

Årsredovisning och koncernredovisning

Ilija Batljan Invest AB (publ)

Org.nr 559053-5166

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ilija Batljan Invest AB (publ) (559053-5166) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. 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. Bolagets huvudinnehav är SBB, övriga fokusområden är logistik, hållbara investeringar och digitala investeringar.

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 perioden 79 272 030 aktier varav 63 495 701 A-aktier, 15 246 329 B-aktier, 530 000 D-aktier.

Fastighetsbestånd

Koncernens fastighetsbestånd omfattade per 2022-12-31 tre fastigheter. Fastigheterna har ett totalt verkligt värde om 367 mkr enligt extern värdering per årsskiftet. Den sammanlagda ytan är 28 212 kvm med ett hyresvärde om 22 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.

Investeringar i bolag med positiv klimatpåverkan

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 och Hexicon visat att de har stor potential. 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 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 (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. IBIAB har också bidragit till att skapa 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 har slutfört utveckling av 168 MW vindkraft. 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stark kassaflödesutveckling levererades under året. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital har nästan dubblats till 67 mkr från 35 mkr förra året.

Året 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 -1 261 mkr (2 079). Givet hur förutsättningarna varit med stor turbulens på marknaden, kraftig ökad inflation, stigande räntor och en frusen obligationsmarknad 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.

Bolagets finansiella ställning med en justerad soliditet på 66 % är stark.

Resultat från andelar i intressebolag/joint ventures uppgick under året till -658 Mkr (1 481). Resultat från andelar i intressebolag/joint ventures har under året påverkats av den nedvärdering som SBB gjort av sitt fastighetsbestånd. IBIAB:s andel av SBB:s substansvärde (EPRA NRV) indikerar inte nedskrivningsbehov.

Minskad energianvändning och minskade utsläpp jämfört med 2021

	Energianvändning		Utsläpp Location Based		Utsläpp Market Based	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Scope 1						
Inga utsläpp						
Scope 2						
El	289 893	334 981 kWh	13,62	15,74 ton CO ₂ e	4,49	5,19 ton
Fjärrvärme	859 000	932 300 kWh	15,46	16,78 ton CO ₂ e	15,46	16,78 ton
Fjärrkyla	94 460	59 780 kWh	1,70	1,08 ton CO ₂ e	1,70	1,08 ton
Totalt	1 243 353	1 327 061 kWh	30,78	33,60 ton CO₂e	21,65	23,05 ton
	-6,3%		-8,4%		-6,1%	

Väsentliga händelser efter årets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

Utsikter för 2023

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	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	17 580	14 601	9 614	6 305	6 265
Driftnetto, tkr	12 711	9 772	6 165	2 705	3 023
Årets resultat, tkr	-1 260 878	2 078 646	715 086	249 949	160 340
Vinst per aktie, kr	neg	41 573	14 302	4 999	3 207
Marknadsvärde fastigheter, tkr	366 691	408 000	324 000	106 000	105 000
Balansomslutning, tkr	5 169 585	6 177 348	3 169 056	2 122 523	1 047 316
Antal fastigheter	3	3	3	1	1
Soliditet (%)	63%	74%	57%	51%	79%
Justerad soliditet (%)	66%	76%	61%	51%	86%

Moderbolaget	2022	2021	2020	2019	2018
Årets resultat, tkr	73 468	142 129	25 888	-9 722	1 693
Balansomslutning, tkr	3 041 133	2 685 856	1 629 884	1 366 531	596 053
Soliditet (%)	41%	46%	24%	24%	60%

Nyckeltalen definieras på sista sidan.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserat resultat	1 181 813 009
Årets resultat	73 467 658
	<u>1 255 280 667</u>

Disponeras så att:

i ny räkning överföres	<u>1 255 280 667</u>
	1 255 280 667

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter	4	17 580	14 601
Driftskostnader		-3 114	-3 584
Underhåll		-511	-513
Förvaltningsadministration		-282	-237
Fastighetsskatt		-962	-495
Driftnetto		12 711	9 772
Centraladministration	6	-3 591	-5 220
Resultat före finansiella poster		9 120	4 552
Resultat från andelar i intresseföretag	7	-658 387	1 481 454
Resultat från övriga tillgångar	8	-535 948	609 048
Ränteutgifter och liknande resultatposter	9	29 217	32 893
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-92 074	-67 302
Kostnader förtidslösen lån		0	-47 839
Resultat efter finansiella poster		-1 248 072	2 012 806
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	12	-42 083	81 776
Resultat före skatt		-1 290 155	2 094 582
Skatt	11	29 277	-15 936
Årets resultat		-1 260 878	2 078 646
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare (inkl hybridobligation)		-1 260 878	2 078 646

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2022-12-31 - 2022-01-01
Årets resultat		-1 260 878	2 078 646
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare (inkl hybridobligation)		-1 260 878	2 078 646

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	366 691	408 000
Nyttjanderätt tomträtt		4 268	4 268
Inventarier	13	125	220
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag	14,15	2 594 927	3 265 513
Fordringar hos koncernbolag	14	133 962	263 334
Fordringar till intressebolag	14	257 918	278 228
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	14	1 723 283	1 906 540
Andra långfristiga fordringar	14	5 069	34 333
Summa anläggningstillgångar		5 086 243	6 160 436
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar	14	0	163
Övriga fordringar	14	14 200	5 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	5 394	2 266
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	14	145	3 658
Likvida medel	14,17	63 603	5 213
Summa omsättningstillgångar		83 342	16 912
SUMMA TILLGÅNGAR		5 169 585	6 177 348

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	18		
Aktiekapital		500	500
Balanserade resultat inklusive årets resultat		3 267 095	4 584 188
Summa eget kapital		3 267 595	4 584 688
Långfristiga skulder			
Obligationslån	14,19	1 336 617	1 182 092
Skulder till kreditinstitut	14,19	54 340	171 868
Leasingskulder		4 268	4 268
Övriga långfristiga skulder	14,19	117 023	96 776
Uppskjutna skatteskulder	11	10 496	39 897
Summa långfristiga skulder		1 522 744	1 494 901
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	14,19	1 455	645
Skulder till kreditinstitut	14,19	292 823	62 402
Övriga skulder	14,19,20	76 323	26 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	8 645	7 887
Summa kortfristiga skulder		379 246	97 759
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 169 585	6 177 348

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktie- kapital	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
Årets 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
Ingående eget kapital 2022-01-01	500	11 650	3 833 983	3 846 133	738 555	4 584 688
Periodens resultat	-	-	-1 317 093	-1 317 093	56 215	-1 260 878
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	-1 317 093	-1 317 093	56 215	-1 260 878
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-	-56 215	-56 215
Utgående eget kapital 2022-12-31	500	11 650	2 516 890	2 529 040	738 555	3 267 595

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		9 120	4 552
Avskrivningar		95	80
Erhållen utdelning		122 843	69 947
Erlagd ränta		-71 541	-55 885
Erhållen ränta		6 632	16 832
Betald inkomstskatt		-124	-182
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		67 025	35 344
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar inklusive kortfristiga placeringar		-11 649	50 081
Förändringar av rörelseskulder		47 620	21 175
Kassaflöde från den löpande verksamheten		102 996	106 600
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	12	-773	-2 299
Förändring i fordringar hos intresseföretag		-84 540	57 335
Netto investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-339 735	-798 550
Förändring av koncern och andra långfristiga fordringar		166 068	-265 127
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-258 980	-1 008 641
Finansieringsverksamhet			
Förändring obligationslån		147 750	204 880
Överkurs förtidsinlösen obligationslån		0	-40 000
Förändring skulder till kreditinstitut		106 832	-17 756
Förändring övriga långfristiga skulder		15 132	-28 511
Emission hybridobligation		0	738 555
Betald utdelning hybridobligation		-55 340	-23 707
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		214 374	833 461
Årets kassaflöde		58 390	-68 580
Likvida medel vid årets början		5 213	73 793
Likvida medel vid årets slut	17	63 603	5 213

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.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och finansiella tillgångar, som 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 realiserade 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 i intressebolag" 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. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs.

Skatter

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

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

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

BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde 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 görs extern marknadsvärdering årligen 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 som 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 resultatet. Finansiella instrument i denna kategori värderas vid första redovisnings-tillfället till verkligt värde.

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

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

Klassificering och värdering av finansiella skulder

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

Derivat

Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

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

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kredit-försämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av 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, 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. Uppskjutna skattefordringar hänförliga till underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan utnyttjas mot underskottsavdrag. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviseras per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden.

Kassaflöde

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

Not 2 Uppllysning 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 intäkt- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

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

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

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 17 580 tkr (14 601) . Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende de hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan.

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Avtalade framtida hyresintäkter		
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	14 543	17 319
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	46 881	58 868
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	64 907	74 296

Summa	126 331	150 483
--------------	----------------	----------------

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

Kostnader framgår av resultaträkningen. Inga personalkostnader föreligger.

Not 6 Arvode till revisor

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Revisionsuppdraget	-482	-880
Annan revisionsverksamhet	0	-470
Summa	-482	-1 350

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

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag

Bolag	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Resultat från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	-351 210	1 312 238
Resultat från IB Invest Fast 1 AB	-307 177	169 216
Summa	-658 387	1 481 454

Not 8 Resultat från övriga tillgångar

<i>Tillgångar värderade till verkligt värde:</i>	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Utdelningar från övriga finansiella tillgångar	13 312	33 674
Reavinster från övriga finansiella tillgångar	-54 308	16 973
Värdeförändring finansiella tillgångar	-494 952	558 401
Summa	-535 948	609 048

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	29 214	32 882
Ränteintäkter från kundfordringar	3	11
Summa ränteintäkter	29 217	32 893

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Räntekostnader kreditinstitut och obligationer	-72 902	-62 120
Räntekostnader Intressebolag/ägare	-5 115	-5 180
Valutakursdifferenser	-5 949	0
Räntekostnader övriga	-8 108	-2
Summa räntekostnader	-92 074	-67 302

Not 11 Skatt

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Aktuell skatt	-124	-83
Uppskjuten skatt	29 401	-15 853
Redovisad skatt	29 277	-15 936
	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-1 290 155	2 094 582
Skatt enligt gällande skattesats	265 772	-431 484
Skatteeffekt av:		
Värdeförändring på näringsbetingade andelar	-83 796	117 329
Övriga ej skattepliktiga poster	2 085	4 350
Justering uppskjuten skatt temporära skillnader	0	-222
Ej tidigare redovisade underskottsavdrag	4 167	5 328
Ränteavdragsbegränsning	-11 917	-16 332
Resultatandel intressebolag	-135 628	305 180
Övriga ej avdragsgilla poster	-11 279	0
Övrigt	-127	-85
Redovisad skatt	29 277	-15 936
Effektiv skattesats	-2%	-1%

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:

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Uppskjuten skatt fastigheter	29 815	36 981
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	162	162
Uppskjuten skatt finansiella innehav	0	2 754
	29 977	39 897
Uppskjuten skattefordran		
Skattemässiga underskottsavdrag	4 071	0
Uppskjuten skatt finansiella innehav	15 410	0
	19 481	
Netto uppskjuten skatteskuld	10 496	39 897

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har bedömts genom externvärderingar gjorda av Newsec Advisory. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknads-läge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Det använda avkastningskravet i värderingen ligger i spannet 5,28% till 5,90 % med en genomsnittlig direktavkastning om 5,66 %. Verkligt värde har således bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde hierarkin i IFRS 13. För beskrivning av nivåer i verkligt värde hierarkin, se not 14.

	2022-12-31	2021-12-31
Verkligt värde		
Ingående redovisat värde	408 000	324 000
Investeringar	774	2 224
Orealiserade värdeförändringar	-42 083	81 776
Utgående redovisat värde	366 691	408 000

Not 13 Inventarier

Inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	476	401
Årets anskaffningar	0	75
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	476	476
 Ingående avskrivningar	 -256	 -176
Årets avskrivningar	-95	-80
Utgående ackumulerade avskrivningar	-351	-256
Utgående redovisat värde	125	220

Not 14 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2022-12-31

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		Summa redovisat värde
	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Finansiella tillgångar			
Aktier och andelar	1 723 283	2 594 927	4 318 210
Långfristiga fordringar		396 949	396 949
Övriga kortfristiga fordringar		14 200	14 200
Övriga kortfristiga placeringar	145	0	145
Likvida medel		63 603	63 603
 Finansiella skulder			
Obligationslån		1 336 617	1 336 617
Långfristiga skulder till kreditinstitut		54 340	54 340
Övriga långfristiga skulder		117 023	117 023
Leverantörsskulder		1 455	1 455
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		292 823	292 823
Övriga kortfristiga skulder		76 323	76 323

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

TKR	Finansiella tillgångar/skulder		Summa redovisat värde
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Finansiella tillgångar			
Aktier och andelar	1 906 540	3 265 513	5 172 053
Långfristiga fordringar		575 895	575 895
Hysesfordringar		163	163
Övriga kortfristiga fordringar		5 612	5 612
Kortfristiga placeringar	3 658	0	3 658
Likvida medel		5 213	5 213
Finansiella skulder			
Obligationslån		1 182 092	1 182 092
Långfristiga skulder till kreditinstitut		171 868	171 868
Övriga långfristiga skulder		96 776	96 776
Leverantörsskulder		645	645
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		62 402	62 402
Övriga kortfristiga skulder		26 825	26 825

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 skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

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

Kortfristiga fordringar och skulder

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

Not 15 Andelar i intressebolag

Bolag	Andel aktier/ andelar	2022-12-31	2021-12-31
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	4,81%	2 585 839	3 071 548
IB Invest Fast 1 AB	50,00%	5 280	192 457
Övriga		3 808	1 508
Redovisat värde		2 594 927	3 265 513

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen intäkt	4 763	1 996
Förutbetald kostnad	631	270
Redovisat värde	5 394	2 266

Not 17 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	63 603	5 213
Redovisat värde	63 603	5 213

Not 18 Eget kapital

Förändring aktiekapital i kr

	Antal aktier Aktiekapital	
Ingående värden 2021-01-01	50 000	500
Utgående värden 2021-12-31	50 000	500
Ingående värden 2022-01-01	50 000	500
Utgående värden 2022-12-31	50 000	500

Aktiekapital

Per den 2022-12-31 består aktiekapitalet av 50 000 aktier med ett kvotvärde på 10 kr.

Not 19 Finansiella risker

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

Den övergripande målsättningen för finansieringsverksamheten är att:

- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom ramen för beslutad risknivå och givna risklimiter
- 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 refinansiering, 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 finansiering.

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 2022 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.

	2022-12-31			
Löptidsanalys	<1 år	1-4 år	>5 år	Totalt
Obligationslån		1 336 617		1 336 617
Skulder till kreditinstitut	292 823	54 340		347 163
Övriga långfristiga skulder			117 023	117 023
Leverantörsskulder	1 455			1 455
Övriga kortfristiga skulder	76 323			76 323
Summa	370 601	1 390 957	117 023	1 878 581

Löptidsanalys	2021-12-31			Totalt
	<1 år	1-4 år	>5 år	
Obligationslån		1 182 092		1 182 092
Skulder till kreditinstitut	62 404	171 868		234 272
Övriga långfristiga skulder			96 776	96 776
Leverantörsskulder	645			645
Övriga kortfristiga skulder	26 825			26 825
Summa	89 874	1 353 960		1 540 610

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.

	2022-12-31	2021-12-31
Ej förfallna kundfordringar	0	163
Förfallna kundfordringar >90 dagar	0	0
Redovisat värde	0	163

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

Reservering kundfordringar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	-661	-286
Nya reserveringar/återföringar av tidigare gjorda reserveringar	0	-375
Utgående redovisat värde	-661	-661

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 framtidsriktad 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 framtidsblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Not 20 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld i samband med förvärvade fastigheter	0	2 000
Skuld i samband med förvärvade finansiella tillgångar	20 000	22 500
Kortfristiga lån	53 998	
Övrigt	2 325	2 325
Redovisat värde	76 323	26 825

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	7 752	4 295
Förutbetalda hyror	578	2 123
Övriga poster	315	1 469
Redovisat värde	8 645	7 887

Not 22 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Pantsatta aktier	488 981	612 841
Fastighetsinteckningar	199 500	199 500
Summa	688 481	812 341

Not 23 Eventualförpliktelser

Det finns inga eventualförpliktelser i koncernen.

Not 24 Transaktioner med närstående

Bolaget har erhållit aktieägarlån om 107 mkr per 2022-12-31. Lånet löper med 5 % ränta.

Not 25 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Hysesintäkter	3	7 907	6 839
Övriga intäkter		0	0
Driftskostnader		-2 620	-3 353
Underhåll		-511	-513
Förvaltningsadministration		-211	-220
Fastighetsskatt		-615	-299
Driftnetto		3 950	1 064
Avskrivningar		-1 419	-1 399
Centraladministration	4	-3 447	-5 099
Resultat före finansiella poster		-916	-5 434
Resultat från andelar i intressebolag		131 033	76 673
Resultat från övriga tillgångar		-25 071	138 382
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	37 259	38 521
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-88 381	-64 418
Kostnader förtidslösen lån		0	-47 839
Resultat efter finansiella poster		53 924	137 014
Resultat före skatt		53 924	137 014
Skatt	7	19 544	5 115
Årets resultat		73 468	142 129
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT			
Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2022-12-31 - 2022-01-01
Årets resultat		73 468	142 129
Totalresultat för året		73 468	142 129

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	8	66 523	67 728
Inventarier, verktyg och installationer		73	97
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	9	700	700
Andelar i intresseföretag	10,11	830 216	708 147
Fordringar hos koncernbolag	11	133 962	263 334
Fordringar hos intresseföretag	11	257 919	278 228
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	11	1 412 108	1 163 143
Andra långfristiga fordringar	11	5 069	34 333
Uppskjuten skattefordran	7	12 868	0
Summa anläggningstillgångar		2 719 438	2 515 710
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	11	0	163
Fordringar hos koncernbolag	11	204 848	116 501
Övriga fordringar	11	13 659	5 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	40 460	40 607
Summa kortfristiga fordringar		258 967	162 361
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	11	145	3 658
Likvida medel	11	62 583	4 127
Summa omsättningstillgångar		321 695	170 146
SUMMA TILLGÅNGAR		3 041 133	2 685 856

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500	500
		500	500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 181 813	1 095 899
Årets resultat		73 468	142 129
		1 255 281	1 238 028
Summa eget kapital		1 255 781	1 238 528
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	7	0	6 739
Summa avsättningar		0	6 739
Långfristiga skulder	11,14		
Obligationslån		1 336 617	1 182 092
Skulder till kreditinstitut		54 339	66 901
Övriga långfristiga skulder		117 023	96 776
Summa långfristiga skulder		1 507 979	1 345 769
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	11	1 397	645
Skulder till kreditinstitut	11	187 856	60 312
Skulder till koncernbolag	11	5 272	2 710
Övriga skulder	11	74 262	24 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	8 586	6 278
Summa kortfristiga skulder		277 373	94 820
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 041 133	2 685 856

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Hybrid- obligation	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	500	383 264	0	383 764
Årets resultat	-	116 209	25 920	142 129
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	116 209	25 920	142 129
Emission hybridobligation	-	-	738 555	738 555
Utdelning hybridobligation	-	-	-25 920	-25 920
Utgående eget kapital 2021-12-31	500	499 473	738 555	1 238 528
 Ingående eget kapital 2022-01-01	 500	 499 473	 738 555	 1 238 528
Årets resultat	-	17 253	56 215	73 468
Övrigt totalresultat	-	-	-	0
Årets totalresultat	0	17 253	56 215	73 468
Utdelning hybridobligation	-	-	-56 215	-56 215
Utgående eget kapital 2022-12-31	500	516 726	738 555	1 255 781

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-916	-4 035
Avskrivningar		1 419	1 398
Erhållen utdelning		122 843	69 947
Erlagd ränta		-67 965	-52 680
Erhållen ränta		6 632	16 832
Betald inkomstskatt		-64	-65
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		61 949	31 397
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar inklusive kortfristiga placeringar		-91 884	48 093
Förändringar av rörelseskulder		51 559	23 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten		21 624	102 723
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-189	-343
Förändring i fordringar hos intresseföretag		-84 540	57 335
Netto investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-261 080	-799 075
Förändring av koncern och andra långfristiga fordringar		166 068	-265 127
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-179 741	-1 007 210
Finansieringsverksamheten			
Förändring obligationslån		147 750	204 880
Överkurs förtidsinlösen obligationslån		0	-40 000
Förändring skulder till kreditinstitut		109 031	-15 004
Förändring övriga långfristiga skulder		15 132	-28 511
Emission hybridobligation		0	738 555
Betald utdelning hybridobligation		-55 340	-23 707
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		216 573	836 213
Årets kassaflöde		58 456	-68 274
Likvida medel vid årets början		4 127	72 401
Likvida medel vid årets slut	11	62 583	4 127

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 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 resultatet. Finansiella instrument i denna kategori värderas vid första redovisnings-tillfället till verkligt värde. 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 transaktions kostnader. 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 framåtblickande 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. Uppskjutna skattefordringar hänförliga till underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan utnyttjas mot underskottsavdrag.

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{0} tkr.

Not 4 Arvode till revisor

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Revisionsuppdraget	-482	-880
Annan revisionsverksamhet	0	-470
Summa	-482	-1 350

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

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter från koncernbolag	8 043	5 357
Ränteintäkter från intressebolag	15 151	14 261
Ränteintäkter från ägarlån	6 696	4 044
Ränteintäkter övriga värdepapper	0	13 576
Övriga ränteintäkter	7 369	1 011
Summa	37 259	38 249

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga räntekostnader	-5 115	-5 180
Räntekostnader till kreditinstitut och obligationer	-69 810	-51 510
Valutakursdifferenser	-5 949	
Övriga finansiella kostnader	-7 508	-7 728
Summa	-88 382	-64 418

Not 7 Skatt

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Aktuell skatt	-64	-65
Uppskjuten skatt	19 608	5 180
Redovisad skatt	19 544	5 115

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	53 924	137 014
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 %	-11 108	-28 225
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga poster	66 795	38 218
Ej tidigare redovisade underskottsavdrag	9 493	5 431
Ränteavdragsbegränsning	-10 258	-15 296
Övriga ej avdragsgilla poster	-34 910	0
Latent skatt på värdeförändringar	0	5 180
Övrigt	-468	-193
Redovisad skatt	19 544	5 115
Effektiv skattesats	36%	4%

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Skattemässiga underskottsavdrag	4 071	-
Uppskjuten skatt finansiella innehav	15 410	-
	19 481	-

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Uppskjuten skatt fastigheter	6 613	6 739
	6 613	6 739

Netto uppskjuten skattefordran (+) / skatteskuld (-)	12 868	-6 739
---	---------------	---------------

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	76 402	76 134
Årets anskaffningar	189	268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 591	76 402
 Ingående avskrivningar	 -8 674	 -7 284
Årets avskrivningar	-1 394	-1 390
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 068	-8 674
Utgående redovisat värde	66 523	67 728

Not 9 Andelar i koncernbolag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	700	175
Förvärv	0	525
Utgående redovisat värde	700	700

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

Bolag	Organisationsnummer	Kapitalandel	Redovisat värde 2022-12-31	Redovisat värde 2021-12-31
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	500
PHAMRI Norden AB	559291-9756	100%	25	25
Utgående redovisat värde			700	700

Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	708 147	570 872
Förvärv / aktieägartillskott	236 802	137 275
Nedskrivningar	-114 733	-
Utgående redovisat värde	830 216	708 147

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

Bolag	Organisationsnummer	Andel aktier/ andelar	Redovisat värde 2022-12-31
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	556981-7660	4,78%	821 128
IB Invest Fast 1 AB	559243-1000	50,00%	5 280
Övriga			3 808
Utgående redovisat värde			830 216

Not 11 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2022-12-31

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
Finansiella tillgångar			
Aktier och andelar	1 412 108	830 216	2 242 324
Långfristiga fordringar		396 950	396 950
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		204 848	204 848
Övriga kortfristiga fordringar		13 659	13 659
Övriga kortfristiga placeringar	145	0	145
Likvida medel		62 583	62 583
Finansiella skulder			
Obligationslån		1 336 617	1 336 617
Långfristiga skulder till kreditinstitut		54 339	54 339
Övriga långfristiga skulder		117 023	117 023
Leverantörsskulder		1 397	1 397
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		187 856	187 856
Kortfristiga skulder till koncernbolag		5 272	5 272
Övriga kortfristiga skulder		75 497	75 497

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

TKR	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Aktier och andelar	1 163 143	708 217	1 871 360
Långfristiga fordringar		575 895	575 895
Hysesfordringar		163	163
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		116 501	163
Övriga kortfristiga fordringar		5 090	5 090
Övriga kortfristiga placeringar	3 658	0	3 658
Likvida medel		4 127	4 127
Finansiella skulder			
Obligationslån		1 182 092	1 182 092
Långfristiga skulder till kreditinstitut		66 901	111 239
Övriga långfristiga skulder		96 776	96 776
Leverantörsskulder		645	645
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		60 312	15 974
Kortfristiga skulder till koncernbolag			
Övriga kortfristiga skulder		27 585	27 585

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

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

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga upplupna intäkter	39 939	40 408
Förutbetalda kostnader	521	199
Redovisat värde	40 460	40 607

Not 13 Eget kapital

Per den 2022-12-31 består aktiekapitalet av 50 000 aktier med ett kvotvärde på 10 kr.

Not 14 Långfristiga skulder

	2022-12-31		
Löptidsanalys	1-4 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	54 339		54 339
Obligationslån	1 336 617		1 336 617
Skulder till ägare		117 023	117 023
Summa	1 390 956	117 023	1 507 979

	2021-12-31		
Löptidsanalys	1-4 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	66 901		66 901
Obligationslån	1 182 092		1 182 092
Skulder till ägare		96 776	96 776
Summa	1 248 993	96 776	1 345 769

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	314	667
Övriga upplupna kostnader	533	1 322
Upplupna räntor	7 739	4 289
Redovisat värde	8 586	6 278

Not 16 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Pantsatta aktier	125 573	141 659
Fastighetsinteckning	74 000	74 000
Summa	199 573	215 659

Not 17 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	105 050	107 250
Summa	105 050	107 250

Not 18 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

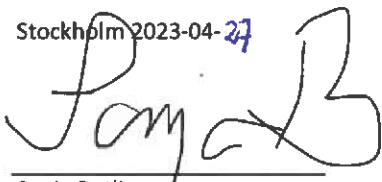
Not 19 Förslag till vinstdisposition

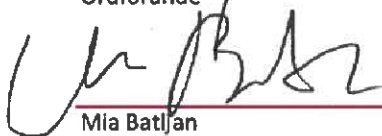
	2022-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	1 181 813 009
Årets resultat	73 467 658
	1 255 280 667
Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	1 255 280 667
	1 255 280 667

Ilija Batljan Invest AB (publ)
559053-5166

Styrelsen för Ilija Batljan Invest AB (559053-5166) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Stockholm 2023-04-27


Sanja Batljan
Ordförande


Mia Batljan
Styrelseledamot


Ilija Batljan
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-28


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 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernens resultaträkning och rapport över finansiell ställning.

Mina uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

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. Detta innefattar att, baserat på min bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt min professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i mitt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men jag gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och fastighetsbeståndet i koncernen värderades den 31 december 2022 till 366 Mkr (408 Mkr). Förvaltningsfastigheter utgör en väsentlig del av

balansräkningen och värdering till verkligt värde är till sin natur föremål för subjektiva bedömningar. Värderingarna är gjort utifrån en marknadsanalys och en nuvärdesberäkning av kassaflödesanalys.

Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån marknadsanalys och utifrån varje fastighets unika risk och potential. Externa värderingar har inhämtas för samtliga fastigheter under året. Dessa har utförts av Newsec.

Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, värdenas känslighet för förändringar i antaganden och bedömningar tillsammans med det faktum att beloppen är väsentliga gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett betydelsefullt område i revisionen.

Hur detta område beaktades i revisionen

I min revision har jag utvärderat värderingsmetod som använts och indata i värderingarna. Jag har inhämtat de externa värderingarna för fastigheterna som är värderade per 31 december 2022. Jag har utvärderat kompetens och objektivitet hos de externt anlitade värderingsexperterna. Jag har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledning. Jag har bedömt de använda avkastningskraven som externa värderare har använt genom att jämföra dessa med uppskattade intervall för förväntade avkastningskrav och riktmärken med tillgängliga marknadsdata för de berörda marknaderna. Min bedömning är att de av Ilija Batljan Invest använda antaganden ligger inom skäliga intervall. Jag har granskat upplysningarna i årsredovisningen. Jag har som ett resultat av min granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till styrelsen.

Värdering av finansiella anläggningstillgångar

Beskrivning av området

Finansiella tillgångar redovisas till värden om 4 715 Mkr (5 749 Mkr) per den 31 december 2022. I moderbolaget värderas innehav av aktier antingen till anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på ägarandel. I koncernredovisningen redovisas samma innehav på annat sätt där dotterbolag konsolideras, intressebolag redovisas enligt dess andel av eget kapital och övriga innehav redovisas till verkligt värde.

De finansiella tillgångarna utgörs i allt väsentligt av noterade och onoterade aktier om 1 723 Mkr (1 906 Mkr) samt andelar i intressebolag om 2 595 Mkr (3 266 Mkr). Aktierna redovisas till verkligt värde. Andelarna i intressebolag redovisas till kapitalandel. Viktiga områden för en korrekt redovisning rör att fastställa marknadspriser, ägarandel och klassificering i balansräkningen.

Hur detta område beaktades i revisionen

I min revision har jag utvärderat de värderingar som Ilija Batljan Invest har gjort av de finansiella anläggningstillgångarna. Jag har kontrollerat att klassificering är korrekt i balansräkningen och att rätt redovisningsprinciper har använts.

För aktier som handlas på en aktiv marknad har jag kontrollerat värdering mot marknadspriser. För onoterade aktier har jag utvärderat och kontrollerat bolagets metodik och beräkningar genom jämförelse mot avslutskurs, nyemissioner och värderingar framtagen av extern värderingsexpertis. Jag har inhämtat bevis för att kontrollera hur stor andel som bolaget äger per balansdagen. Jag har som ett resultat av min granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till styrelsen.

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 så som 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. Risker 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 jag 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 ensam 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.

Jag måste också förse styrelsen med ett uttalande om att jag har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka mitt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer jag vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Jag beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

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 2022 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

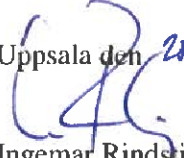
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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.

Ingemar Rindstig, Uppsala utsågs till Ilija Batljan Invest AB (publ)s revisor av bolagsstämman 2022 och har varit bolagets revisor sedan bolagsstämma 2021.

Uppsala den 28/4 2023

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor