



Q3 2021

Koncernredovisning Ilija Batljan Invest AB Org.nr 559053-5166



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Ilija Batljan Invest AB (559053-5166) får härmed avge Q3 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 tredje kvartalet 76 293 281 aktier varav 63 495 701 A-aktier, 12 267 580 B-aktier, 530 000 D-aktier.

Fastighetsbestånd

IBIAB:s direkt ägda fastighetsbestånd omfattade per 2021-09-30 tre fastigheter. Fastigheterna hade ett totalt verkligt värde om 329 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 perioden januari - september

Alla bolagets fokusområden har utvecklats väl under perioden. Bolaget levererar ett resultat om 882 mkr för första nio månader 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 året 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 750 000 000 kronor inom ett rambelopp om 750 000 000 kronor ("Hybridobligationerna").

Det totala marknadsvärdet för innehavet i SBB var 3 689 mkr i slutet av perioden. Investeringar i logistikfastigheter är det andra benet i bolaget och marknadsvärdet för exponering i logistikfastigheter uppgick till 744 mkr i slutet av perioden.

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 tredje 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

Castellum lämnade den 2 augusti 2021 ett rekommenderat offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Kungsleden (där IBIAB:s JV-bolag Ilija Batljan Invest Fast1 AB var näst största ägare) att förvärva samtliga aktier i Kungsleden i syfte att bolagen ska gå samman. Budet fullföljdes 10 november 2021.

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	*2021-09-30	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	10 705	9 614	6 305	6 265
Driftnetto, tkr	3 468	5 606	2 705	3 023
Årets resultat, tkr	881 654	715 086	249 949	160 340
Marknadsvärde fastigheter, tkr	328 597	324 000	106 000	105 000
Balansomslutning, tkr	4 882 739	3 169 056	2 122 523	1 047 316
Antal fastigheter	3	3	1	1
Soliditet	70%	57%	51%	79%
Justerad soliditet	72%	61%	51%	86%

* avser 9 månader, övriga kolumner 1 år.
Nyckeltalen definieras på sista sidan.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2021-07-01 - 2021-09-30	2021-01-01 - 2021-09-30	2020-01-01 2020-12-31
Hysesintäkter		3 587	10 705	9 614
Övriga intäkter		0	0	225
Driftskostnader		-1 078	-2 659	-2 719
Underhåll		-80	-377	-822
Förvaltningsadministration		-2 003	-3 930	-560
Fastighetsskatt		-90	-271	-133
Driftnetto		336	3 468	5 606
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-20	-60	-67
Resultat före finansiella poster		316	3 408	5 539
Resultat från andelar i intresseföretag		242 279	764 573	531 325
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-7 606	211 619	196 541
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 454	-55 961	-53 349
Kostnader förtidslösen lån		0	-47 839	0
Resultat efter finansiella poster		220 535	875 800	680 056
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter		0	3 000	53 219
Resultat före skatt		220 535	878 800	733 275
Skatt		2 054	2 854	-18 188
Årets resultat		222 589	881 654	715 086
Årets resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare (inkl hybridobligation)		222 589	881 654	715 086

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	2021-07-01 - 2021-09-30	2021-01-01 - 2021-09-30	2020-01-01 2020-12-31
Årets resultat	222 589	881 654	715 086
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare (inkl hybridobligation)	222 589	881 654	715 086

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2021-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter		328 597	324 000
Nyttjanderätt tomträtt		4 268	4 268
Inventarier		165	225
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag/joint ventures		2 567 837	1 663 385
Fordringar till intressebolag		293 660	321 302
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde		1 372 885	666 987
Andra långfristiga fordringar		259 651	32 540
Summa anläggningstillgångar		4 827 063	3 012 707
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		621	1 023
Övriga fordringar		429	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 633	50 483
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		20 595	31 009
Likvida medel		6 398	73 793
Summa omsättningstillgångar		55 676	156 349
SUMMA TILLGÅNGAR		4 882 739	3 169 056
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
		3 400 577	1 793 407
Långfristiga skulder			
Obligationslån		1 081 403	963 380
Leasingskulder		4 268	4 268
Övriga långfristiga skulder		94 212	125 287
Uppskjutna skatteskulder		21 190	24 044
Skulder till kreditinstitut		204 714	241 844
Summa långfristiga skulder		1 405 787	1 358 823
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 631	1 375
Skulder till kreditinstitut		37 114	10 071
Aktuella skatteskulder		0	99
Övriga skulder		22 598	2 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		14 032	3 101
Summa kortfristiga skulder		76 375	16 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 882 739	3 169 056

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
Ingående eget kapital 2020-01-01	50	11 650	1 066 450	1 078 150	0	1 078 150
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
Årets totalresultat	450	0	714 807	715 257	0	715 257
Utgående eget kapital 2020-12-31	500	11 650	1 781 257	1 793 407	0	1 793 407
Ingående eget kapital 2021-01-01	500	11 650	1 781 257	1 793 407	0	1 793 407
Periodens resultat	0	0	868 615	868 615	13 039	881 654
Övrig effekt på eget kapital	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	0	0	868 615	868 615	13 039	881 654
Emission hybridobligation				0	738 555	738 555
Utdelning				0	-13 039	-13 039
Summa övrigt	0	0	0	0	725 516	725 516
Utgående eget kapital 2021-09-30	500	11 650	2 649 872	2 662 022	738 555	3 400 577

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2021-07-01 - 2021-09-30	2021-01-01 - 2021-09-30	2020-01-01 - 2020-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster		316	3 408	5 539
Avskrivningar		20	60	66
Erhållen utdelning		20 049	47 433	27 080
Erlagd ränta		-11 242	-85 449	-52 185
Erhållen ränta		12 390	14 490	28 012
Betald inkomstskatt		0	-99	164
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		21 533	-20 157	8 676
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändringar av rörelsefordringar		426	3 974	272 427
Förändringar av rörelseskulder		28 861	26 655	4 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten		50 820	10 472	285 524
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 597	-1 597	0
Förändring i fordringar hos koncern-och intresseföretag		-86	38 480	-321 302
Netto investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-186 880	-677 614	-646 105
Förändring av andra långfristiga fordringar		-198 526	-227 111	239 612
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-387 089	-867 842	-727 795
Finansieringsverksamhet				
Förändring skulder av andra långfristiga skulder		0	-31 075	127 555
Förändring skulder till kreditinstitut		5 516	95 534	181 410
Emission hybridobligation		148 205	738 555	-
Utdelning		-11 528	-13 039	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		142 193	789 975	308 965
Årets kassaflöde		-194 076	-67 395	-133 306
Likvida medel vid periodens början		200 474	73 793	207 099
Likvida medel vid årets slut		6 398	6 398	73 793

Ilija Batljan Invest AB
559053-5166

Stockholm 2021-11-30

Johan Fredrik Råsberg
Ordförande

Ilija Batljan
Verkställande direktör

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.