



IBERIAN YIELD

# DELÅRSRAPPORT

1 jan. – 30 jun. 2024

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

	2024-01-01-2024-06-30	2023-01-01-2023-06-30
Nettoomsättning, tkr	0	0
Rörelseresultat, tkr	-20 286	-2 275
Resultat efter finansiella poster, tkr	-23 780	-4 136
Kassalikviditet	61,52%	9,23%
Soliditet	41,07%	72,77%
Avkastning på totalt kapital	neg	neg
Avkastning på eget kapital	neg	neg
Skuldsättningsgrad	1,43	0,07
Räntetäckningsgrad	neg	neg
Antal anställda	0	0
Balansomslutning, tkr	348 455	222 158

### 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. Lånet löper på två år med 8% ränta. Bolaget har möjlighet att förlänga lånet med ytterligare ett år.

Bolaget har dessutom tagit upp ett långfristigt lån om 61 MSEK.

Netto har Bolaget genom dessa transaktioner tillförts 133,6 MSEK och har en god likviditet för den fortsatta driften.

## Väsentliga händelser under perioden

Bolaget har genom dotterbolaget Lagoom Living förvärvat 963 byggrätter fram tills idag, varav 57 av dessa byggrätter har förvärvats under det första halvåret av 2024.

Projektet fortlöper enligt plan. Bygglov för det första projektet, Universidad, har under perioden blivit godkänt och byggnationen påbörjades under sommaren 2024. I slutet på perioden 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.

## Förväntad framtida utveckling

Lagoom Living har just nu en potentiell projektportfölj under utvärdering bestående av cirka 1 500 byggrätter.

## Investeringar

Investeringar i anläggningstillgångar uppgår under perioden till 119 153 660 kr.

## 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.

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 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. I 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 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

	2024-01-01 -2024-06-30	2023-01-01 -2023-06-30
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning		
Övriga rörelseintäkter		
Summa rörelsens intäkter m.m.		
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Råvaror och förnödenheter		
Handelsvaror		
Övriga externa kostnader	-20 285 781	-2 274 574
Personalkostnader		
Övriga rörelsekostnader		
Summa rörelsens kostnader	-20 337 125	-2 274 574
Rörelseresultat	-20 337 125	-2 274 574
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i koncernföretag		
Resultat från andelar i intresseföretag		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	90	98
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 494 660	-1 861 541
Resultat efter finansiella poster	-23 780 351	-4 136 017
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Skatt årets resultat		
Övriga skatter		
Periodens resultat	-23 780 351	-4 136 017

## Balansräkning

	2024-06-30	2023-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
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
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i koncernföretag	332 774 038	213 620 378
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	332 774 038	213 620 378
Summa anläggningstillgångar	332 774 038	213 620 378
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Kundfordringar		
Fordringar hos koncernföretag	6 040 000	1 036 740
Fordringar hos intresseföretag		
Aktuell skattefordran	5 864	5 715
Övriga fordringar		488 748

Upparbetad men ej fakturerad intäkt		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 572 917	5 969 955
Summa kortfristiga fordringar	10 618 781	7 501 158
<b>Kortfristiga placeringar</b>		
Andelar i koncernföretag		
Impactfonden		
Summa kortfristiga placeringar		
<b>Kassa och bank</b>	5 062 468	1 037 324
Summa omsättningstillgångar	5 062 468	1 037 324
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	348 455 287	222 158 860

2024-06-30

2023-06-30

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

Aktiekapital	629 671	500 549
Pågående emission		128 200 000
Summa bundet eget kapital	629 671	128 700 549

*Fritt eget kapital*

Överkursfond	209 713 199	58 352 097
Balanserat resultat	-43 443 447	-21 242 713
Periodens resultat	-23 780 351	-4 136 017
Summa fritt eget kapital	142 489 401	32 973 367
Summa eget kapital	143 119 072	161 673 916

**Obeskattade reserver**

Periodiseringsfonder		
Akkumulerade överavskrivningar		
Övriga obeskattade reserver		
Summa obeskattade reserver		

**Avsättningar**

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		
Uppskjutna skatteskulder		
Övriga avsättningar		

Summa avsättningar		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Obligationslån	118 750 000	46 200 000
Konvertibla lån		
Upplupen ränta obligationslån		2 999 836
Övriga skulder till kreditinstitut	61 050 000	
Skulder till kreditinstitut		
Skulder till koncernföretag		
Skulder till intresseföretag		
Övriga skulder	47 068	47 068
Summa långfristiga skulder	179 847 069	49 246 904
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Checkräkningskredit		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Skulder till kreditinstitut		
Förskott från kunder		
Leverantörsskulder	25 220 886	1 775 040
Växelskulder		
Skulder till koncernföretag		9 001 000
Skulder till intresseföretag		
Aktuella skatteskulder	0	0
Övriga skulder	268 261	–
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		462 000
Summa kortfristiga skulder	25 489 147	11 238 040
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	348 552 287	222 158 860



## Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-06-30	2023-01-01 -2023-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-23 780 351	-4 136 016
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	-23 780 351	-4 136 016
<i>Förändringar i rörelsekapitalet:</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	3 054 137	-6 381 336
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 426 053	7 064 839
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 628 084</b>	<b>683 503</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
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	-109 290 890	-125 211 412
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		
Förvärv av finansiella tillgångar		
Avyttring av finansiella tillgångar		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-109 290 890</b>	<b>-125 211 412</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission		128 200 000
Erhållna aktieägartillskott		
Upptagna lån	61 050 000	
Erhållna koncernbidrag		
Lämnade koncernbidrag		
Utgiven obligation	72 550 000	
Amortering av lån	-3 923 836	924 000

Förändring av checkräkningskredit		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>129 676 164</b>	<b>129 124 000</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-1 766 993</b>	<b>460 075</b>
Likvida medel vid periodens början	6 829 461	577 250
Valutakursdifferens i likvida medel		
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>5 062 468</b>	<b>1 037 324</b>

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