



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Ilija Batljan Invest AB (publ) (559053-5166) får härmed avge Q2 rapporten för koncernen.
Stockholm 2023-08-31

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 koncernen ägde i slutet av perioden 115 045 664 aktier varav 97 345 016 A-aktier, 17 170 648 B-aktier, 530 000 D-aktier.

Fastighetsbestånd

Koncernens fastighetsbestånd omfattade per 2023-06-30 tre fastigheter. Fastigheterna har ett totalt verkligt värde om 368 mkr. Den sammanlagda ytan är 28 212 kvm med ett hyresvärde om 22 Mkr. De är belägna i kommunerna Eskilstuna, Karlstad och Nybro.

Väsentliga händelser under perioden

Perioden har präglats av fortsatt stor osäkerhet med stigande räntor, fortsatt hög inflation och kredittätstramning. I denna osäkra tid levererar bolaget ett resultat om -1 560 Mkr (-600). Resultat från andelar i intressebolag/joint ventures uppgick under perioden till -939 Mkr (-299). Resultat från andelar i intressebolag/joint ventures har under perioden påverkats av SBB:s negativa värdeförändringar. IBIAB:s andel av SBB:s substansvärde (EPRA NRV) indikerar inget nedskrivningsbehov. Av resultat från övriga tillgångar -566 Mkr (-292) avser -465 Mkr omvärderingar, inte kassaflödespåverkande. 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 av eller anpassning till klimatförändringar (hållbara företagsinnehav). Både Emergey och Hexicon utvecklas väl.

Ilija Batljan Invest AB och vissa av dess koncernbolag har sålt 2 790 033 A-aktier och 24 091 425 B-aktier i Logistea AB för en sammanlagd köpeskilling om 290 000 000 kronor, motsvarande ca 10,79 kronor per aktie. Samtidigt anser Ilija Batljan Invest att Logistea är ett attraktivt bolag och utgör en intressant investering på lång sikt varför avtalats om en köpoption. Ilija Batljan Invest AB har således, förutsatt att vissa villkor uppfylls, en option att under en period om 18 månader återköpa femtio procent av de sålda aktierna, det vill säga 1 395 016 A-aktier och 12 045 712 B-aktier.

Den 8 maj 2023 meddelade SBB sin avsikt att skjuta upp utbetalningen av den redan beslutade vinstutdelningen till att infalla senast inför årsstämman 2024. Mot bakgrund av detta har IB Invest beslutat, i enlighet med Hybridlånets villkor, att tillfälligt skjuta upp räntebetalningarna under Hybridlånet med start fr.o.m. ränteförfallodagen den 15 juni 2023. IB Invest avser att meddela när räntebetalningarna förväntas att återupptas och inga ytterligare meddelanden kommer att ges från Bolaget huruvida fler räntebetalningar skjuts upp efter den 15 juni 2023. Scope har sänkt bolagets rating till BB+.

Bolagets justerade soliditet var 50 % i slutet av kvartalet.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Inga väsentliga händelser att rapportera.

Finansiell översikt

Koncernen	*2023-06-30	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	10 897	17 580	14 601	9 614	6 305
Driftnetto, tkr	8 726	12 711	9 722	6 165	2 705
Periodens resultat, tkr	-1 560 248	-1 260 878	2 078 646	715 086	249 949
Vinst per aktie, kr	neg	neg	41 573	14 302	4 999
Marknadsvärde fastigheter, tkr	367 664	366 691	408 000	324 000	106 000
Balansomslutning, tkr	3 596 540	5 169 585	6 177 348	3 169 056	2 122 523
Antal fastigheter	3	3	3	3	1
Soliditet	46%	63%	74%	57%	51%
Justerad soliditet	50%	66%	76%	61%	51%

*avser 3 månader, övriga kolumner 1 år
Nyckeltalen definieras på sista sidan.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	2023-01-01	2022-01-01	2023-04-01	2022-04-01	2022-01-01
Belopp i tkr	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Hysesintäkter	10 897	7 970	5 423	3 983	17 580
Driftskostnader	-1 488	-1 256	-626	-661	-3 114
Underhåll	-120	-188	-61	-88	-511
Förvaltningsadministration	-82	-101	-16	-69	-282
Fastighetsskatt	-481	-481	-240	-357	-962
Driftnetto	8 726	5 944	4 480	2 808	12 711
Centraladministration	-935	-1 483	-250	-488	-3 591
Resultat före finansiella poster	7 791	4 461	4 230	2 320	9 120
Resultat från andelar i intresseföretag	-939 458	-299 313	-600 552	-381 220	-658 387
Resultat från övriga tillgångar	-566 162	-291 809	-416 843	36 645	-535 948
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9 598	16 445	4 964	5 078	29 217
Räntekostnader och liknande resultatposter	-71 265	-32 154	-40 907	-17 144	-92 074
Resultat efter finansiella poster	-1 559 497	-602 370	-1 049 109	-354 321	-1 248 072
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0	0	0	0	-42 083
Resultat före skatt	-1 559 497	-602 370	-1 049 109	-354 321	-1 290 155
Aktuell skatt	0	0	0	0	-124
Uppskjuten skatt	-752	2 003	-376	-376	29 401
Årets resultat	-1 560 248	-600 367	-1 049 484	-354 697	-1 260 878
Årets resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybridobligation)	-1 560 248	-600 367	-1 049 484	-354 697	-1 260 878

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

	2023-01-01	2022-01-01	2023-04-01	2022-04-01	2022-01-01
Belopp i tkr	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Årets resultat	-1 560 248	-600 367	-1 049 484	-354 697	-1 260 878
Årets resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybridobligation)	-1 560 248	-600 367	-1 049 484	-354 697	-1 260 878

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	367 664	408 583	366 691
Nyttjanderätt tomträtt	4 268	4 268	4 268
Inventarier	84	172	125
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag	1 804 140	3 144 612	2 594 927
Fodringar hos koncernbolag	364 489	144 866	133 962
Fordringar till intressebolag	291 023	187 720	257 918
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	730 117	1 835 398	1 723 283
Andra långfristiga fordringar	5 052	34 778	5 069
Summa anläggningstillgångar	3 566 837	5 760 397	5 086 243
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar	1 248	0	0
Övriga fordringar	12 892	4 632	14 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 579	644	5 394
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	160	1 266	145
Likvida medel	7 824	5 555	63 603
Summa omsättningstillgångar	29 703	12 097	83 342
SUMMA TILLGÅNGAR	3 596 540	5 772 494	5 169 585
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 670 373	3 958 804	3 267 595
Långfristiga skulder			
Obligationslån	1 340 005	1 333 173	1 336 617
Skulder till kreditinstitut	0	213 979	54 340
Leasingskulder	4 268	4 268	4 268
Övriga långfristiga skulder	127 640	114 593	117 023
Uppskjutna skatteskulder	11 247	37 894	10 496
Summa långfristiga skulder	1 483 161	1 703 907	1 522 744
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	2 629	963	1 455
Skulder till kreditinstitut	206 783	15 139	292 823
Övriga skulder	201 113	87 161	76 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 481	6 520	8 645
Summa kortfristiga skulder	443 006	109 783	379 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 596 540	5 772 494	5 169 585

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 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
Ingående eget kapital 2023-01-01	500	11 650	2 516 890	2 529 040	738 555	3 267 595
Periodens resultat	-	-	-1 597 221	-1 597 221	36 973	-1 560 248
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	-1 597 221	-1 597 221	36 973	-1 560 248
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-	-36 973	-36 973
Utgående eget kapital 2023-06-30	500	11 650	919 669	931 819	738 555	1 670 373

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	2023-01-01	2022-01-01	2023-04-01	2022-04-01	2022-01-01
	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Den löpande verksamheten					
Resultat före finansiella poster	7 791	4 461	4 230	2 320	9 120
Avskrivningar	41	48	20	24	95
Erhållen utdelning	55 512	66 917	28 349	43 256	122 843
Erlagd ränta	-55 085	-25 039	-29 896	-13 645	-71 541
Erhållen ränta	545	5 041	44	40	6 632
Betald inkomstskatt	0	0	0	0	-124
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	8 804	51 428	2 747	31 995	67 025
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändringar av rörelseförändringar inklusive kortfristiga placeringar	-2 868	784	-8 042	5 282	-11 649
Förändringar av rörelseskulder	128 972	57 811	129 363	59 077	47 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten	134 908	110 023	124 068	96 354	102 996
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-973	-583	-973	0	-773
Förändring i fordringar hos intresseföretag	-64 199	-20 777	-29 743	-15 408	-84 540
Netto investeringar i finansiella anläggningstillgångar	260 631	-343 749	237 247	-179 329	-339 735
Förändring i koncern och andra långfristiga fordringar	-227 291	122 838	-198 531	103 347	166 068
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-31 832	-242 271	8 000	-91 390	-258 980
Finanseringsverksamhet					
Förändring obligationslån	0	147 750	0	0	147 750
Förändring skulder till kreditinstitut	-148 889	-5 208	-97 952	-11 624	106 832
Förändring övriga långfristiga skulder	7 405	15 483	-31 895	14 083	15 132
Betald utdelning hybridobligation	-17 370	-25 435	0	-12 987	-55 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-158 854	132 590	-129 847	-10 528	214 374
Årets kassaflöde	-55 778	342	2 221	-5 564	58 390
Likvida medel vid periodens början	63 603	5 213	5 604	11 119	5 213
Likvida medel vid årets slut	7 824	5 555	7 824	5 555	63 603

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	2023-01-01	2022-01-01	2023-04-01	2022-04-01	2022-01-01
Belopp i tkr	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Hysesintäkter	4 051	3 976	2 000	1 986	7 907
Driftskostnader	-1 292	-1 144	-551	-608	-2 620
Underhåll	-120	-188	-61	-88	-511
Förvaltningsadministration	-77	-39	-16	-14	-211
Fastighetsskatt	-308	-308	-154	-233	-615
Driftnetto	2 255	2 297	1 219	1 043	3 950
Avskrivningar	-709	-710	-354	-355	-1 419
Centraladministration	-894	-1 425	-229	-894	-3 447
Resultat före finansiella poster	652	162	636	-206	-916
Resultat från andelar i intressebolag	-18 012	-91 408	18 898	-91 408	131 033
Resultat från övriga tillgångar	-345 217	137 318	-171 373	159 201	-25 071
Ränteutäkter och liknande resultatposter	13 906	19 871	6 970	7 206	37 259
Räntekostnader och liknande resultatposter	-66 866	-30 539	-37 767	-16 325	-88 381
Resultat efter finansiella poster	-415 538	35 404	-182 637	58 468	53 924
Resultat före skatt	-415 538	35 404	-182 637	58 468	53 924
Aktuell skatt	0	0	0	0	-64
Uppskjuten skatt	64	64	32	32	19 608
Årets resultat	-415 474	35 468	-182 605	58 500	73 468

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER

TOTALRESULTAT

	2023-01-01	2022-01-01	2023-04-01	2022-04-01	2022-01-01
Belopp i tkr	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Årets resultat	-415 474	35 468	-182 605	58 500	73 468
Totalresultat för året	-415 474	35 468	-182 605	58 500	73 468

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	66 798	67 030	66 523
Inventarier, verktyg och installationer	61	85	73
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	700	700	700
Andelar i intresseföretag	830 716	824 637	830 216
Fordringar hos koncernbolag	364 489	144 866	133 962
Fordringar hos intresseföretag	291 023	187 720	257 919
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	916 096	1 443 512	1 412 108
Andra långfristiga fordringar	5 052	34 778	5 069
Uppskjuten skattefordran	12 932	0	12 868
Summa anläggningstillgångar	2 487 869	2 703 328	2 719 438
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar	1 248	0	0
Fordringar hos koncernbolag	21 996	196 836	204 848
Övriga fordringar	12 118	3 800	13 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 395	9 414	40 460
Summa kortfristiga fordringar	42 756	210 050	258 967
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	160	1 266	145
Likvida medel	5 363	4 647	62 583
Summa omsättningstillgångar	48 279	215 963	321 695
SUMMA TILLGÅNGAR	2 536 148	2 919 291	3 041 133
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	803 333	1 248 479	1 255 781
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	0	6 675	0
Summa avsättningar	0	6 675	0
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	1 340 005	1 333 173	1 336 617
Skulder till kreditinstitut	0	110 056	54 339
Övriga långfristiga skulder	127 640	114 593	117 023
Summa långfristiga skulder	1 467 645	1 557 822	1 507 979
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	2 429	739	1 397
Skulder till kreditinstitut	126 209	13 049	187 856
Skulder till koncernbolag	34 506	1 052	5 272
Övriga skulder	72 546	85 075	74 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 481	6 400	8 586
Summa kortfristiga skulder	265 171	106 315	277 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 536 148	2 919 291	3 041 133

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**Belopp i tkr**

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Hybrid- obligation	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	500	499 473	738 555	1 238 528
Årets resultat	-	17 253	56 215	73 468
Övrigt totalresultat	-	-		-
Årets totalresultat	-	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
Ingående eget kapital 2023-01-01	500	516 726	738 555	1 255 781
Periodens resultat	-	-452 447	36 973	-415 474
Övrigt totalresultat	-	-		0
Årets totalresultat	0	-452 447	36 973	-415 474
Utdelning hybridobligation	-		-36 973	-36 973
Utgående eget kapital 2023-06-30	500	64 279	738 555	803 333

MODERBOLAGETS**KASSAFLÖDESANALYS**

	2023-01-01	2022-01-01	2023-04-01	2022-04-01	2022-01-01
Belopp i tkr	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Den löpande verksamheten					
Resultat före finansiella poster	652	162	636	-206	-916
Avskrivningar	709	710	354	355	1 419
Erhållen utdelning	55 512	66 917	28 349	43 256	122 843
Erlagd ränta	-50 624	-23 470	-26 727	-12 380	-67 965
Erhållen ränta	545	5 041	44	40	6 632
Betald inkomstskatt	0	0	0	0	-64
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 794	49 360	2 656	31 065	61 949
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändringar av rörelsefordringar inklusive kortfristiga placeringar	184 603	-75 728	178 627	-73 204	-91 884
Förändringar av rörelseskulder	28 468	57 271	31 435	60 014	51 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten	219 865	30 903	212 718	17 875	21 624
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-973	0	-973	0	-189
Förändring i fordringar hos intresseföretag	-64 198	-20 777	-29 743	-15 608	-84 540
Netto investeringar i finansiella anläggningstillgångar	149 755	-266 134	126 371	-101 714	-261 080
Förändring av koncern och andra långfristiga fordringar	-227 291	122 838	-198 531	103 347	166 068
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-142 707	-164 073	-102 876	-13 975	-179 741
Finansieringsverksamheten					
Förändring obligationslån	0	147 750	0	0	147 750
Förändring skulder till kreditinstitut	-124 412	-4 108	-74 027	-10 524	109 031
Förändring övriga långfristiga skulder	7 405	15 483	-31 895	14 083	15 132
Betald utdelning hybridobligation	-17 370	-25 435	0	-12 987	-55 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-134 377	133 690	-105 922	-9 428	216 573
Årets kassaflöde	-57 219	520	3 920	-5 528	58 456
Likvida medel vid periodens början	62 583	4 127	1 444	10 175	4 127
Likvida medel vid årets slut	5 364	4 647	5 364	4 647	62 583

Ilija Batljan Invest AB (publ)

559053-5166

Stockholm 2023-08-31

Sanja Batljan
Ordförande

Ilija Batljan
Verkställande direktör

Mia Batljan
Styrelseledamot

Finansiella definitioner

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansslutningen.

Justerad soliditet, %

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

Årsredovisning

Avseende redovisningsprinciper mm, hänvisar vi till Årsredovisning inklusive noter.