

Årsredovisning för
Iberian Yield Investment AB
559238-7087

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-9
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Iberian Yield Investment AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-06-28. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm, den 2024-06-28



Martin Berchtold
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Iberian Yield Investment AB, 559238-7087, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. Bolaget har under räkenskapsåret ej haft anställd personal och några löner eller ersättningar har ej betalats ut.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under 2023 vunnit och förvärvat 912 byggrätter. Bygglov är inlämnat för det första projektet och byggstart är planerat till Q2 2024. 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.

Lagoom Living har under perioden vunnit Malaga Stads markanvisningstävling på totalt fyra tomter och fått förtroendet att bygga och förvalta 530 hyresbostäder inom affordable housing-segmentet.

Tomträtten är utfärdad på 75 år och tomträttsavgälden är satt till 0 euro under hela avtalsperioden.

Europeiska Next Generation-fonden stödjer projektet med ett investeringsstöd på 26,5 miljoner euro och blir därmed fondens största investering inom bostäder i Andalusien.

Projektet kommer att bestå av 530 prisvärda hyresbostäder, 807 parkeringsplatser samt 646 förrådsutrymmen. Gemensamhetsanläggningarna har en total yta på 6 805 kvm, där grönområden, lekplatser och simbassänger kommer att anläggas. Projektet omfattar en byggyta (BTA) på totalt 75 394 kvm med hållbara bostäder med energiklass A och BREEAM-certifiering.

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.

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 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.

Likviditet och finansiering

Bolagets finansiering grundar sig på en utgiven preferensaktie till ett belopp om 160 400 000 sek samt en emitterad obligation med ett nominellt belopp om 46,2 msek med löptid till den 14 mars 2024. Bolagets finansiella ställning och likviditet är god och för att fortsätta företagets utveckling och finansiera framtida affärer har Bolaget beslutat att ge ut en ny obligation på maximalt 150 msek. I den första teckningsperioden av den nya obligationen har det tecknats ett belopp om 48,7 mkr som använts för att lösa den befintliga obligationen. Den sekundära teckningsperioden för den nya obligationen löper fram till den 4 april 2024. Genom de medel som tillförs Bolaget kommer Bolaget fortsatt ha en god finansiell ställning för att kunna genomföra kommande projekt.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning				Belopp i kr
	2023-12-31	2022-12-31	2020-12-31	
Nettoomsättning	-	-	-	-
Balansomslutning	243 986 126	90 106 038	102 412 203	15 147 551
Soliditet %	68,4	41,7	52,9	97,6
Definitioner: se not 7				

Eget kapital

	Aktiekapital	Årets resultat	Balanserat resultat	Överkurs fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans	500 549	-16 561 573	-4 681 141	58 352 097	37 109 383	37 609 932
Omföring av fg års resultat		16 561 573	41 790 524	-58 352 097		
Nyemission	129 122			151 361 102	151 361 102	151 490 224
Årets resultat		-22 200 734			-22 200 734	-22 200 734
Eget kapital 2023-12-31	629 671	-22 200 734	37 109 383	151 361 102	166 269 751	166 899 422

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 166 269 751, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserat kapital	37 109 383
Överkursfond	151 361 102
Årets resultat	-22 200 734
Summa	166 269 751
Disponeras så att	
Balanseras i ny räkning	166 269 751
Summa	166 269 751

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-18 457 382	-10 119 400
Rörelseresultat		-18 457 382	-10 119 400
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	-2 632 760
Ränteintäkter och liknande resultatposter		157	9 715
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 743 509	-3 819 128
Resultat efter finansiella poster		-22 200 734	-16 561 573
Resultat före skatt		-22 200 734	-16 561 573
Årets resultat		-22 200 734	-16 561 573

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2	222 718 838	87 644 655
Andra långfristiga fordringar		764 310	764 310
		<u>223 483 148</u>	<u>88 408 965</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>223 483 148</u>	<u>88 408 965</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		11 321 313	-
Fordringar hos intresseföretag	3	6 679 973	-
Övriga fordringar		5 774	5 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 345 829	1 114 206
		<u>20 352 889</u>	<u>1 119 823</u>
Kassa och bank		<u>150 089</u>	<u>577 250</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>20 502 978</u>	<u>1 697 073</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>243 986 126</u>	<u>90 106 038</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		629 671	500 549
		<u>629 671</u>	<u>500 549</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		151 361 102	58 352 097
Balanserad vinst eller förlust		37 109 382	-4 681 140
Årets resultat		-22 200 734	-16 561 573
		<u>166 269 750</u>	<u>37 109 384</u>
Summa eget kapital		<u>166 899 421</u>	<u>37 609 933</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	4	47 669	47 069
Obligationslån	5	-	48 275 836
		<u>47 669</u>	<u>48 322 905</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		2 250 487	1 425 235
Skulder till koncernföretag		24 026 713	-
Obligationslån	5	50 123 836	-
Övriga kortfristiga skulder		463 000	2 747 965
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter		175 000	-
		<u>77 039 036</u>	<u>4 173 200</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>243 986 126</u>	<u>90 106 038</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-18 457 383	-10 119 400
Erhållen ränta		157	9 715
Erlagd ränta		-1 895 509	-5 214 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-20 352 735	-15 324 236
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-12 553 094	64 358 415
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		22 741 999	3 018 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-10 163 830	52 052 249
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-135 074 183	-87 644 655
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-135 074 183	-87 644 655
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		151 490 224	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		151 490 224	
Årets kassaflöde		6 252 211	-35 592 406
Likvida medel vid årets början		577 250	36 169 655
Likvida medel vid årets slut		6 829 461	577 249

Tillgodohavandet i CMI Group AB:s centralkontostruktur redovisas som fordringar på intresseföretag i balansräkningen men behandlas som likvida medel i kassaflödesanalysen

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Skatt

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

Not 2 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	87 644 655	764 310
-Förvärv	222 718 838	87 644 655
-Avyttring	-87 644 655	
-Omklassificeringar		-764 310
Redovisat värde vid årets slut	222 718 838	87 644 655

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar i %	Redovisat värde
Lagoom Living Reim S.A., A44771715, Malaga	95%	222 718 838
Summa		222 718 838

Not 3 Cashpool

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	-	
Omklassificeringar	526 344	
Anskaffningar	6 153 629	
Utgående balans	6 679 973	

Bolaget ingår i CMI Group AB koncernkontostruktur i Handelsbanken. Ägare och administratör av koncernkontot är CMI Group AB. På balansdagen hade bolaget en fordran på koncernkontot om 6 679 973 kr, vilket redovisas mot fordringar hos intresseföretag.

Not 4 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För egna skulder och avsättningar	Inga	Inga

Not 5 Obligationslån

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 123 836	48 275 836
Redovisat värde vid årets slut	50 123 836	48 275 836

Obligationen löper till en ränta på 8 % årligen, varav 4% betalas ut kvartalsvis och 4% upplupen tills Obligationen löper ut. Obligationens löptid uppgår till 3 år.

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2024 har Bolaget vunnit och förvärvat ytterligare 51 byggrätter.

Bolagets finansiella ställning och likviditet är god och för att fortsätta företagets utveckling och finansiera framtida affärer har Bolaget beslutat att ge ut en ny obligation på maximalt 150 msek. I den första teckningsperioden av den nya obligationen har det tecknats ett belopp om 48,7 mkr som använts för att lösa den befintliga obligationen. Den sekundära teckningsperioden för den nya obligationen löper fram till den 4 april 2024. Genom de medel som tillförs Bolaget kommer Bolaget fortsatt ha en god finansiell ställning för att kunna genomföra kommande projekt.

Not 7 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

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

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Martin Berchtold
VD

Björn Mårtensson
Styrelseledamot

Mats Ekström
Styrelseordförande

Peter Nygren
Styrelseledamot

Lotta Elmfeldt
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Allians Revision & Redovisning AB
Ulf Strauss
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 11 pages before this page

Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument inneholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

Mats Ekström

bbdd6d25-4d35-4b16-9fa4-8f9db3c16f22 - 2024-06-18 20:22:11 UTC +03:00

BankID / Freja eID - e52849fe-3441-4fb2-81a2-40826a8d1bd6 - SE

Peter Niclas Nygren

38f149b0-ef2e-44fe-94fe-17d4a985b0f3 - 2024-06-18 20:35:39 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 264f0995-db1d-475b-a888-fec93526dd2b - SE

MARTIN BERCHTOLD

9a53060c-afcf-4488-9f40-d7309089cd49 - 2024-06-18 20:39:26 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 26842956-81cd-4f1f-9f08-645d63318a00 - SE

BJÖRN MÅRTENSSON

9591a989-ec04-4254-adcb-c743b350bb6a - 2024-06-18 21:23:19 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 330f2973-39ef-4909-9143-29033dd4a705 - SE

Lotta Marie Kristine Elmfeldt

f06df0b7-7df8-4d64-bc15-a1bfeab7e69c - 2024-06-19 10:25:30 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 3be50293-78e1-400b-bbce-065c6e12da01 - SE

ULF STRAUSS

6ffb4ce8-c20b-4861-a8a6-858a02daa900 - 2024-06-25 14:03:28 UTC +03:00

BankID / Freja eID - da40e4c8-8159-42ed-a3db-ade67def0129 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmittekningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende