

# **Årsredovisning och koncernredovisning**

## **Ilija Batljan Invest AB**

Org.nr 559053-5166

Räkenskapsår 2020-01-01 - 2020-12-31

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Ilija Batljan Invest AB (559053-5166) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Information om verksamheten

Ilija Batljan Invest koncernen har till föremål att äga och förvalta samt köpa och sälja fast egendom och/eller aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Ilija Batljan Invest AB (publ) (IBI eller bolaget) är ett investmentbolag grundat och till 100% ägt av Ilija Batljan privat och genom bolag. IBI är huvudägare i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) och ägde i slutet av året 72 212 984 aktier varav 63 495 701 A-aktier, 8 187 283 B-aktier, 530 000 D-aktier och tvingande konvertibel om nominellt 60 mkr. Det totala marknadsvärdet för SBB innehavet var 2 138 mkr i slutet av året. Investeringar i logistikfastigheter är det andra benet i bolaget. Det område som förväntas växa mest under de närmaste åren är investeringar i innehav som väsentligt bidrar till begränsning eller anpassning till klimatförändringar (hållbara företagsinnehav). Det fjärde investeringsområdet där bolaget är verksam är digitala investeringar.

Givet innehav i SBB som i december 2020 emitterade världens största sociala obligation och de stora investeringar som IBI har gjort i investeringar i innehav som väsentligt bidrar till begränsning eller anpassning till klimatförändringar har IBI en investeringsportfölj som har en stark hållbarhetsprägel.

### Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet omfattade per 2020-12-31 tre fastigheter. Fastigheterna hade ett totalt verkligt värde om 324 mkr. Den sammanlagda ytan var 28 212 kvm med ett hyresvärde om 20 Mkr. De är belägna i kommunerna Eskilstuna, Karlstad och Nybro.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ilija Batljan Invest AB (publ) har gjort en utvärdering av effekten av coronaviruset/covid 19 på bolagets verksamhet och har konstaterat att det viktigaste för bolaget är hur Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) påverkas av coronaviruset/covid 19. Bedömningen är att SBB:s trygga kassaflöden endast marginellt påverkas av konjunkturen och omvärldsfaktorer då kassaflödena huvudsakligen kommer från hyresgäster som är skattefinansierade av de nordiska staterna alternativt hyresreglerade hyresrätter. SBB har en lång ränte- och kapitalbindning och har bortsett från företagscertifikat endast mindre skulder som förfaller de närmaste 12 månaderna. Förfallen av företagscertifikat är säkerställda med back up-faciliteter. SBB har antagit en kontinuitetsplan med riktlinjer för verksamheten under covid 19-krisen samt fortsätter att följa utvecklingen noggrant.

IBI har etablerat JV-bolaget Ilija Batljan Invest Fast1 som investerar i noterade fastighetsbolag.

Bolagets 100% ägda dotterbolag Ilija Batljan Invest Kristianstad AB har via bolag förvärvat en logistikfastighet i Karlstad med 10-års avtal och en logistikfastighet i Nybro med 15-års avtal. Bolaget har under året återköpt egna obligationer motsvarande 26 mkr i nominellt värde.

Bolaget har under året gjort stora investeringar i innehav som väsentligt bidrar till begränsning eller anpassning till klimatförändringar (hållbara

### Övergång till IFRS

Från och med den 1 januari 2020 upprättar IB Invest AB sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee såsom de antagits av Europeiska unionen (EU). I den första finansiella rapporten enligt övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1, "Första gången IFRS tillämpas". Effekten av övergången till IFRS redovisas direkt mot ingående eget kapital. Tidigare publicerad finansiell information för perioden 2019-01-01 - 2019-12-31, upprättad enligt årsredovisningslagen samt BFNAR 2016:10 (K2), har omräknats till IFRS. Huvudregeln är att samtliga tillämpliga IFRS- och IAS-standarder, som trätt i kraft och godkänts av EU, ska tillämpas med retroaktiv verkan vilket har gjorts av koncernen utan undantag.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

IBI:s fokus på investeringar i innehav som väsentligt bidrar till begränsning eller anpassning till klimatförändringar (hållbara företagsinnehav) har accelererats ytterligare och bolaget har tagit en ägarposition i Exeger och Coloreel samt We aRe Spin Dye.

IBI har förberett ett grönt ramverk för hållbara obligationer. Ramverket för gröna obligationer är utvecklat för att möjliggöra finansiering av gröna obligationer för gröna byggnader, investeringar i förnybar energi och investeringar i hållbara företag som bidrar till att minska klimatförändringarna och anpassa klimatförändringarna.

## Förvaltningsberättelse

### Utsikter för 2021

Bolaget utvecklas väl och har goda förutsättningar för att fortsätta växa genom att använda utdelningar för att investera i nya hållbara bolag.

### Finansiell översikt

Koncernen	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	9 614	6 305	6 265
Driftnetto, tkr	5 606	2 705	3 023
Årets resultat, tkr	715 086	249 949	160 340
Marknadsvärde fastigheter, tkr	324 000	106 000	105 000
Balansomslutning, tkr	3 169 056	2 122 523	1 047 316
Antal fastigheter	3	1	1
Soliditet (%)	57%	51%	79%

  

Moderbolaget	2020	2019	2018
Årets resultat, tkr	30 424	-9 722	1 693
Balansomslutning, tkr	1 598 793	1 366 531	596 053
Soliditet (%)	22%	24%	60%

Nyckeltalen definieras på sista sidan.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserat resultat	326 800 000
Årets resultat	30 424 369
	<hr/>
	357 224 369

Disponeras så att:

i ny räkning överföres	357 224 369
	<hr/>
	357 224 369

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Hysesintäkter	4	9 614	6 305
Övriga intäkter		225	0
Driftskostnader		-2 719	-2 124
Underhåll		-822	-1 007
Förvaltningsadministration	6	-560	-318
Fastighetsskatt	5	-133	-151
<b>Driftnetto</b>		<b>5 606</b>	<b>2 705</b>
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-67	-3
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>5 539</b>	<b>2 702</b>
Resultat från försäljning av andelar i dotterbolag	7	0	14 493
Resultat från andelar i intresseföretag	8	531 325	202 704
Ränteintäkter och liknande resultatposter		196 541	49 013
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 349	-20 439
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>680 056</b>	<b>248 472</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		53 219	462
<b>Resultat före skatt</b>		<b>733 275</b>	<b>248 934</b>
Skatt		-18 188	1 015
<b>Årets resultat</b>		<b>715 086</b>	<b>249 949</b>
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets ägare		715 086	249 949

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Årets resultat</b>		<b>715 086</b>	<b>249 949</b>
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets ägare		715 086	249 949

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	12	324 000	106 000
Nyttjanderätt tomträtt		4 268	0
Inventarier	13	225	19
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intressebolag/joint ventures	15	1 663 385	1 100 948
Fordringar till intressebolag		321 302	0
Uppskjutna skattefordringar	11	0	1 440
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	14	666 987	101 472
Andra långfristiga fordringar		32 540	272 152
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 012 707</b>	<b>1 582 031</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar	14,19	1 023	2 155
Övriga fordringar	14	41	165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	50 483	11 508
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	14	31 009	319 565
Likvida medel	14,17	73 793	207 099
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>156 349</b>	<b>540 492</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 169 056</b>	<b>2 122 523</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	18	500	50
Balanserade resultat inklusive årets resultat		1 792 907	1 078 100
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 793 407</b>	<b>1 078 150</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	14,19	963 380	785 696
Leasingskulder	19	4 268	0
Övriga långfristiga skulder	14	125 287	0
Uppskjutna skatteskulder	11	24 044	7 147
Skulder till kreditinstitut	14,19	241 844	210 316
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 358 823</b>	<b>1 003 160</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	14,19	1 375	460
Skulder till kreditinstitut		10 071	38 695
Aktuella skatteskulder	11	99	73
Övriga skulder	14,19,20	2 179	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	3 101	1 985
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 826</b>	<b>41 212</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 169 056</b>	<b>2 122 523</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moder- bolagets aktieägare	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>50</b>	<b>11 650</b>	<b>816 501</b>	<b>828 201</b>	<b>828 201</b>
Årets resultat	0	0	249 949	249 949	249 949
<b>Årets totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>249 949</b>	<b>249 949</b>	<b>249 949</b>
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>50</b>	<b>11 650</b>	<b>1 066 450</b>	<b>1 078 150</b>	<b>1 078 150</b>
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>50</b>	<b>11 650</b>	<b>1 066 450</b>	<b>1 078 150</b>	<b>1 078 150</b>
Årets resultat	0	0	715 086	715 086	715 086
Fondemission	450	0	-450	0	0
Övrig effekt på eget kapital	0	0	171	171	171
<b>Årets totalresultat</b>	<b>450</b>	<b>0</b>	<b>714 807</b>	<b>715 257</b>	<b>715 257</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>500</b>	<b>11 650</b>	<b>1 781 257</b>	<b>1 793 407</b>	<b>1 793 407</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

		2020-01-01	2019-01-01
Belopp i tkr	Not	- 2020-12-31	- 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat		58 758	3 164
Avskrivningar		-53 153	-459
Erhållen utdelning		27 080	14 874
Erlagd ränta		-52 185	-18 669
Erhållen ränta		28 012	49 013
Betald inkomstskatt		164	-196
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>8 676</b>	<b>47 727</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändringar av rörelsefordringar		272 427	-298 461
Förändringar av rörelseskulder		4 421	-12 491
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>285 524</b>	<b>-263 225</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	12	0	-7 964
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	175 163
Förändring i fordringar hos koncern-och intresseföretag		-321 302	0
Avyttringar av finansiella anläggningstillgångar		0	14 493
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-646 105	-227 116
Förändring av andra långfristiga fordringar		239 612	-166 732
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-727 795</b>	<b>-212 156</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>			
Förändring skulder av andra långfristiga skulder		127 555	-82 275
Förändring skulder till kreditinstitut		181 410	763 617
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>308 965</b>	<b>681 342</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-133 306</b>	<b>205 961</b>
Likvida medel vid årets början		207 099	1 138
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	17	<b>73 793</b>	<b>207 099</b>

## KONCERNENS NOTER

### Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

#### Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget IB Invest AB (publ), organisationsnummer 559053-5166 och dess dotterbolag. Koncernen har till föremål att äga och förvalta samt köpa och sälja fast egendom och/eller aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och som har sitt säte i Stockholm.

#### Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens bolag.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och finansiella tillgångar, som värderas och redovisas till verkligt värde. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

#### Koncernredovisning

##### Dotterbolag

Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Koncernbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen.

#### Intressebolag och joint ventures

Som intressebolag redovisas företag i vilka koncernen utövar ett betydande, men inte bestämmande, inflytande vilket presumeras vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Det förutsätts dessutom att ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse och att innehavet ej skall redovisas som ett samarbetsarrangemang.

Med samarbetsarrangemang avses företag där koncernen tillsammans med andra parter genom avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som en gemensam verksamhet eller som ett joint venture beroende på de rättigheter och skyldigheter respektive investerare har enligt kontraktet. I koncernen har innehaven klassificerats som joint ventures främst på grund av att koncernen har rätt till nettotillgångarna istället för direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder.

Intressebolag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde i koncernens rapport över finansiell ställning och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina innehav efter förvärvstidpunkten. Om koncernens andel av förluster i ett intressebolag eller joint venture överstiger innehavet i detta intressebolag eller joint venture redovisar inte koncernen några ytterligare förluster om inte koncernen har åtagit sig förpliktelser å bolagets vägnar. Koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat i ett intressebolag och joint venture ingår i koncernens resultat och övrigt totalresultat.

De redovisade värdena provas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikationer på nedskrivningsbehov för investeringen i ett intressebolag eller joint venture. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet. Nedskrivningen redovisas på raden "Resultat från andelar redovisade enligt kapitalandelsmetoden" i resultaträkningen.

#### Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde

I posten tillgångar redovisade till verkligt värde redovisas företag i vilka koncernen inte utövar ett betydande inflytande vilket presumeras vara fallet när innehavet inte uppgår till minst 20 procent av rösterna. Omvärderingar av innehavet redovisas i resultaträkningen.

#### Förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna.

## RESULTATRÄKNING

#### Resultaträkningens intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter.

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

#### Statliga stöd

Statliga bidrag redovisas i rapport över finansiell ställning som upplupen intäkt när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag periodiseras systematiskt i årets resultat på samma sätt och över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för, såvida inte villkoren för att erhålla bidraget uppfylls efter att de relaterade kostnaderna har redovisats. I dessa fall redovisas bidraget i den period under vilken företaget erhåller en fordran på staten.

#### Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.



#### Finansiella intäkter och kostnader

Ränteutgifter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs.

#### Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

#### BALANSRÄKNING

##### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baseras på första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärderingar av samtliga fastigheter.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i Rapport över totalresultat på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvat under perioden med hänsyn till periodens investeringar.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

##### Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan, kundfordringar, finansiella tillgångar värderade till verkligt värde, likvida medel, samt övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, skulder till kreditinstitut, ägarlån samt övriga kortfristiga skulder samt. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

##### Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapportstillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

##### Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Koncernens finansiella tillgångar som är skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Tillgångar som innehas enligt affärsmodellen att både sälja och att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas till verkligt värde via övrigt totalresultat. Finansiella instrument i denna kategori värderas vid första redovisnings-tillfället till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i övrigt totalresultat tills tillgången tas bort från balansräkningen, då beloppen i övrigt totalresultat omklassificeras till resultatet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Skuldinstrument som inte är värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat redovisas till verkligt värde via resultatet. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet.

Egetkapitalinstrument klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet. Koncernen innehar i dagsläget inga sådana egetkapitalinstrument.

##### Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

##### Derivat

Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet.

##### Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisnings-tillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löp-tiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar. En förlust-reserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kredit-försämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av räntetäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering. till skillnad mot nå bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framtidsblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framtidsblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

#### Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

#### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviseras per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden.

#### Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

## Not 2 Upplysning om nya och kommande standarder

#### Nya standarder

##### Ändringar i IFRS 3

Den 22 oktober 2018 gav IASB ut ändringar avseende definitionen av ett rörelseförvärv i IFRS 3 som påverkar gränsdragningen mellan rörelse- och tillgångsförvärv. Om ett frivilligt s.k. koncentrationstest visar på att förvärvet är ett tillgångsförvärv innebär det att ingen ytterligare bedömning krävs. Testet ger dock aldrig svar på frågan om huruvida ett förvärv är ett rörelseförvärv utan kan endast visa på om det är ett tillgångsförvärv. Detta frivilliga test innebär att om väsentligen hela det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång eller liknande tillgångar utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. IB Invest bedömer att ändringen inte kommer att påverka andelen tillgångsförvärv i förhållande till rörelseförvärv i någon större grad eftersom huvuddelen av de förvärv som görs avser tillgångsförvärv. Ändringen har tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2020.

##### Ändringar i IFRS 9

Ändringar i IFRS 9 Finansiella instrument avseende säkringsredovisning trädde i kraft den 1 januari 2020. Då koncernen inte tillämpar säkringsredovisning har ändringarna ingen påverkan på koncernens finansiella rapporter.

## Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs också en bedömning av när övergången av risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas.

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent i Sverige. Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt om 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels pga. tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

## Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 9 614 tkr. Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende de hyreskontrakt som avser ej uppsägningssbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan. Bostads- och bilplatshyreskontrakt, som oftast löper med tre månaders uppsägningstid ingår inte i tabellen.

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>Avtalade framtida hyresintäkter</b>		
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	15 031	4 781
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	46 758	1 297
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	85 441	0
<b>Summa</b>	<b>147 230</b>	<b>6 078</b>

## Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

Kostnader framgår av resultaträkningen. Inga personalkostnader föreligger.

## Not 6 Arvode till revisor

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdraget	-308	-35
Annan revisionsverksamhet	-163	0
<b>Summa</b>	<b>-470</b>	<b>-35</b>

Revisionsarvode för koncernen och moderbolaget tas i moderbolaget Ilija Batljan Invest AB .

## Not 7 Resultat från koncernföretag

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Realisationsresultat vid försäljningar	0	14 493
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>14 493</b>

## Not 8 Resultat från intresseföretag

Bolag	Organisationsnummer	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Resultat från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	556981-7660	508 097	202 704
Resultat från IB Invest Fast 1 AB	559243-1000	23 228	0
<b>Summa</b>		<b>531 325</b>	<b>202 704</b>

## Not 9 Finansiella intäkter

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	39 420	13 883
Ränteintäkter från kundfordringar	14	0
Återföring nedskrivning	25 327	-20 058
<b>Summa</b>	<b>64 761</b>	<b>-6 175</b>

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<i>Tillgångar värderade till verkligt värde:</i>		
Värdeförändring finansiella tillgångar	131 780	55 188
<b>Summa</b>	<b>131 780</b>	<b>55 188</b>

<b>Summa ränteintäkter</b>	<b>196 541</b>	<b>49 013</b>
----------------------------	----------------	---------------

## Not 10 Finansiella kostnader

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränta kreditinstitut	-53 238	-19 321
Räntekostnader Intressebolag/ägare	-102	-1 118
Räntekostnader övrigt	-9	-1
<b>Summa räntekostnader</b>	<b>-53 349</b>	<b>-20 439</b>

## Not 11 Skatt

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Aktuell skatt	139	0
Uppskjuten skatt temporär skillnad fastigheter	-11 683	-425
Uppskjuten skatt temporär skillnad finansiella innehav	-6 492	1 440
Förändring av uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-152	0
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-18 188</b>	<b>1 015</b>

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
<b>Resultat före skatt</b>	<b>733 275</b>	<b>248 934</b>
Skatt enligt gällande skattesats	-156 921	-53 272
Skatteeffekt av:		
Värdeförändring på näringsbetingade andelar	35 500	5 537
Övriga ej skattepliktiga poster	9 739	10 648
Justering uppskjuten skatt temporära skillnader	-6 948	0
Ej värderade underskottsavdrag	-3 539	108
Ränteavdragsbegränsning	-4 884	-1 230
Effekt av ändrad skattesats	-193	-971
Resultatandel intressebolag	109 058	40 196
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-18 188</b>	<b>1 015</b>
Effektiv skattesats	-2%	0%

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>		
Uppskjuten skatt finansiella innehav	0	1 440
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 440</b>
	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Uppskjuten skatt fastigheter	18 830	6 985
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	162	162
Uppskjuten skatt finansiella innehav	5 052	0
<b>Redovisat värde</b>	<b>24 044</b>	<b>7 147</b>

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har bedömts genom externvärderingar gjorda av Newsec Advisory. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknads-läge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Det använda avkastningskravet i värderingen ligger i spannet 4,98% till 5,60 % med en genomsnittlig direktavkastning om 5,28 %. Verkligt värde har således bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde hierarkin i IFRS 13. För beskrivning av nivåer i verkligt värde hierarkin, se not 14.

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Verkligt värde</b>		
<b>Ingående redovisat värde</b>	<b>106 000</b>	<b>280 000</b>
Förvärv	164 581	0
Investeringar	200	538
Försäljningar	0	-174 997
Orealiserade värdeförändringar	53 219	459
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>324 000</b>	<b>106 000</b>

## Not 13 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Inventarier</b>		
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>23</b>	<b>707</b>
Årets anskaffningar	378	23
Försäljningar och utrangeringar	0	-707
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>401</b>	<b>23</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-4</b>	<b>-545</b>
Försäljningar och utrangeringar	0	544
Ackumulerad avskrivning vid förvärv	-39	0
Årets avskrivningar	-132	-3
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-176</b>	<b>-4</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>225</b>	<b>19</b>

## Not 14 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2020-12-31

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<b>TKR</b>				
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Aktier och andelar	666 987	1 663 385	2 330 372	2 330 372
Långfristiga fordringar		353 840	353 840	353 840
Kundfordringar		1 023	1 023	1 023
Övriga kortfristiga fordringar		41	41	41
Upplupna intäkter		50 483	50 483	50 483
Övriga kortfristiga placeringar	31 009	0	31 009	31 009
Likvida medel		73 793	73 793	73 793
<b>Finansiella skulder</b>				
Obligationslån		963 380	963 380	963 380
Långfristiga skulder till kreditinstitut		241 844	241 844	241 844
Övriga långfristiga skulder		125 287	125 287	125 287
Skatteskulder		99	99	99
Leverantörsskulder		1 375	1 375	1 375
Övriga kortfristiga skulder		2 179	2 179	2 179
Upplupna kostnader		3 101	3 101	3 101

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2019-12-31

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<b>TKR</b>				
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Aktier och andelar	101 472	1 100 948	1 202 420	1 202 420
Långfristiga fordringar		273 592	273 592	273 592
Kundfordringar		2 155	2 155	2 155
Övriga kortfristiga fordringar		165	165	165
Upplupna intäkter		11 508	11 508	11 508
Övriga kortfristiga placeringar	319 565	0	319 565	319 565
Likvida medel		207 099	207 099	207 099
<b>Finansiella skulder</b>				
Obligationslån		785 696	785 696	785 696
Långfristiga skulder till kreditinstitut		210 316	210 316	210 316
Skatteskulder		73	73	73
Leverantörsskulder		460	460	460
Övriga kortfristiga skulder		0	0	0
Upplupna kostnader		1 985	1 985	1 985

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

Not 15 Andelar i intressebolag

Bolag	Organisationsnummer	Andel aktier/ andelar	2020-12-31	2019-12-31
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	556981-7660	4,78%	1 640 149	1 100 948
IB Invest Fast 1 AB	559243-1000	50,00%	23 228	0
PSOMRI	559267-2411	33,33%	8	0
<b>Redovisat värde</b>			<b>1 663 385</b>	<b>1 100 948</b>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen intäkt	28 782	11 392
Förutbetald kostnad	111	116
<b>Redovisat värde</b>	<b>28 893</b>	<b>11 508</b>

Not 17 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa och bank	73 793	207 099
<b>Redovisat värde</b>	<b>73 793</b>	<b>207 099</b>

Not 18 Eget kapital

Förändring aktiekapital i kr

	Antal aktier	Aktiekapital
<b>Ingående värden 2019-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>50</b>
<b>Utgående värden 2019-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>50</b>
<b>Ingående värden 2020-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>50</b>
Fondemission	0	450
<b>Utgående värden 2020-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>500</b>

Aktiekapital

Per den 2020-12-31 består aktiekapitalet av 50 000 aktier med ett kvotvärde på 10 kr.

## Not 19 Finansiella risker

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i koncernens resultat och kassaflöde till följd av ändringar i exempelvis räntenivåer. Bolaget är framförallt exponerat mot likviditetsrisk, finansieringsrisk, kreditrisk och ränterisk.

Den övergripande målsättningen för finansieringsverksamheten är att:

- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom ramen för beslutad risknivå och givna risklimit
- Identifiera och säkerställa en god hantering av de finansiella risker som uppstår i IB Invest
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta IB Invest:s betalningsförpliktelser
- Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering till lägsta möjliga kostnad inom ramen för beslutad risknivå
- Säkerställa att finansverksamheten utförs med en god intern kontroll

### Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande görs likviditetsprognoser med syftet att verifiera behovet av kapital. En likviditetsreserv för verksamheten ska vid var tid finnas tillgänglig för att säkerställa IB Invest:s kortsiktiga betalningsförmåga.

Finansieringsrisk definieras som risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. Genom en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer, långivare och väl avvägda likviditetsreserver kan risken minimeras. IB Invest ska sträva efter att ha en jämn förfallostruktur och en god framförhållning vid finansieringar.

### Finansiella åtaganden

I kreditavtal med kreditinstitut finns ofta fastlagda gränsvärden, s.k. covenant. I de flesta fall avser soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Kreditavtalen har i regel en nedre gräns för soliditet om 25 %, belåningsgrad om högst 70 % och räntetäckningsgrad om minst 1,5 ggr. Nedre gräns för belåningsgrad enligt obligationsvillkoren är som högst 60 %. IB Invest AB har som mål att ha en justerad soliditet (inkl. ägarlån) som överstiger 60 %, belåningsgrad om högst 20-30 % (exklusive ägarlån) och en räntetäckningsgrad om minst 2 ggr. Under 2020 fram till påskriftsdatum har bolaget uppfyllt sina covenantvillkor.

Koncernens kontraktssenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigare kan krävas.

Löptidsanalys	2020-12-31			Totalt
	<1 år	1-4 år	>5 år	
Obligationslån		963 380		963 380
Skulder till kreditinstitut		241 844		241 844
Övriga långfristiga skulder			125 287	125 287
Leverantörsskulder	1 375			1 375
Övriga kortfristiga skulder	2 179			2 179
Summa	3 555	1 205 224	125 287	1 334 065

Löptidsanalys	2019-12-31			Totalt
	<1 år	1-4 år	>5 år	
Obligationslån		785 696		785 696
Skulder till kreditinstitut		205 316		205 316
Övriga långfristiga skulder		5 000		5 000
Leverantörsskulder	460			460
Summa	460	996 012		996 472

### Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. I den finansiella verksamheten är målsättningen att aktivt sprida risken att kapital går förlorat då en motpart inte kan fullgöra sina skyldigheter. En annan kreditrisk består i risken att IB Invest:s hyresgäster inte kan fullgöra sina skyldigheter. Koncernen har fastställt riktlinjer för att säkra att hyresgästerna har lämplig kreditbakgrund och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning. Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av koncernens finansiella tillgångar.

Åldersanalysen för kundfordringar på balansdagen anges nedan.

	2020-12-31	2019-12-31
Ej förfallna kundfordringar	737	1 598
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	0	0
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	0	0
Förfallna kundfordringar >90 dagar	286	557
Redovisat värde	1 023	2 155

Reservering har under året gjorts för osäkra fordringar. Dessa reserveringar har gjorts efter individuell prövning av osäkra kundfordringar.

Reservering kundfordringar	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	-557	-586
Återföring av tidigare gjorda reserveringar	271	28
Utgående redovisat värde	-286	-557

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

Fordringar utgörs i huvudsak av hyresfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster enligt IFRS 9. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar ovan. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historisk information om konstaterade kundförluster i kombination med beaktande av känd information om motparten och framåtriktad information. IB Invest skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Ovan visas de finansiella tillgångar för vilka koncernen har reserverat förväntade kreditförluster. Utöver detta bevakar koncernen reserveringsbehov även för andra finansiella instrument, exempelvis likvida medel, och för moderbolaget också interna fordringar. IB Invest tillämpar en ratingbaserad metod i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

#### Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld i samband med förvärvade fastigheter	2 169	0
Övriga poster	10	0
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 179</b>	<b>0</b>

#### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	1 212	1 423
Förutbetalda hyror	848	280
Övriga poster	1 041	282
<b>Redovisat värde</b>	<b>3 101</b>	<b>1 985</b>

#### Not 22 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	199 500	74 000
<b>Summa</b>	<b>199 500</b>	<b>74 000</b>

#### Not 23 Eventualförpliktelser

Det finns inga eventualförpliktelser i koncernen.

#### Not 24 Transaktioner med närstående

Bolaget har erhållit lån från delägarna. Lånen löper med 5 procents ränta.

#### Not 25 Händelser efter balansdagen

Ilija Batljan Invest har fortsatt att stärka sin position avseende investeringar i bolag som väsentligt bidrar till begränsning eller anpassning till klimatförändringar (hållbara företagsinnehav). Bolaget har bl.a. investerat i Exeger. Exeger är ett marknadsledande teknologiföretag inom solceller. Med sitt unika material Powerfoyle fokuserar Exeger på att revolutionera marknaden för konsumentelektronik. Konsumentelektroniken är en av världens största miljöbovar och vi hoppas att genom vår support för Exegers unika teknologi bidra till en lite mer klimatsmart värld. Exeger grundades 2009 med målsättningen att utveckla och kommersialisera tredje generationens solceller.

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Hysesintäkter	3	6 772	6 478
Övriga intäkter		228	2
Driftskostnader		-3 128	-3 095
Underhåll		-522	0
Förvaltningsadministration	4	-673	-371
Fastighetsskatt		-299	-299
<b>Driftnetto</b>		<b>2 378</b>	<b>2 716</b>
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 399	-1 383
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>979</b>	<b>1 333</b>
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	10	43 300	14 874
Resultat från aktier och andra andelar		-17 894	0
Nedskrivning-/Återföring av tillgångar		25 327	-20 058
Ränteutgifter och liknande resultatposter	5	31 084	12 964
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-52 454	-18 835
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>30 342</b>	<b>-9 722</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>30 342</b>	<b>-9 722</b>
Skatt	7	82	-
<b>Årets resultat</b>		<b>30 424</b>	<b>-9 722</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Årets resultat		30 424	-9 722
<b>Totalresultat för året</b>		<b>30 424</b>	<b>-9 722</b>



## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	68 850	70 240
Inventarier, verktyg och installationer		30	19
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernbolag	9	175	160
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	570 872	496 459
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	11	321 302	-
Andra aktier och andelar		341 557	-
Långfristiga fordringar	12	32 540	253 866
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 335 326</b>	<b>820 744</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	11	1 051	2 183
Fordringar hos koncernbolag	11	104 111	35 357
Övriga fordringar	11	111	165
Övriga skattefordringar	7	657	245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	54 181	10 589
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>160 111</b>	<b>48 539</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	14	30 955	290 249
Likvida medel	11,12	72 401	206 999
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>263 467</b>	<b>545 787</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 598 793</b>	<b>1 366 531</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	13		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		500	50
		<b>500</b>	<b>50</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		326 800	336 972
Årets resultat		30 424	-9 722
		<b>357 224</b>	<b>327 250</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>357 724</b>	<b>327 300</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt		6 867	6 949
<b>Summa avsättningar</b>		<b>6 867</b>	<b>6 949</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	14		
Obligationslån		963 380	785 696
Skulder till kreditinstitut		132 146	205 316
Långfristiga skulder till ägare		123 287	0
Övriga långfristiga skulder		2 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 220 813</b>	<b>991 013</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		475	460
Skulder till kreditinstitut	11	10 071	38 695
Skatteskulder		597	299
Övriga skulder	11	38	47
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 207	1 769
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 388</b>	<b>41 270</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 598 793</b>	<b>1 366 531</b>

## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		980	1 333
Avskrivningar		1 398	1 383
Erhållen utdelning		27 080	14 874
Erlagd ränta		-51 846	-18 486
Erhållen ränta		31 084	12 964
Betald skatt		298	120
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>8 994</b>	<b>12 188</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändringar av rörelsefordringar		-89 982	-10 428
Förändringar av rörelseskulder		987	-10 580
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-80 001</b>	<b>-8 820</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-154 628	-404 085
Förändring i fordringar hos koncern-och intresseföretag		-321 302	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-19	-561
Förändring av andra långfristiga fordringar		221 326	-160 096
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-254 623</b>	<b>-564 742</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring skulder till kreditinstitut		76 739	780 342
Förändring skulder till koncernföretag		123 287	-60
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>200 026</b>	<b>780 282</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-134 598</b>	<b>206 720</b>
Likvida medel vid årets början		206 999	279
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	12	<b>72 401</b>	<b>206 999</b>

**MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**  
**Belopp i tkr**

	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>50</b>	<b>336 972</b>	<b>337 022</b>
Årets resultat		-9 722	-9 722
<b>Årets totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>-9 722</b>	<b>-9 722</b>
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>50</b>	<b>327 250</b>	<b>327 300</b>
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>50</b>	<b>327 250</b>	<b>327 300</b>
Årets resultat	0	30 424	30 424
<b>Årets totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>30 424</b>	<b>30 424</b>
Fondemission	450	-450	0
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>450</b>	<b>-450</b>	<b>0</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>500</b>	<b>357 224</b>	<b>357 724</b>

## MODERBOLAGETS NOTER

### Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan.

#### Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehav i dotterbolaget. Det bokförda värdet provas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

#### Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument, se vidare i not 19 för koncernen. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.

#### Obeskattade reserver

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

### Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

För väsentliga uppskattningar och bedömningar, se not 3 för koncernen.

### Not 3 Hyresintäkter

Intäkter från statliga bidrag och stöd med anledning av Covid 19-pandemin har under året uppgått till 48 tkr.

### Not 4 Arvode till revisor

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	308	35
Annan revisionsverksamhet	163	-
Summa	470	35

Revisionsarvode för koncernen och moderbolaget tas i moderbolaget Ilja Batljan Invest AB.

### Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från koncernbolag	4 054	2 466
Ränteintäkter från intressebolag	8 874	-
Ränteintäkter från ägarlån	15 387	-
Ränteintäkter från kreditinstitut	2 755	10 498
Övriga ränteintäkter	14	-
Summa	31 084	12 964

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga räntekostnader	-102	-2 300
Räntekostnader till koncernbolag	-	-880
Räntekostnader till kreditinstitut	-48 959	-13 998
Övriga finansiella kostnader	-3 393	-1 657
Summa	-52 454	-18 835

## Not 7 Skatt

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	82	0
<b>Redovisad skatt</b>	<b>82</b>	<b>0</b>
	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>	<b>30 342</b>	<b>-9 722</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>30 342</b>	<b>-9 722</b>
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (21,4%)	-6 493	2 081
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga poster	14 739	-1 106
Ej värderade underskottsavdrag	-3 539	108
Ränteavdragsbegränsning	-4 574	-1 083
Effekt av ändrad skattesats	-5	0
Övrigt	-46	0
<b>Redovisad skatt</b>	<b>82</b>	<b>0</b>
Effektiv skattesats	0%	0%
	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>6 867</b>	<b>6 949</b>
Uppskjuten skatt temporära skillnader	6 867	6 949
<b>Redovisat värde</b>	<b>6 867</b>	<b>6 949</b>

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

## Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Inventarier</b>	<b>76 134</b>	<b>75 597</b>
Ingående anskaffningsvärde	76 134	75 597
Årets anskaffningar	0	538
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>76 134</b>	<b>76 134</b>
Ingående avskrivningar	-5 894	-4 515
Årets avskrivningar	-1 390	-1 379
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 285</b>	<b>-5 894</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>68 850</b>	<b>70 240</b>

## Not 9 Andelar i koncernbolag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	160	110
Aktieägartillskott	15	0
Förvärv	0	50
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>175</b>	<b>160</b>

Nedanstående förteckning omfattar av moderbolaget direkt eller indirekt ägda aktier och andelar.

Bolag	Organisationsnummer	Kapitalandel	Redovisat värde 2020-12-31	Redovisat värde 2019-12-31
IB Invest Kristianstad AB	559161-5504	100%	110	110
IB Invest Eskilstuna AB	559162-3227	100%	65	50
Rustebud 1:161 Fastighets AB	559199-4545	100%	-	-
IB Logistik Nybro AB	559147-4464	100%	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>			<b>175</b>	<b>160</b>

## Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	496 459	370 815
Förvärv/ aktieägartillskott	74 413	125 644
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>570 872</b>	<b>496 459</b>

Nedanstående förteckning omfattar av moderbolaget direkt eller indirekt ägda aktier och andelar i intressebolag och gemensamt styrda bolag.

Bolag	Organisationsnummer	Andel aktier/ andelar	Redovisat värde 2020-12-31
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	556981-7660	4,78%	570 851
IB Invest Fast 1 AB	559243-1000	50,00%	13
PSOMRI	559267-2411	33,33%	8
<b>Utgående redovisat värde</b>			<b>570 872</b>

## Not 11 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2020-12-31

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet		Summa	Verkligt värde
	anskaffningsvärde	redovisat värde		
Fordringar hos koncernbolag	104 286	104 286	104 286	104 286
Andra långfristiga fordringar	32 540	32 540	32 540	32 540
Kundfordringar	1 051	1 051	1 051	1 051
Övriga kortfristiga fordringar	85 247	85 247	85 247	85 247
Likvida medel	72 401	72 401	72 401	72 401

### Finansiella skulder

Skulder till kreditinstitut	132 146	132 146	132 146
Obligationslån	963 380	963 380	963 380
Skulder till ägarbolag	123 287	123 287	123 287
Övriga kortfristiga skulder	13 388	13 388	13 388

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2019-12-31

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet		Summa	Verkligt värde
	anskaffningsvärde	redovisat värde		
Fordringar hos koncernbolag	35 517	35 517	35 517	35 517
Andra långfristiga fordringar	253 866	253 866	253 866	253 866
Kundfordringar	2 183	2 183	2 183	2 183
Övriga kortfristiga fordringar	10 754	10 754	10 754	10 754
Likvida medel	206 999	206 999	206 999	206 999

### Finansiella skulder

skulder till koncernbolag	205 316	205 316	205 316
Obligationslån	785 696	785 696	785 696
Övriga kortfristiga skulder	41 270	41 270	41 270

Tillgångarna och skulderna är redovisade till upplupet anskaffningsvärde som bedöms överensstämma med dess verkliga värde.

### Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

#### Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

#### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	32 432	10 473
Övriga upplupna intäkter	21 590	0
Förutbetalda kostnader	159	116
<b>Redovisat värde</b>	<b>54 181</b>	<b>10 589</b>

#### Not 13 Eget kapital

Per den 2020-12-31 består aktiekapitalet av 50 000 aktier med ett kvotvärde på 10 kr. Under 2020 har en fondemission skett som har ökat det bundna kapitalet till 500 000 kr.

#### Not 14 Långfristiga skulder

	2020-12-31			
Löptidsanalys	<1 år	1-4 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut		134 146		<b>134 146</b>
Obligationslån		963 380		<b>963 380</b>
Skulder till ägare			123 287	<b>123 287</b>
<b>Summa</b>		<b>1 097 526</b>	<b>123 287</b>	<b>1 220 813</b>

	2019-12-31			
Löptidsanalys	<1 år	1-4 år	>5 år	Totalt
Obligationslån		785 696		<b>785 696</b>
Skulder till kreditinstitut		205 317		<b>205 317</b>
<b>Summa</b>		<b>991 013</b>		<b>991 013</b>

#### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	501	248
Övriga upplupna kostnader	1 042	314
Upplupna räntor	664	1 207
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 207</b>	<b>1 769</b>

#### Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar i intresseföretag	40 000	40 000
Fastighetsinteckning	74 000	74 000
<b>Summa</b>	<b>114 000</b>	<b>114 000</b>



## Not 17 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	110 000	100 000
<b>Summa</b>	<b>110 000</b>	<b>100 000</b>

## Not 18 Händelser efter balansdagen

Ilija Batljan Invest har fortsatt att stärka sin position avseende investeringar i bolag som väsentligt bidrar till begränsning eller anpassning till klimatförändringar (hållbara företagsinnehav). Bolaget har bl.a. investerat i Exeger. Exeger är ett marknadsledande teknologiföretag inom solceller. Med sitt unika material Powerfoyle fokuserar Exeger på att revolutionera marknaden för konsumentelektronik. Konsumentelektroniken är en av världens största miljöbovar och vi hoppas att genom vår support för Exegers unika teknologi bidra till en lite mer klimatsmart värld. Exeger grundades 2009 med målsättningen att utveckla och kommersialisera tredje generationens solceller.

## Not 19 Förslag till vinstdisposition

	2020-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	326 800
Årets resultat	30 424
	<b>357 224</b>
Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	357 224
	<b>357 224</b>

---

**Ilija Batljan Invest AB**  
559053-5166

---

Styrelsen för Ilija Batljan Invest AB (559053-5166) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Stockholm 2021-04-30

---

Johan Fredrik Råsberg  
Ordförande

---

Ilija Batljan  
Styrelseledamot

---

Mia Batljan  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-  
Ernst & Young AB

---

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad Revisor

## **Defintioner**

### **Finansiella definitioner**

#### **Belåningsgrad, %**

Nettoskuld i förhållande till balansomslutning.

#### **Förvaltningsresultat**

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.

#### **Soliditet, %**

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.