



Q4 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 Q4 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 Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB).

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 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 2025-12-31 en fastighet. Fastighetens bokförda värde är 99 mkr. Fastigheten är belägen i Eskilstuna.

Väsentliga händelser under perioden

Årets resultat blev 90 Mkr (- 460 Mkr). Bolagets innehav har fått en mycket starkare position under det fjärde kvartalet tack vare den stora affären mellan Public Property Invest och SBB. Affären skapar värde för alla aktieägare och möjliggör för SBB att återkomma till tillväxt igen efter 4 slitsamma år. När det gäller övriga innehav ser vi en positiv underliggande utveckling för de flesta större innehav.

Bolagets justerade soliditet var 23 % i slutet av Q4 2025.

Bolaget informerades den 28 maj 2025 från Agenten om att de Gröna Obligationerna har sagts upp till omedelbar återbetalning. Som det kommenterats i tidigare rapporter anser bolaget att det saknats grund för Accelerationsförslaget då det faktum att fusionen med Health Runner inte är genomförd inte utgör uppsägningsgrund enligt de Gröna Obligationens villkoren. Efter periodens utgång har en av obligationsinnehavarna, Agent Investment Management AB ("Agent"), förvaltare avseende ca 16,11% av utestående obligationer stämt bolaget vid Stockholms tingsrätt. I stämningsansökan yrkar Agent att tingsrätten ska fastställa att betalningsskyldighet för Obligationerna har inträtt den 28 maj 2025 alternativt den 20 januari 2026. Enligt Bolagets rättsliga rådgivare är Agentas talan inte duglig för prövning i domstol.

IBIAB meddelade 30 december att Bolaget har överlåtit seniora icke-säkerställda gröna obligationer med ISIN SE0016101810 ("Obligationerna") emitterade av Bolaget med ett nominellt belopp om 246,25 miljoner kronor till Goldcup 38657 AB (u.n.t. Frusipe Intressenter Holding AB), ett konsortium som enligt pressmeddelandet samma dag från Episurf Medical AB har överlåtit ett helägt dotterbolag, innehållandes Obligationerna och fastighetstillgångar, till Episurf Medical AB.

IBIAB meddelade också 30 december att Bolaget, genom skriftligt förfarande (s.k. written procedure) (det "Skriftliga Förfarandet") kommer att söka godkännande från innehavare av dess utestående obligationer ("Obligationssinnehavare") med ISIN SE0016101810 ("Obligationerna") och att Bolaget har instruerat Nordic Trustee & Agency AB (publ), i egenskap av agent ("Agenten") för Obligationssinnehavarna, att initiera det Skriftliga Förfarandet i enlighet med Obligationernas obligationsvillkor. Syftet med det Skriftliga Förfarandet är att dels återkalla tidigare beslut om att säga upp Obligationerna till omedelbar betalning, dels inhämta Obligationssinnehavarnas samtycke till vissa ändringar av Obligationernas obligationsvillkor och därtill uppnå ett efterkommande godkännande (en s.k. waiver) för de påstådda brott mot Obligationernas obligationsvillkor som föranlett Agentens tidigare uppsägning av Obligationerna (tillsammans "Förslagen"). Förslagen omfattade huvudsakligen (men inte på något sätt begränsat till) (i) återbetalning om 50 procent av det utestående nominella beloppet, (ii) utbetalning av ett engångsbelopp om 10 procent av nominellt belopp som kompensation för räntebetalningar; (iii) borttagande av möjligheten till kapitalisering av ränta (PIK-ränta) och återgång till löpande räntebetalningar om STIBOR plus 3,25 procent samt (iv) en förlängning av Obligationerna till den 30 juni 2029.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Den 2 januari 2026 skickades en kallelse till skriftligt förfarande (s.k. written procedure) (det "Skriftliga Förfarandet") till innehavare av Ilija Batljan Invest ABs (publ) ("Bolaget") seniora icke-säkerställda gröna obligationer med ISIN SE0016101810 ("Obligationerna"). Syftet med det Skriftliga Förfarandet var att dels återkalla tidigare beslut om att säga upp Obligationerna till omedelbar betalning, dels inhämta samtycke till vissa ändringar av Obligationernas obligationsvillkor och därtill uppnå ett efterkommande godkännande (en s.k. waiver) för de påstådda brott mot Obligationernas obligationsvillkor som föranlett Agentens tidigare uppsägning av Obligationerna (tillsammans "Förslagen").

Nordic Trustee & Agency AB (publ), i egenskap av agent ("Agenten"), meddelade den 14 januari 2026 att Förslagen har erhållit erforderligt kvorum och att den erforderliga majoriteten av de röster som avgavs i det Skriftliga Förfarandet var för Förslagen. Eftersom kvorum- och majoritetskraven uppfyllts avslutade Agenten det Skriftliga Förfarandet i förtid, före den sista dagen för röstning.

I enlighet med de förändrade Villkoren genomförde Bolaget den 4 Februari 2026 en partiell återbetalning om 50 procent av det utestående nominella beloppet (dvs 625 000 kr per Obligation) samt utbetalning av ett engångsbelopp om 10 procent av nominellt belopp (dvs 125 000 kr per Obligation) (båda tillsammans "Återbetalningen"). Återbetalningen den 4 februari 2026 skedde till varje person som på avstämningsdagen den 28 januari 2026 var registrerad i skuldboken för Obligationerna. Obligationernas utestående nominella belopp kommer efter Återbetalningen uppgå till totalt 675 000 000 kr respektive 625 000 kr per Obligation.

Finansiell översikt

Koncernen	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	3 332	5 167	18 491	17 580	14 601
Driftnetto, tkr	-439	1 412	14 002	12 711	9 722
Periodens resultat, tkr	90 450	-460 160	-2 017 385	-1 260 878	2 078 646
Vinst per aktie, kr	1 809	neg	neg	neg	41 573
Marknadsvärde fastigheter, tkr	99 337	99 452	288 026	366 691	408 000
Balansomslutning, tkr	2 066 807	2 217 071	2 946 432	5 169 585	6 177 348
Antal fastigheter	1	1	3	3	3
Soliditet	16%	29%	40%	63%	74%
Justerad soliditet	23%	35%	41%	66%	76%

Nyckeltalen definieras på sista sidan.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	2025-01-01	2024-01-01	2025-10-01	2024-10-01
Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Hysesintäkter	3 332	5 167	838	2 699
Driftskostnader	-2 495	-2 529	-806	-859
Underhåll	-128	-272	-14	-94
Förvaltningsadministration	-530	-308	-157	-233
Fastighetsskatt	-618	-646	-155	-182
Driftnetto	-439	1 412	-294	1 331
Centraladministration	-7 557	-4 066	-4 220	-617
Resultat före finansiella poster	-7 997	-2 655	-4 514	714
Resultat från försäljning av fastigheter	0	0	0	-67 610
Resultat från andelar i intresseföretag	-159 213	-487 275	-320 985	-73 971
Resultat från övriga tillgångar	330 706	194 481	-9 127	10 633
Ränteintäkter och liknande resultatposter	45 362	27 235	29 306	10 484
Räntekostnader och liknande resultatposter	-126 832	-171 349	-33 803	-43 788
Valutakursdifferenser	8 163	0	3 220	0
Resultat efter finansiella poster	90 189	-439 563	-335 903	-163 538
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0	0	0	0
Resultat före skatt	90 189	-439 563	-335 903	-163 538
Aktuell skatt	0	-28 554	0	0
Uppskjuten skatt	260	7 956	427	9 793
Årets resultat	90 450	-460 160	-335 476	-153 745
Årets resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybridobligation)	90 450	-460 160	-335 476	-153 745

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

	2025-01-01	2024-01-01	2025-10-01	2024-10-01
Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Årets resultat	90 450	-460 160	-335 476	-153 745
Årets resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybridobligation)	90 450	-460 160	-335 476	-153 745

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	99 337	99 452
Inventarier	3	26
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i intressebolag	478 627	637 373
Fodringar hos koncernbolag	73 030	362 159
Fodringar till intressebolag	271 495	264 074
Uppskjutna skattefordringar	39 705	39 285
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	667 865	757 378
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	802
Andra långfristiga fordringar	429 065	53 974
Summa anläggningstillgångar	2 059 127	2 214 523
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hysesfordringar	233	245
Fodringar hos intresseföretag	644	269
Övriga fordringar	5 943	1 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	848	484
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Kortfristiga placeringar	12	19
Likvida medel	0	0
Summa omsättningstillgångar	7 680	2 547
SUMMA TILLGÅNGAR	2 066 807	2 217 071
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	327 297	632 467
Långfristiga skulder		
Obligationslån	0	921 250
Långfristiga skulder koncernbolag	1 798	0
Långfristiga skulder intresseföretag	10 601	10 624
Övriga långfristiga skulder	135 228	223 380
Uppskjutna skatteskulder	6 401	6 241
Summa långfristiga skulder	154 028	1 161 495
Kortfristiga skulder		
Obligationslån	1 050 000	0
Checkräkningskredit	20 121	28 197
Leverantörsskulder	3 073	3 260
Skulder till kreditinstitut	93 759	52 220
Aktuella skatteskulder	28 487	28 838
Övriga skulder	26 945	28 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	363 097	281 649
Summa kortfristiga skulder	1 585 482	423 108
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 066 807	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	431 959	738 555	1 170 514
Förändring av koncernstruktur			1 999	1 999		1 999
Periodens resultat	-	-	-540 047	-540 047	79 887	-460 160
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	-538 048	-538 048	79 887	-458 161
Utdelning hybridobligation		-	-	-	-79 887	-79 887
Utgående eget kapital 2024-12-31	500	11 650	-118 239	-106 089	738 555	632 467
Ingående eget kapital 2025-01-01	500	11 650	-118 239	-106 089	738 555	632 467
Förändring av koncernstruktur				0		0
Periodens resultat	-	-	118 579	118 579	-28 129	90 450
Övrigt totalresultat	-	-	-	-		-
Årets totalresultat	-	-	118 579	118 579	-28 129	90 450
Återköp av hybridobligation					-423 750	-423 750
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-	28 129	28 129
Utgående eget kapital 2025-12-31	500	11 650	340	12 490	314 805	327 297

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

	2025-01-01	2024-01-01	2025-10-01	2024-10-01
Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster	-7 997	-2 654	-4 516	697
Avskrivningar	139	134	36	0
Realiserade valutakursdifferenser	92		92	
Erhållen utdelning	42 029	140 717	42 029	789
Erlagd ränta	-13 530	-24 033	-756	-7 483
Erhållen ränta	9 318	641	3 091	470
Betald inkomstskatt	-351	-316	-15	-615
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	29 700	114 489	39 961	-6 143
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändringar av rörelsefordringar inklusive kortfristiga placeringar	479	-295	-697	-757
Förändringar av rörelseskulder	2 306	-1 420	4 055	50 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32 486	112 774	43 320	43 496
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-303	0	-152
Förvärv av andelar i intresseföretag	-100	0	-100	0
Försäljning av andelar i intresseföretag	3 281	0	3 281	0
Försäljning av förvaltningsfastigheter	0	168 849	0	-2 489
Förändring i fordringar hos intresseföretag	-46	13 182	225	-28 356
Netto investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-14 881	24 200	13 885	38 327
Ny utlåning till utomstående	0	-2 922	0	0
Förändring i koncern och andra långfristiga fordringar	194 331	-133 301	-44 022	-11 727
Kassaflöde från investeringsverksamheten	182 585	69 705	-26 731	-4 397
Finansieringsverksamhet				
Förändring obligationslån	-95 875	-171 677	-67 500	-7 409
Förändring skulder till kreditinstitut	-10 487		3 762	8 606
Förändring övriga långfristiga skulder	-15 883	-58 972	45 652	-69 739
Återköp hybridobligation	-84 750	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-206 995	-230 649	-18 086	-68 542
Årets kassaflöde	8 076	-48 170	-1 497	-29 443
Likvida medel vid periodens början	-28 197	19 973	-18 624	1 246
Likvida medel vid årets slut	-20 121	-28 197	-20 121	-28 197

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	2025-01-01	2024-01-01	2025-10-01	2024-10-01
Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Hysesintäkter	3 332	4 051	838	1 582
Driftskostnader	-2 495	-2 504	-806	-833
Underhåll	-128	-272	-14	-94
Förvaltningsadministration	-530	-306	-157	-256
Fastighetsskatt	-618	-618	-155	-155
Driftnetto	-439	351	-294	244
Avskrivningar	-1 395	-1 363	-349	-349
Centraladministration	-7 034	-3 928	-3 862	-555
Resultat före finansiella poster	-8 868	-4 940	-4 505	-660
Resultat från andelar i intressebolag	0	424	-44 092	-42 560
Resultat från övriga tillgångar	330 522	196 320	-9 311	8 992
Ränteutgifter och liknande resultatposter	44 767	28 224	29 193	4 536
Räntekostnader och liknande resultatposter	-126 853	-170 723	-33 809	-34 681
Valutakursdifferenser	8 163	0	3 220	0
Resultat efter finansiella poster	247 731	49 305	-59 304	-64 373
Bokslutsdispositioner	-	-	0	0
Resultat före skatt	247 731	49 305	-59 304	-64 373
Aktuell skatt	0	-28 551	0	0
Uppskjuten skatt	548	889	499	2 468
Årets resultat	248 279	21 643	-58 804	-61 905

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

	2025-01-01	2024-01-01	2025-10-01	2024-10-01
Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Årets resultat	248 279	21 643	-58 804	-61 905
Totalresultat för året	248 279	21 643	-58 804	-61 905

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	63 483	64 993
Inventarier, verktyg och installationer	3	26
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernbolag	610	610
Andelar i intresseföretag	857 750	857 466
Fordringar hos koncernbolag	39 822	333 305
Fordringar hos intresseföretag	271 416	264 074
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	667 865	757 378
Andra långfristiga fordringar	425 065	36 527
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	802
Uppskjuten skattefordran	39 705	39 285
Summa anläggningstillgångar	2 365 719	2 354 466
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hysesfordringar	233	245
Fordringar hos koncernbolag	31 514	28 243
Övriga fordringar	5 943	1 530
Fordringar hos intressebolag	644	269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	848	484
Summa kortfristiga fordringar	39 182	30 771
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Kortfristiga placeringar	12	19
Likvida medel	0	0
Summa omsättningstillgångar	39 194	30 790
SUMMA TILLGÅNGAR	2 404 913	2 385 257
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>	661 314	808 656
<i>Avsättningar</i>		0
Uppskjuten skatt	6 229	6 357
Summa avsättningar	6 229	6 357
<i>Långfristiga skulder</i>		
Obligationslån	0	921 250
Långfristiga skulder koncernbolag	2 226	427
Långfristiga skulder intresseföretag	10 601	10 624
Övriga långfristiga skulder	135 228	216 380
Summa långfristiga skulder	148 055	1 148 681
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Obligationslån	1 050 000	0
Checkräkningskredit	26 161	28 530
Leverantörsskulder	3 073	3 260
Skulder till kreditinstitut	93 759	52 220
Skulder till koncernbolag	131	109
Aktuella skatteskulder	28 484	28 835
Övriga skulder	24 995	26 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	362 712	281 614
Summa kortfristiga skulder	1 589 315	421 562
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 404 913	2 385 257

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Hybrid- obligation	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	500	127 843	738 555	866 898
Årets resultat	-	-58 242	79 887	21 645
Övrigt totalresultat	-	-		-
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	-	276 408	-28 129	248 279
Övrigt totalresultat	-	-		0
Årets totalresultat	0	276 408	-28 129	248 279
Återköp av hybridobligation	-	-	-423 750	-423 750
Utdelning hybridobligation	-		28 129	28 129
Utgående eget kapital 2025-12-31	500	346 009	314 805	661 314

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01	2024-01-01	2025-10-01	2024-10-01
Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster	-8 868	-4 940	-4 504	-659
Avskrivningar	1 534	1 496	384	377
Realiserade valutakursdifferenser	92	0	92	0
Erhållen utdelning	42 029	140 717	42 029	789
Erlagd ränta	-13 530	-25 380	-756	-7 929
Erhållen ränta	9 094	1 324	3 284	1 049
Betald inkomstskatt	-351	-316	-15	-615
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30 000	112 901	40 514	-6 988
före förändringar av rörelsekapital				
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändringar av rörelsefordringar inklusive kortfristiga placeringar	479	69	-697	-9
Förändringar av rörelseskulder	1 910	-1 420	3 673	43 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32 389	111 550	43 490	36 149
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-303	0	-152
Förändring i fordringar hos intresseföretag	-46	13 182	225	-28 356
Netto investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-14 881	21 278	13 785	38 327
Förändring av koncern och andra långfristiga fordringar	184 845	-65 216	-46 749	-12 007
Förvärv av andelar i intresseföretag	-100	0	0	0
Försäljning av andelar i intresseföretag	3 281	0	3 281	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	173 099	-31 059	-29 458	-2 188
Finansieringsverksamheten				
Förändring obligationslån	-95 875	-171 677	-67 500	-7 409
Förändring skulder till kreditinstitut	-10 487	0	-3 238	8 606
Förändring övriga långfristiga skulder	-12 008	44 457	49 527	-64 623
Återköp hybridobligation	-84 750	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-203 119	-127 220	-21 210	-63 426
Årets kassaflöde	2 369	-46 729	-7 178	-29 465
Likvida medel vid årets början	-28 530	18 199	-18 983	935
Likvida medel vid årets slut	-26 161	-28 530	-26 161	-28 530

Ilija Batljan Invest AB (publ)
559053-5166

Stockholm 2026-02-27

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.