



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Ilija Batljan Invest AB (559053-5166) får härmed avge Q2 rapporten för koncernen.

### 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) (IBIAB eller bolaget) är ett investmentbolag grundat och till 100% ägt av Ilija Batljan privat och genom bolag. IBIAB är huvudägare i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) och ägde i slutet av andra kvartalet 73 275 369 aktier varav 63 495 701 A-aktier, 9 249 668 B-aktier, 530 000 D-aktier och tvingande konvertibel om nominellt 60 mkr.

### Fastighetsbestånd

IBIAB:s direkt ägda fastighetsbestånd omfattade per 2021-06-30 tre fastigheter. Fastigheterna hade ett totalt verkligt värde om 327 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 andra kvartalet

Alla bolagets fokusområden har utvecklats väl under kvartalet. Bolaget levererar ett resultat om 659 mkr för första halvåret 2021. Bolaget har under andra kvartalet erhållit en investment grade rating BBB- från Scope och upprättat Grönt ramverk för hållbara obligationer. Ramverket för gröna obligationer är utvecklat för att möjliggöra finansiering av hållbara fastigheter, investeringar i förnybar energi och investeringar i hållbara företag som bidrar till att minska klimatförändringarna och bidra till anpassningen till klimatförändringarna. Ramverket har granskats av en extern oberoende granskare, norska CICERO, Center for International Climate Research, och IBIAB:s gröna ramverk för hållbara obligationer har tilldelats betyget medelgrön.

Under andra kvartalet har IBIAB framgångsrikt emitterat icke säkerställda obligationer med ISIN SE0016101810 till ett totalt belopp om 1 100 000 000 kronor inom ett rambelopp om 2 500 000 000 kronor ("Gröna obligationer") med rörliga ränta om STIBOR3M + 3,25% och eviga hybridobligationer med rörlig ränta om STIBOR3M + 6,75% med ISIN SE0016101638 till ett totalt belopp om 600 000 000 kronor inom ett rambelopp om 750 000 000 kronor ("Hybridobligationerna").

Det totala marknadsvärdet för innehavet i SBB var 2 706 mkr i slutet av kvartalet. Investeringar i logistikfastigheter är det andra benet i bolaget och marknadsvärdet för exponering i logistikfastigheter uppgick till 636 mkr i slutet av kvartalet.

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). Under första kvartalet gjordes första investering i Exeger och Coloreel, två bolag som kan göra skillnad för klimatet. Under andra kvartalet har bolaget gjort en större investering i Exeger, tecknat sig för nyemission i Coloreel och investerat i We aRe Spin Dye. Exeger bygger en ny hållbar industri i Sverige och skapar nya arbetstillfällen inom tillverkning och forskning. Exegers solcellsmaterial Powerfoyle är en av Sveriges främsta innovationer och precis vad världen behöver just nu eftersom "plug-in" elektricitet står för mer än en fjärdedel av de 51 miljarder ton koldioxid som släpps ut av världen varje år. Varje konsumentprodukt kan förbättras med Powerfoyle, för både användare och miljö. Exeger är världens viktigaste aktör för att minska utsläpp från "plug-in" konsumentprodukter och kan därmed bidra starkt för att vi ska undvika det som av Bill Gates beskrivits som "en klimatkatastrof". Coloreel är ett svenskt bolag med en fantastisk textilinnovation som tack vare en banbrytande teknik för broderi möjliggör färgning av textiltråd av hög kvalitet vid behov och med bl.a. stora vattenbesparingar som konsekvens. IBIAB har deltagit i Hexicons IPO med en investering om 60 mkr och har gjort sin första investering i Candles Scandinavia, Skandinavien största tillverkare av ljus baserat på hållbart, växtbaserat vax i Skandinavien.

## Förvaltningsberättelse

Det fjärde investeringsområde där IBIAB är verksam är investeringar i digitala affärsmodeller. Under andra kvartalet har bolaget fortsatt att investera i det digitala apoteket Meds, där IBIAB idag är 3:e störste ägare. Vi har också kompletterat innehavet i Kameo med att investera i Tessin samtidigt som vi investerat i Yabie.

Givet innehavet i SBB (98% av SBB:s tillgångar utgörs av social infrastruktur) som i december 2020 emitterade världens största sociala obligation och fortsatte med en lika stor i maj 2021 om ytterligare 750 miljoner Euro kombinerat med de stora investeringar som IBIAB har gjort i investeringar i innehav som väsentligt bidrar till begränsning eller anpassning till klimatförändringar har IBIAB en investeringsportfölj som har en stark hållbarhetsprägel.

### Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Bolaget har i augusti emitterat ytterligare 150 mkr inom ramen för bolagets hybridobligation om 750 mkr. Därmed är hela ramen för Hybridobligationerna utnyttjat.

### 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).

#### Finansiell översikt

Koncernen	*2021-06-30	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	7 118	9 614	6 305	6 265
Driftnetto, tkr	3 134	5 606	2 705	3 023
Årets resultat, tkr	659 065	715 086	249 949	160 340
Marknadsvärde fastigheter, tkr	327 000	324 000	106 000	105 000
Balansomslutning, tkr	4 487 936	3 169 056	2 122 523	1 047 316
Antal fastigheter	3	3	1	1
Soliditet	68%	57%	51%	79%
Justerad soliditet	70%	61%	51%	86%

\* avser 6 månader, övriga kolumner 1 år.  
Nyckeltalen definieras på sista sidan.

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2021-04-01	2021-01-01	2020-01-01
		- 2021-06-30	- 2021-06-30	2020-12-31
Hysesintäkter		3 559	7 118	9 614
Övriga intäkter		0	0	225
Driftskostnader		-946	-1 581	-2 719
Underhåll		-115	-296	-822
Förvaltningsadministration		-1 576	-1 927	-560
Fastighetsskatt		-90	-180	-133
<b>Driftnetto</b>		<b>832</b>	<b>3 134</b>	<b>5 606</b>
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-20	-40	-67
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>812</b>	<b>3 094</b>	<b>5 539</b>
Resultat från andelar i intresseföretag		379 176	522 293	531 325
Ränteutäkter och liknande resultatposter		168 503	219 225	196 541
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 743	-41 508	-53 349
Kostnader förtidslösen lån		-47 839	-47 839	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>479 909</b>	<b>655 265</b>	<b>680 056</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		0	3 000	53 219
<b>Resultat före skatt</b>		<b>479 909</b>	<b>658 265</b>	<b>733 275</b>
Skatt		713	800	-18 188
<b>Årets resultat</b>		<b>480 622</b>	<b>659 065</b>	<b>715 086</b>
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>				
Moderbolagets aktieägare (inkl hybridobligation)		480 622	659 065	715 086

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	2021-04-01	2021-01-01	2020-01-01
	- 2021-06-30	- 2021-06-30	2020-12-31
<b>Årets resultat</b>	<b>480 622</b>	<b>659 065</b>	<b>715 086</b>
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare (inkl hybridobligation)	480 622	659 065	715 086

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2021-06-30	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter		327 000	324 000
Nyttjanderätt tomträtt		4 268	4 268
Inventarier		185	225
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intressebolag/joint ventures		2 213 447	1 663 385
Fordringar till intressebolag		290 121	321 302
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde		1 338 452	666 987
Andra långfristiga fordringar		61 125	32 540
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 234 598</b>	<b>3 012 707</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		774	1 023
Övriga fordringar		343	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 417	50 483
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar		25 330	31 009
Likvida medel		200 474	73 793
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>253 338</b>	<b>156 349</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 487 936</b>	<b>3 169 056</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>		<b>3 041 311</b>	<b>1 793 407</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån		1 080 728	963 380
Leasingskulder		4 268	4 268
Övriga långfristiga skulder		94 212	125 287
Uppskjutna skatteskulder		23 244	24 044
Skulder till kreditinstitut		222 101	241 844
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 424 553</b>	<b>1 358 823</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 320	1 375
Skulder till kreditinstitut		13 386	10 071
Aktuella skatteskulder		0	99
Övriga skulder		145	2 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 221	3 101
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 072</b>	<b>16 826</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 487 936</b>	<b>3 169 056</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	Hybrid- obligation	Summa eget kapital
<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>0</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>0</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>0</b>	<b>1 793 407</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>500</b>	<b>11 650</b>	<b>1 781 257</b>	<b>1 793 407</b>	<b>0</b>	<b>1 793 407</b>
Periodens resultat	0	0	657 554	657 554	1 511	659 065
Övrig effekt på eget kapital	-	-	-	-	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>657 554</b>	<b>657 554</b>	<b>1 511</b>	<b>659 065</b>
Emission hybridobligation				0	590 350	590 350
Utdelning				0	-1 511	-1 511
Summa övrigt	0	0	0	0	588 839	588 839
<b>Utgående eget kapital 2021-06-30</b>	<b>500</b>	<b>11 650</b>	<b>2 438 811</b>	<b>2 450 961</b>	<b>590 350</b>	<b>3 041 311</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2021-04-01	2021-01-01	2020-01-01
		- 2021-06-30	- 2021-06-30	- 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Förvaltningsresultat		812	6 094	58 758
Avskrivningar		20	40	66
Värdeförändring fastigheter		0	-3 000	-53 219
Erhållen utdelning		16 121	27 384	27 080
Erlagd ränta		-59 814	-77 888	-52 185
Erhållen ränta		0	2 100	28 012
Betald inkomstskatt		0	-99	164
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-42 861</b>	<b>-45 369</b>	<b>8 676</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändringar av rörelsefordringar		25 159	3 548	272 427
Förändringar av rörelseskulder		3 637	1 473	4 421
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-14 065</b>	<b>-40 348</b>	<b>285 524</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förändring i fordringar hos koncern-och intresseföretag		35 065	38 566	-321 302
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-240 885	-490 734	-646 105
Förändring av andra långfristiga fordringar		-28 585	-28 585	239 612
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-234 405</b>	<b>-480 753</b>	<b>-727 795</b>
<b>Finanseringsverksamhet</b>				
Förändring skulder av andra långfristiga skulder		-212 483	-31 075	127 555
Förändring skulder till kreditinstitut		61 892	90 018	181 410
Emission hybridobligation		590 350	590 350	-
Utdelning		-1 511	-1 511	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>438 248</b>	<b>647 782</b>	<b>308 965</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>189 778</b>	<b>126 681</b>	<b>-133 306</b>
Likvida medel vid periodens början		10 696	73 793	207 099
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>200 474</b>	<b>200 474</b>	<b>73 793</b>

---

**Ilija Batljan Invest AB**  
559053-5166

---

Stockholm 2021-08-31

---

Johan Fredrik Råsberg  
Ordförande

---

Ilija Batljan  
Styrelseledamot

---

Mia Batljan  
Styrelseledamot



## **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.

#### **Justerad soliditet, %**

Redovisat eget kapital + ägarlån + uppskjuten skatt i procent av balansomslutningen.

#### **Årsredovisning**

Avsende redovisningsprinciper mm, hänvisar vi till Årsredovisning inklusive noter.