



IBERIAN YIELD

**BOKSLUTSKOMMUNIKÉ**

**1 jan. – 31 dec. 2025**

Iberian Yield Investment

Org. nummer 559238-7087

## ALLMÄNNA KOMMENTARER

### Verksamhetens art och inriktning

Iberian Yield Investment AB är ett investmentbolag med säte i Stockholm 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.

### Likviditet och finansiering

Bolaget har efter periodens slut löst det tidigare utgivna obligationslånet om nominellt 118,75 MSEK. I samband med detta har Bolaget givit ut ett nytt obligationslån om nominellt 171,25 MSEK. Bolaget har dessutom utökat sitt kortfristiga lån om ytterligare 30 MSEK under första kvartalet 2026 för att kortsiktigt täcka bolagets kapitalbehov fram till dess att likvid för de nya obligationerna har mottagits. Bolagets styrelse beslutade den 20 mars, med stöd av bolagsstämans bemyndigande, om en företrädesemission av preferensaktier av serie B om högst 495 900 aktier till en teckningskurs om 500 kronor per aktie. Vid full teckning tillförs Bolaget cirka 248 MSEK före avdrag för emissionskostnader. Genom de medel som tillförs Bolaget kommer Bolaget fortsatt ha en god finansiell ställning för att kunna genomföra kommande projekt. Mer detaljerad information avseende väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång framgår av not 8.

### Väsentliga händelser under perioden

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.

Under perioden sålde Bolaget Distrito Z som innehöll 292 byggrättigheter.

Bolaget förvärvade under i början av perioden området Cortijo Merino, kring stadens expanderande område strax söder om Teatinos universitet. Det planeras byggas 137 byggrättigheter och investeringen för dessa uppgår till ca 22m€. Bolaget uppskattar att påbörja byggnation under sommaren 2026. Som en del av upphandlingen kommer 14 lägenheter med tillhörande garage tillfalla Malaga stad.

Projektet fortlöper enligt plan. Det första projektet, Universidad med 530 lägenheter är under full byggnation. Första inflyttning planeras äga rum i, i en av enheterna, i juni 2026 och resterande tre enheter under september 2026.

Bolagets dotterbolag Lagoom Living REIMS har vunnit en upphandling i Sevilla omfattande 843 lägenheter. Den vunna upphandlingen innebär att dotterbolaget har beviljats ett bidrag från EU-fonden Next Generation om 24,4 miljoner euro. Bolagets totala innehav av hyresrätter efter försäljen av Distrito Z och tillskottet av Cortijo Merino och Sevilla är därmed 1676.

Vid ordinarie bolagsstämma den 30 juni 2025 beslutades om vinstutdelning med ett belopp om 59 967 500 kronor fördelat lika på var och en av de 1 411 utestående preferensaktierna i bolaget, motsvarande ett belopp om 42 500 kronor per preferensaktie.

I december 2025 gjorde Bolaget en återbetalning om 3 516 000 euro av lån till Sanches Blanca. Förmedlingsavgifter om totalt 40 902 090 kronor har utbetalats till Daidalos Consulting AB, Gilfinans S.L. och Gymer Fastigheter AB.

Vid årstämman 2025 beslutades det om ändringar i styrelse och ledning. Till nya styrelseledamöter valdes Lars Bengtsson (ordförande) och Petra Bengtsson och de tidigare styrelsemedlemmarna Mats Ekström, Peter Nygren och Lotta Elmfeldt omvaldes. Andreas Hammerich tillsattes som VD i Bolaget.

Under perioden förvärvade Bolaget de resterade 5% av tidigare delägaren Lagoom Living Development, S.L. vilket innebär att Iberian Yield Investment AB idag äger 100% av Lagoom Living REIMS, S.A.

### **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 försämrad 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).

## Rättvisande översikt över utvecklingen

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning		-	-	-
Balansomslutning	560 989 178	343 557 472	243 986 127	90 106 038
Soliditet %	24,1	34	68,4	41,7

## Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning  
Totala tillgångar.

Soliditet  
(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats) \* obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

## Förändringar i eget kapital

	Aktie- Uppskrivnings- kapital	fond	Fri överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	629 671		-	166 269 751	-50 006 418
Balanseras i ny räkning				-109 973 918	50 006 418
Uppskrivning av anläggningstillgång		183 146 583			
Årets resultat					-104 781 607
<b>Utgående balans</b>	<b>629 671</b>	<b>183 146 583</b>	<b>-</b>	<b>56 295 833</b>	<b>-104 781 607</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	56 295 833
Årets resultat	-104 781 607
<b>Medel att disponera</b>	<b>-48 485 774</b>

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande*

Balanseras i ny räkning	-48 485 774
<b>Summa</b>	<b>-48 485 774</b>

**Resultaträkning***Belopp i kr**Not*2025-01-01-  
2025-12-312024-01-01-  
2024-12-31**Rörelsens kostnader**

Övriga externa kostnader

-80 619 170

-37 066 289

**Summa rörelsens kostnader****-80 619 170****-37 066 289****Rörelseresultat****-80 619 170****-37 066 289****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2

2 756 133

259 682

Räntekostnader och liknande resultatposter

3

-26 918 570

-13 199 811

**Summa resultat från finansiella poster****-24 162 437****-12 940 129****Resultat efter finansiella poster****-104 781 607****-50 006 418****Resultat före skatt****-104 781 607****-50 006 418****Årets resultat****-104 781 607****-50 006 418**

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	4	558 799 270	332 774 038
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>558 799 270</b>	<b>332 774 038</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>558 799 270</b>	<b>332 774 038</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		-	6 404 096
Övriga fordringar		6 194	6 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 608 081	4 223 422
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 614 275</b>	<b>10 633 670</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		575 633	149 764
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>575 633</b>	<b>149 764</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 189 908</b>	<b>10 783 434</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>560 989 178</b>	<b>343 557 472</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		629 671	629 671
Uppskrivningsfond		183 146 583	-
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>183 776 254</b>	<b>629 671</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		56 295 833	166 269 751
Årets resultat		-104 781 607	-50 006 418
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-48 485 774</b>	<b>116 263 333</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>135 290 480</b>	<b>116 893 004</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	6	82 373 708	63 425 980
Obligationslån	7	-	118 750 000
Övriga skulder	6	47 069	47 069
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>82 420 777</b>	<b>182 223 049</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 436 836	1 072 447
Leverantörsskulder		1 288 455	9 724
Skulder till koncernföretag		168 690 400	36 600 726
Skulder till intresseföretag	5	21 939 357	5 531 373
Obligationslån	7	119 409 722	659 722
Övriga skulder		30 000 000	169 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		513 151	398 219
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>343 277 921</b>	<b>44 441 419</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>560 989 178</b>	<b>343 557 472</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<i>Den löpande verksamheten</i>			
<i>Ingångsvärde löpande verksamheten</i>			
Resultat efter finansiella poster		-104 781 607	-50 006 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-104 781 607	-50 006 418
<i>Förändring rörelsefordringar</i>			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		9 019 397	9 719 220
Ökning/minskning av rörelsefordringar		9 019 397	9 719 220
<i>Förändring rörelseskulder</i>			
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-18 600 807	15 794 050
Ökning/minskning av rörelseskulder		-18 600 807	15 794 050
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-114 363 017</b>	<b>-24 493 148</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av övriga finansiella anläggningstillgångar		-42 878 649	-110 055 200
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar			764 310
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-42 878 649	-109 290 890
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		261 149 840	137 707 548
Amortering av skuld		-43 511 805	-3 923 835
Utbetald utdelning		-59 967 500	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		157 670 535	133 783 713
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>428 869</b>	<b>-325</b>
Likvida medel vid årets början		149 764	150 089
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>578 633</b>	<b>149 764</b>

Erlagd ränta under räkenskapsåret 2025 uppgick till 18 046 314 kr och under räkenskapsåret 2024 uppgick erlagd ränta till 8 784 577 kr. Erhållen ränta under räkenskapsåret 2025 uppgick till 91 kr och under räkenskapsåret 2024 uppgick erlagd ränta till 258 kr.

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Bokslutskommunikén har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Skatter*

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

#### *Redovisning av cashpool*

Bolaget ingår i CMIs Group AB koncernstruktur i Handelsbanken. Ägare och administratör av koncernkonto är CMI Group AB. Saldo på koncernkonto redovisas som kortfristig fordran eller skuld mot intresseföretaget.

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<i>Ränteintäkter</i>		
Koncernföretag	176 207	254 096
Övriga företag	91	258
Summa	<u>176 298</u>	<u>254 354</u>
Kursdifferenser	2 579 835	5 328
<b>Summa</b>	<b>2 756 133</b>	<b>259 682</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<i>Räntekostnader</i>		
Räntekostnader koncernföretag	-4 291 320	
Övriga företag	-22 175 215	-12 892 726
Summa	<u>-26 466 535</u>	<u>-12 892 726</u>
Kursdifferenser	-102 009	-29 079
Övriga skuldrelaterade poster	-350 000	-278 005
<b>Summa</b>	<b>-26 918 544</b>	<b>-13 199 810</b>

**Not 4 Andelar i koncernföretag**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	332 774 038	222 718 838
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Förvärv	42 878 649	110 055 200
Utgående anskaffningsvärden	375 652 687	332 774 038
<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
Årets uppskrivningar	183 146 583	
Utgående uppskrivningar	183 146 583	
<b>Redovisat värde</b>	<b>558 799 270</b>	<b>332 774 038</b>

**Innehav av andelar i koncernföretag**

<i>Företagets namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>	<i>Kapital andel %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Lagoon Living Reim S.A.	A44771715	Malaga	100	558 799 270

**Not 5 Cashpool**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	-5 531 373	6 679 973
Avyttringar	-16 407 983	-12 211 346
<b>Summa</b>	<b>-21 939 356</b>	<b>-5 531 373</b>

**Kommentar till not**

Bolaget ingår i CMI Group AB koncernstruktur i Handelsbanken. Ägare och administratör av koncernkontot är CMI Group AB. På balansdagen hade bolaget en skuld till koncernkontot om 21 939 356 kr, vilket redovisas mot skulder till intresseföretag.

**Not 6 Långfristiga skulder**

<i>Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen</i>	2025-12-31	2024-12-31
	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 7 Obligationslån**

	2025-12-31	2024-12-31
-Vid årets början	119 409 722	50 123 836
-Lösen		-50 123 836
-Nyteckning		119 409 722
<b>Summa</b>	<b>119 409 722</b>	<b>119 409 722</b>

**Kommentar till not**

Obligationen löper till en ränta på 8% årligen och betalas kvartalsvis. Obligationens löptid uppgår till 3 år.

**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Vid extra bolagsstämma den 10 februari 2026 fattades beslut om bland annat uppdelning av aktier 1:1 000 samt beslut om (i) ändring av bolagsordningen genom införande av omvandlingsförbehåll, (ii) fondemission utan utgivande av nya aktier och (iii) minskning av aktiekapital med indragning av stamaktier av serie A för överföring till fritt eget kapital. Besluten innefattar en minskning av aktiekapitalet med 880 620 kronor genom indragning av 2 258 000 (av totalt 2 500 000) stamaktier av serie A (efter genomförande av uppdelning 1:1 000). Genom omvandlingsförbehållet erhöll ägare till stamaktier av serie A rätt att begära att samtliga återstående stamaktier av serie A omvandlas till preferensaktier av serie B. Fondemissionen medför en aktiekapitalökning om 895 619 kronor och sker i syfte att återställa aktiekapitalet i samband med aktiekapitalminskningen, medförande att aktiekapitalminskningen kan genomföras utan inhämtande av tillstånd från Bolagsverket eller allmän domstol. Bolagets huvudägare Iberian Yield Management AB har medgivit indragning av 2 258 000 stamaktier av serie A, samt omvandla återstående 242 000 stamaktier av serie A till samma antal preferensaktier av serie B med stöd av ovan nämnda omvandlingsförbehåll, medförande att det inte längre finns några stamaktier av serie A, utan endast preferensaktier av serie B (1 653 000 stycken), i Bolaget.

Bolaget har utökat sitt befintliga lån från PAM Distressed Opportunities AB med 30 000 000 kronor i syfte att tillföra kapital till dotterbolaget Lagoom Living REIM. Detta sker för att kortsiktigt täcka dotterbolagets kapitalbehov fram till dess att likvid för de nya obligationerna har mottagits.

Bolaget har i enlighet med pressmeddelande offentliggjort den 6 mars 2026 framgångsrikt emitterat nya obligationer med ISIN SE0027767765 om totalt 171 250 000 kronor ("Obligationerna"). Obligationerna har upptagits till handel på Nasdaq First North Bond Market. Bolaget har med anledning av upptagandet till handel upprättat och publicerat en bolagsbeskrivning som godkänts av Nasdaq. Obligationerna har emitterats till ett belopp om totalt 171 250 000 kronor, inom ett rambelopp om 250 000 000 kronor. Obligationerna löper med en fast ränta om 9,00 procent per år och har en löptid om två år med slutlig förfallodag den 6 mars 2028. Innehavare av Bolagets tidigare obligationer med ISIN SE0021513710 (de "Tidigare Obligationerna") erbjöds möjlighet att kvitta sin fordran vid återbetalning av de Tidigare Obligationerna mot betalning för teckning av Obligationerna. De Tidigare Obligationerna, vilka hade återbetalningsdag den 6 mars 2026, har till följd härav återbetalats och i flera fall kvittats mot teckning av Obligationerna. Upplupen ränta på de Tidigare Obligationerna har utbetalats kontant av Bolaget. Nettolikviden från emissionen av Obligationerna har använts för att återbetala den del av de Tidigare Obligationerna som inte kvittats mot teckning av Obligationerna. Överskjutande medel ska användas för allmänna företagsändamål.

Bolagets styrelse beslutade den 20 mars, med stöd av bolagsstämmans bemyndigande, om en företrädesemission av preferensaktier av serie B om högst 495 900 aktier till en teckningskurs om 500 kronor per aktie. Vid full teckning tillförs Bolaget cirka 248 MSEK före avdrag för emissionskostnader. Emissionen genomförs med företrädesrätt för befintliga aktieägare och omfattas inte av teckningsförbindelser eller garantiåtaganden.

## Kontakt

Andreas Hammerich, Verkställande direktör  
andreas.hammerich@iberianyield.com

Lars Bengtsson, Styrelseordförande  
lars.bengtsson@iberianyield.com

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

[www.iberianyield.com](http://www.iberianyield.com)