



IBERIAN YIELD

DELÅRSRAPPORT

1 jan. – 30 jun. 2023

Iberian Yield Investment AB

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

	2023-01-01-2023-06-30	2022-01-01-2022-06-30
Nettoomsättning, tkr	0	0
Rörelseresultat, tkr	-2 275	-2 747
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 136	-6 295
Kassalikviditet	9,23%	11 936%
Soliditet	72,77%	49,9%
Avkastning på totalt kapital	neg	neg
Avkastning på eget kapital	neg	neg
Skuldsättningsgrad	0,07	0,02
Räntetäckningsgrad	neg	neg
Antal anställda	0	0
Balansomslutning, tkr	222 158	96 089

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 genomför bolaget en nyemission. 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. Per 30 juni har bolaget tillförts 128 200 000 SEK av den totala emissionen. Efter detta har bolaget tillförts ytterligare 32 200 000 SEK.

Likviditeten är under kontroll och har stärkts av emissionen. För att ytterligare öka bufferten har bolaget tecknat ett kreditutrymme på 3 MSEK med CMI Group AB som bolaget kan utnyttja om behov uppstår.

Väsentliga händelser under perioden

Bolaget har förvärvat 292 byggrätter 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).

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 125 211 412 tkr.

Finansiella risker

Bolaget har i sina finansiella budgetar och kalkyler tagit hänsyn till stigande priser på byggmaterial 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 omvärldsrisker i form av 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. I 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. I det fall riskerna realiserar skulle det potentiellt kunna få en måttlig inverkan.

Konjunktur

Det finns risk att en allmän konjunktturnedgång 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 konjunktturnedgång kan således ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning.

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Se senast publicerad Årsredovisning.

Resultaträkning

	2023-01-01 -2023-06-30	2022-01-01 -2022-06-30
Rörelsens intäkter m.m.		
Nettoomsättning		
Övriga rörelseintäkter		
Summa rörelsens intäkter m m		
Rörelsens kostnader		
Råvaror och förnödenheter		
Handelsvaror		
Övriga externa kostnader	-2 274 574	-2 747 387
Personalkostnader		
Övriga rörelsekostnader		
Summa rörelsens kostnader	-2 274 574	-2 747 387
Rörelseresultat	-2 274 574	-2 747 387
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag		
Resultat från andelar i intresseföretag		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-1 939 940
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	98	
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 861 541	-1 607 839
Resultat efter finansiella poster	-4 136 017	-6 295 166
Bokslutsdispositioner		
Skatt årets resultat		
Övriga skatter		
Periodens resultat	-4 136 017	-6 295 166

Balansräkning

	2023-06-30	2022-06-30
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	213 620 378	13 810 045
Fordringar hos koncernföretag		
Andelar i intresseföretag		
Fordringar hos intresseföretag		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Lån till delägare eller till delägare närstående		
Uppskjuten skattefordran		
Andra långfristiga fordringar		
Summa finansiella anläggningstillgångar	213 620 378	13 810 045
Summa anläggningstillgångar	213 620 378	13 810 045
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar		
Fordringar hos koncernföretag	1 036 740	
Fordringar hos intresseföretag		
Aktuell skattefordran	5 715	
Övriga fordringar	488 748	
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 969 955	1 577 828
Summa kortfristiga fordringar	7 501 158	1 577 828

Kortfristiga placeringar

Andelar i koncernföretag

Impactfonden

58 060 060

Summa kortfristiga placeringar

58 060 060

Kassa och bank

1 037 324

22 641 178

Summa omsättningstillgångar

1 037 324

82 278 066

SUMMA TILLGÅNGAR

222 158 860

96 089 111

2023-06-30**2022-06-30****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Aktiekapital

500 549

500 549

Pågående emission

128 200 000

-

Summa bundet eget kapital

128 700 549

500 549

Fritt eget kapital

Överkursfond

58 352 097

58 352 097

Balanserat resultat

-21 242 713

-4 681 140

Periodens resultat

-4 136 017

-6 295 166

Summa fritt eget kapital

32 973 367

47 375 791

Summa eget kapital

161 673 916

47 876 340

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

46 200 000

46 200 000

Konvertibla lån		
Upplupen ränta obligationslån	2 999 836	1 266 657
Övriga skulder till kreditinstitut		
Skulder till kreditinstitut		
Skulder till koncernföretag		
Skulder till intresseföretag		
Övriga skulder	47 068	56 778
Summa långfristiga skulder	49 246 904	47 523 436
Kortfristiga skulder		
Checkräkningskredit		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Skulder till kreditinstitut		
Förskott från kunder		
Leverantörsskulder	1 775 040	0
Växelskulder		
Skulder till koncernföretag	9 001 000	1 000
Skulder till intresseföretag		
Aktuella skatteskulder	0	688 336
Övriga skulder		-
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	462 000	
Summa kortfristiga skulder	11 238 040	689 336
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	222 158 860	96 089 111

Kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-06-30	2022-01-01 -2022-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-4 136 016	-6 295 166
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	-4 136 016	-6 295 166
<i>Förändringar i rörelsekapitalet:</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-6 381 336	4 539 138
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	7 064 839	-1 104 522
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	683 503	3 434 616
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	-125 211 412	-13 045 735
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		
Förvärv av finansiella tillgångar		
Avyttring av finansiella tillgångar		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-125 211 412	-13 045 735
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	128 200 000	
Erhållna aktieägartillskott		
Utbetald utdelning		
Erhållna koncernbidrag		
Lämnade koncernbidrag		
Utgiven obligation		
Amortering av lån	924 000	437 869

Förändring av checkräkningskredit		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	129 124 000	437 869
Periodens kassaflöde	460 075	-15 468 416
Likvida medel vid periodens början	577 250	96 169 654
Valutakursdifferens i likvida medel		
Likvida medel vid periodens slut	1 037 324	80 701 238

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