



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Ilija Batljan Invest AB (publ) (559053-5166) får härmed avge Q1 rapporten för koncernen.

Information om verksamheten

Ilija Batljan Invest koncernen har till föremål att äga och förvalta samt köpa och sälja fast egendom och/eller aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet. 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 2023-03-31 tre fastigheter. Fastigheterna har ett totalt verkligt värde om 367 mkr.

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.

Väsentliga händelser under kvartalet

Kvartalet har präglats av stor osäkerhet med stigande räntor, fortsatt hög inflation och kredittätstramning. I denna osäkra tid levererar bolaget ett resultat om - 511 mkr (- 246).

Bolagets justerade soliditet var 63 % i slutet av kvartalet.

Resultat från andelar i intressebolag/joint ventures uppgick under kvartalet till - 339 Mkr (82). Resultat från andelar i intressebolag/joint ventures har under kvartalet påverkats av SBB:s negativa värdeförändringar. IBIAB:s andel av SBB:s substansvärde (EPRA NRV) indikerar inget nedskrivningsbehov.

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).

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

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 det beslut som ämnas fattas vid SBBs bolagsstämma den 14 juni 2023, har IB Invest beslutat den 30 maj, 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+.

Finansiell översikt

Koncernen	*2023-03-31	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	5 474	17 580	14 601	9 614	6 305
Driftnetto, tkr	4 246	12 711	9 722	6 165	2 705
Periodens resultat, tkr	-510 764	-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	366 691	366 691	408 000	324 000	106 000
Balansomslutning, tkr	4 635 121	5 169 585	6 177 348	3 169 056	2 122 523
Antal fastigheter	3	3	3	3	1
Soliditet	59%	63%	74%	57%	51%
Justerad soliditet	63%	66%	76%	61%	51%

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-01	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter	5 474	3 987	17 580
Driftskostnader	-862	-595	-3 114
Underhåll	-59	-100	-511
Förvaltningsadministration	-66	-32	-282
Fastighetsskatt	-241	-124	-962
Driftnetto	4 246	3 136	12 711
Centraladministration	-685	-995	-3 591
Resultat före finansiella poster	3 561	2 141	9 120
Resultat från andelar i intresseföretag	-338 906	81 907	-658 387
Resultat från övriga tillgångar	-149 319	-328 454	-535 948
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4 634	11 367	29 217
Räntekostnader och liknande resultatposter	-30 358	-15 010	-92 074
Resultat efter finansiella poster	-510 388	-248 049	-1 248 072
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0	0	-42 083
Resultat före skatt	-510 388	-248 049	-1 290 155
Aktuell skatt	0	0	-124
Uppskjuten skatt	-376	2 379	29 401
Årets resultat	-510 764	-245 670	-1 260 878
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybridobligation)	-510 764	-245 670	-1 260 878

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-01	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat	-510 764	-245 670	-1 260 878
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybridobligation)	-510 764	-245 670	-1 260 878

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	366 691	408 583	366 691
Nyttjanderätt tomträtt	4 268	4 268	4 268
Inventarier	104	196	125
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intressebolag	2 267 182	3 399 827	2 594 927
Fodringar hos koncernbolag	163 835	246 731	133 962
Fodringar till intressebolag	258 457	286 828	257 918
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 550 043	1 667 827	1 723 283
Andra långfristiga fordringar	5 065	34 555	5 069
Summa anläggningstillgångar	4 615 645	6 048 815	5 086 243
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar	299	21	0
Övriga fordringar	12 866	9 981	14 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	525	538	5 394
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	182	4 266	145
Likvida medel	5 604	11 119	63 603
Summa omsättningstillgångar	19 476	25 925	83 342
SUMMA TILLGÅNGAR	4 635 121	6 074 740	5 169 585
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 739 187	4 326 524	3 267 595
Långfristiga skulder			
Obligationslån	1 338 301	1 331 469	1 336 617
Skulder till kreditinstitut	0	225 439	54 340
Leasingskulder	4 268	4 268	4 268
Övriga långfristiga skulder	157 823	99 322	117 023
Uppskjutna skatteskulder	10 872	37 519	10 496
Summa långfristiga skulder	1 511 264	1 698 017	1 522 744
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	1 150	774	1 455
Skulder till kreditinstitut	298 116	15 275	292 823
Övriga skulder	72 496	26 712	76 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 908	7 438	8 645
Summa kortfristiga skulder	384 670	50 199	379 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 635 121	6 074 740	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	-	-	-528 408	-528 408	17 644	-510 764
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	-528 408	-528 408	17 644	-510 764
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-	-17 644	-17 644
Utgående eget kapital 2023-03-31	500	11 650	1 988 482	2 000 632	738 555	2 739 187

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

	2023-01-01	2022-01-01	2022-01-01
Belopp i tkr	2023-03-31	2022-03-01	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	3 561	2 141	9 120
Avskrivningar	21	24	95
Erhållen utdelning	27 163	23 661	122 843
Erlagd ränta	-25 189	-11 394	-71 541
Erhållen ränta	501	5 001	6 632
Betald inkomstskatt	0	0	-124
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 057	19 433	67 025
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar inklusive kortfristiga placeringar	5 174	-4 498	-11 649
Förändringar av rörelseskulder	-391	-1 266	47 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 840	13 669	102 996
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-583	-773
Förändring i fordringar hos intresseföretag	-34 456	-5 369	-84 540
Netto investeringar i finansiella anläggningstillgångar	23 384	-164 420	-339 735
Förändring i koncern och andra långfristiga fordringar	-28 760	19 491	166 068
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-39 832	-150 881	-258 980
Finansieringsverksamhet			
Förändring obligationslån	0	147 750	147 750
Förändring skulder till kreditinstitut	-50 937	6 416	106 832
Förändring övriga långfristiga skulder	39 300	1 400	15 132
Betald utdelning hybridobligation	-17 370	-12 448	-55 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-29 007	143 118	214 374
Årets kassaflöde	-57 999	5 906	58 390
Likvida medel vid periodens början	63 603	5 213	5 213
Likvida medel vid årets slut	5 604	11 119	63 603

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter	2 051	1 990	7 907
Driftskostnader	-741	-536	-2 620
Underhåll	-59	-100	-511
Förvaltningsadministration	-61	-25	-211
Fastighetsskatt	-154	-75	-615
Driftnetto	1 036	1 254	3 950
Avskrivningar	-355	-355	-1 419
Centraladministration	-665	-531	-3 447
Resultat före finansiella poster	16	368	-916
Resultat från andelar i intressebolag	-36 910	0	131 033
Resultat från övriga tillgångar	-173 844	-21 883	-25 071
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6 936	12 665	37 259
Räntekostnader och liknande resultatposter	-29 099	-14 214	-88 381
Resultat efter finansiella poster	-232 901	-23 064	53 924
Resultat före skatt	-232 901	-23 064	53 924
Aktuell skatt	0	0	-64
Uppskjuten skatt	32	32	19 608
Årets resultat	-232 869	-23 032	73 468

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat	-232 869	-23 032	73 468
Totalresultat för året	-232 869	-23 032	73 468

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	66 174	67 379	66 523
Inventarier, verktyg och installationer	67	91	73
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	700	700	700
Andelar i intresseföretag	830 716	779 760	830 216
Fordringar hos koncernbolag	163 835	246 731	133 962
Fordringar hos intresseföretag	258 457	286 628	257 919
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 214 343	1 231 000	1 412 108
Andra långfristiga fordringar	5 065	34 555	5 069
Uppskjuten skattefordran	12 900	0	12 868
Summa anläggningstillgångar	2 552 257	2 646 844	2 719 438
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar	299	31	0
Fordringar hos koncernbolag	206 398	116 321	204 848
Övriga fordringar	12 191	8 942	13 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 427	19 712	40 460
Summa kortfristiga fordringar	228 315	145 006	258 967
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	182	4 266	145
Likvida medel	1 444	10 175	62 583
Summa omsättningstillgångar	229 941	159 447	321 695
SUMMA TILLGÅNGAR	2 782 198	2 806 291	3 041 133
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	1 005 268	1 203 002	1 255 781
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	0	6 707	0
Summa avsättningar	0	6 707	0
Långfristiga skulder			
Obligationslån	1 338 301	1 331 469	1 336 617
Skulder till kreditinstitut	0	120 994	54 339
Övriga långfristiga skulder	157 823	99 322	117 023
Summa långfristiga skulder	1 496 124	1 551 785	1 507 979
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	1 064	774	1 397
Skulder till kreditinstitut	193 671	12 635	187 856
Skulder till koncernbolag	6 472	10	5 272
Övriga skulder	69 787	24 630	74 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 812	6 748	8 586
Summa kortfristiga skulder	280 806	44 797	277 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 782 198	2 806 291	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	-	-250 513	17 644	-232 869
Övrigt totalresultat	-	-		0
Årets totalresultat	0	-250 513	17 644	-232 869
Utdelning hybridobligation	-		-17 644	-17 644
Utgående eget kapital 2023-03-31	500	266 213	738 555	1 005 268

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 2023-03-31	2022-01-01 2022-03-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster		16	368	-916
Avskrivningar		355	355	1 419
Erhållen utdelning		27 163	23 661	122 843
Erlagd ränta		-23 897	-11 090	-67 965
Erhållen ränta		501	5 001	6 632
Betald inkomstskatt		0	0	-64
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 138	18 295	61 949
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändringar av rörelsefordringar inklusive kortfristiga placeringar		5 976	-2 524	-91 884
Förändringar av rörelseskulder		-2 967	-2 743	51 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 147	13 028	21 624
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0	-189
Förändring i fordringar hos intresseföretag		-34 455	-5 169	-84 540
Netto investeringar i finansiella anläggningstillgångar		23 384	-164 420	-261 080
Förändring av koncern och andra långfristiga fordringar		-28 760	19 491	166 068
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-39 831	-150 098	-179 741
Finansieringsverksamheten				
Förändring obligationslån		0	147 750	147 750
Förändring skulder till kreditinstitut		-50 385	6 416	109 031
Förändring övriga långfristiga skulder		39 300	1 400	15 132
Betald utdelning hybridobligation		-17 370	-12 448	-55 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-28 455	143 118	216 573
Årets kassaflöde		-61 139	6 048	58 456
Likvida medel vid årets början		62 583	4 127	4 127
Likvida medel vid årets slut		1 444	10 175	62 583

Ilija Batljan Invest AB (publ)
559053-5166

Stockholm 2023-06-08

Sanja Batljan
Ordförande

Ilija Batljan
Verkställande direktör

Mia Batljan
Styrelseledamot

Definitioner

Finansiella definitioner

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Justerad soliditet, %

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

Årsredovisning

Avseende redovisningsprinciper mm, hänvisar vi till Årsredovisning inklusive noter.