



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Ilja Batljan Invest AB (publ) (559053-5166) får härmed avge Q3 rapporten för koncernen.

Information om verksamheten

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

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

Ilja Batljan Invest AB (publ) (IBIAB eller bolaget) är ett investeringsbolag grundat och till 100% ägt av Ilja Batljan privat och genom bolag. IBIAB är huvudägare i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) och ägde i slutet av perioden 79 272 030 aktier varav 63 495 701 A-aktier, 15 246 329 B-aktier, 530 000 D-aktier.

Fastighetsbestånd

IBIAB:s direkt ägda fastighetsbestånd omfattade per 2022-09-30 tre fastigheter. Fastigheterna hade ett totalt verkligt värde om 409 mkr. Den sammanlagda ytan var 28 212 kvm med ett hyresvärde om 20 Mkr. De är belägna i kommunerna Eskilstuna, Karlstad och Nybro. IBIAB har också tecknat avtal om förvärv av ytterligare en nybyggd produktions- och lageranläggning i Örebro.

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

Starkt kassaflödesutveckling levererades under årets första nio månader. Kassaflödet från den löpande verksamheten har ökat till 132 mkr från 50 mkr motsvarande period föra året.

De tre första kvartalen i år har präglats av stor osäkerhet med stigande räntor, minskade aktiepriser, hög inflation och kraftigt stigande energipriser samt det fruktansvärda angreppet av Ryssland på Ukraina som troligen har påverkat Europas utveckling för alltid. I denna osäkra tid levererar bolaget ett resultat om -299 mkr (223) mkr för tredje kvartalet 2022. Givet hur förutsättningarna varit med stor turbulens på marknaden är detta ett godkänt resultat. Bolaget redovisar en stark ökning av kassaflödet och fortsätter att bygga på utdelningsbasen vilket är den viktigaste förutsättningen för långsiktig uthållighet och värdeskapande. IBAB har under första nio månader ökat bekräftade lånelöften med ytterligare 500 mkr. Detta tillsammans med sedan tidigare outnyttjade bekräftade lånelöften om 550 mkr betyder att IBAB säkrat refinansiering av 1,05 mdr av obligationslånet om 1,35 mdr som förfaller i december 2024.

Bolagets finansiella ställning med en justerad soliditet på 69 % är stark.

Det område som förväntas växa mest under de närmaste åren och som också presterat ett bra resultat under året är investeringar i innehav som väsentligt bidrar till begränsning eller anpassning till klimatförändringar (hållbara företagsinnehav). Det är framförallt Emergy, Coloreel och Candles som utvecklats väl och där Exeger, Hexicon och Scandinavian Biogas visat att de har stor potential. Scandinavian Biogas genomförde en riktad emission om cirka 320 MSEK under oktober månad till en teckningskurs om 25 SEK per aktie. Också Candles Scandinavia genomförde en riktad emission om cirka 41,6 MSEK under oktober månad med en teckningskurs om 65 kronor per aktie.

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". Ett annat bolag som IBIAB investerat i är Coloreel 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 är också största ägare i Hexicon (som utvecklar offshore vindkraft och har egen teknologi för vindkraftsturbiner) samt stor ägare i Candles Scandinavia, Skandinavien största tillverkare av ljus baserat på hållbart, växtbaserat vax i Skandinavien. Candles nya produktions- och lageranläggning kommer att ägas av IBIAB. OrganoWood är ett annat grönt bolag där IBIAB är aktiv ägare och äger både stam- och preferensaktier. IBIAB har också bidragit att tillskapa ett nytt bolag som utvecklar och investerar i vindkraft i Europa. Bolaget Emergy Holding AB har köpt tillgångar från Emergy AS (tidigare NBT) och betalt med B-aktier i Emergy Holding AB. Emergy Holding AB kommer under året att ha slutfört utveckling av 168 MW vindkraft och man beräknar att byggnationen startar i slutet på året. Ytterligare drygt 500 MW vindkraft planeras utvecklas under de närmaste åren. Energi är vår stora framtidsfråga och vi är stolta att IBIAB bidrar till en mer hållbar energiförsörjning i Europa.

Förvaltningsberättelse

Koldioxidutsläpp

IBIAB har mycket litet koldioxidavtryck. Se tabellen nedan.

	Energi- användning		Utsläpp Location Based		Utsläpp Market Based	
Scope 1						
Inga utsläpp						
Scope 2						
El	334 981	kWh	15,74	ton CO2e	5,19	ton CO2e
Fjärrvärme	932 300	kWh	16,78	ton CO2e	16,78	ton CO2e
Fjärrkyla	59 780	kWh	1,08	ton CO2e	1,08	ton CO2e
Totalt	1 327 061	kWh	33,60	ton CO2e	23,05	ton CO2e

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter kvartalets utgång.

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	*2022-09-30	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	12 595	14 601	9 614	6 305	6 265
Driftnetto, tkr	9 399	9 772	6 165	2 705	3 023
Årets resultat, tkr	-899 651	2 078 646	715 086	249 949	160 340
Vinst per aktie, kr	-17 993	41 573	14 302	4 999	3 207
Marknadsvärde fastigheter, tkr	408 773	408 000	324 000	106 000	105 000
Balansomslutning, tkr	5 469 088	6 177 348	3 169 056	2 122 523	1 047 316
Antal fastigheter	3	3	3	1	1
Soliditet	67%	74%	57%	51%	79%
Justerad soliditet	69%	76%	61%	51%	86%

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter	12 595	10 705	4 625	3 587	14 601
Driftskostnader	-1 955	-1 922	-699	-362	-3 584
Underhåll	-266	-377	-78	-81	-513
Förvaltningsadministration	-253	-126	-152	-41	-237
Fastighetsskatt	-722	-271	-241	-91	-495
Driftnetto	9 399	8 009	3 455	3 012	9 772
Centraladministration	-3 107	-4 601	-1 624	-2 697	-5 220
Resultat före finansiella poster	6 292	3 408	1 831	315	4 552
Resultat från andelar i intresseföretag	-421 077	764 573	-121 764	242 279	1 481 454
Resultat från övriga tillgångar	-456 592	183 634	-164 783	-25 022	609 048
Ränteintäkter och liknande resultatposter	23 526	27 985	7 081	17 416	32 893
Räntekostnader och liknande resultatposter	-53 428	-55 961	-21 274	-14 454	-67 302
Kostnader förtidslösen lån	0	-47 839	0		-47 839
Resultat efter finansiella poster	-901 279	875 800	-298 909	220 534	2 012 806
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0	3 000	0	0	81 776
Resultat före skatt	-901 279	878 800	-298 909	220 534	2 094 582
Aktuell skatt	0	0	0		-83
Uppskjuten skatt	1 628	2 854	-375	2054	-15 853
Årets resultat	-899 651	881 654	-299 284	222 588	2 078 646
Årets resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybridobligation)	-899 651	881 654	-299 284	222 588	2 078 646

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	2022-01-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat	-899 651	881 654	-299 284	222 588	2 078 646
Årets resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybridobligation)	-899 651	881 654	-299 284	222 588	2 078 646

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	408 773	328 597	408 000
Nyttjanderätt tomträtt	4 268	4 268	4 268
Inventarier	149	165	220
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intressebolag	3 010 765	2 567 837	3 265 513
Fordringar till intressebolag	253 099	293 660	278 228
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 664 388	1 372 885	1 906 540
Andra långfristiga fordringar	114 728	259 651	297 667
Summa anläggningstillgångar	5 456 170	4 827 063	6 160 436
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar	572	621	163
Övriga fordringar	4 402	429	5 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 891	27 633	2 266
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	161	20 595	3 658
Likvida medel	5 892	6 398	5 213
Summa omsättningstillgångar	12 918	55 676	16 912
SUMMA TILLGÅNGAR	5 469 088	4 882 739	6 177 348
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 645 131	3 400 577	4 584 688
Långfristiga skulder			
Obligationslån	1 334 895	1 081 403	1 182 092
Skulder till kreditinstitut	211 391	204 714	216 206
Leasingskulder	4 268	4 268	4 268
Övriga långfristiga skulder	117 209	94 212	96 776
Uppskjutna skatteskulder	38 269	21 190	39 897
Summa långfristiga skulder	1 706 032	1 405 787	1 539 239
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	1 062	2 631	645
Skulder till kreditinstitut	14 650	37 114	18 064
Övriga skulder	89 920	22 598	26 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 293	14 032	7 887
Summa kortfristiga skulder	117 925	76 375	53 421
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 469 088	4 882 739	6 177 348

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 2021-01-01	500	11 650	1 781 257	1 793 407	-	1 793 407
Periodens resultat	-	-	868 615	868 615	13 039	881 654
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	-	0
Årets totalresultat	-	-	868 615	868 615	13 039	881 654
Emission hybridobligation	-	-	-	-	738 555	738 555
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-	-13 039	-13 039
Utgående eget kapital 2021-09-30	500	11 650	2 649 872	2 662 022	738 555	3 400 577
Periodens resultat	-	-	1 184 111	1 184 111	12 881	1 196 992
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	-	0
Årets totalresultat	-	-	1 184 111	1 184 111	12 881	1 196 992
Emission hybridobligation	-	-	-	-	0	0
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-	-12 881	-12 881
Utgående eget kapital 2021-12-31	500	11 650	3 833 983	3 846 133	738 555	4 584 688
Ingående eget kapital 2022-01-01	500	11 650	3 833 983	3 846 133	738 555	4 584 688
Periodens resultat	-	-	-939 557	-939 557	39 906	-899 651
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	-939 557	-939 557	39 906	-899 651
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-	-39 906	-39 906
Utgående eget kapital 2022-09-30	500	11 650	2 894 426	2 906 576	738 555	3 645 131

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

	2022-01-01	2021-01-01	2022-07-01	2021-07-01	2021-01-01
Belopp i tkr	2022-09-30	2021-09-30	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Den löpande verksamheten					
Resultat före finansiella poster	6 292	3 408	1 831	316	4 552
Avskrivningar	71	60	23	20	80
Erhållen utdelning	94 958	47 433	28 041	20 049	69 947
Erlagd ränta	-40 801	-45 449	-15 762	-11 242	-55 885
Erhållen ränta	6 575	14 490	1 534	12 390	16 832
Betald inkomstskatt	0	-99	0	0	-182
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	67 095	19 843	15 667	21 533	35 344
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändringar av rörelsefordringar inklusive kortfristiga placeringar	1 279	3 974	495	426	50 081
Förändringar av rörelseskulder	63 783	26 655	5 972	28 861	21 175
Kassaflöde från den löpande verksamheten	132 157	50 472	22 134	50 820	106 600
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-773	-1 597	-190	-1 597	-2 299
Förändring i fordringar hos intresseföretag	-96 139	38 480	-75 362	-86	57 335
Netto investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-340 264	-677 614	3 485	-186 880	-798 550
Förändring av andra långfristiga fordringar	189 088	-227 111	66 250	-198 526	-265 127
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-248 088	-867 842	-5 817	-387 089	-1 008 641
Finansieringsverksamhet					
Förändring obligationslån	147 750	0	0	0	204 880
Överkus förtidsinlösen obligationslån	0	-40 000	0	0	-40 000
Förändring skulder till kreditinstitut	-8 312	95 534	-3 104	5 516	-17 756
Förändring övriga långfristiga skulder	16 682	-31 075	1 199	0	-28 511
Emission hybridobligation	0	738 555	0	148 205	738 555
Betald utdelning hybridobligation	-39 510	-13 039	-14 075	-11 528	-23 707
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	116 610	749 975	-15 980	142 193	833 461
Årets kassaflöde	679	-67 395	337	-194 076	-68 580
Likvida medel vid periodens början	5 213	73 793	5 555	200 474	73 793
Likvida medel vid årets slut	5 892	6 398	5 892	6 398	5 213

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	2022-01-01 2022-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter	6 018	2 042	6 839
Driftskostnader	-2 783	-941	-4 743
Underhåll	-266	-78	-513
Förvaltningsadministration	-180	-141	-220
Fastighetsskatt	-461	-153	-299
Driftnetto	2 328	729	1 064
Centraladministration	-2 976	-1 539	-5 099
Resultat före finansiella poster	-648	-810	-4 035
Resultat från andelar i intressebolag	-79 325	12 083	76 673
Resultat från övriga tillgångar	69 344	-67 974	138 382
Ränteintäkter och liknande resultatposter	29 231	9 360	38 251
Räntekostnader och liknande resultatposter	-50 905	-20 366	-64 418
Kostnader förtidslösen lån	0	0	-47 839
Resultat efter finansiella poster	-32 303	-67 707	137 014
Resultat före skatt	-32 303	-67 707	137 014
Aktuell skatt	0	0	-65
Uppskjuten skatt	96	32	5 180
Årets resultat	-32 207	-67 675	142 129

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	2022-01-01 2022-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat	-32 207	-67 675	142 129
Totalresultat för året	-32 207	-67 675	142 129

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	2022-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	66 871	67 728
Inventarier, verktyg och installationer	79	97
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernbolag	700	700
Andelar i intresseföretag	824 637	708 147
Fordringar hos intresseföretag	252 797	278 228
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 369 311	1 163 143
Andra långfristiga fordringar	114 728	297 667
Summa anläggningstillgångar	2 629 123	2 515 710
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hysesfordringar	341	163
Fordringar hos koncernbolag	199 483	116 501
Övriga fordringar	3 719	5 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 702	40 607
Summa kortfristiga fordringar	214 245	162 361
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Kortfristiga placeringar	161	3 658
Likvida medel	2 483	4 127
Summa omsättningstillgångar	216 889	170 146
SUMMA TILLGÅNGAR	2 846 012	2 685 856
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>	1 166 415	1 238 528
<i>Avsättningar</i>		
Uppskjuten skatt	6 643	6 739
Summa avsättningar	6 643	6 739
Långfristiga skulder		
Obligationslån	1 334 895	1 182 092
Skulder till kreditinstitut	107 761	111 239
Övriga långfristiga skulder	117 209	96 776
Summa långfristiga skulder	1 559 865	1 390 107
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	1 024	645
Skulder till kreditinstitut	12 790	15 974
Skulder koncernbolag	1 976	2 710
Övriga skulder	87 831	24 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 468	6 278
Summa kortfristiga skulder	113 089	50 482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 846 012	2 685 856

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Överkursfond *	Balanserat resultat	Summa eget kapital
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
 Ingående eget kapital 2022-01-01	 500	 738 555	 499 473	 1 238 528
Årets resultat	-		-32 207	-32 207
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	-32 207	-32 207
Utdelning hybridobligation	-	-	-39 906	-39 906
Utgående eget kapital 2022-09-30	500	738 555	427 360	1 166 415

* Hela överkursfonden utgör fritt eget kapital

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 2022-09-30	2022-07-01 2022-09-30	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster		-648	-810	-4 035
Avskrivningar		1 064	354	1 398
Erhållen utdelning		94 958	28 041	69 947
Erlagd ränta		-38 331	-14 861	-52 680
Erhållen ränta		6 575	1 534	16 832
Betald inkomstskatt		0	0	-65
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		63 618	14 258	31 397
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändringar av rörelsefordringar inklusive kortfristiga placeringar		-75 560	168	48 093
Förändringar av rörelseskulder		61 626	4 355	23 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten		49 684	18 781	102 723
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-189	-189	-343
Förändring i fordringar hos intresseföretag		-95 838	-75 061	57 335
Netto investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-262 649	3 485	-799 075
Förändring av andra långfristiga fordringar		189 088	66 250	-265 127
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-169 588	-5 515	-1 007 210
Finansieringsverksamheten				
Förändring obligationslån		147 750	0	204 880
Överkus förtidsinlösen obligationslån		0	0	-40 000
Förändring skulder till kreditinstitut		-6 662	-2 554	-15 004
Förändring övriga långfristiga skulder		16 682	1 199	-28 511
Emission hybridobligation		0	0	738 555
Betald utdelning hybridobligation		-39 510	-14 075	-23 707
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		118 260	-15 430	836 213
Årets kassaflöde		-1 644	-2 164	-68 274
Likvida medel vid årets början		4 127	4 647	72 401
Likvida medel vid årets slut		2 483	2 483	4 127

Ilija Batljan Invest AB (publ)
559053-5166

Stockholm 2022-11-30

Sanja Batljan
Ordförande

Ilija Batljan
Verkställande direktör

Mia Batljan
Styrelseledamot

Definitioner

Finansiella definitioner

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Justerad soliditet, %

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

Årsredovisning

Avseende redovisningsprinciper mm, hänvisar vi till Årsredovisning inklusive noter.