

**DOXA**

---

**DELÅRSRAPPORT Q2**  
**2024**

# KONCERNENS FINANSIELLA INFORMATION

## I SAMMANDRAG

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 3 107,0 mSEK (2 785,4), justerat för genomförd emission i juli uppgick eget kapital till 3 718,6 mSEK.

NAV vid periodens utgång uppgick till 3 199,2 mSEK (2 871,1), justerat för genomförd emission i juli uppgick NAV till 3 810,8 mSEK.

Rörelsens intäkter apr-jun uppgick till 4,4 mSEK (237,7), förklarad av neutral värdeutveckling på portföljinhav om -0,2 (236,4). Doxas innehav i Serneke värderades neutralt jämfört med föregående kvartal. Övriga fastighetsrelaterade portföljinhav värderades ner med 0,2 mSEK. Rörelsens kostnader apr-jun uppgick till 10,4 mSEK (28,3). Resultatet apr-jun uppgick till 6,0 mSEK (213,7).

Rörelsens intäkter jan-jun uppgick till -314,3 mSEK (216,8), förklarad av negativ värdeutveckling på portföljinhav om -323,7 (214,3). Doxas innehav i Serneke värderades ner med 285,7 mSEK. Övriga fastighetsrelaterade portföljinhav värderades ner med 38,0 mSEK. Rörelsens kostnader jan-jun uppgick till 20,4 mSEK (38,8). Resultatet jan-jun uppgick till -314,1 mSEK (186,1).

Arbetet med renodling och förstärkning av balansräkningen fortlöper.

NAV JUSTERAT  
FÖR EMISSION EFTER BOKSLUTSDAG  
**3 810,8 mSEK**

NAV PER AKTIE JUSTERAT  
FÖR EMISSION EFTER BOKSLUTSDAG  
**2,96 SEK**

### NYCKELTAL I SAMMANDRAG

	apr-jun 2024 (justerat för genomförd emission)*	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jan-dec 2023
Periodens resultat, mSEK	6,0	6,0	213,7	-314,1	186,1	291,9
NAV, mSEK	3 810,8	3 199,2	2 871,1	3 199,2	2 871,1	3 315,3
NAV per aktie, SEK	2,96	4,98	6,30	4,98	6,30	5,79
Eget kapital, mSEK	3 718,6	3 107,0	2 785,4	3 107,0	2 785,4	3 223,0
Eget kapital per aktie, SEK	2,89	4,83	6,11	4,83	6,11	5,63
Förändring NAV 12 månader	32,7%	11,4%	47,5%	11,4%	47,5%	78,7%
Förändring NAV per aktie 12 månader	-52,9%	-21,0%	-5,1%	-21,0%	-5,1%	-7,9%
Avkastning på eget kapital	0,2%	0,2%	9,4%	-9,9%	8,2%	11,7%
Soliditet	95,4%	89,0%	98,2%	89,0%	98,2%	92,0%
Antal utestående aktier	1 285 530 670	642 765 335	455 923 231	642 765 335	455 923 231	572 589 898

NAV per utgången dec 2022 uppgick till 1 855,2 mSEK  
NAV per aktie utgången dec 2022 uppgick till 6,29 SEK  
NAV per utgången jun 2022 uppgick till 1 946,2 mSEK  
NAV per aktie utgången mar 2022 uppgick till 6,63 SEK

\*Redovisar justerade nyckeltal för att illustrera effekten av den emission som genomförts efter bokslutsdagen (avstämningsdag 2024-07-15). Emissionen inklusive villkor kommunicerades 2024-06-05 och var således känd i marknaden under Q2. Justeringar som gjorts: a) ökning av antalet aktier från 642 765 335 till 1 285 530 670 b) uppskattat ökat Eget Kapital om 611,6 mSEK (emissionslikvid netto efter emissionskostnader) c) balansomlutning minskad med 208,1 mSEK avseende återbetalning av tidigare ägarlån som skedde i samband med emission. Inga övriga justeringar från balansdagen Q2.

# HÄNDELSER UNDER ANDRA KVARTALET

# 2024

## HÄNDELSER UNDER ANDRA KVARTALET

Doxas portföljbolag Serneke genomförde i april en ledningsförändring i Serneke Invest, vilket innebär att Ola Serneke lämnat som VD.

Ola Serneke valdes vid årsstämman den 29 april in som ny styrelseledamot i Doxa AB och förstärker därmed ytterligare bolagets kompetens inom främst entreprenad. Greg Dingizian valdes till ny styrelseordförande, tidigare ordförande Per Ekelund lämnade styrelsen.

Doxa AB genomförde under april/maj en riktad kontantemission om 70 175 437 aktier till en teckningskurs om 2,85 SEK per aktie, motsvarande 200 mSEK. Investerare i den riktade emissionen utgjordes av ett antal svenska och internationella professionella investerare inklusive både nya och befintliga aktieägare, däribland två av Doxa AB:s största ägare Erik Selin (via bolag) och Agartha AB.

Vid en extra bolagsstämma den 24 juni beslutades om en fullt garanterad företrädesemission omfattande högst 642 765 335 aktier i Doxa AB. Teckningskursen fastställdes till 1,00 krona per ny aktie, därmed en total emissionslikvid om cirka 643 MSEK före avdrag för emissionskostnader. Företrädesemissionen beslutades för att förstärka Doxas finansiella ställning med syfte att färdigställa pågående projekt, möjliggöra nya investeringar i projektportföljen samt för att skapa en långsiktig hållbar kapital- och finansieringsstruktur för att fortsatt möjliggöra Doxas strategiska utveckling.

Doxas portföljbolag Serneke Group AB ingick den 28 juni avtal med det tyskbaseade investmentbolaget Mutares om försäljning av entreprenadverksamheten genom överlåtelse av samtliga aktier i Serneke Sverige AB. Serneke Sverige AB värderas till cirka 1,5 miljarder kronor. Den preliminära köpeskillingen uppgår till cirka 1,1 miljarder kronor innan justeringar med hänsyn till bolagets balansräkning vid tillträdet, varav 25 miljoner kronor utgör kontant ersättning. Resterande del av köpeskillingen kommer att erläggas genom en revers. Regleringen av reversen avses att användas för att amortera skuld. Tillträdet är villkorat av bland annat regulatoriska godkännanden och beräknas ske i slutet av tredje kvartalet eller i början av fjärde kvartalet 2024. Försäljningen har, baserat på den preliminära köpeskillingen, en svagt positiv resultat effekt för Doxa. Genom försäljningen renodlas Serneke Group till en projektutvecklande verksamhet. Den strategiska översyn avseende entreprenadverksamheten i Serneke Group, som Doxa offentliggjorde den 23 augusti 2023, avslutas därmed. Försäljningen är en viktig milstolpe och följer den affärsplan som antogs vid förvärvet av Serneke förra sommaren.

## HÄNDELSER EFTER BOKSLUTSDAGEN

Den 16 juli offentliggjordes slutligt utfall i företrädesemission av aktier som avslutades den 12 juli 2024. Företrädesemissionen tecknades till totalt cirka 126 procent, varav cirka 98,5 procent tecknades med stöd av teckningsrätter och cirka 27,6 procent tecknades utan stöd av teckningsrätter. Genom företrädesemissionen tillförs Doxa cirka 643 MSEK före emissionskostnader.

Angående aktier som är föremål för tvångsinlösen i Serneke Group AB (publ) har Doxa per 2024-08-15 erhållit ett klanderfrihetsbevis innebärande att skiljedomen vunnit laga kraft. Se not 3.

# VD HAR ORDET



## KÄRA AKTIEÄGARE,

Andra kvartalet 2024 får betecknas som en händelserik period innehållande två viktiga händelser – en strategisk avyttring av Sernekes entreprenadverksamhet, samt en företrädesemission av betydande storlek för att stärka bolagets finansiella ställning. Arbetet med avyttringen ligger i linje med den strategi som lades vid förvärvet av Serneke Group, och jag är nöjd över att vi lyckats genomföra den inom ett år från förvärvet. Doxa tar nu ett stort steg mot att vara en renodlad fastighetsägare med ett visst inslag av projektutveckling. Arbetet med renodling och förstärkning av balansräkningen fortlöper kontinuerligt.

Fastighetsbranschen har fortsatt sin återhämtning mycket tack vare en period av stabilitet och förutsägbarhet i svensk ekonomi. Inflationen har stadigt sjunkit, och under andra kvartalet kom Riksbanken med den första efterlängttade räntesänkningen på 8 år, och fler är att vänta. Bostadspriserna har fortsatt uppåt under året, och vi ser även att fler utvecklare byggstartar bostadsprojekt.

Transaktionsmarknaden för fastigheter har stadigt förbättrats – under första halvåret uppgick transaktionsvolymen till 57 mdkr. Säljare och köpare har lättare att möta varandra förutsatt att tillgångens kvalitet är tillräckligt attraktiv. Köpare har också, vilket är centralt för transaktionsmarknaden, större möjligheter än tidigare att lösa en rimlig finansiering både via bank och kapitalmarknaden.

De fastigheter vi äger via Malmöportföljen och Industriportföljen hade en värdeförändring på ringa -0,7 procent (16 mkr) jämfört med första kvartalet, vilket dels visar att vi fortsatt har starka kassaflöden i våra fastigheter, dels att avkastningskraven sannolikt har toppat för den här konjunkturcykeln.

Att återhämtningen i svensk ekonomi fortsätter, och att räntesänkningar sker enligt förväntan, bedömer jag som centralt för vårt portföljbolag Serneke. Under andra kvartalet 2024 kan vi konstatera att samtliga fyra bostadsrättsföreningar i Karlatornet har tillträtts, och trots en god total försäljningsgrad på över 80 procent är det viktigt att resterande lägenheter säljs under hösten för att minska kapitalbindningen. Vi har under våren sett att försäljningen av lägenheter i pågående och avslutade projekt sakta men säkert börjar ta fart. Vi har i Serneke även en gedigen byggrättsportfölj som kommer gynnas av ett förväntat bättre marknadsklimat kommande år. Vi är dock för tillfället försiktiga med nyinvesteringar i projekt- och exploateringsfastigheter utan fokuserar på befintliga tillgångar

Jag vill rikta ett stort tack till alla intressenter, medarbetare och aktieägare. Nu ser jag, och resten av Doxa, fram emot att en höst full av möjligheter, utmaningar och intensivt arbete!

**VICTOR PERSSON, VD**  
Malmö, augusti 2024

# FINANSIELL INFORMATION

## KONCERNEN

### RESULTAT APR - JUN 2024

- Rörelsens intäkter uppgick under perioden till 4,4 mSEK (237,7), där negativ värdeutveckling på portföljinnehav utgör -0,2 mSEK, där Serneke står för 0,0 mSEK och övriga fastighetsrelaterade innehav för -0,2 mSEK
- Rörelsens kostnader uppgick under perioden till 10,4 mSEK (28,3)
- Rörelseresultatet för perioden uppgick till -6,1 mSEK (209,4) påverkat av negativ värdeutveckling på portföljinnehav
- Finansiella poster för perioden uppgick till 12,1 mSEK (4,3)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 6,0 mSEK (213,7)

### RESULTAT JAN - JUN 2024

- Rörelsens intäkter uppgick under perioden till -314,3 mSEK (216,8), förklarad av negativ värdeutveckling på portföljinnehav, där Serneke står för 285,7 mSEK och övriga fastighetsrelaterade innehav för 38,0 mSEK
- Rörelsens kostnader uppgick under perioden till 20,4 mSEK (38,8)
- Rörelseresultatet för perioden uppgick till -334,7 mSEK (178,0) påverkat av negativ värdeutveckling på portföljinnehav
- Finansiella poster för perioden uppgick till 20,7 mSEK (8,1)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -314,1 mSEK (186,1)

### FINANSIELL STÄLLNING 30 JUN 2024

- Likvida medel i koncernen uppgick vid periodens utgång till 11,8 mSEK (153,3)
- Koncernens långfristiga fordringar hos portföljbolag uppgick vid periodens utgång till 1 251,5 mSEK (316,6)
- Eget kapital i koncernen uppgick vid periodens utgång till 3 107,0 mSEK (2 785,4)
- Eget kapital per aktie i koncernen uppgick vid periodens utgång till 4,83 SEK (6,11)

### KASSAFLÖDE APR - JUN 2024

- Kassaflödet jan-jun 2024 uppgick till -18,7 mSEK (70,3)

### KASSAFLÖDE JAN - JUN 2024

- Kassaflödet jan-jun 2024 uppgick till -100,1 mSEK (93,3)

## MODERBOLAGET

### RESULTAT APR - JUN 2024

- Rörelsens intäkter uppgick under perioden till 4,4 mSEK (237,7), där negativ värdeutveckling på portföljinnehav utgör -0,2 mSEK, där Serneke står för 0,0 mSEK och övriga fastighetsrelaterade innehav för -0,2 mSEK
- Rörelsens kostnader uppgick under perioden till 10,5 mSEK (28,3)
- Rörelseresultatet under perioden uppgick till -6,2 mSEK (209,4), påverkat av negativ värdeutveckling på portföljinnehav
- Finansiella poster under perioden uppgick till 12,2 mSEK (4,3)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 6,0 mSEK (213,7)

### RESULTAT JAN - JUN 2024

- Rörelsens intäkter uppgick under perioden till -314,3 mSEK (216,8), förklarad av negativ värdeutveckling på portföljinnehav, där Serneke står för 285,7 mSEK och övriga fastighetsrelaterade innehav för 38,0 mSEK
- Rörelsens kostnader uppgick under perioden till 20,6 mSEK (38,9)
- Rörelseresultatet under perioden uppgick till -334,9 mSEK (177,9), påverkat av negativ värdeutveckling på portföljinnehav
- Finansiella poster under perioden uppgick till 20,9 mSEK (8,2)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -314,1 mSEK (186,1)

### FINANSIELL STÄLLNING 30 JUN 2024

- Likvida medel i moderbolaget uppgick vid periodens utgång till 11,8 mSEK (153,3)
- Moderbolagets långfristiga fordringar hos portföljbolag uppgick vid periodens utgång till 1 251,5 mSEK (316,6)
- Eget kapital i moderbolaget uppgick vid periodens utgång till 3 107,2 mSEK (2 785,4)

### KASSAFLÖDE APR - JUN 2024

- Kassaflödet apr-jun 2024 uppgick till -18,7 mSEK (70,3)

### KASSAFLÖDE JAN - JUN 2024

- Kassaflödet jan-jun 2024 uppgick till -100,1 mSEK (93,3)

# DOXA I KORTHET

## DOXA I KORTHET

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

### FINANSIELLA MÅL

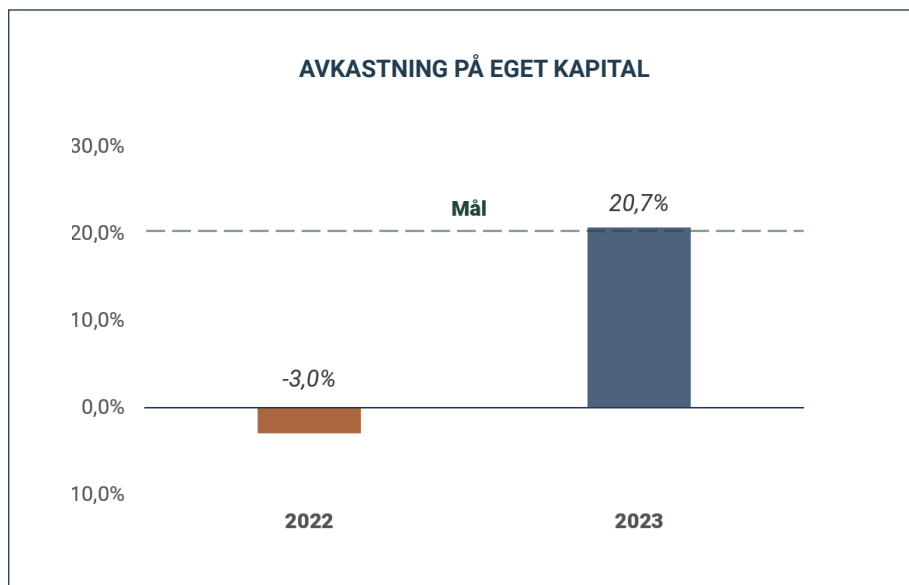
Doxa har som övergripande mål att över tid leverera en avkastning om 20 procent på eget kapital före skatt årligen, huvudsakligen genererat av:

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

### DÄRFÖR SKA DU INVESTERA I DOXA

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

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



## VISION

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

## MISSION

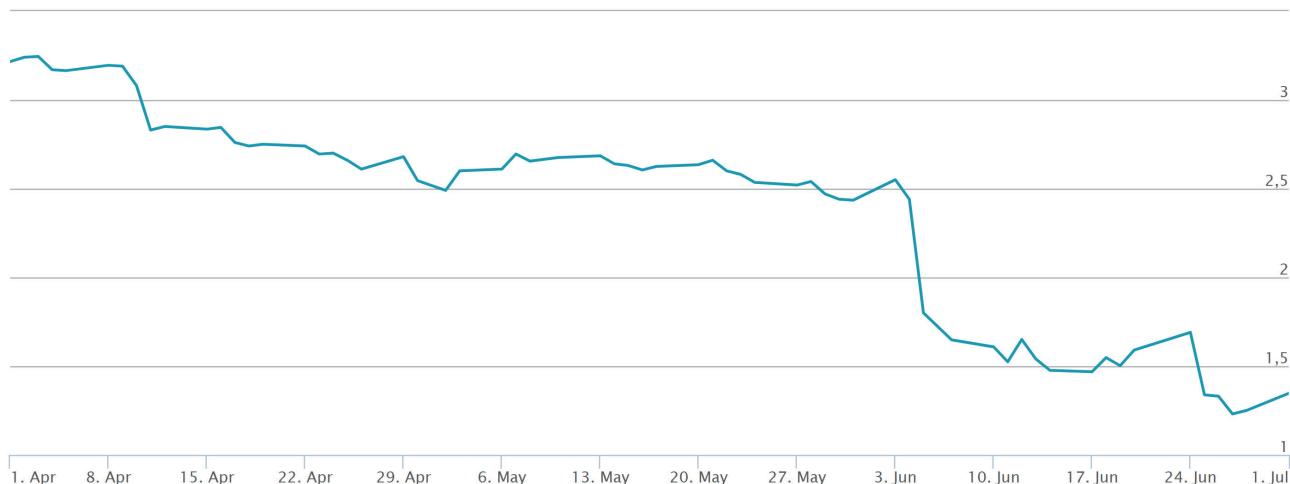
Med vår aktiva ägarfilosofi fokuserad på värdeskapande kan vi bidra till att optimera utvecklingspotentialen i varje investering/fastighet och samtidigt verka för en hållbar omställning i den svenska fastighetsbranschen.

# AKTIEN

## DOXAS AKTIE

Doxa har ett aktieslag. En aktie representerar en röst och det nominella värdet uppgår till 0,50 kronor per aktie. Antalet aktier i Doxa uppgick till 1 285 530 670 stycken per den 31 juli 2024. Aktiekapitalet vid denna tidpunkt uppgick till 642 765 335 SEK. Aktien (DOXA) är noterad på Nasdaq First North Growth Market sedan april 2014. Redeye AB är Certified Adviser, tel: 08-121 576 90; e-mail: certifiedadviser@redeye.se. Nasdaq First North Growth Market: DOXA, ISIN: SE0005624756

## AKTIEKURSENS UTVECKLING Q2 2024



## TOPP 10 AKTIEÄGARE PER 30 JUNI 2024

ÄGARE	ANTAL AKTIER FÖRE EMISSION	ANDEL
Agartha AB	101 808 771	15,8%
Malmö Bra Bostad AB	68 566 666	10,7%
SEB life international	58 506 911	9,1%
Erik Selin Fastigheter	54 555 317	8,5%
Bergendahl Invest AB	40 842 016	6,4%
Ola Serneke Holding AB	35 427 054	5,5%
Lommen Holding AB	19 316 052	3,0%
Nordea Livförsäkrings Sverige	13 224 050	2,1%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	13 094 309	2,0%
Avanza Pension	13 001 559	2,0%
<b>SUMMA TOP 10</b>	<b>418 342 705</b>	<b>65,1%</b>
Övriga	224 422 630	34,9%
<b>TOTALT</b>	<b>642 765 335</b>	<b>100,0%</b>

**ANTAL AKTIEÄGARE: 9 593 st**

## TOPP 10 AKTIEÄGARE PER 2 AUGUSTI 2024

ÄGARE	ANTAL AKTIER EFTER EMISSION	ANDEL
Agartha AB	203 617 542	15,8%
Erik Selin via bolag	170 110 634	13,2%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	75 585 402	5,9%
Bergendahl Invest AB	70 842 016	5,5%
Malmö Bra Bostad AB	68 566 666	5,3%
SEB life international	61 052 314	4,7%
Ola Serneke Holding AB	60 450 110	4,7%
Avanza Pension	39 762 603	3,1%
Lommen Holding AB	38 632 104	3,0%
Nordea Livförsäkring Sverige AB	26 339 333	2,0%
<b>SUMMA TOP 10</b>	<b>814 958 724</b>	<b>63,4%</b>
Övriga	470 571 946	36,6%
<b>TOTALT</b>	<b>1 285 530 670</b>	<b>100,0%</b>

**ANTAL AKTIEÄGARE: 10 117 st**

**MALMÖPORTFÖLJ**

Malmöportföljen består av: Kvarteret Malmö Arena och Övriga Malmö.

**KVARTERET MALMÖ ARENA**

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

**ÖVRIGA MALMÖ**

Övriga Malmö består av 5 fastigheter med stort fokus inom handel och kontor.

**FASTIGHETSSTADEN**

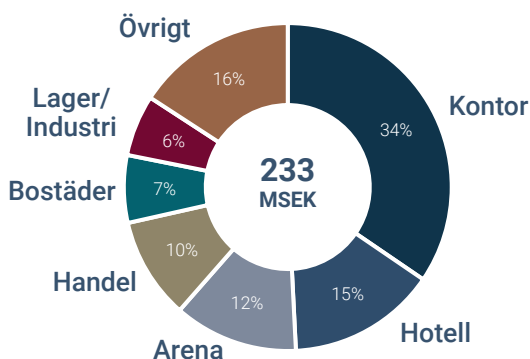
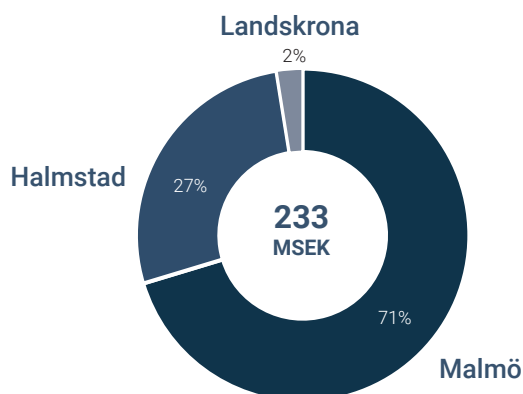
Fastighetsbolag i Halmstad, med såväl kommersiella fastigheter som bostadsfastigheter.

**INDUSTRIPORTFÖLJ**

Lager- och lättindustrifastigheter på starka lägen i tillväxtorter, för närvarande 3 fastigheter i Landskrona.

**ÖVERSIKT**

Doxas investeringar inom förvaltningsfastigheter består idag av tre olika portföljer. Genomförda förvärv av fastighetsbestånd och aktier i fastighetsbolag uppgår totalt till ett underliggande fastighetsvärde om 3 337,2 mSEK. Målsättningen är att över tid bygga upp en väldiversifierad fastighetsportfölj med god riskspridning och potential till hög avkastning som består av såväl direkt som indirekt ägande i olika fastighetslag genom noterade bolag som förvaltar och utvecklar innehav på strategiskt bra lägen. Hyresavtalen i de direktägda förvaltningsfastigheterna är till 78% indexerade med 100% av KPI, 7% indexerade med 75% av KPI och 15% har fast årlig procenthöjning.

**Hyresvärde per typ av fastighet****Hyresvärde per geografi**

Antal kvm  
**150 000** kvm

Antal fastigheter  
**46**

Hyresvärde  
**233** mSEK

Viktad hyresduration  
**5,2** år

**FÖRVALTNINGSPORTFÖLJER**

Belopp i mSEK	Malmöportfölj	Industriportfölj	Fastighetsstaden*	Total
Ägarandel, %	100,0	100,0	40,0	
Ingående Q2 2024	2 353,1	65,8	910,0	<b>3 328,9</b>
Förvärv	-	-	11,0	<b>11,0</b>
Försäljningar	-	-	-	-
Realiserade vinst (-) / Förlust (+)	-	-	-	-
Värdetförändring, %	-0,1%	0,2%	-0,2%	<b>-0,1%</b>
Utgående Q2 2024	2 351,7	66,0	919,6	<b>3 337,2</b>

\*) siffror avser Doxas andel, 40%



# MALMÖPORTFÖLJ

Malmöportföljen består i dagsläget av 9 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 127 mSEK med en väldiversifierad riskspridning. Framöver kommer Doxa att fortsätta utveckla kvarteret Malmö Arena genom omförhandlingar och nyuthyrningar. På sikt ska Malmö Arena genomgå ett energiprojekt, vilket leder till sänkt energiförbrukning.

Fastigheterna, Slagan 3, Vildanden 9 och Karlsvik 6 är alla belägna på A-lägen och har hög uthyrningsgrad med starka hyresgäster, till exempel Malmö stad som bedriver gymnasieskola i Slagan 3. Vildanden 9 vid Limhamns Sjästad utgör en fastighet med inslag av samhällsservice som är viktig för en växande stadsdel med bostäder. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde på cirka 17 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 2,5 mSEK.

Fastigheten Stridsyxan 2, E-Center i Jägersro 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 17,6 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.

I maj 2024 hölls Eurovision Song Contest i Malmö Arena. Det var andra gången som Malmö Arena stod värd för Eurovision, vilket bevisar Arenans styrka och attraktionskraft. Malmö har modern och hållbar logistik som ger bra förutsättningar för att stå värd för denna typ av evenemang, med besökare från hela Europa. Det ger också mycket tillbaka till Malmö i form av arbetstillfällen och en skjuts för besöksnäringen. Doxa som fastighetsägare till Malmö Arena är stolta över att ha varit en del av detta.

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
<b>Totalt</b>	<b>96 298 kvm</b> 4 559 kvm vakant	<b>163 974 kSEK</b> 1 703 SEK/kvm	<b>72 587 kvm</b> 1 040 kvm vakant	<b>126 432 kSEK</b> 1 742 SEK/kvm	<b>23 711 kvm</b> 3 519 kvm vakant	<b>37 542 kSEK</b> 1 583 SEK/kvm
Kontor	18%	34%	20%	41%	12%	12%
Hotell	14%	21%	18%	27%	0%	0%
Arena	35%	17%	44%	19%	0%	0%
Butik	12%	11%	0%	0%	48%	46%
Fritid	4%	6%	5%	7%	9%	7%
Utbildning	4%	4%	0%	0%	15%	17%
Övrigt	14%	8%	12%	5%	17%	17%

## KVARTERET MALMÖ ARENA

Fastighet	Läge	Typ	ANTAL KVM				Total
			Kontor	Arena	Hotell	Övrigt	
Arena 1	Hyllie	Kontor/Arena	6 792	31 692		6 583	45 067
Arena 3	Hyllie	Fritid				2 650	2 650
Arena 4	Hyllie	Hotell			13 348	86	13 434
Arena 5	Hyllie	Kontor	8 048			3 388	11 436
<b>Portfölj</b>			<b>14 840</b>	<b>31 692</b>	<b>13 348</b>	<b>12 707</b>	<b>72 587</b>

## MALMÖ ÖVRIGT

Fastighet	Läge	Typ	ANTAL KVM			Total	
			Handel	Kontor	Utbildning		
Vildanden 9	Limhamn	Kontor		2 786	400	2 355	5 541
Slagan 3	Solbacken	Utbildning			3 055		3 055
Karlsvik 6	Kirsebergsstaden	Lager				3 300	3 300
Domkraften 1	Lockarp	Restaurang				432	432
Stridsyxan 2	Jägersro	Handel	11 383				11 383
<b>Portfölj</b>			<b>11 383</b>	<b>2 786</b>	<b>3 455</b>	<b>6 087</b>	<b>23 711</b>



# 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 2 299 mSEK. De 34 fastigheternas årliga hyresvärde uppgår till cirka 158 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 andra kvartalet 2024 har Fastighetsstaden fortsatt prioriterat uthyrningsarbete, energieffektivisering och investeringar i fastigheter för att stärka sina redan stabila kassaflöden. Parallellt med detta pågår arbeten med flera detaljplaner för att tillgodose långsiktig tillväxt.

Under andra kvartalet kan nämnas att bolaget hyrt ut sin näst största vakans, en lokal på 625 kvm i fastigheten Kilot 1. Hyresgäst är Aleris Sjukvård AB som tecknat ett 8-årigt avtal med inflytt i Q4 2024.

## NYCKELTAL - TOTAL \*

	Antal kvm	Hyresvärde
<b>Totalt</b>	<b>114 011 kvm</b> <b>4 013 kvm vakant</b>	<b>158 223 kSEK</b> <b>1 388 SEK/kvm</b>
Kontor	34%	37%
Bostäder	21%	24%
Lager	17%	11%
Industri	14%	11%
Butik	10%	9%
Övrigt	4%	6%

\* Doxas andel är 40%



# 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
<b>Totalt</b>	<b>8 756 kvm</b> 0 kvm vakant	<b>5 891 kSEK</b> 673 SEK/kvm
Lager	97%	94%
Butik	3%	6%

Fastighet	Läge	Typ	ANTAL KVM		Total
			Lager	Kontor	
Ratten 6	Landskrona	Lager	1 905	276	2 181
Fjällräven 3	Landskrona	Lager	3 175		3 175
Illern 5	Landskrona	Lager	3 400		3 400
<b>Portfölj</b>			<b>8 480</b>	<b>276</b>	<b>8 756</b>



**EASY DEPOT**

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

**SERNEKE**

Sveriges femte största byggkoncern. Bolaget har cirka 800 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.

## PORTFÖLJINNEHAV

FASTIGHETSRELATERADE  
INVESTERINGAR

## ÖVERSIKT

Doxas fastighetsrelaterade investeringar per Q2 2024 består av två portföljinnehav - Easy Depot och Serneke. 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	EasyDepot	Total
Ägarandel, %	94,4%	15,7%	
Ingående Q2 2024	1 227,4	24,8	<b>1 252,2</b>
Förvärv	-	-	-
Försäljningar	-	-	-
Realiserade vinst (-) / Förlust (+)	-	-	-
Värdeförändring, %	0,0%	0,0%	<b>0,0%</b>
Utgående Q2 2024	1 227,4	24,8	<b>1 252,2</b>

\* Kapitalandel och aktieandel 94,4%, återstående andel är föremål för tvångsinlösen, se vidare Not 3.

## easy depot

Easy Depot är ett fastighetsbolag som bygger lager- och kontorslokaler med hög grad av digitalisering, flexibilitet och tillgänglighet. Med denna struktur kommer Easy Depot att fokusera på och tillgodose mindre bolag med deras behov av moderna lager- och kontorslokaler. Doxa äger 3 300 000 aktier av serie A i Easy Depot, motsvarande 15,7% av antalet utestående aktier och 15,7% 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](http://www.easydepot.se)



# SERNEKE

Doxas portföljbolag Serneke Group AB ingick den 28 juni avtal med det tyskbaserade investmentbolaget Mutares SE & Co. KGaA om försäljning av entreprenadverksamheten genom överlåtelse av samtliga aktier i Serneke Sverige AB, som är en väletablerad aktör på den svenska byggmarknaden, med intäkter om cirka 7,9 miljarder kronor 2023 och med ca 750 anställda. Bolaget har en diversifierad orderstock av byggprojekt inom samhällsfastigheter och infrastruktur, bostäder och kommersiella fastigheter till både offentliga och privata beställare. Verksamheten är indelad i de tre regionerna Väst, Syd och Öst med huvudkontor i Göteborg. Genom försäljningen renodlas Serneke Group till en projektutvecklande verksamhet. Den strategiska översyn avseende entreprenadverksamheten i Serneke Group, som Doxa offentliggjorde den 23 augusti 2023, avslutas därmed. Tillträdet är villkorat av bland annat regulatoriska godkännanden och beräknas ske i slutet av tredje kvartalet eller i början av fjärde kvartalet 2024. Doxa kommer efter att affären är slutförd att fortsatt vara ägare av Serneke Group AB och fortsätta bedriva verksamhet genom dotterbolaget Serneke Invest.

Serneke Invest, med cirka 50 anställda, bedriver utveckling av projekt- och exploateringsfastigheter, med syftet att generera avkastning vid försäljning. Utvecklingen av Karlastaden och Karlatornet är ett exempel på genomförda projekt. Serneke Invests affärsmodell går ut på att förvärva fastigheter med potential, utveckla dem och sedan avyttra när rätt läge uppstår.

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.



# 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 två första kvarteren, Karlatornet och kvarteret Capella, är nu färdigställda. Kommande kvarter är under planering och projektering.

Karlatornet är Karlastadens mest ambitiösa projekt och är i det närmaste färdigställt. Tornet innehåller 611 lägenheter på 74 våningar med ett observationsdäck och en intilliggande del med hotell och kontor.

Vid utgången av andra kvartalet 2024 kan nämnas att:

- Samtliga lägenheter i bostadsrättsföreningar har färdigställts och tillträtts
- Inflyttning påbörjades i augusti 2023, vid utgången av andra kvartalet hade samtliga bostadsrättsföreningar och fyra studiolägenheter tillträtts
- Kontor och hotell är färdigställda och överlämnade till ny ägare, Balder. Hyresgästen Strawberry tillträdde den 1 juli, med en planerad öppning av Clarion Hotel Karlatornet i september 2024
- Karlatornet är vid kvartalets utgång så gott som färdigställt med undantag av komplementbyggnaden paviljongen som tar emot besökare till observationsdäck
- Karlatornet håller därmed den senaste tidsplanen som reviderades 2020

Serneke Group AB, ett portföljbolag till Doxa, och Fastighets AB Balder sålde i januari cirka 151 000 kvadratmeter byggrätter i Karlastaden till Göteborgs allmännyttiga fastighetskoncern Förvaltnings AB Framtiden. Affären består dels av två kvarter som överläts till 100%, dels av fyra kvarter som överläts till 74% med Serneke och Balder som fortsatta delägare till 26%. Frånträde skedde under Q1 2024.

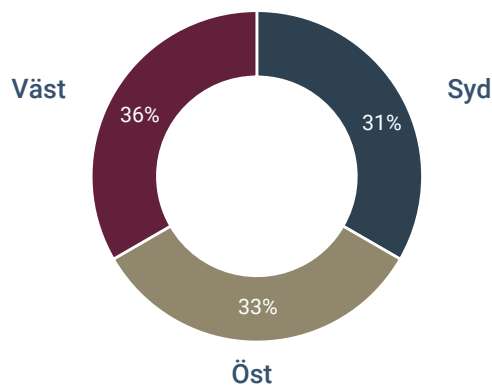
Kvarter	Ägarandel	Partner	Inriktning	Status
Karlatornet	50%	Balder	Bostäder, hotell och kommersiella fastigheter	Färdigställt
Callisto	0%	Framtiden AB	Tre byggnader med 7-27 våningar. Cirka 450 bostäder samt kommersiella lokaler	Utveckling pågår
Lynx	0%	Framtiden AB		
Virgo	26%	Framtiden AB		
Auriga	26%	Framtiden AB	Cirka 90 lägenheter samt kommersiella och samhällslokaler.	Planering och projektering pågår
Aries	26%	Framtiden AB		
Capella	0%	Hemsö, Tosito	Cirka 180 lägenheter samt kommersiella lokaler med vård.	Färdigställt
Cassiopeja	26%	Framtiden AB	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

# PROJEKT- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

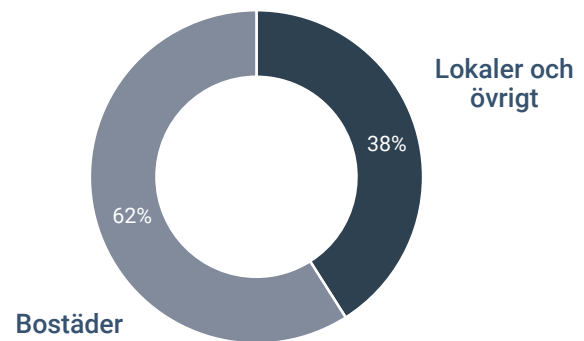
Serneke har, via Serneke Invest, en gedigen byggrättsportfölj och landbank. Bolaget förfogar över totalt ca 800 000 kvm BTA fördelat på ca 30 projekt, primärt i de tre storstadsregionerna.

Projekten innefattar både lokaler och bostäder, såväl bostadsrätter som hyresrätter. Många projekt har erhållits genom vinster i kommunala markanvisningstävlingar, där markanvisningsavtalet är tänkt att övergå till ett köpeavtal. Ett markanvisningsavtal är dock inte bindande och Serneke har själva rådighet över vilka köpeavtal som ska ingås. Generellt har markanvisningsavtalen inga betydande villkor. En diversifierad byggrättsportfölj både i tid och geografi skapar möjligheter att långsiktigt genomföra lönsamma projekt. De olika projekten innehas med olika karaktär – från tillträdade byggrätter, till tecknade marköverlåtelse med villkor för att pågående detaljplan vinner laga kraft, till markanvisningsavtal med kommunen samt projekt i tidiga skeden som är under förstudie/planering. I de flesta fall är Serneke ensam ägare, men det förekommer delägda projekt. Portföljen fördelas enligt nedan:

Projekt per region %



Projekt per typ av objekt %



## VÄSENTLIGA HÄNDELSE AVSEENDE PÅGÅENDE DETALJPLANER

Detaljplanen för Sernekes projekt i Brunnshög i Lund antogs av kommunen i december 2023. Efter en vinst i förvaltningsdomstolen har planen kommit ett steg närmare laga kraft, som förväntas ske under hösten 2024.

Ett omtag gjordes under 2023 med detaljplanen för Cirkustomten Lorensberg i Göteborg efter dialog med politiker och tjänstemän i Göteborgs stad. Planen kommer att gå ut på samråd i augusti. Detaljplanen för Västra Sjöstaden i Trelleborg förväntas antas av kommunfullmäktige under 2024. Detaljplanen för Anneberg i Kungsbacka har varit på granskning under det andra kvartalet 2024 och förväntas antas under fjärde kvartalet 2024.



# PERFORMANCE

I samband med att Serneke Sverige AB överlåtits och frånträds under 2024 kommer Serneke att leva vidare genom projektutvecklingen i Serneke Invest.

Samarbetet mellan Doxas och Serneke Invest drar nytta av i) portföljsynergier, ii) utökad investerarintresse och tillgång till kapital samt iii) en väl utvecklad och integrerad hållbarhetspolicy.

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

ii. Utökad investerarintresse samt tillgång till kapital – Doxas förvärv av Serneke innebär en större och mer diversifierad tillgångssida samt en betydande projektportfölj som medför en utökad värdeskapandegrund. Tillsammans med de övriga skäl som anförts bör detta, enligt Doxa, på sikt 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 erfarenhet finns både möjlighet och ett ansvar att bidra till en hållbar utveckling och sundare samhälle. Sernekes befintliga hållbarhetsarbete kommer att hjälpa Doxa att integrera en effektiv policy som kan användas för Doxas fastigheter, vilket i sin tur bidrar till ett mer hållbart samhälle.

## DOXAS ÄGARSTYRNING

Doxa har under andra kvartalet, särskilt via försäljning av Serneke Sverige AB, nått en viktig milstolpe i den strategiska affärsplan som antogs i samband med förvärvet av portföljbolaget Serneke. Den omstrukturering av organisationen som initierades direkt i samband med Doxas tillträde av Serneke har delvis genomförts.

Inom den kvarvarande delen, Serneke Invest (projektutveckling), har ett omfattande arbete lagts på att ytterligare renodla verksamheten, icke strategiska tillgångar har identifierats och i vissa fall avyttrats. Även centrala tillgångar så som projekten kopplade till Karlastaden har utvecklats vidare i linje med antagen affärsplan. Överlämning och inflyttning i bostadsrättsföreningar i Karlatornet har ägt rum enligt plan. Framöver är det prioriterat att säkerställa finansiering till lönsamma projekt, samt att fortsätta driva fram detaljplaner för att skapa byggrätter som också de kan avyttras i en bättre marknad.

# ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

## 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.

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

## STÄLLDA SÄKERHETER

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

## LÅNGSIKTIGA INCITAMENTSPROGRAM

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

För en redogörelse av tidigare antagna incitamentsprogram hänvisas till bolagets Årsredovisning 2023. Denna finns på bolagets hemsida: [www.doxa.se](http://www.doxa.se)

## RISKER

För en redogörelse över de risker som är förknippade med bolagets verksamhet hänvisas till bolagets Årsredovisning 2023. Denna finns på bolagets hemsida: [www.doxa.se](http://www.doxa.se).

## FINANSIELL KALENDER

2024-10-24  
Delårsrapport Q3 2024

2025-02-27  
Bokslutskommuniké 2024

**SAMTLIGA RAPPORTER PUBLICERAS PÅ BOLAGETS HEMSIDA:**

[www.doxa.se/investerare/finansiella-rapporter/](http://www.doxa.se/investerare/finansiella-rapporter/)

# MALMÖ - DEN 22 AUGUSTI 2024



**GREG DINGIZIAN**

Ordförande



**OLA SERNEKE**

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 augusti 2024 kl. 08.30 CET.



**NINA NILSSON ULVINEN**

Ledamot



**JACOB KARLSSON**

Ledamot



**PETER STRAND**

Ledamot



**LÉNA GRIMSLÄTT**

Ledamot



**VICTOR PERSSON - VD**

victor.persson@doxa.se  
0702 58 63 75

# RESULTATRÄKNING, KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Not	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jan-dec 2023
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>						
Nettoomsättning		4,6	1,3	9,4	2,5	9,9
Förändring verkligt värde portföljbolag		-0,2	236,4	-323,7	214,3	302,1
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>4,4</b>	<b>237,7</b>	<b>-314,3</b>	<b>216,8</b>	<b>312,1</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>						
Personalkostnader		-5,5	-5,4	-11,1	-10,1	-18,2
Övriga externa kostnader		-5,0	-22,9	-9,3	-28,7	-24,4
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-10,4</b>	<b>-28,3</b>	<b>-20,4</b>	<b>-38,8</b>	<b>-42,6</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6,1</b>	<b>209,4</b>	<b>-334,7</b>	<b>178,0</b>	<b>269,4</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>						
Ränteintäkter och liknande poster		19,2	4,3	35,8	8,3	24,6
Räntekostnader och liknande poster		-7,2	0,0	-15,1	-0,2	-2,1
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>12,1</b>	<b>4,3</b>	<b>20,7</b>	<b>8,1</b>	<b>22,5</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6,0</b>	<b>213,7</b>	<b>-314,1</b>	<b>186,1</b>	<b>291,9</b>
<b>Periodens skatt</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>6,0</b>	<b>213,7</b>	<b>-314,1</b>	<b>186,1</b>	<b>291,9</b>
Övrigt totalresultat - omräkningsdifferenser		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>6,0</b>	<b>213,7</b>	<b>-314,1</b>	<b>186,1</b>	<b>291,9</b>
<b>Resultat per aktie, hänförligt till moderbolagets aktieägare, före och efter utspädning (SEK)</b>		<b>0,01</b>	<b>0,64</b>	<b>-0,53</b>	<b>0,59</b>	<b>0,75</b>

# BALANSRÄKNING, KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Not	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Materiella anläggningstillgångar		6,3	8,3	7,0
Aktier och andelar till verkligt värde	2	2 199,6	2 347,1	2 523,3
Fordringar hos portföljbolag		1 251,5	316,6	750,3
Uppskjuten skattefordran		0,0	0,0	0,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 457,4</b>	<b>2 672,0</b>	<b>3 280,6</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kortfristiga fordringar	2	23,7	11,7	111,4
Likvida medel	2	11,8	153,3	111,9
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>35,5</b>	<b>165,0</b>	<b>223,2</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 492,9</b>	<b>2 837,1</b>	<b>3 503,8</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>EGET KAPITAL</b>				
Aktiekapital		321,4	228,0	255,8
Övrigt tillskjutet kapital		2 990,7	2 554,8	2 858,4
Annat eget kapital inkl. årets resultat		-205,1	2,6	108,8
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 107,0</b>	<b>2 785,4</b>	<b>3 223,0</b>
<b>SKULDER</b>				
Avsättningar		0,0	0,0	0,0
Långfristiga skulder	2	157,8	27,1	209,1
Kortfristiga skulder	2	228,1	24,6	71,7
<b>Summa skulder</b>		<b>385,9</b>	<b>51,7</b>	<b>280,8</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 492,9</b>	<b>2 837,1</b>	<b>3 503,8</b>

# KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jan-dec 2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-9,3	-27,1	-14,5	-36,5	-31,5
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	-5,6	12,9	-17,2	14,1	-6,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-14,8</b>	<b>-14,2</b>	<b>-31,7</b>	<b>-22,4</b>	<b>-37,8</b>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-201,9	77,9	-466,3	109,1	-205,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	198,0	6,6	398,0	6,6	294,7
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-18,7</b>	<b>70,3</b>	<b>-100,1</b>	<b>93,3</b>	<b>51,9</b>
Likvida medel vid periodens början	30,5	83,0	111,9	60,0	60,0
Periodens kassaflöde	-18,7	70,3	-100,1	93,3	51,9
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>11,8</b>	<b>153,3</b>	<b>11,8</b>	<b>153,3</b>	<b>111,9</b>

# FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2023</b>	<b>147,5</b>		<b>1 811,9</b>	<b>-190,1</b>	<b>1 769,4</b>
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
<b>Eget kapital per 30 juni 2023</b>	<b>227,9</b>		<b>2 554,8</b>	<b>2,6</b>	<b>2 785,4</b>
Periodens resultat och tillika totalresultat				105,8	105,8
Emissioner	27,8		139,2		167,0
Emissionskostnader			-18,5		-18,5
Pågående nyemission dec 2023		30,5	152,4		182,9
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen				0,4	0,4
<b>Eget kapital per 31 december 2023</b>	<b>255,8</b>	<b>30,5</b>	<b>2 827,9</b>	<b>108,9</b>	<b>3 223,0</b>
Periodens resultat och tillika totalresultat				-314,1	-314,1
Emissioner	35,1		164,9		200,0
Emissionskostnader			-2,1		-2,1
Pågående nyemission dec 2023	30,5	-30,5			0,0
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen				0,1	0,1
<b>Eget kapital per 30 juni 2024</b>	<b>321,4</b>	<b>0,0</b>	<b>2 990,7</b>	<b>-205,1</b>	<b>3 107,0</b>

# RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Not	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jan-dec 2023
<b>RÖRELSSENS INTÄKTER</b>						
Nettoomsättning		4,6	1,3	9,4	2,5	9,9
Förändring verkligt värde portföljbolag		-0,2	236,4	-323,7	214,3	302,1
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>4,4</b>	<b>237,7</b>	<b>-314,3</b>	<b>216,8</b>	<b>312,1</b>
<b>RÖRELSSENS KOSTNADER</b>						
Personalkostnader		-5,5	-5,4	-11,1	-10,1	-18,2
Övriga externa kostnader		-5,1	-22,9	-9,5	-28,8	-24,6
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-10,5</b>	<b>-28,3</b>	<b>-20,6</b>	<b>-38,9</b>	<b>-42,8</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6,2</b>	<b>209,4</b>	<b>-334,9</b>	<b>177,9</b>	<b>269,2</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>						
Ränteintäkter och liknande poster		19,2	4,3	35,8	8,3	24,6
Räntekostnader och liknande poster		-7,1	0,0	-14,9	-0,1	-1,7
Resultat från aktier och andelar i dotterbolag		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>12,2</b>	<b>4,3</b>	<b>20,9</b>	<b>8,2</b>	<b>22,9</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6,0</b>	<b>213,7</b>	<b>-314,1</b>	<b>186,1</b>	<b>292,1</b>
<b>Periodens skatt</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Periodens Resultat</b>		<b>6,0</b>	<b>213,7</b>	<b>-314,1</b>	<b>186,1</b>	<b>292,1</b>



# BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Not	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Materiella anläggningstillgångar		0,8	1,0	0,9
Aktier och andelar till verkligt värde	2	2 199,6	2 347,1	2 523,3
Fordringar hos portföljbolag		1 251,5	316,6	750,3
Uppskjuten skattefordran		0,0	0,0	0,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 451,9</b>	<b>2 664,7</b>	<b>3 274,4</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kortfristiga fordringar	2	23,7	11,7	111,4
Likvida medel	2	11,8	153,3	111,9
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>35,5</b>	<b>165,0</b>	<b>223,2</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 487,4</b>	<b>2 829,8</b>	<b>3 497,7</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>EGET KAPITAL</b>				
Bundet eget kapital		335,6	242,2	300,6
Fritt eget kapital		2 771,5	2 543,1	2 922,7
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 107,2</b>	<b>2 785,4</b>	<b>3 223,2</b>
<b>SKULDER</b>				
Avsättningar		0,0	0,0	0,0
Långfristiga skulder	2	153,9	20,9	203,8
Kortfristiga skulder	2	226,3	23,5	70,7
<b>Summa skulder</b>		<b>380,2</b>	<b>44,4</b>	<b>274,5</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 487,4</b>	<b>2 829,8</b>	<b>3 497,7</b>

# KASSAFLÖDESANALYS, MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jan-dec 2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-9,3	-27,1	-14,5	-36,5	-31,5
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	-5,6	12,9	-17,2	14,1	-6,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-14,8</b>	<b>-14,2</b>	<b>-31,7</b>	<b>-22,4</b>	<b>-37,8</b>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-201,9	77,9	-466,3	109,1	-205,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	198,0	6,6	398,0	6,6	294,7
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-18,7</b>	<b>70,3</b>	<b>-100,1</b>	<b>93,3</b>	<b>51,9</b>
Likvida medel vid periodens början	30,5	83,0	111,9	60,0	60,0
Periodens kassaflöde	-18,7	70,3	-100,1	93,3	51,9
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>11,8</b>	<b>153,3</b>	<b>11,8</b>	<b>153,3</b>	<b>111,9</b>

# FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Belopp i mSEK	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2023</b>	<b>147,5</b>		<b>1 811,9</b>	<b>-190,1</b>	<b>1 769,4</b>
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
<b>Eget kapital per 30 juni 2023</b>	<b>227,9</b>		<b>2 554,8</b>	<b>2,6</b>	<b>2 785,4</b>
Periodens resultat och tillika totalresultat				106,0	106,0
Emissioner	27,8		139,2		167,0
Emissionskostnader			-18,5		-18,5
Pågående nyemission dec 2023		30,5	152,4		182,9
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen				0,4	0,4
<b>Eget kapital per 31 december 2023</b>	<b>255,8</b>	<b>30,5</b>	<b>2 827,9</b>	<b>109,1</b>	<b>3 223,2</b>
Periodens resultat och tillika totalresultat				-314,1	-314,1
Emissioner	35,1		164,9		200,0
Emissionskostnader			-2,1		-2,1
Pågående nyemission dec 2023	30,5	-30,5			0,0
Teckningsoptioner till anställda och styrelsen				0,1	0,1
<b>Eget kapital per 30 juni 2024</b>	<b>321,4</b>	<b>0,0</b>	<b>2 990,7</b>	<b>-204,9</b>	<b>3 107,2</b>

# NYCKELTAL, KONCERNEN

	apr-jun 2024 (justerat för genomförd emission) *	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jan-dec 2023
<b>Eget kapital, mSEK</b>						
Eget kapital, mSEK	3 718,6	3 107,0	2 785,4	3 107,0	2 785,4	3 223,0
<b>Eget kapital, mSEK</b>	<b>3 718,6</b>	<b>3 107,0</b>	<b>2 785,4</b>	<b>3 107,0</b>	<b>2 785,4</b>	<b>3 223,0</b>
<b>Marknadsvärde, mSEK</b>						
Aktiens slutkurs per senaste betalkurs, SEK	1,25	1,25	3,93	1,25	3,93	3,41
Antal utestående aktier	1 285 530 670	642 765 335	455 923 231	642 765 335	455 923 231	572 589 898
<b>Marknadsvärde, mSEK</b>	<b>1 606,9</b>	<b>803,5</b>	<b>1 789,5</b>	<b>803,5</b>	<b>1 789,5</b>	<b>1 949,7</b>
<b>Soliditet, %</b>						
Eget kapital, mSEK	3 718,6	3 107,0	2 785,4	3 107,0	2 785,4	3 223,0
Balansomslutning, mSEK	3 896,4	3 492,9	2 837,1	3 492,9	2 837,1	3 503,8
<b>Soliditet %</b>	<b>95,4%</b>	<b>89,0%</b>	<b>98,2%</b>	<b>89,0%</b>	<b>98,2%</b>	<b>92,0%</b>
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>						
Periodens resultat, mSEK	6,0	6,0	213,7	-314,1	186,1	291,9
Genomsnittligt eget kapital, mSEK	3 310,8	3 005,0	2 263,6	3 165,0	2 277,4	2 496,2
<b>Avkastning på eget kapital %</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,2%</b>	<b>9,4%</b>	<b>-9,9%</b>	<b>8,2%</b>	<b>11,7%</b>
<b>Eget kapital per aktie, SEK</b>						
Eget kapital, mSEK	3 718,6	3 107,0	2 785,4	3 107,0	2 785,4	3 223,0
Antal utestående aktier	1 285 530 670	642 765 335	455 923 231	642 765 335	455 923 231	572 589 898
<b>Eget kapital per aktie, SEK</b>	<b>2,89</b>	<b>4,83</b>	<b>6,11</b>	<b>4,83</b>	<b>6,11</b>	<b>5,63</b>
<b>Resultat per aktie, SEK</b>						
Periodens resultat, mSEK	6,0	6,0	213,7	-314,1	186,1	291,9
Vägt genomsnittligt antal aktier	614 095 797	614 095 797	334 524 014	593 342 847	314 916 912	387 531 330
<b>Resultat per aktie, SEK</b>	<b>0,01</b>	<b>0,01</b>	<b>0,64</b>	<b>-0,53</b>	<b>0,59</b>	<b>0,75</b>
<b>NAV, mSEK</b>						
Eget kapital, mSEK	3 718,6	3 107,0	2 785,4	3 107,0	2 785,4	3 223,0
<b>Återföring av avdragen uppskjuten skatt vid förvärvstidpunkt:</b>						
- Fastighetsstaden i Halmstad AB	14,1	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	6,0
- Sundsbron Fastighets AB	7,3	7,3	8,9	7,3	8,9	7,3
- Lockarp PFK AB (KFC)	-	-	-	-	-	-
- Doxa Arena Holding AB (Kv. Malmö Arena)	54,9	54,9	54,0	54,9	54,0	54,9
- Doxa Industrifastigheter AB (Landskrona)	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7
- Doxa Stridsyxan 2 AB	7,2	7,2	-	7,2	-	7,2
<b>NAV, mSEK</b>	<b>3 810,8</b>	<b>3 199,2</b>	<b>2 871,1</b>	<b>3 199,2</b>	<b>2 871,1</b>	<b>3 315,3</b>
<b>NAV per aktie, SEK</b>						
NAV, mSEK	3 810,8	3 199,2	2 871,1	3 199,2	2 871,1	3 315,3
Antal utestående aktier	1 285 530 670	642 765 335	455 923 231	642 765 335	455 923 231	572 589 898
<b>NAV per aktie, SEK</b>	<b>2,96</b>	<b>4,98</b>	<b>6,30</b>	<b>4,98</b>	<b>6,30</b>	<b>5,79</b>
<b>Antal utestående aktier</b>	<b>1 285 530 670</b>	<b>642 765 335</b>	<b>455 923 231</b>	<b>642 765 335</b>	<b>455 923 231</b>	<b>572 589 898</b>
<b>Vägt genomsnittligt antal utestående aktier</b>	<b>614 095 797</b>	<b>614 095 797</b>	<b>334 524 014</b>	<b>593 342 847</b>	<b>314 916 912</b>	<b>387 531 330</b>

\* Redovisar justerade nyckeltal för att illustrera effekten av den emission som genomförts efter bokslutsdagen (avstämningdag 2024-07-15). Emissionen inklusive villkor kommunicerades 2024-06-05 och var således känd i marknaden under Q2. Justeringar som gjorts: a) ökning av antalet aktier från 642 765 335 till 1 285 530 670 b) uppskattat ökat Eget Kapital om 611,6 mSEK (emissionslikvid netto efter emissionskostnader) c) balansomslutning minskad med 208,1 mSEK avseende återbetalning av tidigare ägarlån som skedde i samband med emission. Inga övriga justeringar från balansdagen Q2.

# NOTER

## NOT 1 – REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

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

# NOTER

## NOT 2 - FINANSIELLA INSTRUMENT

Belopp i mSEK	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
<b>KONCERNEN HAR FÖLJANDE FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER</b>			
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	2 199,6	2 347,1	2 523,3
Långfristiga fordringar portföljbolag- värderade till upplupet anskaffningsvärde	1 251,5	316,6	750,3
Kortfristiga fordringar - värderade till upplupet anskaffningsvärde	17,7	7,0	109,5
Likvida medel - värderade till upplupet anskaffningsvärde	11,8	153,3	111,9
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>3 480,7</b>	<b>2 824,1</b>	<b>3 495,0</b>
<b>Finansiella skulder</b>			
Långfristiga skulder - värderade till upplupet anskaffningsvärde	153,9	-	203,8
Leasingskulder - värderade till upplupet anskaffningsvärde	5,7	7,3	6,3
Leverantörsskulder och andra kortfristiga skulder - värderade till upplupet anskaffningsvärde	212,4	18,8	57,6
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>372,0</b>	<b>26,1</b>	<b>267,7</b>

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 2024				
Belopp i mSEK	NIVÅ 1	NIVÅ 2	NIVÅ 3	TOTALT
<b>FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN</b>				
Onoterade innehav - Doxa Arena Holding AB, Doxa Malmö Fastigheter Holding AB, Doxa Industrifastigheter AB, Doxa Fastigheter Holding Ett AB, Doxa Fastigheter Holding Två AB, Fastighetsstaden i Halmstad AB, EasyDepot AB och Serneke Group AB	-	-	2 199,6	2 199,6
<b>TOTALT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 199,6</b>	<b>2 199,6</b>

30 jun 2023				
Belopp i mSEK	NIVÅ 1	NIVÅ 2	NIVÅ 3	TOTALT
<b>FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN</b>				
Noterade innehav - KlaraBo	17,7	-	-	17,7
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	-	-	2 329,4	2 329,4
<b>TOTALT</b>	<b>17,7</b>	<b>-</b>	<b>2 329,4</b>	<b>2 347,1</b>

31 dec 2023				
Belopp i mSEK	NIVÅ 1	NIVÅ 2	NIVÅ 3	TOTALT
<b>FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN</b>				
Onoterade innehav - Doxa Arena Holding AB, Doxa Malmö Fastigheter Holding AB, Doxa Industrifastigheter AB, Doxa Fastigheter Holding Ett AB, Doxa Fastigheter Holding Två AB, Fastighetsstaden i Halmstad AB, EasyDepot AB och Serneke Group AB	-	-	2 523,3	2 523,3
<b>TOTALT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 523,3</b>	<b>2 523,3</b>

## NOT 2 - FINANSIELLA INSTRUMENT fortsättning

### VÄRDERING AV ONOTERADE FINANSIELLA TILLGÅNGAR PER 30 JUNI 2024

#### VÄRDERING AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN

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

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

Kvarteret Malmö Arena, Vildanden 9, Slagan 3, Karlsvik 6, Stridsyxan 2, Domkraften 1, Illern 5, Fjällräven 3, Ratten 6 samt innehavet i Fastighetsstaden i Halmstad har värderats enligt ovan principer av extern oberoende värderingsfirma per 30 juni 2024.

#### VÄRDERING AV AKTIEINNEHAVET I SERNEKE

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

#### SERNEKE BESTÅR I SAMMANDRAG AV:

Poster som i allt väsentligt bedöms vara hänförliga till entreprenadverksamheten

- Materiella anläggningstillgångar, efter avdrag leasingskulld
- Rörelsekapital (rörelsefordringar och rörelseskulder)
- Avsättningar

Poster som i allt väsentligt bedöms vara hänförliga till Investeringsverksamheten

- Finansiella anläggningstillgångar\*
- Projekt- och exploateringsfastigheter
- Kassa och bank
- Räntebärande långfristiga och kortfristiga skulder

\* Andelar i intressebolag och JVs samt långfristiga räntebärande fordringar, samt övriga långfristiga fordringar och avtalstillgångar

Motsvarande cirka 20% av tillgångarna har värderats externt per den 30 juni 2024 och övriga tillgångar har värderats internt, per den 31 december 2023 värderades 64% av tillgångarna externt. Beroende på tillgångsslag är värderingen gjord enligt nedan principer.

#### VÄRDERING ENTREPRENADVERKSAMHETEN

Värderingen av Sernekens entreprenadverksamhet har gjorts via ett externt utlåtande. Värderingen baseras på en kombination av olika värderingsprinciper, primärt kassaflödesanalys, multipelvärdering och jämförbara transaktioner. Rörelsekapitalet ingår i detta värde till den del rörelsekapitalets storlek anses uppgå till en nivå som är normal för verksamheten. Därutöver har relevanta avdrag gjorts för att reflektera marknadsmässiga avdrag vid en eventuell transaktion.

#### VÄRDERING AV PROJEKT- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Verkligt värde baseras på nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärde baseras på en rad antaganden som till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning.

#### VÄRDERING AV FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

##### **Karlatornet:**

Består av en andel och en fordran. Värdet bedöms i allt väsentligt sitta i fordran. Fordrans värde beror på de kassaflöden som bedöms erhållas från försäljningen av BRF och Ågarlägenheter. Karlatornet omfattar även en del som avser det så kallade Observationsdeckret som i sin tur är värderat genom en kombination av kassaflöden från hyresintäkter från uthyrning av fastighet, intäkter från namnrättighet och intäkter från rörelse. Avdrag har sedan gjorts med de kassaflöden som har företräde exempelvis banklån etc. Avdrag har också gjorts genom diskontering av fordran till balansdagen samt där räntan anses beakta risk i ej sålda tillgångar.

##### **Karlastaden (exkl. Karlatornet):**

Består av en andel och en fordran. Värdet bedöms i allt väsentligt sitta i fordran. Fordrans värde beror på de kassaflöden som bedöms erhållas från försäljningen av Byggrätter med tillägg för nedlagda kostnader. Avdrag har sedan gjorts med de kassaflöden som har företräde exempelvis banklån etc. Avdrag har också gjorts genom diskontering av fordran till balansdagen samt där räntan anses beakta risk i ej sålda tillgångar.

#### PROJEKT OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER (EXKL. KARLASTADEN):

Merparten avser byggrätter som är värderade baserat på externa värderingar med tillägg för nedlagda kostnader.

#### VÄRDERING AV KASSA BANK SAMT RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Kassa och bank samt räntebärande skulder är värderade till nominellt belopp, d v s utan diskontering.

# NOTER

## NOT 3 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	KONCERNEN			MODERBOLAGET		
	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
<b>Ställda säkerheter</b>						
Pantsatta aktier i dotterbolag	150,2	200,2	200,2	150,2	200,2	200,2

	KONCERNEN			MODERBOLAGET		
	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
<b>Eventualförplikelser, belopp i mSEK</b>						
Borgensförbindelser till förmån för portföljbolag, fastighetskrediter	1 328,0	1 304,1	1 358,6	1 328,0	1 304,1	1 358,6
Borgensförbindelser till förmån för portföljbolag, övriga skulder kreditinstitut	790,9	300,0	300,0	790,9	300,0	300,0
Borgensförbindelser för förskott- och insatsgarantier i bostadsrättsförening	137,8	-	137,8	137,8	-	137,8
Borgen och entreprenadgarantier för portföljbolag	550,0	-	500,0	550,0	-	500,0
Borgensförbindelser till förmån för portföljbolag, anstånd skatter	132,1	-	124,6	132,1	-	124,6
Borgensförbindelser till förmån för portföljbolag, övrigt	1 423,3	-	151,0	1 423,3	-	151,0
<b>Summa</b>	<b>4 362,0</b>	<b>1 604,1</b>	<b>2 572,0</b>	<b>4 362,0</b>	<b>1 604,1</b>	<b>2 572,0</b>

Varav till förmån för indirekta innehav i fastighetsportföljen ägda till 100% 1 215,1 mSEK (1 304,1) och till förmån för innehav i Serneke Group AB som ägs till 94,4% 3 146,9 mSEK (300,0).

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

Per den 2024-06-30 äger Doxa 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. Enligt Skiljenämnden domslut 2024-05-28 fastställs lösenbeloppet för varje aktie i Serneke Group AB (publ) till 30,58 kronor. Återstår att invänta bevis på att dom vunnit laga kraft (förutsatt inga inkomna överklaganden) innan tvångsinlösen slutligen kan regleras. Resterande aktier i Serneke Group AB är inte skuldfört. I övrigt förekommer inga tilläggsköpeskillningar per 2024-06-30 som inte redan skuldförts.



# NOTER

## NOT 4 - NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Transaktioner med närstående prissätts på marknadsmässiga villkor.

### Närståendetransaktioner med portföljbolag

Moderbolaget har en närståenderelation med sina portföljbolag.

### Närståendetransaktioner med andra

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

Doxa står under betydande inflytande av Greg Dingizian som genom bolag, Agartha AB, innehar 15,8% (17,0) av rösterna i Doxa AB. Greg Dingizian är även styrelseordförande i Doxa AB. Transaktioner med Greg Dingizian eller av honom kontrollerade bolag anses därför utgöra närståendetransaktioner.

Percy Nilsson har ett betydande inflytande i Doxa AB, då han genom bolag, Malmö Bra Bostad AB, innehar 10,7% (12,0) av rösterna. Transaktioner med Percy Nilsson eller av honom kontrollerade bolag anses därför utgöra närståendetransaktioner.

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

Transaktioner med portföljbolag, belopp i mSEK	KONCERNEN					MODERBOLAGET				
	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jan-dec 2023	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jan-dec 2023
Försäljning av varor och tjänster	-4,5	1,4	9,4	2,5	9,9	4,5	1,4	9,4	2,5	9,9
Inköp av varor och tjänster	-0,3	0,2	0,6	0,5	1,1	0,3	0,2	0,6	0,5	1,1
Finansiella intäkter	-19,2	4,3	35,8	8,3	22,1	19,2	4,3	35,8	8,3	22,1
Finansiella kostnader	-0,1	-0,1	0,3	-0,1	0,2	0,1	-0,1	0,3	-0,1	0,2
Erhållna koncernbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	16,7	0,0	0,0	0,0	0,0	16,7
Lämnade aktieägartillskott	0,0	0,0	0,0	0,0	234,0	0,0	0,0	0,0	0,0	234,0
Erhållen utdelning	0,0	0,0	0,0	0,0	34,0	0,0	0,0	0,0	0,0	34,0

Fordringar hos portföljbolag, belopp i mSEK	KONCERNEN			MODERBOLAGET		
	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Fordringar hos portföljbolag	1 269,2	317,3	758,9	1 269,2	317,3	758,9
<b>Summa</b>	<b>1 269,2</b>	<b>317,3</b>	<b>758,9</b>	<b>1 269,2</b>	<b>317,3</b>	<b>758,9</b>

Skulder till portföljbolag, belopp i mSEK	KONCERNEN			MODERBOLAGET		
	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Skulder till portföljbolag	9,2	20,0	9,8	9,2	20,0	9,8
<b>Summa</b>	<b>9,2</b>	<b>20,0</b>	<b>9,8</b>	<b>9,2</b>	<b>20,0</b>	<b>9,8</b>

# NOTER

## NOT 4 - NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER (FORTSÄTTNING)

Transaktioner med Agartha AB (ägare Greg Dingizian)	KONCERNEN					MODERBOLAGET				
	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jan-dec 2023	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jan-dec 2023
Finansiella kostnader	1,4	0,0	4,0	0,0	1,5	1,4	0,0	4,0	0,0	1,5
Fordringar	0,0	0,0	0,0	0,0	50,0	0,0	0,0	0,0	0,0	50,0
Skulder	103,8	0,0	103,8	0,0	51,5	103,8	0,0	103,8	0,0	51,5

Transaktioner med Malmö Bra Bostad AB (ägare Percy Nilsson)	KONCERNEN					MODERBOLAGET				
	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jan-dec 2023	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jan-dec 2023
Finansiella kostnader	3,0	0,0	6,1	0,0	0,0	3,0	0,0	6,1	0,0	0,0
Fordringar	0,0	0,0	0,0	0,0	50,0	0,0	0,0	0,0	0,0	50,0
Skulder	150,2	0,0	150,2	0,0	200,2	150,2	0,0	150,2	0,0	200,2

### Närstående transaktioner som inte konsolideras

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

Belopp i mSEK	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jan-dec 2023
<b>Transaktioner med Parkfast Arena AB (ägare Percy Nilsson)</b>					
Försäljning av varor och tjänster till Parkfast Arena AB	6,3	6,4	13,8	12,8	25,6
Inköp av varor och tjänster Parkfast Arena AB	0,4	0,3	0,8	0,7	1,5
Fordringar hos Parkfast Arena AB	0,6	0,4	0,6	0,4	2,4
Skulder till Parkfast Arena AB	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
<b>Transaktioner med Hotel Malmö Arena AB (ägare Percy Nilsson)</b>					
Försäljning av varor och tjänster till Hotel Malmö Arena AB	9,9	9,3	19,9	18,6	37,2
Inköp varor och tjänster Hotel Malmö Arena AB	0,0	0,0	0,1	0,0	1,2
Fordringar hos Hotel Malmö Arena AB	0,7	0,9	0,7	0,9	0,2
Skulder hos Hotel Malmö Arena AB	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8
<b>Transaktioner med Malmö Bra Bostad AB (ägare Percy Nilsson)</b>					
Försäljning av varor och tjänster Malmö Bra Bostad AB	0,4	0,0	0,8	0,0	0,2
Inköp av varor och tjänster Malmö Bra Bostad AB	0,7	0,6	1,3	1,2	2,5
Finansiella kostnader Malmö Bra Bostad AB	3,1	2,9	6,1	2,9	6,0
Skulder till Malmö Bra Bostad AB	0,8	199,7	0,8	199,7	6,8
<b>Transaktioner med intresseföretag och joint ventures</b>					
Försäljning av varor och tjänster <sup>1)</sup>	120,2	0,0	208,1	0,0	562,0
Inköp av varor och tjänster	8,9	0,0	17,0	0,0	8,4

<sup>1)</sup> Försäljningen fördelar sig på Karlatornet AB (JV) om 206,0 mSEK och på övriga intressebolag till Serneke om 2,1 mSEK.

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



## 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