

**Årsredovisning
och
koncernredovisning**

Ilija Batljan Invest AB (publ)

Org.nr 559053-5166

Räkenskapsår 2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ilija Batljan Invest AB (publ) (559053-5166) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. 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) (IBIAB eller bolaget) är ett investeringsbolag 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 året 76 293 281 aktier varav 63 495 701 A-aktier, 12 267 580 B-aktier, 530 000 D-aktier.

Bolagets huvudinnehav är SBB, övriga fokusområden är logistik, hållbara investeringar och digitala investeringar.

Fastighetsbestånd

IBIAB:s direkt ägda fastighetsbestånd omfattade per 2021-12-31 tre fastigheter. Fastigheterna hade ett totalt verkligt värde om 408 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

Alla bolagets fokusområden har utvecklats väl under perioden. Bolaget levererar ett resultat om 2 079 mkr för året 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 1 200 000 000 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 5 049 mkr i slutet av perioden. Investeringar i logistikfastigheter är det andra benet i bolaget och marknadsvärdet för exponering i logistikfastigheter uppgick till 1 163 mkr inklusive andelar i delägda fastigheter. 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.

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 och tecknat sig för nyemission i Coloreel. 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 textinnovation 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. IBIAB har också investerat i både stam- och preferensaktier i OrganoWood.

Det fjärde investeringsområde där IBIAB är verksam är investeringar i digitala affärsmodeller. Under året 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.

Förvaltningsberättelse

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).

Utsikter för 2022

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	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	14 601	9 614	6 305	6 265
Driftnetto, tkr	9 772	6 165	2 705	3 023
Årets resultat, tkr	2 078 646	715 086	249 949	160 340
Marknadsvärde fastigheter, tkr	408 000	324 000	106 000	105 000
Balansomslutning, tkr	6 177 348	3 169 056	2 122 523	1 047 316
Antal fastigheter	3	3	1	1
Soliditet (%)	74%	57%	51%	79%
Justerad soliditet (%)	76%	61%	51%	86%

Moderbolaget	2021	2020	2019	2018
Årets resultat, tkr	142 129	25 888	-9 722	1 693
Balansomslutning, tkr	2 685 856	1 629 884	1 366 531	596 053
Soliditet (%)	46%	24%	24%	60%

Nyckeltalen definieras på sista sidan.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserat resultat	1 095 899 087
Årets resultat	142 128 672
	<u>1 238 027 759</u>

Disponeras så att:

i ny räkning överföres	1 238 027 759
	<u>1 238 027 759</u>

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Hysesintäkter	4	14 601	9 614
Övriga intäkter		0	225
Driftskostnader		-3 584	-2 719
Underhåll		-513	-522
Förvaltningsadministration		-237	-300
Fastighetsskatt		-495	-133
Driftnetto		9 772	6 165
Centraladministration	6	-5 220	-627
Resultat före finansiella poster		4 552	5 538
Resultat från andelar i intresseföretag	7	1 481 454	531 325
Räntesintäkter och liknande resultatposter	8	641 941	196 541
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-67 302	-53 349
Kostnader förtidslösen lån		-47 839	-
Resultat efter finansiella poster		2 012 806	680 055
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11	81 776	53 219
Resultat före skatt		2 094 582	733 274
Skatt	10	-15 936	-18 188
Årets resultat		2 078 646	715 086
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare (inkl hybridobligation)		2 078 646	715 086

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årets resultat		2 078 646	715 086
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare (inkl hybridobligation)		2 078 646	715 086

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	408 000	324 000
Nyttjanderätt tomträtt		4 268	4 268
Inventarier	12	220	225
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag	13,14	3 265 513	1 663 385
Fordringar till intressebolag	13	278 228	321 302
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	13	1 906 540	666 987
Andra långfristiga fordringar	13	297 667	32 540
Summa anläggningstillgångar		6 160 436	3 012 707
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar	13	163	1 023
Övriga fordringar	13	5 612	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 266	50 483
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	13	3 658	31 009
Likvida medel	13,16	5 213	73 793
Summa omsättningstillgångar		16 912	156 349
SUMMA TILLGÅNGAR		6 177 348	3 169 056

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	17		
Aktiekapital		500	500
Balanserade resultat inklusive årets resultat		4 584 188	1 792 907
Summa eget kapital		4 584 688	1 793 407
Långfristiga skulder			
Obligationslån	13,18	1 182 092	963 380
Leasingskulder	13,18	4 268	4 268
Övriga långfristiga skulder	13,18	96 776	125 287
Uppskjutna skatteskulder		39 897	24 044
Skulder till kreditinstitut	13,18	216 206	241 844
Summa långfristiga skulder		1 539 239	1 358 823
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	13,18	645	1 375
Skulder till kreditinstitut	13,18	18 064	10 071
Aktuella skatteskulder		-	99
Övriga skulder	13,18,19	26 825	2 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	7 887	3 101
Summa kortfristiga skulder		53 421	16 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 177 348	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	-	1 078 150
Årets resultat	-	-	715 086	715 086		715 086
Övrigt totalresultat	-	-	-	-		-
Årets totalresultat	-	-	715 086	715 086	-	715 086
Fondemission	450	-	-450	-		0
Övrig effekt på eget kapital	-	-	171	171		171
Utgående eget kapital 2020-12-31	500	11 650	1 781 257	1 793 407	-	1 793 407
Ingående eget kapital 2021-01-01	500	11 650	1 781 257	1 793 407	-	1 793 407
Periodens resultat	-	-	2 052 726	2 052 726	25 920	2 078 646
Övrigt totalresultat	-	-	-	-		-
Årets totalresultat	-	-	2 052 726	2 052 726	25 920	2 078 646
Emission hybridobligation	-	-	-	-	738 555	738 555
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-	-25 920	-25 920
Utgående eget kapital 2021-12-31	500	11 650	3 833 983	3 846 133	738 555	4 584 688

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE		2021-01-01	2020-01-01
Belopp i tkr	Not	- 2021-12-31	- 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		4 552	5 539
Avskrivningar		80	67
Erhållen utdelning		69 947	27 080
Erlagd ränta		-55 885	-52 185
Erhållen ränta		16 832	28 012
Betald inkomstskatt		-182	164
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		35 344	8 677
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		50 081	272 427
Förändringar av rörelseskulder		21 175	4 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten		106 600	285 525
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	11,12	-2 299	0
Förändring i fordringar hos intresseföretag		57 335	-321 302
Netto investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-798 550	-646 106
Förändring av andra långfristiga fordringar		-265 127	239 612
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 008 641	-727 796
Finansieringsverksamhet			
Förändring obligationslån		204 880	176 533
Överkurs förtidsinlösen obligationslån		-40 000	-
Förändring skulder till kreditinstitut		-17 756	4 877
Förändring övriga långfristiga skulder		-28 511	127 555
Emission hybridobligation		738 555	-
Betald utdelning hybridobligation		-23 707	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		833 461	308 965
Årets kassaflöde		-68 580	-133 306
Likvida medel vid årets början		73 793	207 099
Likvida medel vid årets slut	16	5 213	73 793

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 prövas 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 kontraktperioden. 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 uthyrningsavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Tomträttsavtal redovisas som finansiell leasing.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteutgifter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivränta 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 baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna 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 extern marknadsvärdering av samtliga fastigheter.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats 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 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 kredit-institut, 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 rapporttillfälle 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 redovisningstillfället. 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 objektivet, sannolikhetssvårt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalsstillgångar 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 ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalsstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåt-blickande 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 framåtblickande 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 avisats 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

Är inga nya standarder som bedömts påverka koncernen.

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 intäkts- 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 underskottsskydd görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 14 601 tkr (9 614). Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende de hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan.

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Avtalade framtida hyresintäkter		
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	17 319	15 031
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	58 868	46 758
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	74 296	85 441
Summa	150 483	147 230

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

Kostnader framgår av resultaträkningen. Inga personalkostnader föreligger.

Not 6 Arvode till revisor

	2021-01-01	2020-01-01
	- 2021-12-31	- 2020-12-31
Revisionsuppdraget	-880	-308
Annan revisionsverksamhet	-470	-163
Summa	-1 350	-470

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

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag

	2021-01-01	2020-01-01
	- 2021-12-31	- 2020-12-31
Bolag		
Resultat från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	1 312 238	508 097
Resultat från IB Invest Fast 1 AB	169 216	23 228
Summa	1 481 454	531 325

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	- 2021-12-31	- 2020-12-31
<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	32 882	39 420
Ränteintäkter från kundfordringar	11	14
Utdelningar från övriga finansiella tillgångar	33 674	0
Reavinster från övriga finansiella tillgångar	16 973	0
Återföring nedskrivning	0	25 327
Summa	83 540	64 761

Tillgångar värderade till verkligt värde:

Värdeförändring finansiella tillgångar	558 401	131 780
Summa	558 401	131 780

Summa ränteintäkter	641 941	196 541
----------------------------	----------------	----------------

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	- 2021-12-31	- 2020-12-31
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Räntekostnader kreditinstitut och obligationer	-62 120	-53 238
Räntekostnader Intressebolag/ägare	-5 180	-102
Räntekostnader övriga	-2	-9
Summa räntekostnader	-67 302	-53 349

Not 10 Skatt

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Aktuell skatt	-83	139
Uppskjuten skatt temporär skillnad fastigheter	-18 151	-11 683
Uppskjuten skatt temporär skillnad finansiella innehav	2 298	-6 492
Förändring av uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	0	-152
Redovisad skatt	-15 936	-18 188
	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Avstämning av effektiv skattesats	2 094 582	733 274
Resultat före skatt	-431 484	-156 921
Skatt enligt gällande skattesats		
Skatteeffekt av:		
Värdeförändring på näringsbetingade andelar	117 329	35 500
Övriga ej skattepliktiga poster	4 350	9 739
Justering uppskjuten skatt temporära skillnader	-222	-6 948
Ej värderade underskottsavdrag	5 328	-3 539
Ränteavdragsbegränsning	-16 332	-4 884
Effekt av ändrad skattesats	0	-193
Resultatandel intressebolag	305 180	109 058
Övrigt	-85	0
Redovisad skatt	-15 936	-18 187
Effektiv skattesats	-1%	-2%

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:

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld	36 981	18 830
Uppskjuten skatt fastigheter	162	162
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	2 754	5 052
Uppskjuten skatt finansiella innehav		
Redovisat värde	39 897	24 044

Not 11 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 4,65% till 5,00 % med en genomsnittlig direktavkastning om 4,85 %. 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 13.

	2021-12-31	2020-12-31
Verkligt värde	324 000	106 000
Ingående redovisat värde	-	164 581
Förvärv	2 224	200
Investeringar	81 776	53 219
Orealiserade värdeförändringar		
Utgående redovisat värde	408 000	324 000

Not 12 Inventarier

Inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	401	23
Årets anskaffningar	75	378
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	476	401
Ingående avskrivningar	-176	-4
Ackumulerad avskrivning vid förvärv	0	-39
Årets avskrivningar	-80	-132
Utgående ackumulerade avskrivningar	-256	-176
Utgående redovisat värde	220	225

Not 13 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2021-12-31
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.

TKR	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Aktier och andelar	1 906 540	3 265 513	5 172 053	5 172 053
Långfristiga fordringar		575 895	575 895	575 895
Hysesfordringar		163	163	163
Övriga kortfristiga fordringar		5 612	5 612	5 612
Övriga kortfristiga placeringar	3 658	0	3 658	3 658
Likvida medel		5 213	5 213	5 213
Finansiella skulder				
Obligationslån		1 182 092	1 182 092	1 182 092
Långfristiga skulder till kreditinstitut		216 206	216 206	216 206
Övriga långfristiga skulder		96 776	96 776	96 776
Leverantörsskulder		645	645	645
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		18 064	18 064	18 064
Övriga kortfristiga skulder		26 825	26 825	26 825

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

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
TKR				
Finansiella tillgångar				
Aktier och andelar	666 987	1 663 385	2 330 372	2 330 372
Långfristiga fordringar		353 842	353 842	353 842
Hysesfordringar		1 023	1 023	1 023
Övriga kortfristiga fordringar		41	41	41
Kortfristiga placeringar	31 009	0	31 009	31 009
Likvida medel		73 793	73 793	73 793
Finansiella skulder				
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
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 071	10 071	10 071
Övriga kortfristiga skulder		2 179	2 179	2 179

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 ovan 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 skulden 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 14 Andelar i intressebolag

Bolag	Andel aktier/ andelar	2021-12-31	2020-12-31
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	4,64%	3 071 548	1 640 149
IB Invest Fast 1 AB	50,00%	192 457	23 228
PSOMRI	33,33%	8	8
Novel Studios AB	20,00%	1 500	0
Redovisat värde		3 265 513	1 663 385

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen intäkt	1 996	28 782
Förutbetald kostnad	270	111
Redovisat värde	2 266	28 893

Not 16 Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	5 213	73 793
Redovisat värde	5 213	73 793

Not 17 Eget kapital

Förändring aktiekapital i kr

	Antal aktier	Aktiekapital
Ingående värden 2020-01-01	50 000	50
Fondemission	-	450
Utgående värden 2020-12-31	50 000	500
Ingående värden 2021-01-01	50 000	500
Utgående värden 2021-12-31	50 000	500

Aktiekapital

Per den 2021-12-31 består aktiekapitalet av 50 000 aktier med ett kvotvärde på 10 kr.

Not 18 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 avses 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 65 %. 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 2021 har bolaget uppfyllt sina covenantvillkor.

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

	2021-12-31			
Löptidsanalys	<1 år	1-4 år	>5 år	Totalt
Obligationslån		1 182 092		1 182 092
Skulder till kreditinstitut	18 064	216 206		234 270
Övriga långfristiga skulder			96 776	96 776
Leverantörsskulder	645			645
Övriga kortfristiga skulder	26 825			26 825
Summa	45 534	1 398 298	96 776	1 540 608

Löptidsanalys	2020-12-31			Totalt
	<1 år	1-4 år	>5 år	
Obligationslån		963 380		963 380
Skulder till kreditinstitut	10 071	231 773		241 844
Övriga långfristiga skulder			125 287	125 287
Leverantörsskulder	1 375			1 375
Övriga kortfristiga skulder	2 179			2 179
Summa	13 626	1 195 153		1 334 065

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.

	2021-12-31	2020-12-31
Ej förfallna kundfordringar	163	737
Förfallna kundfordringar >90 dagar	0	286
Redovisat värde	163	1 023

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

Reservering kundfordringar	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	-286	-557
Nya reserveringar/återföringar av tidigare gjorda reserveringar	-375	271
Utgående redovisat värde	-661	-286

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 19 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld i samband med förvärvade fastigheter	2 000	2 169
Skuld i samband med förvärvade finansiella tillgångar	22 500	0
Övrigt	2 325	10
Redovisat värde	26 825	2 179

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	4 295	1 212
Förutbetalda hyror	2 123	848
Övriga poster	1 469	1 041
Redovisat värde	7 887	3 101

Not 21 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	199 500	199 500
Summa	199 500	199 500

Not 22 Eventualförpliktelser

Det finns inga eventualförpliktelser i koncernen.

Not 23 Transaktioner med närstående

Bolaget har erhållit aktieägarlån om 92 mkr. Lånet löper med 5 % ränta.

Not 24 Händelser efter balansdagen

Under första kvartalet 2022 har IBIAB framgångsrikt emitterat ytterligare 150 mkr icke säkerställda obligationer med ISIN SE0016101810. Bolaget har gjort bedömningen att bolaget inte har en direkt exponering av kriget i Ukraina, men påverkas till en del av osäkerheten på finansmarknaden. Bolaget har inga obligationsförfall under de närmsta 12 månaderna.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Hysesintäkter	3	6 839	6 772
Övriga intäkter		0	228
Driftskostnader		-4 743	-4 518
Underhåll		-513	-522
Förvaltningsadministration		-220	-113
Fastighetsskatt		-299	-299
Driftnetto		1 064	1 548
Centraladministration	4	-5 099	-569
Resultat före finansiella poster		-4 035	979
Resultat från andelar i intressebolag		76 673	43 300
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	176 633	40 473
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-64 418	-52 454
Kostnader förtidslösen lån		-47 839	-
Resultat efter finansiella poster		137 014	32 298
Resultat före skatt		137 014	32 298
Skatt	7	5 115	-6 410
Årets resultat		142 129	25 888

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Årets resultat		142 129	25 888
Totalresultat för året		142 129	25 888

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	8	67 728	68 850
Inventarier, verktyg och installationer		97	30
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	9	700	175
Andelar i intresseföretag	10	708 147	570 872
Fordringar hos intresseföretag	11	278 228	321 302
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde		1 163 143	372 595
Andra långfristiga fordringar	11	297 667	32 540
Summa anläggningstillgångar		2 515 710	1 366 364
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	11	163	1 051
Fordringar hos koncernbolag	11	116 501	104 111
Övriga fordringar	11	5 090	768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	40 607	54 181
Summa kortfristiga fordringar		162 361	160 111
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		3 658	31 009
Likvida medel	11	4 127	72 401
Summa omsättningstillgångar		170 146	263 521
SUMMA TILLGÅNGAR		2 685 856	1 629 884

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500	500
		500	500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 095 899	357 376
Årets resultat		142 129	25 888
		1 238 028	383 264
Summa eget kapital		1 238 528	383 764
 Avsättningar			
Uppskjuten skatt		6 739	11 919
Summa avsättningar		6 739	11 919
 Långfristiga skulder	11,14		
Obligationslån		1 182 092	963 380
Skulder till kreditinstitut		111 239	132 146
Övriga långfristiga skulder		96 776	125 287
Summa långfristiga skulder		1 390 107	1 220 813
 Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		645	475
Skulder till kreditinstitut	11	15 974	10 071
Skulder till koncernbolag		2 710	-
Övriga skulder	11	24 875	635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	6 278	2 207
Summa kortfristiga skulder		50 482	13 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 685 856	1 629 884

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Överkursfond *	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	50	-	357 826	357 876
Årets resultat	-	-	25 888	25 888
Ovrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	25 888	25 888
Fondemission	450	-	-450	-
Utgående eget kapital 2020-12-31	500	-	383 264	383 764
 Ingående eget kapital 2021-01-01	 500	 -	 383 264	 383 764
Årets resultat	-	-	142 129	142 129
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	142 129	142 129
Emission hybridobligation	-	738 555	-	738 555
Utdelning hybridobligation	-	-	-25 920	-25 920
Utgående eget kapital 2021-12-31	500	738 555	499 473	1 238 528

* Hela överkursfonden utgör fritt eget kapital

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-4 035	980
Avskrivningar		1 398	1 398
Erhållen utdelning		69 947	27 080
Erlagd ränta		-52 680	-51 846
Erhållen ränta		16 832	31 084
Betald inkomstskatt		-65	298
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		31 397	8 994
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar inklusive kortfristiga placeringar		48 093	-89 982
Förändringar av rörelseskulder		23 233	987
Kassaflöde från den löpande verksamheten		102 723	-80 001
Investeringsverksamheten			
Netto investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-799 075	-154 628
Förändring i fordringar hos intresseföretag		57 335	-321 302
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-343	-19
Förändring av andra långfristiga fordringar		-265 127	221 326
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 007 210	-254 623
Finansieringsverksamheten			
Förändring obligationslån		204 880	176 533
Överkurs förtidsinlösen obligationslån		-40 000	-
Förändring skulder till kreditinstitut		-15 004	-99 794
Förändring övriga långfristiga skulder		-28 511	123 287
Emission hybridobligation		738 555	-
Betald utdelning hybridobligation		-23 707	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		836 213	200 026
Årets kassaflöde		-68 274	-134 598
Likvida medel vid årets början		72 401	206 999
Likvida medel vid årets slut	11	4 127	72 401

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 verkliga värde. I de fall bokfört värde överstiger dotterbolagens verkliga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Avskrivningar görs över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående förteckning:

Avskrivningstider

Förvaltningsfastigheter	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

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.

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 kredit-institut, 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 rapporttillfälle 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 förlustrereservering 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

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 på 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 framåt-blickande 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 framåtblickande 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.

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.

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 0 (48) tkr.

Not 4 Arvode till revisor

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Revisionsuppdraget	-880	-308
Annan revisionsverksamhet	-470	-163
Summa	-1 350	-470

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

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Tillgångar värderade till uppluppet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter från koncernbolag	5 357	4 054
Ränteintäkter från intressebolag	14 261	8 874
Ränteintäkter från ägarlån	4 044	15 387
Ränteintäkter från kreditinstitut	0	2 755
Ränteintäkter övriga värdepapper	13 576	0
Utdelningar	12 092	0
Övriga ränteintäkter	1 011	14
Summa	50 341	31 084

Tillgångar värderade till verkligt värde:

Värdeförändring finansiella tillgångar	126 290	9 389
Summa	126 290	9 389

Summa ränteintäkter	176 631	40 473
---------------------	---------	--------

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga räntekostnader	-5 180	-102
Räntekostnader till kreditinstitut och obligationer	-51 510	-48 959
Övriga finansiella kostnader	-7 728	-3 393
Summa	-64 418	-52 454

Not 7 Skatt

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Aktuell skatt	-65	0
Uppskjuten skatt	5 180	-6 410
Redovisad skatt	5 115	-6 410
Avstämning av effektiv skattesats	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Resultat före skatt	137 014	32 298
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 % (21,4%)	-28 225	-6 912
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga poster	38 218	15 158
Ej värderade underskottsavdrag	5 431	-3 539
Ränteavdragsbegränsning	-15 296	-4 574
Effekt av ändrad skattesats	0	-5
Latent skatt på värdeförändringar	5 180	-6 410
Övrigt	-193	-128
Redovisad skatt	5 115	-6 410
Effektiv skattesats	4%	-20%
Uppskjuten skatteskuld	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Uppskjuten skatt temporära skillnader	6 739	11 919
Redovisat värde	6 739	11 919

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	76 134	76 134
Årets anskaffningar	268	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 402	76 134
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	-7 284	-5 894
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 390	-1 390
Utgående redovisat värde	-8 674	-7 284
	67 728	68 850

Not 9 Andelar i koncernbolag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	175	160
Aktieägartillskott	0	15
Förvärv	525	0
Utgående redovisat värde	700	175

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

Bolag	Organisationsnummer	Kapitalandel	Redovisat värde 2021-12-31	Redovisat värde 2020-12-31
IB Invest Kristianstad AB	559161-5504	100%	110	110
IB Invest Eskilstuna AB	559162-3227	100%	65	65
Rustebud 1:161 Fastighets AB	559199-4545	100%	-	-
IB Logistik Nybro AB	559147-4464	100%	-	-
Blue Zone Nordic Invest AB	559288-0263	100%	500	-
PHAMRI Norden AB	559291-9756	100%	25	-
Utgående redovisat värde			700	175

Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	570 872	496 459
Förvärv/ aktieägartillskott	137 275	74 413
Utgående redovisat värde	708 147	570 872

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 2021-12-31
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	556981-7660	4,78%	706 626
IB Invest Fast 1 AB	559243-1000	50,00%	13
PSOMRI	559267-2411	33,33%	8
Novel Studios AB	559011-5589	20,00%	1 500
Utgående redovisat värde			708 147

Not 11 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2021-12-31

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde,

TKR	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via	Finansiella tillgångar/skulder värderade till		Summa redovisat värde	Verkligt värde
		resultatet	upplupet anskaffningsvärde		
Finansiella tillgångar					
Aktier och andelar	1 163 143		708 217	1 871 360	1 871 360
Långfristiga fordringar			575 895	575 895	575 895
Hysesfordringar			163	163	163
Övriga kortfristiga fordringar			5 090	5 090	5 090
Övriga kortfristiga placeringar	3 658		0	3 658	3 658
Likvida medel			4 127	4 127	4 127
Finansiella skulder					
Obligationslån			1 182 092	1 182 092	1 182 092
Långfristiga skulder till kreditinstitut			111 239	111 239	111 239
Övriga långfristiga skulder			96 776	96 776	96 776
Leverantörsskulder			645	645	645
Kortfristiga skulder till kreditinstitut			15 974	15 974	15 974
Övriga kortfristiga skulder			27 585	27 585	27 585

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

TKR	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via	Finansiella tillgångar/skulder värderade till		Summa redovisat värde	Verkligt värde
		resultatet	upplupet anskaffningsvärde		
Finansiella tillgångar					
Aktier och andelar	372 595		571 047	943 642	943 642
Långfristiga fordringar			353 842	353 842	353 842
Hysesfordringar			1 051	1 051	1 051
Övriga kortfristiga fordringar			768	768	768
Övriga kortfristiga placeringar	31 009		0	31 009	31 009
Likvida medel			72 401	72 401	72 401
Finansiella skulder					
Obligationslån			963 380	963 380	963 380
Långfristiga skulder till kreditinstitut			132 146	132 146	132 146
Övriga långfristiga skulder			125 287	125 287	125 287
Leverantörsskulder			475	475	475
Kortfristiga skulder till kreditinstitut			10 071	10 071	10 071
Övriga kortfristiga skulder			635	635	635

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

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	32 432
Övriga upplupna intäkter	40 408	21 590
Förutbetalda kostnader	199	159
Redovisat värde	40 607	54 181

Not 13 Eget kapital

Per den 2021-12-31 består aktiekapitalet av 50 000 aktier med ett kvotvärde på 10 kr.

Not 14 Långfristiga skulder

Löptidsanalys	2021-12-31			Totalt
	<1 år	1-4 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut		111 239		111 239
Obligationslån		1 182 092		1 182 092
Skulder till ägare			96 776	96 776
Summa		1 293 331	96 776	1 390 107

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	667	501
Övriga upplupna kostnader	1 322	1 042
Upplupna räntor	4 289	664
Redovisat värde	6 278	2 207

Not 16 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Andelar i intresseföretag	44 388	40 000
Fastighetsinteckning	74 000	74 000
Summa	118 388	114 000

Not 17 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	107 250	110 000
Summa	107 250	110 000

Not 18 Ändrade redovisningsprinciper

Poster som påverkats av ändrade redovisningsprinciper

BALANSPOSTER	2020-12-31		2020-12-31
	Enligt tidigare redovisningsprinciper	Värdering verkligt värde	Enligt nuvarande redovisningsprinciper
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	341 557	31 038	372 595
Kortfristiga placeringar	30 955	54	31 009
Balanserat resultat	326 800	30 576	357 376
Årets resultat	30 424	-4 536	25 888
Uppskjuten skatt	6 867	5 052	11 919

RESULTATRÄKNING	2020		2020
	Enligt tidigare redovisningsprinciper	Värdering verkligt värde	Enligt nuvarande redovisningsprinciper
Ränteintäkter och liknande resultatposter	38 517	1 956	40 473
Skatt	82	-6 492	-6 410
Eget kapital			
Ingående balans 2020-01-01	327 300	30 576	357 876
Årets resultat	30 424	-4 536	25 888
Utgående balans 2020-12-31	357 724	26 040	383 764

Not 19 Händelser efter balansdagen

Under första kvartalet 2022 har IBIAB framgångsrikt emitterat ytterligare 150 mkr icke säkerställda obligationer med ISIN SE0016101810. Bolaget har gjort bedömningen att bolaget inte har en direkt exponering av kriget i Ukraina, men påverkas till en del av osäkerheten på finansmarknaden. Bolaget har inga obligationsförfall under de närmsta 12 månaderna.

Not 20 Förslag till vinstdisposition

	2021-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	1 095 899 087
Årets resultat	142 128 672
	1 238 027 759
Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	1 238 027 759
	1 238 027 759

Ilija Batljan Invest AB (publ)
559053-5166

Styrelsen för Ilija Batljan Invest AB (559053-5166) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Stockholm 2022-04-21



Johan Fredrik Råsberg
Ordförande

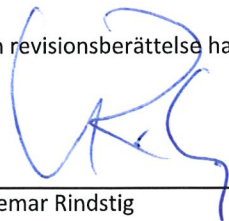


Ilija Batljan
Verkställande direktör



Mia Batljan
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-21



Ingemar Rindstig
Auktoriserad Revisor

Defintioner

Finansiella definitioner

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Justerad soliditet, %

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

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ilija Batljan Invest AB (publ)

Org.nr 559053-5166

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ilija Batljan Invest AB (publ) för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensamt ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ilija Batljan Invest AB (publ) för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och

anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Uppsala den 21 april 2022



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor