



IBERIAN YIELD

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

1 jan. – 31 dec. 2024

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

	2024-01-01-2024-12-31	2023-01-01-2023-12-31
Nettoomsättning, tkr	0	0
Rörelseresultat, tkr	-44 036	-23 938
Resultat efter finansiella poster, tkr	-54 600	-27 681
Kassalikviditet	9,6%	56%
Soliditet	33%	68%
Avkastning på totalt kapital	neg	neg
Avkastning på eget kapital	neg	neg
Skuldsättningsgrad	2,06	0,48
Räntetäckningsgrad	neg	neg
Antal anställda	0	0
Balansomslutning, tkr	343 557	90 106

Likviditet och finansiering

Bolaget har under perioden löst det tidigare utgivna obligationslånet om nominellt 46,2 MSEK. I samband med detta har Bolaget givit ut ett nytt obligationslån om nominellt 118,75 MSEK. Bolaget har dessutom under räkenskapsperioden tagit upp ett långfristigt lån om totalt 61 MSEK samt utökat lånet med ytterligare 20 MSEK under första kvartalet 2025. Netto har Bolaget genom dessa transaktioner tillförts 153,6 MSEK och har en god likviditet för den fortsatta driften.

Genom de medel som tillförs Bolaget kommer Bolaget fortsatt ha en god finansiell ställning för att kunna genomföra kommande projekt.

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

Väsentliga händelser under perioden

Bolaget har genom dotterbolaget Lagoom Living förvärvat 980 byggrätter. Projekten fortlöper enligt plan. Bygglov för det första projektet, Universidad, har under perioden blivit godkänt och byggnationen påbörjades under sommaren 2024. Under året blev det klart att CaixaBank, en av de ledande bankerna i Spanien, finansierar projektet med 40 MEUR för byggnationen av 530 hyresbostäder. Projektet är unikt i sitt slag och kommer att vara en del av Spaniens första "Smart City". Lagoom Living har även signerat det slutgiltiga avtalet tillsammans med Malaga Stad och "Junta de Andalucía" där det godkänns att bidraget på 26,5 MEUR från European Next Generation Fund, som tidigare allokerats till projektet, kommer att utbetalas till Lagoom Living.

Väsentliga händelser efter perioden

Under Q1 2025 har Bolaget vunnit och förvärvat ytterligare 114 byggrätter och förvaltar idag totalt 1094 byggrätter. Efter räkenskapsårets utgång har en förändring skett i bolagets ledning. Den tidigare styrelseordföranden har tillträtt som verkställande direktör och den tidigare verkställande direktören kvarstår som ordinarie ledamot i styrelsen. Till ny styrelseordförande har en sedan tidigare styrelseledamot utsetts.

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 1 500 byggrätter.

Investeringar

Investeringar i anläggningstillgångar uppgår under perioden till 110 055 200 SEK.

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, realiseras är måttlig. För det fall riskerna realiseras 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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.		
Nettoomsättning		
Övriga rörelseintäkter		
Summa rörelsens intäkter		
Rörelsens kostnader		
Råvaror och förnödenheter		
Handelsvaror		
Övriga externa kostnader	-44 036 213	-18 608 505
Personalkostnader		
Övriga rörelsekostnader		
Summa rörelsens kostnader	-44 036 213	-18 608 505
Rörelseresultat	-44 036 213	-18 608 505
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag		
Resultat från andelar i intresseföretag		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	259 682	157
Räntekostnader och liknande resultatposter	-10 823 831	-3 743 509
Resultat efter finansiella poster	-54 600 361	-22 200 734
Extraordinära intäkter		
Extraordinära kostnader		
Bokslutsdispositioner		
Skatt årets resultat		
Övriga skatter		
Årets resultat	-54 600 361	-22 200 734

Balansräkning

	2024-12-31	2023-12-31
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	332 774 038	222 718 838
Fordringar hos koncernföretag		
Andelar i intresseföretag		
Fordringar hos intresseföretag		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Lån till delägare eller till delägare närstående		
Uppskjuten skattefordran		
Andra långfristiga fordringar	0	764 310
Summa finansiella anläggningstillgångar	332 774 038	223 483 148
Summa anläggningstillgångar	332 774 038	223 483 148
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar		
Fordringar hos koncernföretag	6 404 096	
Fordringar hos intresseföretag		
Aktuell skattefordran	6 152	5 774
Övriga fordringar	-	-

Upparbetad men ej fakturerad intäkt		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 223 423	13 667 144
Summa kortfristiga fordringar	10 633 671	13 672 918
Kortfristiga placeringar		
Andelar i koncernföretag		
Övriga kortfristiga placeringar		
Summa kortfristiga placeringar		
Kassa och bank	149 764	6 829 461
Summa omsättningstillgångar	10 783 435	20 502 379
SUMMA TILLGÅNGAR	343 557 473	243 985 527

	2024-12-31	2023-12-31
--	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

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

Fritt eget kapital

Överkursfond	209 713 199	209 713 199
Balanserat resultat	-43 443 448	-21 242 714
Årets resultat	-54 600 361	-22 200 734
Summa fritt eget kapital	111 669 390	166 269 751
Summa eget kapital	112 299 061	166 899 422

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder		
Ackumulerade överavskrivningar		
Övriga obeskattade reserver		
Summa obeskattade reserver		

Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		
Uppskjutna skatteskulder		

Övriga avsättningar		
Summa avsättningar		
Långfristiga skulder		
Obligationslån	118 750 000	46 200 000
Konvertibla lån		
Upplupen ränta obligationslån		3 923 836
Övriga skulder till kreditinstitut		
Skulder till kreditinstitut		
Skulder till koncernföretag		
Skulder till intresseföretag		
Övriga skulder	47 069	47 069
Summa långfristiga skulder	118 797 069	50 170 905
Kortfristiga skulder		
Checkräkningskredit		
Övriga skulder till kreditinstitut	62 122 447	
Skulder till kreditinstitut		
Förskott från kunder		
Leverantörsskulder	9 724	488
Växelskulder		
Skulder till koncernföretag	29 558 086	26 277 713
Skulder till intresseföretag		
Aktuella skatteskulder	0	0
Övriga skulder	169 208	–
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 601 878	637 000
Summa kortfristiga skulder	112 461 343	26 915 201
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	343 557 473	243 985 527

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-54 600 361	-22 200 734
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	-54 600 361	-22 200 734
<i>Förändringar i rörelsekapitalet:</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	3 039 247	-12 553 095
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	80 014 769	22 741 999
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	28 453 655	-12 011 830
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	-110 055 200	-135 074 183
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		
Förvärv av finansiella tillgångar		
Avyttring av finansiella tillgångar	764 310	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-109 290 890	-135 074 183
Finansieringsverksamheten		
Nyemission		151 490 224
Erhållna aktieägartillskott		
Utbetald utdelning		
Erhållna koncernbidrag		
Lämnade koncernbidrag		
Upptagna lån	78 081 373	
Amortering av lån	-3 923 835	1 848 000
Förändring av checkräkningskredit		

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	74 157 538	153 338 224
Årets kassaflöde	-6 679 697	6 252 211
Likvida medel vid årets början	6 829 461	577 251
Valutakursdifferens i likvida medel		
Likvida medel vid årets slut	149 764	6 829 461

Kontakt

Mats Ekström, Verkställande direktör
mats.ekstrom@cmigroup.se

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

Peter Nygren, Styrelseordförande
peter.nygren@cmigroup.se

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

www.iberianyield.com