IBERIAN YIELD

DELÅRSRAPPORT
1 jan. – 30 jun. 2025

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

	2025-01-01-2025-06-30	2024-01-01-2024-06-30
Nettoomsättning, tkr	0	0
Rörelseresultat, tkr	-23 543	-20 287
Resultat efter finansiella poster, tkr	-28 762	-22 753
Kassalikviditet	6 997%	65,56%
Soliditet	16,94%	41,07%
Avkastning på totalt kapital	neg	neg
Avkastning på eget kapital	neg	neg
Skuldsättningsgrad	4,9	1,43
Räntetäckningsgrad	neg	neg
Antal anställda	0	0
Balansomslutning, tkr	520 374	349 482

Likviditet och finansiering

Under perioden sålde Bolaget Distrito Z som innehöll totalt 292 byggrätter. Försäljningsbeloppet uppgick till 27 141 650€ (ca 300mSEK).

Väsentliga händelser under perioden

Vid periodens ingång hade Bolaget genom dotterbolaget Lagoom Living REIMS strax över 1000 byggrättigheter. Under perioden sålde Bolaget Distrito Z som innehöll 292 byggrättigheter.

Bolaget förvärvade under perioden två nya områden kring stadens expanderande område strax söder om Teatinos universitet. Det planeras byggas ca 114 byggrättigheter och investeringen för dessa uppgår till ca 28m€. Bolaget uppskattar att påbörja byggnation under Q4 2026. Som en del av upphandlingen kommer ca 14 lägenheter med tillhörande garage tillfalla Malaga stad.

Projekten fortlöper enligt plan. Det första projeketet, Universidad med 530 lägenhter är under full byggnation; i februari restes flaggan på den första färdigställda strukturen och juli restes flaggan på varsin av de tre återstående färdigställda strukturena. Första Inflyttning planeras under Q1 2026.

Bolagets totala innehav av hyresrätter efter försäljen av Distrito Z och tillskottet kring universitet är därmed strax över 800.

Vid periodens utgång har det skett ändringar i styrelse och ledning. Nya styrelsledamöter är Lars Bengtsson (ordförande) och Petra Bengtsson och de tidigare styrelsemedlemmarna Mats Ekström, Peter Nygren och Lotta Elmfeldt omvaldes. Andreas Hammerich har tillsatts 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.

Förväntad framtida utveckling

Lagoom Living har just nu en potentiell projektportfölj under utvärdering bestående av cirka 800 byggrätter.

Investeringar

Investeringar i anläggningstillgångar uppgår under perioden till 42 878 649 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 något sådant behov.

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, realiseras 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 realiseras 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, realiseras 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 realiseras skulle det potentiellt kunna få en måttlig inverkan.

Konjunktur

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

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Se senast publicerad Årsredovisning.

Resultaträkning

	2025-01-01 -2025-06-30	2024-01-01 -2024-06-30
Rörelsens intäkter m.m.		
Nettoomsättning		
Övriga rörelseintäkter		
Summa rörelsens intäkter m.m.		
Rörelsens kostnader		
Råvaror och förnödenheter		
Handelsvaror		
Övriga externa kostnader	-23 542 750	-20 286 929
Personalkostnader		
Övriga rörelsekostnader		
Summa rörelsens kostnader	-23 542 750	-20 286 929
Rörelseresultat	-23 542 750	-20 286 929
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	189 966	90
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 409 164	-2 466 553
Resultat efter finansiella poster	-28 761 948	-22 753 392
Bokslutsdispositioner		
Skatt årets resultat		
Övriga skatter		
Periodens resultat	-28 761 948	-22 753 392

Balansräkning

	2025-06-30	2024-06-30
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	375 652 687	332 774 038
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	375 652 687	332 774 038
Summa anläggningstillgångar	375 652 687	332 774 038
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar		
Fordringar hos koncernföretag		6 040 000
Fordringar hos intresseföretag		
Aktuell skattefordran	6 802	5 864
Övriga fordringar		
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 949 959	5 593 750
Summa kortfristiga fordringar	2 956 761	11 639 614

Kortfristiga placeringar		
Andelar i koncernföretag		
Impactfonden		
Summa kortfristiga placeringar		
Kassa och bank	141 765 339	5 068 281
Summa omsättningstillgångar	141 765 339	5 068 281
SUMMA TILLGÅNGAR	520 374 787	349 481 933

	2025-06-30	**2024-06-30**
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	-93 449 866	-43 443 447
Periodens resultat	-28 761 948	-22 753 392
Summa fritt eget kapital	87 501 385	142 516 360
Summa eget kapital	88 131 056	144 146 031
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	118 750 000

Konvertibla lån		
Upplupen ränta obligationslån		
Övriga skulder till kreditinstitut	78 425 980	61 050 000
Skulder till kreditinstitut		
Skulder till koncernföretag	235 000 000	
Skulder till intresseföretag		
Övriga skulder	47 068	47 068
Summa långfristiga skulder	432 223 048	179 847 069
Kortfristiga skulder		
Checkräkningskredit		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Skulder till kreditinstitut		
Förskott från kunder		
Leverantörsskulder	20 019	25 222 275
Växelskulder		
Skulder till koncernföretag		
Skulder till intresseföretag		
Aktuella skatteskulder	0	0
Övriga skulder	664	266 558
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Summa kortfristiga skulder	20 683	25 488 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	520 374 787	349 481 933

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-06-30	2024-01-01 -2024-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-28 761 948	-22 753 392
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	-28 761 948	-22 753 392
Förändringar i rörelsekapitalet:		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	7 676 910	2 033 304
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-44 270 974	-964 366
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	**-36 594 064**	**-1 068 938**
Investeringsverksamheten		
Lämnade kapitaltillskott		
Lämnade koncernbidrag		
Förvärv av aktier i dotterföretag		–
Avyttring av aktier i dotterföretag		
Förvärv av rörelse/inkråm		
Avyttring av rörelse/inkråm		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-42 878 649	-109 290 890
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		
Förvärv av finansiella tillgångar		
Avyttring av finansiella tillgångar		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-42 878 649**	**-109 290 890**
Finansieringsverksamheten		
Nyemission		
Erhållna aktieägartillskott		
Upptagna lån	250 000 000	60 588 000
Erhållna koncernbidrag		
Lämnade koncernbidrag		
Utgiven obligation		72 550 000
Amortering av lån		-3 923 836

Förändring av checkräkningskredit		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**250 000 000**	**129 214 164**
Periodens kassaflöde	**141 765 339**	**-1 761 180**
Likvida medel vid periodens början	0	6 829 461
Valutakursdifferens i likvida medel		
Likvida medel vid periodens slut	**141 765 339**	**5 068 281**

Kontakt

Andreas Hammerich, VD
andreas.hammerich@cmigroup.se

Lars Bengtsson, Styrelseordförande
lars.bengtsson@cmigroup.se

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

www.Iberianyield.com