



IBERIAN YIELD

DELÅRSRAPPORT

1 jan. – 30 jun. 2026

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. Bolagets fastighetsportfölj kännetecknas av hög kvalitet, låg riskprofil och attraktiva värderingar.

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

	2026-01-01-2026-06-30	2025-01-01-2025-06-30
Nettoomsättning, tkr	0	0
Rörelseresultat, tkr	-9 476	-23 706
Resultat efter finansiella poster, tkr	-22 222	-30 580
Kassalikviditet	348%	118%
Soliditet	17,23%	16,57%
Avkastning på totalt kapital	neg	neg
Avkastning på eget kapital	neg	neg
Skuldsättningsgrad	24	5
Räntetäckningsgrad	neg	neg
Antal anställda	0	0
Balansomslutning, tkr	606 996	520 801

Likviditet och finansiering

Bolaget har i enlighet med pressmeddelande offentliggjort den 6 mars 2026 framgångsrikt emitterat nya obligationer med ISIN SE0027767765. 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.

Bolaget har därtill beslutat att genomföra en företrädesemission av preferensaktier av serie B om högst cirka 248 MSEK. Teckningsperioden var ursprungligen planerad att löpa till och med den 30 april. Styrelsen har därefter beslutat att förlänga teckningsperioden, som slutligen har förlängts till och med den 15 september. Netto har bolaget genom dessa transaktioner god likviditet för den fortsatta driften.

Väsentliga händelser under perioden

I februari fattade styrelsen beslut om att emittera ett obligationslån om upp till 250 MSEK med en fast ränta om 9 procent och en löptid om två år. Syftet med emissionen var bland annat att refinansiera Bolagets befintliga obligationslån om 118,75 MSEK, med återbetalningsdag den 6 mars. I mars kunde Bolaget meddela att obligationer om totalt 171,25 MSEK framgångsrikt hade emitterats.

I februari hölls även en extra bolagsstämma, vid vilken beslut fattades om att genomföra en aktiesplit (1:1 000), innebärande att varje befintlig aktie delades upp i 1 000 aktier av samma aktieslag. Vid stämman beslutades även att omvandla stamaktier av serie A till preferensaktier av serie B. Omvandlingen genomfördes i syfte att skapa en enhetlig rösträtt för samtliga aktieägare.

I slutet av samma månad offentliggjorde Bolaget beslutet att genomföra en företrädesemission av preferensaktier av serie B om högst cirka 248 MSEK. Teckningsperioden var ursprungligen planerad att löpa till och med den 30 april. Styrelsen har därefter beslutat att förlänga teckningsperioden, som slutligen har förlängts till och med den 15 september.

Bolaget har genom dotterbolaget Lagoom Living 1 676 byggrätter i portföljen och projekten fortlöper enligt plan. Projektet "Universidad" (eller "SUP-T8"), som omfattar de fyra bostadskomplexen R3, R15, R11 och R12 med totalt 530 lägenheter, är färdigställt.

Ansökningsprocessen för hyresgäster har genomförts i samarbete mellan Lagoom Living och IMV (den kommunala bostadsförmedlingen) och är delvis avslutad. Förteckningen över de sökande som har tilldelats lägenheter har publicerats på IMV:s webbplats.

Efterfrågan på bostäderna har varit mycket stor. Enbart för R3, som omfattar 63 lägenheter, mottog Lagoom Living över 7 000 ansökningar, och en liknande efterfrågan noterades för R15, som omfattar 91 lägenheter. Det stora intresset vid lanseringen speglar den starka efterfrågan på prisvärda hyresbostäder i Spanien. Spaniens centralbank har varnat för en strukturell obalans mellan nybyggnationstakten och skapandet av nya hushåll, där underskottet är särskilt stort i Madrid, Barcelona, Alicante, Valencia, Murcia och Malaga. Banken uppskattar att omkring 750 000 nya bostäder behöver tillkomma för att överbrygga gapet.

Det stora intresset för R3 och R15 utgör samtidigt ett tydligt kvitto på Lagoom Livings position och genomförandeförmåga på den spanska bostadsmarknaden, liksom på attraktiviteten i de bostäder som Bolaget utvecklar.

Inflyttning är nära förestående och planeras ske under det tredje kvartalet, efter att området Universidad har anslutits till elnätet. Området omfattar, utöver Lagoom Livings projekt, även andra nyproducerade bostadskomplex. Anslutningen till elnätet planeras att genomföras under augusti eller september.

Övriga projekt i Málaga fortskrider enligt plan. Rivningsarbeten har slutförts för projektet Lagunillas och för projektet Cortijo Merino har man tagit in byggoffert. För projektet Gigantes har man under perioden utfört arkeologiska utgrävningar.

Väsentliga händelser efter perioden

I mitten av juli påbörjades byggnationen av Lagoom Living Sevilla Este, som med totalt 843 bostäder blir det största projektet för prisvärda hyresbostäder i Andalusien. Projektet genomförs i samarbete med Sevilla stad och det kommunala bostadsbolaget EMVISESA och omfattar en total investering om cirka 143 MEUR, varav 26 MEUR finansieras genom Next Generation EU-medel.

Projektet omfattar 691 prisreglerade hyresbostäder samt 152 bostäder för tillfälligt boende, fördelade på fyra byggnader. Byggnationen genomförs av Sacyr och beräknas pågå under 28 månader, med planerat färdigställande i november 2028.

Projektet utvecklas med höga krav på hållbarhet och energieffektivitet och bygger delvis på industrialiserade och prefabricerade byggmetoder. Sevilla Este utgör därmed ett viktigt steg i Bolagets fortsatta expansion inom storskaliga och prisvärda hyresbostäder i Spanien.

I juli ingick Lagoom Living ett nationellt strategiskt samarbete med IKEA avseende design-, inrednings- och utrustningslösningar för de prisvärda hyresbostäder som Lagoom Living utvecklar i Spanien. Samarbetet innebär att IKEA:s kompetens och lösningar kan integreras redan i projektens tidiga designfaser, med fokus på att optimera bostädernas ytor samt öka funktionalitet och boendekvalitet.

Samarbetet är ett led i Lagoom Livings fortsatta utveckling av sitt bostadskoncept och stödjer Bolagets ambition att kombinera prisvärda bostäder med hög kvalitet, funktionell design och hållbarhet. Partnerskapet omfattar även tjänster och lösningar riktade till framtida hyresgäster och är en del av Lagoom Livings fortsatta expansion på den spanska marknaden.

Förväntad framtida utveckling

Lagoom Living har, som ovan nämnts, en projektportfölj som innefattar 1 676 lägenheter fördelade på fem projekt i Málaga och Sevilla. Bolaget har för avsikt att utöka portföljen genom att vinna publika upphandlingar. Bolaget följer noga händelseutvecklingen särskilt i Málaga, Madrid, Valencia och Alicante men även andra kommuner.

Finansiella risker

Bolaget har i sina finansiella budgetar och kalkyler tagit hänsyn till stigande priser på byggmaterial samt ökade räntekostnader. Bolaget prognostiserar fortsatt volatil 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, realiseras är låg till följd av att intresset av såväl fastigheter som hyresbostäder i Spanien är fortsatt god. 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 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, realiseras är måttlig. I det fall riskerna realiseras skulle det potentiellt kunna få en måttlig inverkan.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Se senast publicerad Årsredovisning.

Resultaträkning

	2026-01-01	2025-01-01
	-2026-06-30	-2025-06-30
Rörelsens intäkter m.m.		
Nettoomsättning		
Övriga rörelseintäkter		
Summa rörelsens intäkter m.m.		
Rörelsens kostnader		
Råvaror och förnödenheter		
Handelsvaror		
Övriga externa kostnader	-9 475 707	-23 705 967
Personalkostnader		
Övriga rörelsekostnader		
Summa rörelsens kostnader	-9 475 707	-23 705 967
Rörelseresultat	-9 475 707	-23 705 957
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	2 229	189 996
Räntekostnader och liknande resultatposter	-12 748 597	-7 064 190
Resultat efter finansiella poster	-22 222 075	-30 580 161
 Bokslutsdispositioner		
Skatt årets resultat		
Övriga skatter		
Periodens resultat	-22 222 075	-30 580 161

Balansräkning

	2026-06-30	2025-06-30
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	558 799 270	375 652 687
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	558 799 270	375 652 687
Summa anläggningstillgångar	558 799 270	375 652 687
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar		
Fordringar hos koncernföretag		
Fordringar hos intresseföretag		
Aktuell skattefordran	6 194	6 821
Övriga fordringar		
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 734 376	2 949 959
Summa kortfristiga fordringar	12 734 376	2 949 959

Kortfristiga placeringar

Andelar i koncernföretag

Impactfonden

Summa kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

35 456 620 142 191 209

35 456 620 142 191 209

606 966 460 520 800 676

2026-06-30**2025-06-30****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Aktiekapital

644 670 629 671

Uppskrivningsfond

183 146 583

Summa bundet eget kapital

183 791 253 629 671

Fritt eget kapital

Överkursfond

200 309 954 209 713 199

Balanserat resultat

-257 318 353 -93 449 866

Periodens resultat

-22 222 075 -30 580 161

Summa fritt eget kapital

79 230 474 85 683 172

Summa eget kapital

104 560 779 86 312 843

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

171 250 000 118 750 000

Konvertibla lån		
Upplupen ränta obligationslån		
Övriga skulder till kreditinstitut	82 373 708	78 425 980
Skulder till kreditinstitut		
Skulder till koncernföretag	98 849 352	235 746 551
Skulder till intresseföretag		
Övriga skulder	47 068	47 068
Summa långfristiga skulder	352 520 128	432 699 599

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Skulder till kreditinstitut		
Förskott från kunder		
Leverantörsskulder	10 178 053	1 517 570
Växelskulder		
Skulder till koncernföretag		
Skulder till intresseföretag		
Aktuella skatteskulder	0	0
Övriga skulder	139 737 500	664
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Summa kortfristiga skulder	149 915 553	1 518 234

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

606 966 460	520 800 676
-------------	-------------

Kassaflödesanalys

	2026-01-01	2025-01-01
	-2026-06-30	-2025-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-22 222 075	-30 580 161
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	-22 222 075	-30 580 161
<i>Förändringar i rörelsekapitalet:</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-32 490 019	7 676 890
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	46 176 340	-11 445 711
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	17 525 022	-34 348 982
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		-42 878 649
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	-42 878 649
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	-8 507 626	
Erhållna aktieägartillskott		
Upptagna lån	52 500 000	250 000 000
Erhållna koncernbidrag		
Lämnade koncernbidrag		
Utgiven obligation		
Amortering av lån		

Förändring av checkräkningskredit

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**43 992 374****250 000 000****Periodens kassaflöde****35 456 620****142 191 208**

Likvida medel vid periodens början

0

0

Valutakursdifferens i likvida medel

Likvida medel vid periodens slut**35 456 620****142 191 208**

Kontakt

Andreas Hammerich, VD Iberian Yield Investment AB

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