



Q4 2023

Koncernredovisning Ilija Batljan Invest AB (publ) Org.nr 559053-5166



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Ilija Batljan Invest AB (publ) (559053-5166) får härmed avge Q4 rapporten för koncernen.
Stockholm 2023-12-31

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, 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 2023-12-31 tre fastigheter. Fastigheterna har ett totalt verkligt värde om 319 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

Bolagets resultat fortsätter att påverkas starkt av SBB:s negativa värdeförändringar. Årets resultat blev – 2 083 Mkr (-1 261). IBIAB:s kapitalandel avseende SBB indikerar inget nedskrivningsbehov. Av resultat från övriga tillgångar -298 Mkr (-536) avser den största delen omvärderingar, inte kassaflödespåverkande.

IBIAB har starkt fokus att minska skuldsättningen. Bolaget har under fjärde kvartalet återköpt egna gröna obligationer för drygt 20 mkr. I december avtalade IBIAB med Logistea AB (publ) om försäljning av tomträten Rustebud 1:161 i Karlstad samt fastigheten Skiffern 2 i Nybro med ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 188,8mkr. Logistea betalar för fastigheterna kontant och med en tvåårig säljarrevers om 20 mkr.

Under året har IB Invest beslutat, i enlighet med Hybridlånets 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 43 % i slutet av kvartalet.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Bolaget och dess koncernbolag har fortsatt med återköp av bolagets gröna obligation.

Den 30 januari frånträdde IBIAB fastigheterna i Karlstad och Nybro.

Den 27 februari meddelade IBIAB att Bolaget genom ett skriftligt förfarande (s.k. written procedure) söker godkännande från innehavare av dess gröna obligationer med ISIN SE0016101810 för att bland annat förlänga löptiden till 20 januari 2026 och ändra räntekonstruktionen för obligationerna till PIK-ränta. Per dagen för pressmeddelandet hade obligationsinnehavare som representerar cirka 38 procent av det justerade nominella beloppet av obligationerna åtagit sig att rösta för förslaget.

Finansiell översikt

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	18 491	17 580	14 601	9 614	6 305
Driftnetto, tkr	14 002	12 711	9 722	6 165	2 705
Periodens resultat, tkr	-2 083 219	-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	319 226	366 691	408 000	324 000	106 000
Balansomslutning, tkr	2 880 599	5 169 585	6 177 348	3 169 056	2 122 523
Antal fastigheter	3	3	3	3	1
Soliditet	38%	63%	74%	57%	51%
Justerad soliditet	43%	66%	76%	61%	51%

Nyckeltalen definieras på sista sidan.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING	2023-01-01	2022-01-01	2023-10-01	2022-10-01
Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Hyesintäkter	18 491	17 580	3 468	4 985
Driftskostnader	-3 012	-3 114	-946	-1 159
Underhåll	-317	-511	-88	-245
Förvaltningsadministration	-184	-282	-76	-29
Fastighetskatt	-976	-962	-254	-240
Driftnetto	14 002	12 711	2 105	3 312
Central administration	-3 680	-3 591	-1 333	-484
Resultat före finansiella poster	10 322	9 120	771	2 828
Resultat från andelar i intresseföretag	-1 640 181	-658 387	-310 226	-237 310
Resultat från övriga tillgångar	-298 130	-535 948	-60 036	-79 356
Ränteintäkter och liknande resultatposter	23 593	29 217	5 993	5 691
Räntekostnader och liknande resultatposter	-161 142	-92 074	-29 371	-38 646
Resultat efter finansiella poster	-2 065 538	-1 248 072	-392 868	-346 793
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-48 505	-42 083	-14 005	-42 083
Resultat före skatt	-2 114 044	-1 290 155	-406 873	-388 876
Aktuell skatt	0	-124	0	-124
Uppskjuten skatt	30 824	29 401	24 845	27 773
Årets resultat	-2 083 219	-1 260 878	-382 029	-361 227
Årets resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybridobligation)	-2 083 219	-1 260 878	-382 029	-361 227

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

	2023-01-01	2022-01-01	2023-10-01	2022-10-01
Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Årets resultat	-2 083 219	-1 260 878	-382 029	-361 227
Årets resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybridobligation)	-2 083 219	-1 260 878	-382 029	-361 227

Ilja Batljan Invest AB (publ)
559053-5166

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	319 226	366 691
Nyttjanderätt tomträtt	4 268	4 268
Inventarier	50	125

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intressebolag	1 145 851	2 594 927
Fodringar hos koncernbolag	208 322	133 962
Fordringar till intressebolag	286 057	257 918
Uppskjuten skattefordran	20 329	0
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	869 570	1 723 283
Andra långfristiga fordringar	4 971	5 069
Summa anläggningstillgångar	2 858 643	5 086 243

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar	258	0
Övriga fordringar	1 063	14 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	576	5 394

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar	86	145
Likvida medel	19 973	63 603
Summa omsättningstillgångar	21 955	83 342

SUMMA TILLGÅNGAR **2 880 599** **5 169 585**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital **1 104 681** **3 267 595**

Långfristiga skulder

Obligationslån	1 321 303	1 336 617
Skulder till kreditinstitut	0	54 340
Leasingskulder	4 268	4 268
Övriga långfristiga skulder	128 402	117 023
Uppskjutna skatteskulder	0	10 496
Summa långfristiga skulder	1 453 974	1 522 744

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	3 887	1 455
Skulder till kreditinstitut	158 595	292 823
Övriga skulder	81 368	76 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78 094	8 645
Summa kortfristiga skulder	321 944	379 246

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **2 880 599** **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	-	-	-2 003 523	-2 003 523	-79 696	-2 083 219
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	-2 003 523	-2 003 523	-79 696	-2 083 219
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-	-79 696	-79 696
Utgående eget kapital 2023-12-31	500	11 650	513 367	525 517	579 163	1 104 680

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	2023-01-01	2022-01-01	2023-10-01	2022-10-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster	10 322	9 120	772	2 828
Avskrivningar	75	95	14	24
Erhållen utdelning	55 655	122 843	143	27 885
Erlagd ränta	-147 370	-71 541	-35 151	-30 740
Erhållen ränta	1 200	6 632	45	57
Betald inkomstskatt	0	-124	0	-124
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-80 118	67 025	-34 178	-70
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändringar av rörelsefordringar inklusive kortfristiga placeringar	16 842	-11 649	10 837	-12 928
Förändringar av rörelseskulder	12 997	47 620	-1 603	-16 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-50 279	102 996	-24 944	-29 161
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 040	-773	-67	0
Förändring i fordringar hos intresseföretag	-95 627	-84 540	-29 453	11 599
Netto investeringar i finansiella anläggningstillgångar	372 320	-339 735	39 133	529
Förändring i koncern och andra långfristiga fordringar	-63 725	166 068	81 137	-23 020
Kassaflöde från investeringsverksamheten	211 928	-258 980	90 750	-10 892
Finansieringsverksamhet				
Förändring obligationslån	-5 357	147 750	-5 357	0
Förändring skulder till kreditinstitut	-187 851	106 832	-44 312	115 144
Förändring övriga långfristiga skulder	5 300	15 132	-124	-1 550
Betald utdelning hybridobligation	-17 370	-55 340	0	-15 830
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-205 278	214 374	-49 793	97 764
Årets kassaflöde	-43 629	58 390	16 013	57 711
Likvida medel vid periodens början	63 603	5 213	3 960	5 892
Likvida medel vid årets slut	19 973	63 603	19 973	63 603

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	2023-01-01	2022-01-01	2023-10-01	2022-10-01
Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	4 800	7 907	45	1 889
Driftskostnader	-2 785	-2 620	-998	-884
Underhåll	-317	-511	-88	-245
Förvaltningsadministration	-176	-211	-72	-31
Fastighetsskatt	-615	-615	-154	-154
Driftnetto	907	3 950	-1 267	575
Avskrivningar	-1 424	-1 419	-360	-355
Centraladministration	-3 174	-3 447	-1 434	-489
Resultat före finansiella poster	-3 692	-916	-3 062	-269
Resultat från andelar i intressebolag	-60 446	131 033	0	210 358
Resultat från övriga tillgångar	-263 563	-25 071	-59 899	-94 415
Ränteintäkter och liknande resultatposter	28 769	37 259	7 098	8 028
Räntekostnader och liknande resultatposter	-128 096	-88 381	-27 691	-37 476
Resultat efter finansiella poster	-427 028	53 924	-83 554	86 227
Bokslutsdispositioner	250	-	250	
Resultat före skatt	-426 778	53 924	-83 304	86 227
Aktuell skatt	0	-64	0	-64
Uppskjuten skatt	22 464	19 608	22 368	19 512
Årets resultat	-404 314	73 468	-60 936	105 675

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER

TOTALRESULTAT

	2023-01-01	2022-01-01	2023-10-01	2022-10-01
Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Årets resultat	-404 314	73 468	-60 936	105 675
Totalresultat för året	-404 314	73 468	-60 936	105 675

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	66 163	66 523
Inventarier, verktyg och installationer	50	73
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernbolag	700	700
Andelar i intresseföretag	830 716	830 216
Fordringar hos koncernbolag	208 322	133 962
Fordringar hos intresseföretag	286 057	257 919
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	869 274	1 412 108
Andra långfristiga fordringar	4 971	5 069
Uppskjuten skattefordran	41 818	12 868
Summa anläggningstillgångar	2 308 071	2 719 438
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hysesfordringar	258	0
Fordringar hos koncernbolag	111 825	204 848
Övriga fordringar	500	13 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	391	40 460
Summa kortfristiga fordringar	112 974	258 967
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Kortfristiga placeringar	86	145
Likvida medel	18 199	62 583
Summa omsättningstillgångar	131 259	321 695
SUMMA TILLGÅNGAR	2 439 330	3 041 133
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Eget kapital	771 771	1 255 781
<i>Avsättningar</i>		
Uppskjuten skatt	6 485	0
Summa avsättningar	6 485	0
<i>Långfristiga skulder</i>		
Obligationslån	1 321 303	1 336 617
Skulder till kreditinstitut	-	54 339
Övriga långfristiga skulder	128 402	117 023
Summa långfristiga skulder	1 449 705	1 507 979
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	3 617	1 397
Skulder till kreditinstitut	55 745	187 856
Skulder till koncernbolag	10 012	5 272
Övriga skulder	67 223	74 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 771	8 586
Summa kortfristiga skulder	211 368	277 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 439 330	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	-	-484 010	79 696	-404 314
Övrigt totalresultat	-	-	-	0
Årets totalresultat	0	-484 010	79 696	-404 314
Utdelning hybridobligation	-	-	-79 696	-79 696
Utgående eget kapital 2023-12-31	500	32 716	738 555	771 771

MODERBOLAGETS

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01	2022-01-01	2023-10-01	2022-10-01
Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster	-3 692	-916	-3 062	-268
Avskrivningar	1 424	1 419	360	355
Erhållen utdelning	55 554	122 843	42	27 885
Erlagd ränta	-114 030	-67 965	-33 163	-29 634
Erhållen ränta	1 186	6 632	33	57
Betald inkomstskatt	0	-64	0	-64
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-59 558	61 949	-35 790	-1 669
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändringar av rörelsefordringar inklusive kortfristiga placeringar	115 094	-91 884	9 247	-16 324
Förändringar av rörelseskulder	2 043	51 559	-938	-10 067
Kassaflöde från den löpande verksamheten	57 579	21 624	-27 481	-28 060
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 040	-189	-67	0
Förändring i fordringar hos intresseföretag	-95 626	-84 540	-27 200	11 298
Netto investeringar i finansiella anläggningstillgångar	261 501	-261 080	39 190	1 569
Förändring av koncern och andra långfristiga fordringar	-63 725	166 068	81 137	-23 020
Kassaflöde från investeringsverksamheten	101 110	-179 741	93 060	-10 153
Finansieringsverksamheten				
Förändring obligationslån	-5 357	147 750	-5 357	0
Förändring skulder till kreditinstitut	-185 649	109 031	-43 762	115 693
Förändring övriga långfristiga skulder	5 303	15 132	0	-1 550
Betald utdelning hybridobligation	-17 370	-55 340	0	-15 830
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-203 073	216 573	-49 119	98 313
Årets kassaflöde	-44 384	58 456	16 460	60 100
Likvida medel vid periodens början	62 583	4 127	1 739	2 483
Likvida medel vid årets slut	18 199	62 583	18 199	62 583

Ilija Batljan Invest AB (publ)
559053-5166

Stockholm 2024-02-29

Sanja Batljan
Ordförande

Ilija Batljan
Verkställande direktör

Mia Batljan
Styrelseledamot