



IBERIAN YIELD

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

1 jan. – 31 dec. 2023

Iberian Yield Investment

Org. nummer 559238-7087

ALLMÄNNA KOMMENTARER

Allmänt om verksamheten

Iberian Yield Investment AB är ett investmentbolag som bedriver fastighetsutveckling samt långsiktigt äger och förvaltar fastigheter. Bolaget möjliggör investeringar på den spanska fastighetsmarknaden med aktiv ledning och professionell portföljhantering. Bolaget har direkt tillgång till en pipeline av möjliga fastighetsinvesteringar med låg risk och av hög kvalitet, till attraktiva värderingar. Iberian Yield Investment AB är ett dotterbolag till Iberian Yield Management AB, org.nr 559251-9697.

Sådana förhållanden som inte redovisas i räkningarna eller i not men som är viktiga för bedömningen av utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat redovisas nedan.

Utveckling av resultat och ställning

	2023-01-01-2023-12-31	2022-01-01-2022-12-31
Nettoomsättning, tkr	0	0
Rörelseresultat, tkr	-23 938	-10 119
Resultat efter finansiella poster, tkr	-27 681	-16 562
Kassalikviditet	56%	41%
Soliditet	68%	54%
Avkastning på totalt kapital	neg	neg
Avkastning på eget kapital	neg	neg
Skuldsättningsgrad	0,48	1,39
Räntetäckningsgrad	neg	neg
Antal anställda	0	0
Balansomslutning, tkr	90 106	90 106

Likviditet och finansiering

Bolagets finansiering grundar sig på en utgiven preferensaktie till ett belopp om 160,4 MSEK samt en emitterad obligation med ett nominellt belopp om 46,2 MSEK med löptid till den 14 mars 2024.

Bolagets finansiella ställning och likviditet är god och för att fortsätta företagets utveckling och finansiera framtida affärer har Bolaget beslutat att ge ut en ny obligation på maximalt 150 MSEK.

I den första teckningsperioden av den nya obligationen har det tecknats ett belopp om 48,7 MSEK som använts för att lösa den befintliga obligationen. Den sekundära teckningsperioden för den nya obligationen löper fram till den 4 april 2024. Genom de medel som tillförs Bolaget kommer Bolaget fortsatt ha en god finansiell ställning för att kunna genomföra kommande projekt.

Bolaget har under perioden ökat sin byggrättsportfölj från 292 till 912 byggrätter (2023). Ökning av byggrätter ger en väsentlig ökning av bolagets underliggande värde. Byggrättsportföljens senaste värdering är genomförd av det oberoende värderingsbolaget Colliers International Spain i Madrid.

Det negativa resultatet baseras på löpande drift, rådgivning samt projektkostnader för bolagsstrukturen.

Väsentliga händelser under perioden

Bolaget har under 2023 vunnit och förvärvat 912 byggrätter. Bygglov är inlämnat för det första projektet och byggstart är planerat till Q2 2024. Bolaget har stärkt sin position mot Malaga kommun och andra markägare som det naturliga alternativet för utveckling och långsiktigt ägande av hyresfastigheter inom segmentet prisvärda bostäder.

Lagoom Living har under perioden vunnit Malaga Stads markanvisningstävling på totalt fyra tomter och fått förtroendet att bygga och förvalta 530 hyresbostäder inom affordable housing-segmentet. Tomträtten är utfärdad på 75 år och tomträttsavgälden är satt till 0 EUR under hela avtalsperioden.

Europeiska Next Generation-fonden stödjer projektet med ett investeringsstöd på 26,5 MEUR och blir därmed fondens största investering inom bostäder i Andalusien.

Projektet kommer att bestå av 530 prisvärda hyresbostäder, 807 parkeringsplatser samt 646 förrådsutrymmen. Gemensamhetsanläggningarna har en total yta på 6 805 kvm, där grönområden, lekplatser och simbassänger kommer att anläggas. Projektet omfattar en byggyta (BTA) på totalt 75 394 kvm med hållbara bostäder med energiklass A och BREEAM-certifiering.

Väsentliga händelser efter perioden

Under 2024 har Bolaget vunnit och förvärvat ytterligare 51 byggrätter.

Förväntad framtida utveckling

Bolaget utvärderar flera intressanta projekt inom segmentet prisvärda bostäder varvid flera förvärv kommer att genomföras.

Bolaget har just nu en potentiell projektportfölj under utvärdering bestående av cirka 1 000 byggrätter.

Investeringar

Investeringar i anläggningstillgångar uppgår under perioden till 155 MSEK.

Finansiella risker

Bolaget har i sina finansiella budgetar och kalkyler tagit hänsyn till stigande priser på byggmateriel samt ökade räntekostnader. Bolaget prognostiserar fortsatt hög inflation de närmaste åren.

Lånemöjligheterna från de banker vi samarbetar med är fortsatt goda. Dialogen kring våra lånelöften är fortsatt positiv och vi justerar villkoren enligt marknadens utveckling och bankens krav.

Oaktat detta så föreligger trots detta omvärldsrisker i form av kraftigt höjda räntor och amorteringskrav från banker utöver rena projektrisker, vilket skulle kunna innebära att bolaget skulle komma att behöva ta in ytterligare kapital. Bolaget ser dock i dagsläget inte någon sådan risk.

Marknadsrisk

Bolagets verksamhet omfattar både investering i fastigheter och uthyrningsverksamhet. Det finns en risk att efterfrågan på fastigheter i Spanien minskar vilket kan påverka andra investerares vilja att investera. En minskad efterfrågan kan medföra att värdet på Bolagets fastigheter minskar och att det blir svårare att sälja till det pris Bolaget önskar.

Värdet på Bolagets fastigheter kan även påverkas av ett flertal faktorer som rådande marknadsförhållanden och de allmänna förutsättningarna i ekonomin. Det finns därmed en risk att Bolaget vid en försäljning inte får tillbaka det investerade kapitalet eller att värdeutvecklingen inte blir den som Bolaget har räknat med, vilket kan få en negativ effekt på Bolagets verksamhet. Vidare finns det en risk att intresset av att hyra bostäder i Spanien minskar och att uthyrningsverksamheten påverkas, vilket kan få en negativ effekt på Bolagets resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att riskerna, helt eller delvis, realiserar är låg till följd av att intresset av såväl fastigheter som hyresbostäder i Spanien för tillfället är god och den senaste tidens finansiella oro har stärkt efterfrågan på hyresbostäder. För det fall riskerna realiserar skulle det potentiellt kunna få en måttlig inverkan.

Politisk risk

Det finns en risk att politiska beslut påverkar marknaden för hyresbostäder vilket kan påverka Bolagets verksamhet. Exempelvis kan regleringar och myndighetsbeslut avseende skatt, subventioner och stöd, säkerhet, uthyrning och hyressättning på hyresbostäder påverka Bolagets resultat och lönsamhet. Regler som har stor inverkan på Bolagets sätt att bedriva sin verksamhet kan förändras på ett för Bolaget negativt sätt med förhållandevis kort varsel. Vidare finns det en risk att nya regleringar, eller ändrad tillämpning av sådana, kan medföra ökade kostnader, sjunkande efterfrågan på hyresbostäder eller försämrade skattesituation för Bolaget.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att riskerna, helt eller delvis, realiserar är låg till följd av att Spanien har vidtagit åtgärder för att öka intresset för hyresbostäder hos både hyresgästerna och fastighetsägarna. För det fall riskerna realiserar skulle det potentiellt kunna få en måttlig inverkan.

Konjunktur

Det finns risk att en allmän konjunkturedgång påverkar den generella efterfrågan på hyresfastigheter och får en negativ påverkan inom fastighetssektorn vilket kan medföra att det blir svårare att finansiera projekt. En allmän konjunkturedgång kan således ha en negativ inverkan på Iberian Yields finansiella ställning.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att riskerna, helt eller delvis, realiserar är måttlig. För det fall riskerna realiserar skulle det potentiellt kunna få en måttlig inverkan.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Bokslutskommunikén har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2007:1 Frivillig delårsrapportering och med tillämpning av redovisnings- och värderingsprinciperna i BFNAR 2012:1 (K3).

Resultaträkning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.		
Nettoomsättning		
Övriga rörelseintäkter		
Summa rörelsens intäkter		
Rörelsens kostnader		
Råvaror och förnödenheter		
Handelsvaror		
Övriga externa kostnader	-23 937 912	-10 119 400
Personalkostnader		
Övriga rörelsekostnader		
Summa rörelsens kostnader	-23 937 912	-10 119 400
Rörelseresultat	-23 937 912	-10 119 400
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag		
Resultat från andelar i intresseföretag		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-2 632 760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	157	9 715
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 743 509	-3 819 128
Resultat efter finansiella poster	-27 681 263	-16 561 573
Extraordinära intäkter		
Extraordinära kostnader		
Bokslutsdispositioner		
Skatt årets resultat		
Övriga skatter		
Årets resultat	-27 681 263	-16 561 573

Balansräkning

	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark		
Nedlagda utgifter på annans fastighet		
Förvaltningsfastigheter		
Maskiner och andra tekniska anläggningar		
Inventarier, verktyg och installationer		
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		
Summa materiella anläggningstillgångar	0	0
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	222 718 838	87 644 655
Fordringar hos koncernföretag		
Andelar i intresseföretag		
Fordringar hos intresseföretag		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Lån till delägare eller till delägare närstående		
Uppskjuten skattefordran		
Andra långfristiga fordringar	764 310	764 310
Summa finansiella anläggningstillgångar	223 483 148	88 408 965
Summa anläggningstillgångar	223 483 148	88 408 965
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar		
Fordringar hos koncernföretag		
Fordringar hos intresseföretag		
Aktuell skattefordran	5 774	5 617
Övriga fordringar	-	-
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 186 615	1 114 206
Summa kortfristiga fordringar	8 192 389	1 119 823

Kortfristiga placeringar

Andelar i koncernföretag
 Övriga kortfristiga placeringar
 Summa kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

6 829 461	577 250
15 021 850	1 697 073
238 504 998	90 106 038

2022-12-31	2021-12-31
-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Aktiekapital	629 671	500 549
Pågående emission		
Summa bundet eget kapital	629 671	500 549

Fritt eget kapital

Överkursfond	209 713 199	58 352 097
Balanserat resultat	-21 242 714	-4 681 140
Årets resultat	-27 681 263	-16 561 574
Summa fritt eget kapital	160 789 222	37 109 383
Summa eget kapital	161 418 893	37 609 932

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder
 Ackumulerade överavskrivningar
 Övriga obeskattade reserver
 Summa obeskattade reserver

Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelse
 Uppskjutna skatteskulder
 Övriga avsättningar
 Summa avsättningar

Långfristiga skulder

Obligationslån	46 200 000	46 200 000
----------------	------------	------------

Konvertibla lån		
Upplupen ränta obligationslån	3 923 836	2 075 836
Övriga skulder till kreditinstitut		
Skulder till kreditinstitut		
Skulder till koncernföretag		
Skulder till intresseföretag		
Övriga skulder	47 069	47 069
Summa långfristiga skulder	50 170 905	48 322 905
Kortfristiga skulder		
Checkräkningskredit		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Skulder till kreditinstitut		
Förskott från kunder		
Leverantörsskulder	26 277 201	1 425 236
Växelskulder		
Skulder till koncernföretag	1 000	1 909 260
Skulder till intresseföretag		
Aktuella skatteskulder	0	376 705
Övriga skulder		–
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	637 000	462 000
Summa kortfristiga skulder	26 915 201	4 173 201
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	238 504 998	90 106 038

Kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-27 681 263	-16 561 573
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Erhållen ränta		
Erhållen utdelning		
Betald ränta		
Betald inkomstskatt		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-27 681 263	-16 561 573
Förändringar i rörelsekapitalet:		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-7 072 566	4 358 417
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	22 741 999	3 018 069
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	-12 011 830	-9 185 087
Investeringsverksamheten		
Lämnade kapitaltillskott		
Lämnade koncernbidrag		
Förvärv av aktier i dotterföretag		-
Avyttring av aktier i dotterföretag		
Förvärv av rörelse/inkrån		
Avyttring av rörelse/inkrån		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-135 074 183	-87 644 655
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		
Förvärv av finansiella tillgångar		
Avyttring av finansiella tillgångar		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-135 074 183	-87 644 655
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	151 490 224	0
Erhållna aktieägartillskott		
Utbetald utdelning		
Erhållna koncernbidrag		
Lämnade koncernbidrag		
Utgiven obligation		
Amortering av lån	1 848 000	1 237 338
Förändring av checkräkningskredit		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	153 338 224	1 237 338

Årets kassaflöde	6 252 211	-95 592 404
Likvida medel vid årets början	577 251	96 169 655
Valutakursdifferens i likvida medel		
Likvida medel vid årets slut	6 829 461	577 251

Kontakt

Martin Berchtold, VD
martin.berchtold@iberianyield.com

Filip Gil, Verksamhetsansvarig Spanien
filip.gil@iberianyield.com

Mats Ekström, Styrelseordförande
mats.ekstrom@cmigoup.se

Adress: c/o CMI Group AB, Box 3902
Mäster Samuelsgatan 20, 111 74 Stockholm

www.iberianyield.com