket styr marknadens syn på fastigheter.

Doxas fastigheter kännetecknas av stabilitet. Vi noterar små negativa värdeförändringar under andra kvartalet. Hyresmarknaden är fortsatt relativt stark med god hyrestillväxt, och vår vakansgrad är i det närmaste obefintlig med enbart ett fåtal mindre lokaler vakanta.

Jag önskar alla aktieägare en god semester och ser fram emot en höst full av aktivitet och värdeskapande.

VICTOR PERSSON, VD
Malmö, juli 2023

FINANSIELL INFORMATION

KONCERNEN

RESULTAT APR-JUN 2023

- Rörelsens intäkter uppgick under andra kvartalet till 237,7 mSEK (96,5), ökningen utgörs av positiv värdeutveckling på portföljinnehav. Innehavet i Serneke värderades efter tillträdet upp med 247,0 mSEK med hänsyn till framför allt värdet av ändrad riskpremie och strategiska transaktioner, övriga fastighetsinnehav värderades ner med 10,6 mSEK
- Rörelsens kostnader uppgick under andra kvartalet till 28,3 mSEK (6,0), ökningen beror i allt väsentligt på kostnader hänförliga till förvärvet av Serneke
- Rörelseresultatet andra kvartalet uppgick till 209,4 mSEK (90,5), påverkat av positiv värdeutveckling på portföljinnehav
- Finansiella poster andra kvartalet uppgick till 4,3 mSEK (0,0)
- Periodens skatt uppgick till 0,0 mSEK (+0,3)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 213,7 mSEK (90,8)

RESULTAT JAN-JUN 2023

- Rörelsens intäkter uppgick under första halvåret till 216,8 mSEK (97,0), ökningen utgörs av positiv värdeutveckling på portföljinnehav
- Rörelsens kostnader uppgick under första halvåret till 38,9 mSEK (20,5), där ökningen förklaras av kostnader hänförliga till förvärvet av Serneke
- Rörelseresultatet första halvåret uppgick till 178,0 mSEK (76,5), påverkat av positiv värdeutveckling på portföljinnehav
- Finansiella poster första halvåret uppgick till 8,1 mSEK (0,0)
- Periodens skatt uppgick till 0,0 mSEK (+7,3)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 186,1 mSEK (83,8)

FINANSIELL STÄLLNING

- Eget kapital i koncernen uppgick vid periodens utgång till 2 785,4 mSEK (1 860,4)
- Eget kapital per aktie i koncernen uppgick vid periodens utgång till 6,11 SEK (6,34)
- Koncernens fordringar hos portföljbolag uppgick vid periodens utgång till 316,6 mSEK (292,4)

KASSAFLÖDE

- Kassaflödet apr-jun 2023 uppgick till 70,3 mSEK (-116,9)
- Kassaflödet jan-jun 2023 uppgick till 93,3 mSEK (144,7)

MODERBOLAGET

RESULTAT APR-JUN 2023

- Rörelsens intäkter uppgick under andra kvartalet till 237,7 mSEK (96,5), ökningen utgörs av positiv värdeutveckling på portföljinnehav. Innehavet i Serneke värderades efter tillträdet upp med 247,0 mSEK med hänsyn till framför allt värdet av ändrad riskpremie och strategiska transaktioner, övriga fastighetsinnehav värderades ner med 10,6 mSEK
- Rörelsens kostnader uppgick under andra kvartalet till 28,3 mSEK (6,0), där ökningen förklaras av kostnader hänförliga till förvärvet av Serneke
- Rörelseresultatet andra kvartalet uppgick till 209,4 mSEK (90,5), påverkat av positiv värdeutveckling på portföljinnehav
- Finansiella poster andra kvartalet uppgick till 4,3 mSEK (0,0)
- Periodens skatt uppgick till 0,0 mSEK (+0,3)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 213,7 mSEK (90,8)

RESULTAT JAN-JUN 2023

- Rörelsens intäkter uppgick under första halvåret till 216,8 mSEK (97,0), ökningen utgörs av positiv värdeutveckling på portföljinnehav
- Rörelsens kostnader uppgick under första halvåret till 39,0 mSEK (20,5), där ökningen förklaras av kostnader hänförliga till förvärvet av Serneke
- Rörelseresultatet första halvåret uppgick till 177,9 mSEK (76,5), påverkat av positiv värdeutveckling på portföljinnehav
- Finansiella poster första halvåret uppgick till 8,2 mSEK (0,0)
- Periodens skatt uppgick till 0,0 mSEK (+7,3)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 186,1 mSEK (83,8)

FINANSIELL STÄLLNING

- Likvida medel i moderbolaget uppgick vid periodens utgång till 153,3 mSEK (159,8)
- Moderbolagets fordringar hos portföljbolag uppgick vid periodens utgång till 316,6 mSEK (292,4)
- Eget kapital i moderbolaget uppgick vid periodens utgång till 2 785,4 mSEK (1 860,4)

DOXA I KORTHET

DOXA I KORTHET

Doxa är ett affärsdrivet investmentbolag inom fastighetssektorn som äger och förvaltar fastigheter och fastighetsrelaterade bolag. Doxa har ett geografiskt fokus på södra Sverige och ett kommersiellt fokus på värdeskapande genom aktiv förvaltning av varje investering. Doxa är därmed inte fokuserat på eller låst till ett specifikt segment, vilket ger dels en möjlighet att agera utefter förändrade omständigheter, dels en naturlig diversifiering.

FINANSIELLA MÅL

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

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

DÄRFÖR SKA DU INVESTERA I DOXA

Doxa gör det möjligt för aktieägare att investera i en väldiversifierad portfölj med fastighetsrelaterade tillgångar

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

VISION

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

MISSION

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

PORTFÖLJINNEHAV

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

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

FASTIGHETSSTADEN
Fastighetsbolag i Halmstad, med såväl kommersiella fastigheter som bostadsfastigheter.

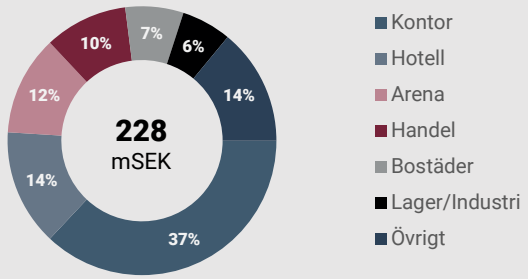
INDUSTRIPORTFÖLJ
Lager- och lättindustrifastigheter på starka lägen i tillväxtorter.

ÖVERSIKT

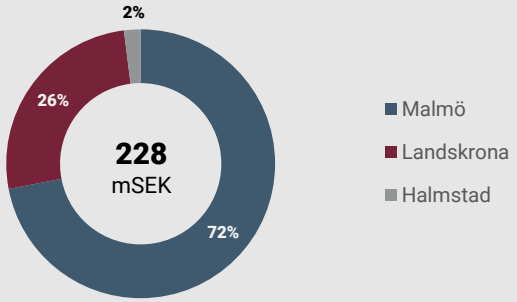
Doxas förvaltningsfastigheter består idag av tre olika portföljer. Genomförda förvärv av fastighetsbestånd och aktier i fastighetsbolag uppgår totalt till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 3,55 mdr SEK. Målsättningen är att över tid bygga upp en väldiversifierad fastighetsportfölj med god riskspridning och potential till hög avkastning som består av såväl direkt som indirekt ägande i olika fastighetsslag genom onoterade bolag som förvaltar och utvecklar innehav på strategiskt bra lägen.

Antal kvm	Antal fastigeher	Hyresvärde	Viktad hyresduration
152 553 kvm	46	228 mSEK	5,7 år

Hyresvärde per typ av fastighet



Hyresvärde per geografi



FASTIGHETSVÄRDE

Belopp i mSEK	Malmöportfölj	Industriportfölj	Fastighetsstaden*	Total
Ägarandel, %	100,0	100,0	40,0	
Ingående Q2 2023	2 585,6	70,1	901,9	3 557,6
Förvärv	-	-	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Värdeförändring, %	-0,5	0,2	0,6	-0,2
Utgående Q2 2023	2 572,1	70,3	907,2	3 549,6

*) siffror avser Doxas andel, 40%

MALMÖPORTFÖLJ

Malmöportföljen består i dagsläget av 10 fastigheter med tyngdpunkt mot kontor. Fastigheterna är i det närmaste fullt uthyrda och genererar stabila kassaflöden. Hörnstenen i portföljen utgörs av Kvarteret Malmö Arena på 72 600 kvm, en blandfastighet med sport och evenemangsytor i världsklass, men också 15 000 kvm moderna kontorsytor där Malmö Arena Tower färdigställdes våren 2022. Här finns även ett hotell med 395 rum, restaurang och konferens. Doxa har valt att ha sitt eget kontor här, vilket möjliggör daglig kontakt med hyresgäster och samarbetspartners. Kvarteret Malmö Arena är i princip fullt uthyrt och har ett hyresvärde på cirka 121 mSEK med en väldiversifierad riskspridning. Framöver kommer Doxa att fortsätta utveckla kvarteret Malmö Arena genom omförhandlingar och nyuthyrningar. Under första kvartalet 2023 tecknades ett hyresavtal avseende hela top floor i Malmö Arena Tower. Entreprenaden går enligt plan och hyresgästen planerar att flytta in i augusti. Med en hyra i övre marknadssegmentet och ett långt avtal ger detta ett stabilt kassaflöde över tid. På sikt ska Malmö Arena genomgå ett energiprojekt, vilket leder till sänkt energiförbrukning.

Fastigheterna Skottspolen 1, Slagan 3, Vildanden 9 och Karlsvik 6 är alla belägna på A-lägen och är fullt uthyrda till starka hyresgäster, till exempel Malmö stad som bedriver gymnasieskola i Slagan 3, och fackförbundet Unionen som förhyr hela Skottspolen 1, på ett nyligen förlängt hyresavtal. Vildanden 9 vid Limhamns Sjöstad utgör en fastighet med inslag av samhällsservice som är viktig för en växande stadsdel med bostäder. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde på cirka 22,7 mSEK. Fastigheten Domkraften 1 hyrs ut till restaurangkedjan KFC på ett långt avtal, och har även en outnyttjad byggrätt som möjliggör utökad expansion för nya eller befintliga hyresgäster. Fastigheten har ett årligt hyresvärde om drygt 2,3 mSEK.

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

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

MALMÖPORTFÖLJ

NYCKELTAL

	Malmöportfölj		Kvarteret Malmö Arena		Malmö övrigt	
	Antal kvm	Hyresvärde	Antal kvm	Hyresvärde	Antal kvm	Hyresvärde
Totalt	**99 081 kvm 659 kvm vakant**	**163 035 kSEK 1 645 SEK/kvm**	**72 587 kvm 610 kvm vakant**	**121 114 kSEK 1 669 SEK/kvm**	**26 494 kvm 49 kvm vakant**	**41 921 kSEK 1 582 SEK/kvm**
Kontor	21%	38%	21%	42%	21%	25%
Hotell	13%	20%	18%	27%	0%	0%
Arena	34%	16%	44%	19%	0%	0%
Butik	12%	10%	0%	0%	43%	40%
Fritid	4%	5%	5%	7%	8%	7%
Utbildning	3%	4%	0%	0%	13%	14%
Övrigt	13%	7%	12%	5%	15%	14%

KVARTERET MALMÖ ARENA

			ANTAL KVM				
Fastighet	**Läge**	**Typ**	**Kontor**	**Arena**	**Hotell**	**Övrigt**	**Total**
Arenan 1	Hyllie	Kontor/Arena	6 832	31 692		6 583	45 107
Arenan 3	Hyllie	Fritid				2 650	2 650
Arenan 4	Hyllie	Hotell			13 348	86	13 434
Arenan 5	Hyllie	Kontor	8 048			3 348	11 396
Portfölj			**14 880**	**31 692**	**13 348**	**12 667**	**72 587**

MALMÖ ÖVRIGT

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

FASTIGHETSSTADEN

Fastighetsstaden i Halmstad AB är ett lokalt förankrat fastighetsbolag som förvaltar cirka 200 lokaler och 350 lägenheter. Bolaget skall äga, förvalta och utveckla väl underhållna fastigheter som ger en stabil avkastning och långsiktig värdeökning. Bolaget äger ett trettiotal kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i Halmstad med ett fastighetsvärde om cirka 2 268 mSEK. De 33 fastigheternas årliga hyresvärde uppgår till cirka 147 mSEK.

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

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

NYCKELTAL - TOTAL*

	Antal kvm	Hyresvärde
Totalt	**111 893 kvm** **2 173 kvm vakant**	**146 570 kSEK** **1 310 SEK/kvm**
Kontor	35%	38%
Bostäder	21%	26%
Butik	14%	11%
Lager	16%	11%
Industri	10%	8%
Övrigt	4%	6%

* Doxas andel är 40%

Nybyggt flerbostadshus i Gullbrandstorp.

INDUSTRIPORTFÖLJ

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

NYCKELTAL

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

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

PORTFÖLJINNEHAV

FASTIGHETSRELATERADE INVESTERINGAR

DOXA

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

EASY DEPOT
Easy Depot är ett förvaltnings- och projektutvecklingsbolag som bygger lager- och kontorslokaler med hög grad av digitalisering, flexibilitet och tillgänglighet.

SERNEKE
Sveriges femte största byggkoncern. Bolaget har 1 200 anställda med verksamhet över hela landet. Verksamheten delas in i entreprenad och projektutveckling. Bolagets ambition är att med ett starkt samhällsengagemang bidra till att bygga staden och samhället samt ta ansvar för en hållbar utveckling.

ÖVERSIKT

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

ANDELAR I BOLAG

Belopp i mSEK	SERNEKE	Easy Depot	KlaraBo	Total
	Onoterat	Onoterat	Noterat	
Ägarandel, %	100,0*	15,7	1,1	
Ingående Q2 2023	-	24,8	20,3	45,0
Förvärv	823,3	-	-	823,3
Försäljningar	-	-	-	-
Värdeförändring, %	30,0	0,0	-12,7	28,2
Utgående Q2 2023	1 070,3	24,8	17,7	1 112,8

* Kapitalandel 94,4%, återstående 5,6% under tvångsinlösen, se vidare not 3.

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

Easy Depot är ett fastighetsbolag som bygger lager- och kontorslokaler med hög grad av digitalisering, flexibilitet och tillgänglighet. Med denna struktur kommer Easy Depot att fokusera på och tillgodose mindre bolag med deras behov av moderna lager- och kontorslokaler. Doxa äger 3 300 000 aktier av serie A i Easy Depot, motsvarande 15,7 procent av antalet utestående aktier och 15,7 procent av antalet röster. Investeringen är ett komplement till Doxas huvudsakliga fastighetsverksamhet och innebär en breddning av bolagets portfölj av fastighetsrelaterade tillgångar. För mer information om Easy Depot hänvisas till bolagets hemsida: www.easydepot.se

SERNEKE®

Serneke är en av de största byggkoncernerna i Sverige och erbjuder heltäckande tjänster inom entreprenad och projektutveckling. Serneke har 20 kontor och cirka 1 200 anställda runtom i landet. Huvudkontoret finns i Göteborg. Verksamheten delas in i sju regioner: Väst, Göteborg, Öst, Stockholm, Syd, Mitt och Norr. I varje region finns hela Sernekes tjänsteutbud inom entreprenad och projektutveckling. Regionerna har fullt affärsmässigt ansvar och befogenhet att driva och utveckla erbjudandet gentemot kunderna. Verksamheten bedrivs i nära samarbete med kunderna, vilket skapar förutsättningar för effektivitet, kontroll och bra slutresultat. Sernekes ambition är att med ett starkt samhällsengagemang bidra till att utveckla städer, orter och samhället i stort och ta ansvar för en hållbar utveckling. Målet är att uppfattas som det mest nytänkande, engagerade och dynamiska bolaget i branschen. Fokus ligger på större och mer utmanande projekt där Sernekes konkurrensfördelar gör störst skillnad.

Koncernen är indelad i tre affärsområden: Sverige, Invest och International. Affärsområdena utgör koncernens rörelsesegment.

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

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

Serneke International är plattform för de pilotprojekt som ska utröna möjligheter för projektexport på en internationell marknad. Affärsområdet, som ska underlätta för andra entreprenörer med kunskap och erfarenhet inom bygg, anläggning och infrastruktur, är fortsatt under uppstart. Inom ramen för affärsområdets inriktning strävar Serneke efter att, tillsammans med partners, expandera den internationella närvaron genom projektexport. Huvudsakligt fokus ligger på länder med stora behov av investeringar i infrastruktur och där projekten bidrar till en ökad välfärd.

KARLASTADEN

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

Karlatornet är Karlastadens mest ambitiösa projekt som beräknas stå klart under mitten av 2024. Tornet innehåller 611 lägenheter på 74 våningar med ett observationsdäck och en intilliggande del med hotell och kontor. Under Q3 2023 kommer köpare i två bostadsrättsföreningar i Karlatornet att tillträda sina lägenheter, vilket är en viktig milstolpe för hela projektet. Hotellet kommer vara färdigt Q2 2024, kontoret med bland annat Handelsbanken som hyresgäst flyttar in under Q1 2024 och resterande lägenheter färdigställs under Q2 2024.

Utvecklingen av kvarteren Virgo, Callisto och Lynx pågår i samarbete med Balder. Totalt innehåller dessa kvarter runt 450 bostadsrätter samt kommersiella lokaler.

Övriga kvarter är fortfarande under planering och projektering och kommer främst bestå av bostäder.
Serneke äger även utvecklingen av underjordisk parkering samt all media/infrastruktur till Karlastaden.

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

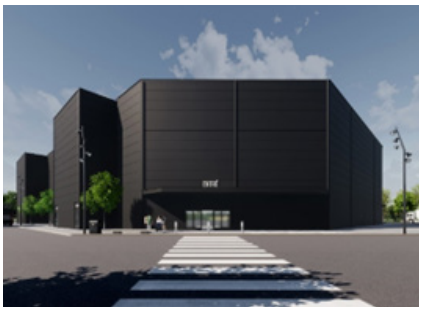
ENTREPRENADER SOM SKAPAR SAMHÄLLSNYTTA

Serneke har profilerat sig som en stabil och pålitlig entreprenör för svensk välfärd och infrastruktur. Genom bolagets kvalitetsstämpel är man en ständigt återkommande samarbetspartner till offentliga beställare som stat, kommuner och regioner.

Bolaget har många stora pågående entreprenader som löper över flera år. Sverige har ett stort behov av investeringar i samhällsfastigheter och infrastruktur och det ligger Serneke särskilt varmt om hjärtat att genomföra dessa samhällskritiska projekt. Nedan visar noterbara pågående entreprenader.

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

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



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

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

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

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

PROJEKT OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Serneke har, via Serneke Invest, en gedigen byggrättsportfölj och landbank. Bolaget förfogar över totalt ca 500 000 kvm BTA fördelat på ca 30 projekt, primärt i de tre storstadsregionerna.

Merparten av projekten avser bostäder, såväl bostadsrätter som hyresrätter. Många projekt har erhållits genom vinster i kommunala markanvisningstävlingar, där markanvisningsavtalet är tänkt att övergå till ett köpeavtal. En diversifierad byggrättsportfölj både i tid och geografi skapar möjligheter att långsiktigt genomföra lönsamma projekt. De olika projekten innehas med olika karaktär – från tillträdda byggrätter, till tecknade markköverlåtelser med villkor för att pågående detaljplan vinner laga kraft, till markanvisningsavtal med kommunen. I de flesta fall är Serneke ensam ägare, men det förekommer delägda projekt.

PERFORMANCE

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

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

Karlatornet är ett prestigeprojekt som Serneke förknippas mycket med. Samtidigt har projektet tagit stor del av Sernekes resurser och kapital allokerats till projektet, vilket begränsat bolaget från att utveckla andra lönsamma projekt. Det är av hög prioritet att färdigställa Karlatornet så att bolaget kan fortsätta vidare till nästa fas – mognadsfasen.

VÄGEN FRAMÅT

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

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

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

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

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

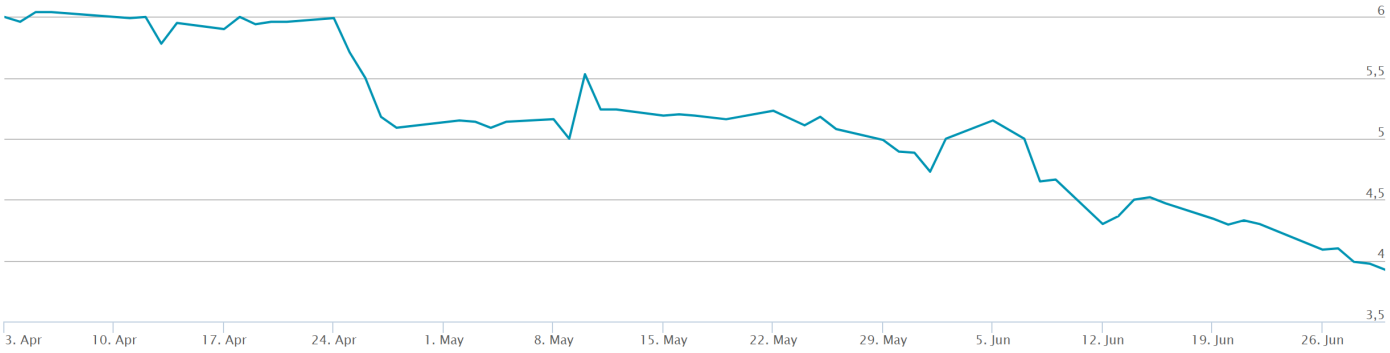
iii. En väl utvecklad och integrerad hållbarhetspolicy – Ett medvetet hållbarhetsarbete går hand i hand med långsiktig lönsamhet. I kraft av Sernekes storlek finns både möjlighet och ett ansvar att bidra till en hållbar utveckling och sundare värld. Sernekes befintliga hållbarhetsprocedurer kommer att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

AKTIEN

DOXAS AKTIE

Doxa har ett aktieslag. En aktie representerar en röst och det nominella värdet uppgår till 0,50 kronor per aktie. Antalet aktier i Doxa uppgick till 455 923 231 stycken per den 30 juni 2023. Aktiekapitalet vid denna tidpunkt uppgick till 227 961 615 SEK. Aktien (DOXA) är noterad på Nasdaq First North Growth Market sedan april 2014. Redeye AB är Certified Adviser, tel: 08-121 576 90; e-mail: certifiedadviser@redeye.se.
Nasdaq First North Growth Market: DOXA, ISIN: SE0005624756

1 APRIL - 30 JUNI 2023



DE TIO STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 30 JUNI 2023

ÄGARE	ANTAL AKTIER	ANDEL
Agartha AB	53 000 000	11,6%
Malmö Bra Bostad AB	50 000 000	11,0%
Ola Serneke Holding AB	37 115 647	8,1%
Bergendahl Invest AB	29 842 016	6,5%
Lommen Holding AB	23 030 599	5,1%
Futur Pension	19 299 374	4,2%
Avanza Pension	14 820 265	3,3%
Fastighetes AB Balder	13 800 000	3,0%
Skandrenting AB	12 500 000	2,7%
Nordnet Pensionsforsakring AB	10 576 211	2,3%
SUMMA TIO STÖRSTA ÄGARE	**263 984 112**	**57,9%**
Övriga ägare	191 939 119	42,1%
TOTALT	**455 923 231**	**100,0%**
ANTAL AKTIEÄGARE: 10 349 st		

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

HÄNDELSER EFTER BOKSLUTSDAGEN

- Vid en extrastämma i Serneke Group har en ny styrelse för Serneke Group tillsats. Styrelsens medlemmar är Greg Dingizian, Mats Leifland, Kaj Grönvall, Ola Serneke, Fredrik Alvarsson, Per Ekelund och Victor Persson. Greg Dingizian valdes till ordförande
- Serneke Group AB, avnoteras från Nasdaq Stockholm, sista handelsdag var den 5 juli 2023
- Inga övriga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Doxa AB har fordringar hos portföljbolag (mSEK):	
Doxa Arena Holding AB	73,0
Doxa Arena Fastighets AB	152,4
Doxa Industrifastigheter AB	28,8
Doxa Stridsyxan 2 AB	63,2
Doxa AB har skulder hos portföljbolag (mSEK):	
Doxa Arena Tower AB	0,1
Doxa Arena Träningshall AB	4,1
Doxa Arena Hotellfastighets AB	1,2
Doxa Malmö Fastigheter Holding AB	3,5
Sundsbron Fastighets AB	3,4
Lockarp PFK AB	2,4
Doxa Dental Inc	0,4
Doxa Illern 5 AB	1,7
Doxa Björngatan 3 AB	1,2
Doxa Rattgatan 7 AB	2,0

Doxa AB har under första halvåret fakturerat management fee till portföljbolag om 2,5 mSEK (2,1). Räntenetto från portföljbolag uppgår under första halvåret till 8,2 mSEK (0,0). Doxa AB har ett hyresavtal med Doxa Arena Fastighets AB, där kostnaden för hyra under första halvåret uppgick till 0,5 mSEK (0,0).

Alla transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

STÄLLDA SÄKERHETER

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

- Borgensförbindelse gällande refinansiering i Doxa Arena Träningshall AB (Sparbanken Syd)
- Borgensförbindelse gällande refinansiering i Doxa Arena Tower AB (Swedbank)
- Borgensförbindelse gällande refinansiering i Doxa Arena Hotellfastighets AB (Swedbank)
- Borgensförbindelse gällande refinansiering i Doxa Arena Fastighets AB (Collector bank)
- Borgensförbindelse gällande refinansiering i Lockarp PFK AB (Swedbank)
- Borgensförbindelse gällande refinansiering i Sundsbron Fastighets AB (Swedbank)
- Borgensförbindelse gällande refinansiering i Doxa Stridsyxan 2 AB (Sparbanken Syd)
- Borgensförbindelse gällande refinansiering i Doxa Illern 5 AB (Sparbanken Syd)
- Borgensförbindelse gällande refinansiering i Doxa Björngatan 3 AB (Sparbanken Syd)
- Borgensförbindelse gällande refinansiering i Doxa Rattgatan 6 AB (Sparbanken Syd)
- Borgensförbindelse gällande innehav i Serneke Group AB (Nordea)

LÅNGSIKTIGA INCITAMENTSPROGRAM

På årsstämman den 27 april 2023 antogs ett nytt incitamentsprogram till styrelsen och nuvarande samt framtida medarbetare i Doxa AB. För redogörelse hänvisas till Kommuniké från årsstämman. Denna finns på bolagets hemsida: www.doxa.se. Under Q2 tecknades optioner av styrelsen och medarbetare om totalt 6,6 mSEK, se rapport över förändring av eget kapital.

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

RISKER

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

MALMÖ - DEN 18 JULI 2023

PER EKELUND
Ordförande

GREG DINGIZIAN
Ledamot

NINA NILSSON ULVINEN
Ledamot

JACOB KARLSSON
Ledamot

PETER STRAND
Ledamot

LENA GRIMSLÄTT
Ledamot

VICTOR PERSSON - VD
victor.persson@doxa.se
0702 58 63 75

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

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisor.

Informationen lämnades, genom VD/kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 18 juli 2023 kl. 19.00 CET.

FINANSIELL KALENDER

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

2023-10-27
Delårsrapport Q3 2023

2024-02-15
Bokslutskommuniké 2023

RESULTATRÄKNING KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Not	apr-jun 2023	apr-jun 2022	jan-jun 2023	jan-jun 2022	jan-dec 2022
RÖRELSENS INTÄKTER						
Nettoomsättning, inkl. övriga rörelseintäkter		1,3	1,7	2,5	2,1	5,2
Nettoförändring verkligt värde portföljbolag		236,4	94,8	214,3	94,9	-10,3
Summa rörelsens intäkter		**237,7**	**96,5**	**216,8**	**97,0**	**-5,0**
RÖRELSENS KOSTNADER						
Personalkostnader		-5,4	-3,2	-10,1	-11,1	-18,9
Övriga externa kostnader		-22,9	-2,8	-28,7	-9,3	-21,9
Summa		**-28,3**	**-6,0**	**-38,9**	**-20,5**	**-40,8**
Rörelseresultat		**209,4**	**90,5**	**178,0**	**76,5**	**-45,8**
FINANSIELLA POSTER						
Ränteintäkter och liknande poster		4,3	0,0	8,3	0,0	6,0
Räntekostnader och liknande poster		0,0	0,0	-0,2	0,0	-0,1
Summa finansiella poster		**4,3**	**0,0**	**8,1**	**0,0**	**5,9**
Resultat före skatt		**213,7**	**90,5**	**186,1**	**76,5**	**-39,9**
Periodens skatt		0,0	0,3	0,0	7,3	0,0
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		**213,7**	**90,8**	**186,1**	**83,8**	**-39,9**
Övrigt totalresultat - omräkningsdifferenser		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		**213,7**	**90,8**	**186,1**	**83,8**	**-39,9**
Resultat per aktie, hänförligt till moderbolagets aktieägare, före och efter utspädning (SEK)		**0,64**	**0,31**	**0,59**	**0,31**	**-0,14**

BALANSRÄKNING KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Not	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar		8,3	1,7	8,8
Aktier och andelar till verkligt värde	2	2 347,1	1 425,2	1 340,2
Fordringar hos portföljbolag		316,6	292,4	367,8
Uppskjuten skattefordran		0,0	7,3	0,0
Summa anläggningstillgångar		**2 672,0**	**1 726,6**	**1 716,8**
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar	2	11,7	2,3	10,8
Likvida medel	2	153,3	159,8	60,0
Summa omsättningstillgångar		**165,0**	**162,1**	**70,8**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 837,1**	**1 888,7**	**1 787,6**
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		228,0	146,7	147,5
Övrigt tillskjutet kapital		2 554,8	1 779,8	1 811,9
Annat eget kapital inkl. årets resultat		2,6	-66,1	-190,1
Summa eget kapital		**2 785,4**	**1 860,4**	**1 769,4**
Skulder				
Avsättningar		0,0	23,6	0,0
Långfristiga skulder	2	27,1	1,4	10,2
Kortfristiga skulder	2	24,6	3,3	8,1
Summa skulder		**51,7**	**28,3**	**18,2**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 837,1**	**1 888,7**	**1 787,6**

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	apr-jun 2023	apr-jun 2022	jan-jun 2023	jan-jun 2022	jan-dec 2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-27,1	-4,3	-36,5	-18,2	-37,1
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	12,9	-54,8	14,1	-61,0	-1,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-14,2**	**-59,0**	**-22,4**	**-79,2**	**-38,5**
Kassaflöde från investeringsverksamheten	77,9	-57,0	109,1	-123,8	-267,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6,6	-0,9	6,6	347,7	350,7
Periodens kassaflöde	**70,3**	**-116,9**	**93,3**	**144,7**	**44,9**
Likvida medel vid periodens början	83,0	276,7	60,0	15,1	15,1
Periodens kassaflöde	70,3	-116,9	93,3	144,7	44,9
Omräkningsdifferenser	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Likvida medel vid periodens slut	**153,3**	**159,8**	**153,3**	**159,8**	**60,0**

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	**93,5**	**927,6**	**-151,3**	**869,8**
Periodens resultat och tillika totalresultat			83,8	83,8
Emissioner	40,2	873,7		913,9
Emissionskostnader		-8,5		-8,5
Pågående nyemission dec 2021	13,0	-13,0		0,0
Teckningsoptioner till anställda			1,4	1,4
Eget kapital per 30 juni 2022	**146,7**	**1 779,8**	**-66,1**	**1 860,4**
Periodens resultat och tillika totalresultat			-123,7	-123,7
Emissioner	0,8	32,1		32,9
Emissionskostnader				0,0
Teckningsoptioner till anställda			-0,3	-0,3
Eget kapital per 31 december 2022	**147,5**	**1 811,9**	**-190,1**	**1 769,4**
Periodens resultat och tillika totalresultat			186,1	186,1
Emissioner	80,4		742,9	823,3
Emissionskostnader				0,0
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen			6,6	6,6
Eget kapital per 30 juni 2023	**227,9**	**1 811,9**	**745,5**	**2 785,4**

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Not	apr-jun 2023	apr-jun 2022	jan-jun 2023	jan-jun 2022	jan-dec 2022
RÖRELSENS INTÄKTER						
Nettoomsättning		1,3	1,7	2,5	2,1	5,2
Förändring verkligt värde portföljbolag		236,4	94,8	214,3	94,9	-10,3
Summa		**237,7**	**96,5**	**216,8**	**97,0**	**-5,0**
RÖRELSENS KOSTNADER						
Personalkostnader		-5,4	-3,2	-10,1	-11,1	-18,9
Övriga externa kostnader		-22,9	-2,8	-28,8	-9,3	-22,0
Summa rörelsens kostnader		**-28,3**	**-6,0**	**-39,0**	**-20,5**	**-40,9**
Rörelseresultat		**209,4**	**90,5**	**177,9**	**76,5**	**-45,9**
FINANSIELLA POSTER						
Ränteintäkter och liknande poster		4,3	0,0	8,3	0,0	6,0
Räntekostnader och liknande poster		0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0
Summa finansiella poster		**4,3**	**0,0**	**8,2**	**0,0**	**6,0**
Resultat före skatt		**213,7**	**90,5**	**186,1**	**76,5**	**-39,9**
Periodens skatt		**0,0**	**0,3**	**0,0**	**7,3**	**0,0**
PERIODENS RESULTAT		**213,7**	**90,8**	**186,1**	**83,8**	**-39,9**

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Not	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar		1,0	0,0	0,9
Aktier och andelar till verkligt värde	2	2 347,1	1 425,2	1 340,2
Fordringar hos portföljbolag		316,6	292,4	367,8
Uppskjuten skattefordran		0,0	7,3	0,0
Summa anläggningstillgångar		**2 664,7**	**1 724,9**	**1 708,9**
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar	2	11,7	2,3	10,8
Likvida medel	2	153,3	159,8	60,0
Summa omsättningstillgångar		**165,0**	**162,1**	**70,8**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 829,8**	**1 887,0**	**1 779,7**
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Bundet eget kapital		242,2	161,0	161,8
Fritt eget kapital		2 543,1	1 699,5	1 607,6
Summa eget kapital		**2 785,4**	**1 860,4**	**1 769,4**
Skulder				
Avsättningar		0,0	23,6	0,0
Långfristiga skulder		20,9	0,0	3,5
Kortfristiga skulder	2	23,5	3,0	6,9
Summa skulder		**44,4**	**26,6**	**10,3**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 829,8**	**1 887,0**	**1 779,7**

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	**93,5**	**927,6**	**-151,3**	**869,8**
Periodens resultat och tillika totalresultat			83,8	83,8
Emissioner	40,2	873,7		913,9
Emissionskostnader		-8,5		-8,5
Pågående nyemission dec 2021	13,0	-13,0		0,0
Teckningsoptioner till anställda			1,4	1,4
Eget kapital per 30 juni 2022	**146,7**	**1 779,8**	**-66,1**	**1 860,4**
Periodens resultat och tillika totalresultat			-123,7	-123,7
Emissioner	0,8	32,1		32,9
Emissionskostnader		0,0		0,0
Teckningsoptioner till anställda			-0,3	-0,3
Eget kapital per 31 december 2022	**147,5**	**1 811,9**	**-190,1**	**1 769,4**
Periodens resultat och tillika totalresultat			186,1	186,1
Emissioner	80,4		742,9	823,3
Emissionskostnader				0,0
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen			6,6	6,6
Eget kapital per 30 juni 2023	**227,9**	**1 811,9**	**745,5**	**2 785,4**

NYCKELTAL, KONCERNEN

	apr-jun 2023	apr-jun 2022	jan-jun 2023	jan-jun 2022	jan-dec 2022
Eget kapital, mSEK					
Eget kapital, mSEK	2 785,4	1 860,4	2 785,4	1 860,4	1 769,4
Eget kapital, mSEK	**2 785,4**	**1 860,4**	**2 785,4**	**1 860,4**	**1 769,4**
Marknadsvärde, mSEK					
Aktiens slutkurs per senaste betalkurs, SEK	3,93	5,40	3,93	5,40	4,86
Antal utestående aktier	455 923 231	293 396 510	455 923 231	293 396 510	295 091 953
Marknadsvärde, mSEK	**1 789 498,7**	**1 584 341,2**	**1 789 498,7**	**1 584 341,2**	**1 434 146,9**
Soliditet, %					
Eget kapital, mSEK	2 785,4	1 860,4	2 785,4	1 860,4	1 769,4
Balansomslutning, mSEK	2 837,1	1 888,7	2 837,1	1 888,7	1 787,6
Soliditet %	**98%**	**99%**	**98%**	**99%**	**99%**
Avkastning på eget kapital, %					
Periodens resultat, mSEK	213,7	90,8	186,1	83,8	-39,9
Genomsnittligt eget kapital, mSEK	2 263,6	1 817,0	2 277,4	1 365,1	1 319,6
Avkastning på eget kapital %	**9,4%**	**5,0%**	**8,2%**	**6,1%**	**-3,0%**
Eget kapital per aktie, SEK					
Eget kapital, mSEK	2 785,4	1 860,4	2 785,4	1 860,4	1 769,4
Antal utestående aktier	455 923 231	293 396 510	455 923 231	293 396 510	295 091 953
Eget kapital per aktie, SEK	**6,11**	**6,34**	**6,11**	**6,34**	**6,00**
Resultat per aktie, SEK					
Periodens resultat, mSEK	213,7	90,8	186,1	83,8	-39,9
Vägt genomsnittligt antal aktier	334 524 014	293 396 510	314 916 912	268 279 579	281 048 101
Resultat per aktie, SEK	**0,64**	**0,31**	**0,59**	**0,31**	**-0,14**
NAV, mSEK					
Eget kapital, mSEK	2 785,4	1 860,4	2 785,4	1 860,4	1 769,4
Återföring av avdragen uppskjuten skatt vid förvärvstidpunkt:					
- Fastighetsstaden i Halmstad AB	14,1	14,1	14,1	14,1	14,1
- Nyinvestering Fastighetsstaden i Halmstad AB	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
- Sundsbron Fastighets AB	8,9	8,9	8,9	8,9	8,9
- Lockarp PFK AB (KFC)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Doxa Arena Holding AB (Kv. Malmö Arena)	54,0	54,0	54,0	54,0	54,0
- Doxa Industrifastigheter AB (Landskrona)	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7
- Doxa Stridsyxan 2 AB	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
NAV, mSEK	**2 871,1**	**1 946,2**	**2 871,1**	**1 946,2**	**1 855,2**
NAV per aktie, SEK					
NAV, mSEK	2 871,1	1 946,2	2 871,1	1 946,2	1 855,2
Antal utestående aktier	455 923 231	293 396 510	455 923 231	293 396 510	295 091 953
NAV per aktie, SEK	**6,30**	**6,63**	**6,30**	**6,63**	**6,29**
Antal utestående aktier	**455 923 231**	**293 396 510**	**455 923 231**	**293 396 510**	**295 091 953**
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier	**334 524 014**	**293 396 510**	**314 916 912**	**268 279 579**	**281 048 101**

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

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

NOTER

NOT 2 - FINANSIELLA INSTRUMENT

Belopp i mSEK	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
KONCERNEN HAR FÖLJANDE FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER			
Finansiella tillgångar			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	2 347,1	1 425,2	13 40,2
Kortfristiga fordringar - värderade till upplupet anskaffningsvärde	7,0	-	7,0
Likvida medel - värderade till upplupet anskaffningsvärde	153,3	159,8	60,0
Summa finansiella tillgångar	**2 507,4**	**1 585,0**	**1 407,2**
Finansiella skulder			
Leasingskulder	7,3	2,1	7,9
Leverantörsskulder och andra kortfristiga skulder	18,8	0,4	0,2
Summa finansiella skulder	**26,1**	**2,5**	**8,1**

Likvida medel redovisas till upplupet anskaffningsvärde.
Det verkliga värdet på leasingskulder och leverantörsskulder anses motsvara det redovisade värdet då de är kortfristiga.
Fastställandet av verkligt värde för de finansiella instrument som redovisas till verkligt värde utgår ifrån följande klassificering:

NIVÅ 1
Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen.

NIVÅ 2
Verkligt värde på finansiella tillgångar som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker som i så stor utsträckning som möjligt utgår från marknadsinformation.

NIVÅ 3
I de fall där flera indata inte baseras på observerbar marknadsinformation.

	30 jun 2023			
Belopp i mSEK	**NIVÅ1**	**NIVÅ 2**	**NIVÅ 3**	**TOTALT**
FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN				
Noterade innehav - KlaraBo	17,7	-	-	17,7
Onoterade innehav - Doxa Dental Inc, Magia Fastigheter AB, Doxa Arena Holding AB, Doxa Malmö Fastigheter Holding AB, Doxa Industrifastigheter AB, Fastighetsstaden i Halmstad AB, EasyDepot AB och Serneke Group AB	-	-	2 329,4	2 329,4
TOTALT	**17,7**	**-**	**2 329,4**	**2 347,1**

	31 dec 2022			
Belopp i mSEK	**NIVÅ1**	**NIVÅ 2**	**NIVÅ 3**	**TOTALT**
FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN				
Noterade innehav - KlaraBo	46,5	-	-	46,5
Onoterade innehav - Doxa Dental AB, Doxa Dental Inc, Magia Fastigheter AB, Doxa Arena Holding AB, Doxa Malmö Fastigheter Holding AB, Doxa Industrifastigheter AB, Fastighetsstaden i Halmstad AB och EasyDepot AB	-	-	1 293,7	1 293,7
TOTALT	**46,5**	**-**	**1 293,7**	**1 340,2**

NOTER

NOT 2 - FINANSIELLA INSTRUMENT fortsättning

Värdering av onoterade finansiella tillgångar per 30 juni 2023
Värdebedömning för respektive fastighet grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. Värdebedömningen är också baserad på en analys av tillgängligt ortsprismaterial. Resultatet av denna analys har gett vägledning om såväl pris per kvadratmeter samt marknadsmässigt avkastningskrav för liknande fastigheter.

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

Kvarteret Malmö Arena, Stridsyxan 2, Vildanden 9, Skottspolen 1, Slagan 3, Karlsvik 6, Domkraften 1, Illern 5, Fjällräven 3, Ratten 6 samt innehavet i Fastighetsstaden i Halmstad har värderats enligt ovan principer av en extern oberoende värderingsfirma per 30 juni 2023.

Värdebedömning av aktieinnehavet i Serneke Group per 30 juni 2023 grundar sig på det anskaffningsvärde som uppstod per tillträde av 90,8 procent av aktierna den 5 juni 2023 och per tillträde av 3,6 procent av aktierna den 19 juni 2023. Förvärvspriset mellan oberoende parter, nära periodens utgång, anses vara en god grund för bedömning av verkligt värde på aktieinnehavet i Serneke. Därutöver har det sedan gjorts en bedömning och beräkning av det värde som uppstår i form av dels ändrad riskpremie kopplad till en ny strategisk ägarstruktur och dels ökade möjligheter till strategiska transaktioner. Det samlade värdet av detta har i Q2 tagits upp som en omvärderingseffekt via resultatet.

NOTER

NOT 3 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	KONCERNEN			MODERBOLAGET		
Ställda säkerheter	**30 jun 2023**	**30 jun 2022**	**31 dec 2022**	**30 jun 2023**	**30 jun 2022**	**31 dec 2022**
Ställda säkerheter	Inga	Inga	Inga	Inga	Inga	Inga

	KONCERNEN			MODERBOLAGET		
Eventualförplikelser, belopp i mSEK	**30 jun 2023**	**30 jun 2022**	**31 dec 2022**	**30 jun 2023**	**30 jun 2022**	**31 dec 2022**
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Doxa Arena Träningshall AB, 556732-6987	28,7	29,5	29,5	28,7	29,5	29,5
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Doxa Arena Tower AB, 559055-5131	329,8	340,0	334,9	329,8	340,0	334,9
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Doxa Arena Hotellfastighets AB, 556916-2943	314,9	324,9	319,9	314,9	324,9	319,9
Generell borgensförbindelse , obegrändad, Doxa Arena Fastighets AB, 556688-3673	333,0	483,0	333,0	333,0	483,0	333,0
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Lockarp PFK AB, 556984-1264	24,8	25,3	25,1	24,8	25,3	25,1
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Sundsbron Fastighets AB, 556049-2737	140,8	144,0	142,9	140,8	144,0	142,9
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Doxa Stridsyxan 2 AB, 559065-0403	93,6	-	93,6	93,6	-	93,6
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Doxa Illern 5 AB, 556925-1993	12,5	-	-	12,5	-	-
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Doxa Björngatan 3 AB, 556925-2009	13,4	-	-	13,4	-	-
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Doxa Rattgatan 6 AB, 556512-0630	12,7	-	-	12,7	-	-
Generell borgensförbindelse, obegränsad, Serneke Group AB, 556669-4153	300,0	-	-	300,0	-	-
Summa	**1 604,1**	**1 346,7**	**1 279,0**	**1 604,1**	**1 346,7**	**1 279,0**

Varav till förmån för indirekta innehav ägda till 100% 1 604,1 mSEK.

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

Doxa äger per 2023-06-30 26 805 213 aktier i Serneke Group AB, vilket motsvarar 94,4% av totala antalet aktier. Resterande aktier, 1 576 580 st kommer att tvångsinlösas. Erbjudandet till aktieägarna i Serneke Group AB under acceptfristen var 6 nyemitterade aktier i Doxa AB för varje befintlig aktie i Serneke Group AB. Doxas aktiekurs per 2023-06-19, slutdatum för sista acceptperioden, uppgick till 4,35 SEK.

Inga tilläggsköpeskillingar som inte redan skuldförts förekommer per 2023-06-30.

KONTAKT

VICTOR PERSSON - VD
victor.persson@doxa.se
0702 58 63 75

PATRIK MELIN - CFO
patrik.melin@doxa.se
0706 21 82 85

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

DOXA