



IBERIAN YIELD

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

1 jan. – 31 dec. 2022

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

	2022-01-01-2022-12-31	2021-01-01-2021-12-31
Nettoomsättning, tkr	0	0
Rörelseresultat, tkr	-10 119	-2 156
Resultat efter finansiella poster, tkr	-16 562	-4 390
Kassalikviditet	41%	92%
Soliditet	54%	53%
Avkastning på totalt kapital	neg	neg
Avkastning på eget kapital	neg	neg
Skuldsättningsgrad	1,39	0,89
Räntetäckningsgrad	2,65	0,95
Antal anställda	0	0
Balansomslutning, tkr	90 106	102 414

Likviditet och finansiering

Bolagets finansiering grundar sig på en utgiven preferensaktie till ett belopp om 60,9 msek samt en emitterad obligation som uppgår till 46,2 msek. Obligationen löper till en ränta på 8 % årligen, varav 4% betalas ut kvartalsvis och 4% upplupen tills Obligationen löper ut.

Bolagets finansiella ställning och likviditet är god och för att fortsätta företagets utveckling och finansiera framtida affärer har bolaget beslutat att genomföra en nyemission. I enlighet med bolagets JV-avtal har en del kostnader tagits som härrör det spanska bolagen varför stora delar av kostnaden i Iberian Yield Investment skall ses som "projektkostnader" för koncernen i stort - inte kostnader som enbart avser Iberian Yield Investments verksamhet. Nyemissionen är en företrädesemission om högst 812 aktier till en teckningskurs om 200 000 SEK per aktie. Genom nyemissionen tillförs Iberian Yield Investment upp till 162 400 000 SEK före avdrag för transaktionskostnader.

Väsentliga händelser under perioden

Bolaget har förvärvat 292 byggrätter på fyra tomter fram tills idag. Bygglov är inlämnat för det första projektet och byggstart är planerat till Q3 2023. 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. Bolaget har vunnit en prestigefull markanvisning i kärnan av Malaga, projektet är ett så kallat "Public Private Initiative (PPI)" och är ett av flera projekt som Malaga stad driver för att utveckla och förnya centrala Malaga. Bolaget har även skrivit ett avtal om samarbete kring utveckling av prisvärda hyresfastigheter i Andalusiens kommuner med Andalusiens Byggmästarförening (FADECO PROMOTORES).

Den operativa ledningen i Iberian Yields dotterbolag i Spanien, Lagoom Living, har tack vare sitt goda nätverk bland både de lokala fastighetsaktörerna såväl som de lokala myndigheterna lyckats förvärva tomter med byggrätter till bra ingångsvärden. Aktuella bankvärderingar på förvärven visar på betydliga övervärden som idag uppgår till ca 200 mkr.

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 87 644 655 tkr.

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. Möjligheterna att låna 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

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

Resultaträkning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.		
Nettoomsättning		
Övriga rörelseintäkter		
Summa rörelsens intäkter m.m.		
Rörelsens kostnader		
Råvaror och förnödenheter		
Handelsvaror		
Övriga externa kostnader	-10 119 400	-2 156 202
Personalkostnader		
Övriga rörelsekostnader		
Summa rörelsens kostnader	-10 119 400	-2 156 202
Rörelseresultat	-10 119 400	-2 156 202
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	9 715	
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 819 128	-2 234 320
Resultat efter finansiella poster	-16 561 573	-4 390 522
Extraordinära intäkter		
Extraordinära kostnader		
Bokslutsdispositioner		
Skatt årets resultat		
Övriga skatter		
Årets resultat	-16 561 573	-4 390 522

Balansräkning

	2022-12-31	2021-12-31
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	87 644 655	764 310
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	
Summa finansiella anläggningstillgångar	88 408 965	764 310
Summa anläggningstillgångar	88 408 965	764 310
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar		
Fordringar hos koncernföretag		
Fordringar hos intresseföretag		
Aktuell skattefordran	5 617	76 793
Övriga fordringar	-	3 300 000
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		
Förtutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 114 206	2 103 771
Summa kortfristiga fordringar	1 119 823	5 480 564
Kortfristiga placeringar		

Andelar i koncernföretag		
Övriga kortfristiga placeringar		
Summa kortfristiga placeringar		
Kassa och bank	577 250	96 169 655
Summa omsättningstillgångar	1 697 073	101 650 219
SUMMA TILLGÅNGAR	90 106 038	102 414 529

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

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

Aktiekapital	500 549	500 549
Pågående emission		–
Summa bundet eget kapital	500 549	500 549

Fritt eget kapital

Överkursfond	58 352 097	58 352 097
Balanserat resultat	-4 681 140	-234 228
Årets resultat	-16 561 574	-4 390 522
Summa fritt eget kapital	37 109 383	53 727 347
Summa eget kapital	37 609 932	54 227 896

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	2 075 836	828 788
Övriga skulder till kreditinstitut		
Skulder till kreditinstitut		
Skulder till koncernföretag		
Skulder till intresseföretag		
Övriga skulder	47 069	56 779
Summa långfristiga skulder	<u>48 322 905</u>	<u>47 085 567</u>
Kortfristiga skulder		
Checkräkningskredit		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Skulder till kreditinstitut		
Förskott från kunder		
Leverantörsskulder	1 425 236	1 052 322
Växelskulder		
Skulder till koncernföretag	1 909 260	1 000
Skulder till intresseföretag		
Aktuella skatteskulder	376 705	47 744
Övriga skulder		-
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	462 000	
Summa kortfristiga skulder	<u>4 173 201</u>	<u>1 101 066</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>90 106 038</u>	<u>102 414 529</u>

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-16 561 573	-4 446 913
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	-16 561 573	-4 446 913
<i>Förändringar i rörelsekapitalet:</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	4 358 417	-5 457 836
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	3 018 069	1 155 132
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	-9 185 087	-8 749 617
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	-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	-87 644 655	0
Finansieringsverksamheten		
Nyemission		43 827 646
Erhållna aktieägartillskott		
Utbetald utdelning		
Erhållna koncernbidrag		
Lämnade koncernbidrag		
Utgiven obligation		47 028 788
Amortering av lån	1 237 338	-300 000
Förändring av checkräkningskredit		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 237 338	90 556 434

Årets kassaflöde	-95 592 404	81 806 817
Likvida medel vid årets början	96 169 655	14 362 838
Valutakursdifferens i likvida medel		
Likvida medel vid årets slut	577 251	96 169 655

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
Jakobsbergsgatan 13, 111 74 Stockholm

www.iberianyield.com