



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Ilija Batljan Invest AB (publ) (559053-5166) får härmed avge Q3 rapporten för koncernen.
Stockholm 2023-09-30

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, och bolaget har kommit att alltmer fokusera på investeringar i hållbarhet med fokus på vindkraft och smarta hållbarhetslösningar.

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 2023-09-30 tre fastigheter. Fastigheterna har ett totalt verkligt värde om 333 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 långräntor, fortsatt hög inflation och kreditåtstramning. I denna osäkra tid levererar bolaget ett resultat om - 1 701 Mkr (- 900). Resultat från andelar i intressebolag/joint ventures uppgick under perioden till - 1 330 Mkr (- 421). 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 -238 Mkr (-457) avser den största delen 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). Emergy som är vårt största innehav i sektorn fortsätter med sin framgångsrika satsning på Västra Balkan och Rumänien och bolaget räknar att ha sina första 168 Mwh vindkraft klart för att bygga under första kvartalet nästa år. Hexicon där vi är största ägare fortsätter med att stärka sin utvecklingsportfölj. Den 7 juli bekräftade den brittiska regeringen att Hexicon AB:s TwinHub-projekt i Keltiska havet har tilldelats ett CfD-kontrakt för sitt 32 MW flytande vindprojekt till ett lösenpris på £87,30/MWh (2012 reala priser), vilket tar projektet ett betydande steg närmare slutförandet. Hexicons samriskföretag med Mainstream Renewable Power, Freja Offshore, lämnade i juni in en ansökan om en havsbaserad vindkraftspark i Östersjön vid namn Cirrus utanför sydkusten av Sverige med potential att leverera 10 TWh årligen motsvarande en halv miljon svenska småhus förbrukning. Freja Offshore lämnade i slutet av oktober in ytterligare en ansökan om en havsbaserad vindkraftspark med en kapacitet på 2,5 GW (motsvarande mer än hela energibehovet i regionerna Sörmland och Östergötland i Sverige).

Efter SBB:s beslut att skjuta upp utbetalningen av den redan beslutade vinstutdelningen till att infalla senast före årsstämman 2024 har IB Invest beslutat, i enlighet med Hybridlånet villkor, att tillfälligt skjuta upp räntebetalningarna under Hybridlånet. 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 CCC.

Förvaltningsberättelse

Bolagets justerade soliditet var 49 % i slutet av kvartalet.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Bolaget och dess koncernbolag har gjort mindre återköp av bolagets gröna obligation. Bolaget avser att frigöra likviditet med syfte att fortsätta med återköpen.

Finansiell översikt

Koncernen	*2023-09-30	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	15 023	17 580	14 601	9 614	6 305
Driftnetto, tkr	11 898	12 711	9 722	6 165	2 705
Periodens resultat, tkr	-1 701 191	-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	333 164	366 691	408 000	324 000	106 000
Balansomslutning, tkr	3 341 636	5 169 585	6 177 348	3 169 056	2 122 523
Antal fastigheter	3	3	3	3	1
Soliditet	45%	63%	74%	57%	51%
Justerad soliditet	49%	66%	76%	61%	51%

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING	2023-01-01	2022-01-01	2023-07-01	2022-07-01	2022-01-01
Belopp i tkr	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Hysesintäkter	15 023	12 595	4 126	4 625	17 580
Driftskostnader	-2 066	-1 955	-578	-699	-3 114
Underhåll	-229	-266	-109	-78	-511
Förvaltningsadministration	-109	-253	-27	-152	-282
Fastighetsskatt	-722	-722	-241	-241	-962
Driftnetto	11 898	9 399	3 171	3 455	12 711
Centraladministration	-2 347	-3 107	-1 412	-1 624	-3 591
Resultat före finansiella poster	9 551	6 292	1 760	1 831	9 120
Resultat från andelar i intresseföretag	-1 329 955	-421 077	-390 497	-121 764	-658 387
Resultat från övriga tillgångar	-238 095	-456 592	328 067	-164 783	-535 948
Ränteintäkter och liknande resultatposter	17 600	23 526	8 002	7 081	29 217
Räntekostnader och liknande resultatposter	-131 771	-53 428	-60 505	-21 274	-92 074
Resultat efter finansiella poster	-1 672 670	-901 279	-113 173	-298 909	-1 248 072
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	-34 500	0	-34 500	0	-42 083
Resultat före skatt	-1 707 170	-901 279	-147 673	-298 909	-1 290 155
Aktuell skatt	0	0	0	0	-124
Uppskjuten skatt	5 980	1 628	6 731	-375	29 401
Årets resultat	-1 701 191	-899 651	-140 942	-299 284	-1 260 878
Årets resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybridobligation)	-1 701 191	-899 651	-140 942	-299 284	-1 260 878

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

	2023-01-01	2022-01-01	2023-07-01	2022-07-01	2022-01-01
Belopp i tkr	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Årets resultat	-1 701 191	-899 651	-140 942	-299 284	-1 260 878
Årets resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybridobligation)	-1 701 191	-899 651	-140 942	-299 284	-1 260 878

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	333 164	408 773	366 691
Nyttjanderätt tomträtt	4 268	4 268	4 268
Inventarier	63	149	125
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag	1 456 077	3 010 765	2 594 927
Fordringar hos koncernbolag	286 381	79 731	133 962
Fordringar till intressebolag	252 882	253 099	257 918
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	985 659	1 664 388	1 723 283
Andra långfristiga fordringar	5 001	34 997	5 069
Summa anläggningstillgångar	3 323 496	5 456 170	5 086 243
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar	1 239	572	0
Övriga fordringar	12 269	4 402	14 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	544	1 891	5 394
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	128	161	145
Likvida medel	3 960	5 892	63 603
Summa omsättningstillgångar	18 140	12 918	83 342
SUMMA TILLGÅNGAR	3 341 636	5 469 088	5 169 585
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 508 625	3 645 131	3 267 595
Långfristiga skulder			
Obligationslån	1 341 727	1 334 895	1 336 617
Skulder till kreditinstitut	0	211 391	54 340
Leasingskulder	4 268	4 268	4 268
Övriga långfristiga skulder	127 107	117 209	117 023
Uppskjutna skatteskulder	4 516	38 269	10 496
Summa långfristiga skulder	1 477 618	1 706 032	1 522 744
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	2 876	1 062	1 455
Skulder till kreditinstitut	208 113	14 650	292 823
Övriga skulder	86 801	89 920	76 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57 603	12 293	8 645
Summa kortfristiga skulder	355 393	117 925	379 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 341 636	5 469 088	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	-	-	-1 643 411	-1 643 411	-57 780	-1 701 190
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	-1 643 411	-1 643 411	-57 780	-1 701 190
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-	-57 780	-57 780
Utgående eget kapital 2023-09-30	500	11 650	873 479	885 629	622 995	1 508 625

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	2023-01-01	2022-01-01	2023-07-01	2022-07-01	2022-01-01
	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Den löpande verksamheten					
Resultat före finansiella poster	9 551	6 292	1 759	1 831	9 120
Avskrivningar	62	71	21	23	95
Erhållen utdelning	55 512	94 958	0	28 041	122 843
Erlagd ränta	-112 219	-40 801	-57 134	-15 762	-71 541
Erhållen ränta	1 155	6 575	610	1 534	6 632
Betald inkomstskatt	0	0	0	0	-124
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-45 940	67 095	-54 744	15 667	67 025
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändringar av rörelsefordringar inklusive kortfristiga placeringar	6 005	1 279	8 873	495	-11 649
Förändringar av rörelseskulder	14 600	63 783	-114 372	5 972	47 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-25 335	132 157	-160 243	22 134	102 996
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-973	-773	0	-190	-773
Förändring i fordringar hos intresseföretag	-66 174	-96 139	-1 975	-75 362	-84 540
Netto investeringar i finansiella anläggningstillgångar	333 187	-340 264	72 556	3 485	-339 735
Förändring i koncern och andra långfristiga fordringar	-144 862	189 088	82 429	66 250	166 068
Kassaflöde från investeringsverksamheten	121 178	-248 088	153 010	-5 817	-258 980
Finansieringsverksamhet					
Förändring obligationslån	0	147 750	0	0	147 750
Förändring skulder till kreditinstitut	-143 539	-8 312	5 350	-3 104	106 832
Förändring övriga långfristiga skulder	5 424	16 682	-1 981	1 199	15 132
Betald utdelning hybridobligation	-17 370	-39 510	0	-14 075	-55 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-155 485	116 610	3 369	-15 980	214 374
Årets kassaflöde	-59 642	679	-3 865	337	58 390
Likvida medel vid periodens början	63 603	5 213	7 824	5 555	5 213
Likvida medel vid årets slut	3 960	5 892	3 960	5 892	63 603

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	2023-01-01	2022-01-01	2023-07-01	2022-07-01	2022-01-01
Belopp i tkr	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Hysesintäkter	4 755	6 018	704	2 042	7 907
Driftskostnader	-1 787	-1 736	-495	-592	-2 620
Underhåll	-229	-266	-109	-78	-511
Förvaltningsadministration	-104	-180	-27	-141	-211
Fastighetskostnader	-461	-461	-153	-154	-615
Driftnetto	2 174	3 375	-81	1 076	3 950
Avskrivningar	-1 064	-1 064	-355	-355	-1 419
Centraladministration	-1 740	-2 958	-846	-1 532	-3 447
Resultat före finansiella poster	-630	-647	-1 282	-810	-916
Resultat från andelar i intressebolag	-60 446	-79 325	-42 434	12 083	131 033
Resultat från övriga tillgångar	-203 664	69 344	141 553	-67 974	-25 071
Ränteintäkter och liknande resultatposter	21 671	29 231	7 765	9 360	37 259
Räntekostnader och liknande resultatposter	-100 405	-50 905	-33 539	-20 366	-88 381
Resultat efter finansiella poster	-343 474	-32 303	72 064	-67 707	53 924
Resultat före skatt	-343 474	-32 303	72 064	-67 707	53 924
Aktuell skatt	0	0	0	0	-64
Uppskjuten skatt	96	96	32	32	19 608
Årets resultat	-343 378	-32 207	72 096	-67 675	73 468

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER

TOTALRESULTAT

	2023-01-01	2022-01-01	2023-07-01	2022-07-01	2022-01-01
Belopp i tkr	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Årets resultat	-343 378	-32 207	72 096	-67 675	73 468
Totalresultat för året	-343 378	-32 207	72 096	-67 675	73 468

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	66 449	66 871	66 523
Inventarier, verktyg och installationer	56	79	73
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	700	700	700
Andelar i intresseföretag	830 716	824 637	830 216
Fordringar hos koncernbolag	286 381	79 731	133 962
Fordringar hos intresseföretag	252 882	252 797	257 919
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	985 124	1 369 311	1 412 108
Andra långfristiga fordringar	5 001	34 997	5 069
Uppskjuten skattefordran	19 481	0	12 868
Summa anläggningstillgångar	2 446 790	2 629 123	2 719 438
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar	1 239	341	0
Fordringar hos koncernbolag	111 409	199 483	204 848
Övriga fordringar	11 544	3 719	13 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	443	10 702	40 460
Summa kortfristiga fordringar	124 635	214 245	258 967
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	128	161	145
Likvida medel	1 739	2 483	62 583
Summa omsättningstillgångar	126 503	216 889	321 695
SUMMA TILLGÅNGAR	2 573 293	2 846 012	3 041 133
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	854 623	1 166 415	1 255 781
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	6 517	6 643	0
Summa avsättningar	6 517	6 643	0
Långfristiga skulder			
Obligationslån	1 341 727	1 334 895	1 336 617
Skulder till kreditinstitut	0	107 761	54 339
Övriga långfristiga skulder	126 986	117 209	117 023
Summa långfristiga skulder	1 468 713	1 559 865	1 507 979
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	2 818	1 024	1 397
Skulder till kreditinstitut	104 713	12 790	187 856
Skulder till koncernbolag	8 652	1 976	5 272
Övriga skulder	72 573	87 831	74 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 684	9 468	8 586
Summa kortfristiga skulder	243 440	113 089	277 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 573 293	2 846 012	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	-	-401 158	57 780	-343 378
Övrigt totalresultat	-	-	-	0
Årets totalresultat	0	-401 158	57 780	-343 378
Utdelning hybridobligation	-	-	-57 780	-57 780
Utgående eget kapital 2023-09-30	500	115 568	738 555	854 623

MODERBOLAGETS

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01	2022-01-01	2023-07-01	2022-07-01	2022-01-01
Belopp i tkr	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Den löpande verksamheten					
Resultat före finansiella poster	-630	-648	-1 282	-810	-916
Avskrivningar	1 064	1 064	355	354	1 419
Erhållen utdelning	55 512	94 958	0	28 041	122 843
Erlagd ränta	-80 867	-38 331	-30 243	-14 861	-67 965
Erhållen ränta	1 153	6 575	608	1 534	6 632
Betald inkomstskatt	0	0	0	0	-64
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-23 768	63 618	-30 562	14 258	61 949
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändringar av rörelsefordringar inklusive					
kortfristiga placeringar	105 847	-75 560	-78 756	168	-91 884
Förändringar av rörelseskulder	2 981	61 626	-25 487	4 355	51 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten	85 060	49 684	-134 804	18 781	21 624
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-973	-189	0	-189	-189
Förändring i fordringar hos intresseföretag	-68 426	-95 838	-4 228	-75 061	-84 540
Netto investeringar i finansiella anläggningstillgångar	222 311	-262 649	72 556	3 485	-261 080
Förändring av koncern och andra långfristiga fordringar	-144 862	189 088	82 429	66 250	166 068
Kassaflöde från investeringsverksamheten	8 050	-169 588	150 757	-5 515	-179 741
Finansieringsverksamheten					
Förändring obligationslån	0	147 750	0	0	147 750
Förändring skulder till kreditinstitut	-141 887	-6 662	-17 475	-2 554	109 031
Förändring övriga långfristiga skulder	5 303	16 682	-2 102	1 199	15 132
Betald utdelning hybridobligation	-17 370	-39 510	0	-14 075	-55 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-153 954	118 260	-19 577	-15 430	216 573
Årets kassaflöde	-60 844	-1 644	-3 624	-2 164	58 456
Likvida medel vid periodens början	62 583	4 127	5 364	4 647	4 127
Likvida medel vid årets slut	1 739	2 483	1 739	2 483	62 583

Ilija Batljan Invest AB (publ)
559053-5166

Stockholm 2023-11-30

Sanja Batljan
Ordförande

Ilija Batljan
Verkställande direktör

Mia Batljan
Styrelseledamot

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.