



Q1 2025

Koncernredovisning Ilija Batljan Invest AB (publ)

Org.nr 559053-5166

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ilija Batljan Invest AB (publ) (559053-5166) får härmed avge Q1 rapporten för koncernen. 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, 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 2025-03-31 en bostadsutvecklingsfastighet. Fastighetens bokförda värde är 99 mkr. Fastigheten är beläggen i Eskilstuna.

Väsentliga händelser under kvartalet

Bolagets finansiella situation är ansträngd. Periodens resultat blev 46 Mkr (- 34 Mkr). SBB:s resultat påverkade positivt samtidigt som nedskrivningar har gjorts av onoterade tillgångar.

IBIAB har starkt fokus att minska skuldsättningen. Bolaget ägde 431,25 mkr av sina egna Gröna obligationer. Ytterligare obligationer ägs av Health Runner AB ("**HRAB**") som är största ägare i Bolaget.

Bolagets justerade soliditet var 35 % i slutet av Q1 2025.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Den 17 april 2025 meddelade Bolaget att det, genom skriftliga förfaranden, söker godkännande avseende förändrade villkor från innehavare av dess (i) seniora icke säkerställda gröna obligationer med ISIN SE0016101810 (de "Gröna Obligationerna") och (ii) efterställda eviga obligationer med ISIN SE0016101638 ("Hybridobligationerna" och tillsammans med de Gröna Obligationerna, "Obligationerna"). Förslagen i korthet omfattade huvudsakligen (men inte på något sätt begränsat till) (i) i förhållande till de Gröna Obligationerna, borttagande av möjligheten till kapitalisering av ränta (PIK-ränta) och etablering av en mekanism för obligatorisk partiell återbetalning om 35 procent av det utestående nominella beloppet till par och en avskrivning om 25 procent av det utestående nominella beloppet samt en förlängning av löptiden, och (ii) i förhållande till Hybridobligationerna, en avskrivning om 80 procent av det utestående nominella beloppet (d.v.s. till 20 procent till nuvarande nominellt belopp så aggregerat nominellt utestående belopp uppgår till 150.000.000 SEK) och anpassning av villkor för Hybridobligationerna så att de speglar de justerade villkoren för de Gröna Obligationerna.

Den 28e april 2025 meddelade bolaget en uppdatering avseende fusionen mellan Bolaget och HRAB med Bolaget som det överlevande bolaget ("**Fusionen**"). Obligationsvillkoren för de Gröna Obligationerna (de "**Gröna Obligationsvillkoren**") innehåller ett åtagande om att tillse att Fusionen genomförs. Bolagets inställning avseende vad som överenskommits med innehavare av de Gröna Obligationerna (de "**Gröna Obligationsinnehavarna**") när åtagandet inkluderades i de Gröna Obligationsvillkoren under 2024 var att Fusionen skulle ske baserat på de reviderade finansiella siffrorna för kalenderåret 2024. Detta var en förutsättning för att kunna genomföra Fusionen med anledning av att Bolaget och HRAB har haft olika beskattningsår, där det gemensamma beskattningsåret överstiger 18 månader. Det första steget med Fusionen har därför varit att ändra beskattningsår för HRAB till kalenderår för att på så sätt motsvara Bolagets beskattningsår. Arbetet med Fusionen har således initierats och är för närvarande pågående.

Med anledning av att Fusionen ännu inte var genomförd skickade Nordic Trustee & Agency AB (publ), i egenskap av agent ("Agenten") den 28 april 2025 ett meddelande till de Gröna Obligationsinnehavarna att deras bedömning är att detta innebär att en uppsägningsgrund under de Gröna Obligationsvillkoren inträffat och är pågående.

Förvaltningsberättelse

Den 9 maj 2025 återkallade Bolaget de skriftliga förfarandena avseende de Gröna Obligationer och de efterställda eviga Hybridobligationer som hade annonserats den 17 april 2025.

Den 9 maj 2025 annonserades ett nytt skriftligt förfarande (s.k. written procedure) där Gröna Obligationsinnehavare som representerade minst 10 % av det nominella beloppet under de Gröna Obligationerna hade instruerade Agenten att förklara de Gröna Obligationerna förfallna till betalning baserat på att Fusionen inte är genomförd (**”Accelerationsförslaget”**). Bolaget anser att det saknas grund för Accelerationsförslaget då det faktum att Fusionen inte är genomförd inte utgör uppsägningsgrund enligt de Gröna Obligationsvillkoren. Bolaget inställning till Accelerationsförslaget är att det användes som ett medel att störa dialogen med övriga innehavare av de Gröna Obligationerna om att nå en gemensam överenskommelse för ändringar av de Gröna Obligationsvillkoren. Bolaget instruerade Agenten att inkludera en separat förfrågan i samma skriftliga förfarandet om samtycke från de Gröna Obligationsinnehavarna att ta bort åtagandet att genomföra Fusionen.

Bolaget informerades den 28 maj 2025 att Accelerationsförslaget röstades igenom och mottog i enlighet med Accelerationsförslaget en underrättelse från Agenten om att de Gröna Obligationerna har sagts upp till omedelbar återbetalning.

Bolaget avser att nu fortsätta diskussioner med vissa av de Gröna Obligationsinnehavarna för att hitta en gemensam överenskommelse som är fördelaktig för samtliga innehavare av de Gröna Obligationerna.

Finansiell översikt

Koncernen	*2025-03-31	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 211	5 167	18 491	17 580	14 601
Driftnetto, tkr	8 961	1 004	-976	12 711	9 722
Periodens resultat, tkr	46 252	-460 160	-2 017 385	-1 260 878	2 078 646
Vinst per aktie, kr	925	neg	neg	neg	41 573
Marknadsvärde fastigheter, tkr	99 428	99 452	288 026	366 691	408 000
Balansomslutning, tkr	2 301 720	2 217 071	2 946 432	5 169 585	6 177 348
Antal fastigheter	1	1	3	3	3
Soliditet	29%	29%	40%	63%	74%
Justerad soliditet	35%	35%	41%	66%	76%

*avser 3 månader, övriga kolumner 1 år

Nyckeltalen definieras på sista sidan.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	2025-01-01	2024-01-01	2024-01-01
Belopp i tkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Hysesintäkter	1 211	1 166	5 167
Övriga intäkter	8 671	0	0
Driftskostnader	-475	-1 548	-2 529
Underhåll	-66	-12	-272
Förvaltningsadministration	-225	-188	-716
Fastighetsskatt	-155	0	-646
Driftnetto	8 961	-582	1 004
Centraladministration	-365	-1 408	-5 547
Resultat före finansiella poster	8 596	-1 990	-4 543
Resultat från försäljning av fastigheter	0	67 734	0
Resultat från andelar i intresseföretag	167 032	-79 801	-487 275
Resultat från övriga tillgångar	-100 128	25 340	194 481
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7 362	4 814	27 235
Räntekostnader och liknande resultatposter	-36 192	-47 543	-169 459
Resultat efter finansiella poster	46 670	-31 446	-439 561
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0	0	0
Resultat före skatt	46 670	-31 446	-439 561
Aktuell skatt	0	0	-28 554
Uppskjuten skatt	-418	-2 930	7 956
Årets resultat	46 252	-34 375	-460 160
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybridobligation)	46 252	-34 375	-460 160

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

	2025-01-01	2024-01-01	2024-01-01
Belopp i tkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Årets resultat	46 252	-34 375	-460 160
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybridobligation)	46 252	-34 375	-460 160

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	99 428	99 216	99 452
Inventarier	20	44	26
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag	804 505	1 095 331	637 373
Fodringar hos koncernbolag	362 292	281 997	362 159
Fordringar till intressebolag	264 583	416 389	264 074
Uppskjutna skattefordringar	38 908	32 403	39 285
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	676 195	832 090	757 378
Andra långfristiga värdepappersinnehav	802	802	802
Andra långfristiga fordringar	52 908	37 539	53 974
Summa anläggningstillgångar	2 299 641	2 795 811	2 214 523
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar	234	282	245
Fordringar hos intressebolag	278	0	269
Övriga fordringar	952	1 040	1 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	596	0	484
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	19	86	19
Likvida medel	0	2 118	0
Summa omsättningstillgångar	2 079	3 526	2 547
SUMMA TILLGÅNGAR	2 301 720	2 799 337	2 217 071
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	661 705	1 108 477	632 467
Långfristiga skulder			
Obligationslån	921 250	1 291 054	921 250
Långfristiga skulder intresseföretag	10 624	10 007	10 624
Övriga långfristiga skulder	225 422	130 045	223 380
Uppskjutna skatteskulder	6 281	0	6 241
Checkräkningskredit	46 689	0	28 197
Summa långfristiga skulder	1 210 266	1 431 106	1 189 692
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	3 422	2 688	3 260
Skulder till kreditinstitut	43 424	61 602	52 220
Aktuella skatteskulder	28 533		28 838
Övriga skulder	27 360	60 705	28 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	327 009	134 757	281 649
Summa kortfristiga skulder	429 749	259 752	394 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 301 720	2 799 337	2 217 071

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 2024-01-01	500	11 650	419 809	431 958	738 555	1 170 514
Förändring av koncernstruktur	0	0	1 999	1 999	0	1 999
Periodens resultat	0	0	-540 047	-540 047	79 887	-460 160
Årets totalresultat	-	-	-538 048	-538 048	79 887	-458 161
Utdelning hybridobligation	0	0	0	0	-79 887	-79 887
Utgående eget kapital 2024-12-31	500	11 650	-118 239	-106 090	738 555	632 467
Ingående eget kapital 2025-01-01	500	11 650	-118 239	-106 090	738 555	632 467
Periodens resultat	-	-	29 237	29 237	17 015	46 252
Årets totalresultat	-	-	29 237	29 237	17 015	46 252
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-	-17 015	-17 015
Utgående eget kapital 2025-03-31	500	11 650	-89 002	-76 853	738 555	661 705

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

	2025-01-01	2024-01-01	2024-01-01
Belopp i tkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	8 596	-1 990	-4 543
Avskrivningar	29	21	134
Erhållen utdelning	0	85	140 717
Erlagd ränta	-3 342	-75 235	-24 174
Erhållen ränta	125	4 814	2 671
Betald inkomstskatt	0	0	-316
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 408	-72 305	114 489
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar inklusive kortfristiga placeringar	824	-1	-295
Förändringar av rörelseskulder	-1 272	34 801	-1 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 960	-37 505	112 774
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-5	-303
Försäljning av förvaltningsfastigheter	0	169 811	168 849
Förändring i fordringar hos intresseföretag	-110	17 730	13 182
Netto investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-19 070	31 388	24 200
Förändring i koncern och andra långfristiga fordringar	3 839	-73 675	-136 223
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 341	145 249	69 705
Finansieringsverksamhet			
Förändring obligationslån	0	-30 249	-171 677
Förändring skulder till kreditinstitut	-8 796	-96 993	-100 788
Förändring övriga långfristiga skulder	685	1 643	41 816
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 111	-125 599	-230 649
Årets kassaflöde	-18 492	-17 855	-48 170
Likvida medel vid periodens början	-28 197	19 973	19 973
Likvida medel vid årets slut	-46 689	2 118	-28 197

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	2025-01-01	2024-01-01	2024-01-01
Belopp i tkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Hysesintäkter	1 211	1 166	4 051
Övriga intäkter	8 671	0	0
Driftskostnader	-475	-1 548	-2 504
Underhåll	-66	-12	-272
Förvaltningsadministration	-225	-188	-697
Fastighetsskatt	-155	0	-618
Driftnetto	8 961	-582	-40
Avskrivningar	-349	-370	-1 363
Centraladministration	-350	-1 386	-5 426
Resultat före finansiella poster	8 262	-2 338	-6 829
Resultat från andelar i intressebolag	44 092	0	424
Resultat från övriga tillgångar	-100 128	25 340	196 320
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7 152	4 426	28 224
Räntekostnader och liknande resultatposter	-36 198	-47 091	-168 833
Resultat efter finansiella poster	-76 819	-19 663	49 307
Bokslutsdispositioner	-	-	-
Resultat före skatt	-76 819	-19 663	49 307
Aktuell skatt	0	0	-27 662
Uppskjuten skatt	-346	-3 293	0
Årets resultat	-77 165	-22 956	21 645

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESUL

	2025-01-01	2024-01-01	2024-01-01
Belopp i tkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Årets resultat	-77 165	-22 956	21 645
Totalresultat för året	-77 165	-22 956	21 645

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	64 621	65 803	64 993
Inventarier, verktyg och installationer	20	44	26
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	610	2 690	610
Andelar i intresseföretag	901 658	855 391	857 466
Fordringar hos koncernbolag	332 424	214 784	333 305
Fordringar hos intresseföretag	264 390	373 460	264 074
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	676 195	831 052	757 378
Andra långfristiga värdepapper	802	0	802
Andra långfristiga fordringar	35 461	17 539	36 527
Uppskjuten skattefordran	38 908	32 039	39 285
Summa anläggningstillgångar	2 315 088	2 392 802	2 354 466
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar	234	282	245
Fordringar hos koncernbolag	29 058	102 594	28 243
Fordringar hos intressebolag	278	0	269
Övriga fordringar	952	1 040	1 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	596	0	484
Summa kortfristiga fordringar	31 118	103 916	30 771
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	19	86	19
Likvida medel	0	1 994	0
Summa omsättningstillgångar	31 137	105 996	30 790
SUMMA TILLGÅNGAR	2 346 225	2 498 798	2 385 257
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	714 476	823 473	808 656
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	6 325	0	6 357
Summa avsättningar	6 325	0	6 357
Långfristiga skulder			
Obligationslån	921 250	1 291 054	921 250
Långfristiga skulder koncernbolag	427	0	427
Långfristiga skulder intressebolag	10 624	10 007	10 624
Checkräkningskredit	46 825	0	28 530
Övriga långfristiga skulder	218 422	130 045	216 380
Summa långfristiga skulder	1 197 548	1 431 106	1 177 211
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	3 422	2 679	3 260
Skulder till kreditinstitut	43 424	61 663	52 220
Skulder till koncernbolag	115	427	109
Skatteskulder	28 530	0	28 835
Övriga skulder	25 410	46 724	26 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	326 974	132 726	281 614
Summa kortfristiga skulder	427 876	244 219	393 032
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 346 225	2 498 798	2 385 257

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
Belopp i tkr

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Hybridobligation	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	500	127 843	738 555	866 898
Årets resultat	-	-58 242	79 887	21 645
Årets totalresultat	-	-58 242	79 887	21 645
Utdelning hybridobligation	-		-79 887	-79 887
Utgående eget kapital 2024-12-31	500	69 601	738 555	808 656
 Ingående eget kapital 2025-01-01	 500	 69 601	 738 555	 808 656
Periodens resultat	-	-94 180	17 015	-77 165
Årets totalresultat	0	-94 180	17 015	-77 165
Utdelning hybridobligation	-		-17 015	-17 015
Utgående eget kapital 2025-03-31	500	-24 579	738 555	714 476

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2025-01-01 2025-03-31	2024-01-01 2024-03-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster		8 262	-2 338	-6 829
Avskrivningar		378	370	1 496
Erhållen utdelning		0	84	140 717
Erlagd ränta		-3 342	-44 410	-23 491
Erhållen ränta		125	4 426	1 324
Betald inkomstskatt		0	0	-316
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		5 423	-41 868	112 901
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändringar av rörelsefordringar inklusive kortfristiga placeringar		824	9 058	69
Förändringar av rörelseskulder		-1 285	-36 517	-1 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 962	-69 327	111 550
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	366	-303
Förändring i fordringar hos intresseföretag		-110	17 731	13 182
Netto investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-19 070	38 222	24 200
Förändring av koncern och andra långfristiga fordringar		4 034	29 953	-68 138
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-15 146	86 272	-31 059
Finansieringsverksamheten				
Förändring obligationslån		0	0	-171 677
Förändring skulder till kreditinstitut		-8 796	5 918	2 641
Förändring övriga långfristiga skulder		685	-18 599	41 816
Betald utdelning hybridobligation		0	-20 469	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-8 111	-33 150	-127 220
Årets kassaflöde		-18 295	-16 205	-46 729
Likvida medel vid årets början		-28 530	18 199	18 199
Likvida medel vid årets slut		-46 825	1 994	-28 530

Ilija Batljan Invest AB (publ)
559053-5166

Stockholm 2025-05-30

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.