



¹ Ilija Batljan Invest AB (publ) is an investment company founded and owned 100% by Ilija Batljan privately and through companies. IB Invest is largest shareholder in Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) and owned 76.293.281 shares per 31 december 2021, of which 63.495.701 were A shares
² Value is for listed value at Nasdaq per year end. Value accounted in the Q4-report is 3.072 in accordance with IFRS accounting rules.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Ilija Batljan Invest AB (559053-5166) får härmed avge Q4 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.

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 året 76 293 281 aktier varav 63 495 701 A-aktier, 12 267 580 B-aktier, 530 000 D-aktier.

Bolagets huvudinnehav är SBB, övriga fokusområden är logistik, hållbara investeringar och digitala investeringar.

Fastighetsbestånd

IBIAB:s direkt ägda fastighetsbestånd omfattade per 2021-12-31 tre fastigheter. Fastigheterna hade ett totalt verkligt värde om 408 mkr. Den sammanlagda ytan var 28 212 kvm med ett hyresvärde om 20 Mkr. De är belägna i kommunerna Eskilstuna, Karlstad och Nybro.

Väsentliga händelser under 2021

Alla bolagets fokusområden har utvecklats väl under perioden. Bolaget levererar ett resultat om 2 079 mkr för året 2021. Bolaget har under andra kvartalet erhållit en investment grade rating BBB- från Scope och upprättat Grönt ramverk för hållbara obligationer. Ramverket för gröna obligationer är utvecklat för att möjliggöra finansiering av hållbara fastigheter, investeringar i förnybar energi och investeringar i hållbara företag som bidrar till att minska klimatförändringarna och bidra till anpassningen till klimatförändringarna. Ramverket har granskats av en extern oberoende granskare, norska CICERO, Center for International Climate Research, och IBIAB:s gröna ramverk för hållbara obligationer har tilldelats betyget medelgrön.

Under året har IBIAB framgångsrikt emitterat icke säkerställda obligationer med ISIN SE0016101810 till ett totalt belopp om 1 200 000 000 kronor inom ett rambelopp om 2 500 000 000 kronor ("Gröna obligationer") med rörliga ränta om STIBOR3M + 3,25% och eviga hybridobligationer med rörlig ränta om STIBOR3M + 6,75% med ISIN SE0016101638 till ett totalt belopp om 750 000 000 kronor inom ett rambelopp om 750 000 000 kronor ("Hybridobligationerna").

Det totala marknadsvärdet för innehavet i SBB var 5 049 mkr i slutet av perioden. Investeringar i logistikfastigheter är det andra benet i bolaget och marknadsvärdet för exponering i logistikfastigheter uppgick till 1 163 mkr inklusive andelar i delägda fastigheter. Castellum lämnade den 2 augusti 2021 ett rekommenderat offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Kungsleden (där IBIAB:s JV-bolag Ilija Batljan Invest Fast1 AB var näst största ägare) att förvärva samtliga aktier i Kungsleden i syfte att bolagen ska gå samman. Budget fullföljdes 10 november 2021.

Det område som förväntas växa mest under de närmaste åren är investeringar i innehav som väsentligt bidrar till begränsning eller anpassning till klimatförändringar (hållbara företagsinnehav). Under första kvartalet gjordes första investering i Exeger och Coloreel, två bolag som kan göra skillnad för klimatet. Under andra kvartalet har bolaget gjort en större investering i Exeger och tecknat sig för nyemission i Coloreel. Exeger bygger en ny hållbar industri i Sverige och skapar nya arbetstillfällen inom tillverkning och forskning. Exegers solcellsmaterial Powerfoyle är en av Sveriges främsta innovationer och precis vad världen behöver just nu eftersom "plug-in" elektricitet står för mer än en fjärdedel av de 51 miljarder ton koldioxid som släpps ut av världen varje år. Varje konsumentprodukt kan förbättras med Powerfoyle, för både användare och miljö. Exeger är världens viktigaste aktör för att minska utsläpp från "plug-in" konsumentprodukter och kan därmed bidra starkt för att vi ska undvika det som av Bill Gates beskrivits som "en klimatkatastrof". Coloreel är ett svenskt bolag med en fantastisk textilinnovation som tack vare en banbrytande teknik för broderi möjliggör färgning av textiltråd av hög kvalitet vid behov och med bl.a. stora vattenbesparingar som konsekvens. IBIAB har deltagit i Hexicons IPO med en investering om 60 mkr och har gjort sin första investering i Candles Scandinavia, Skandinavien största tillverkare av ljus baserat på hållbart, växtbaserat vax i Skandinavien. IBIAB har också investerat i både stam- och preferensaktier i OrganoWood.

Förvaltningsberättelse

Det fjärde investeringsområde där IBIAB är verksam är investeringar i digitala affärsmodeller. Under året har bolaget fortsatt att investera i det digitala apoteket Meds, där IBIAB idag är 3:e störste ägare. Vi har också kompletterat innehavet i Kameo med att investera i Tessin samtidigt som vi investerat i Yabie.

Givet innehavet i SBB (98% av SBB:s tillgångar utgörs av social infrastruktur) som i december 2020 emitterade världens största sociala obligation och fortsatte med en lika stor i maj 2021 om ytterligare 750 miljoner Euro kombinerat med de stora investeringar som IBIAB har gjort i investeringar i innehav som väsentligt bidrar till begränsning eller anpassning till klimatförändringar har IBIAB en investeringsportfölj som har en stark hållbarhetsprägel.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Under första kvartalet 2022 har IBIAB framgångsrikt emitterat ytterligare 150 mkr icke säkerställda obligationer med ISIN SE0016101810.

IFRS

Från och med den 1 januari 2020 upprättar IB Invest AB sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee såsom de antagits av Europeiska unionen (EU).

Finansiell översikt

Koncernen	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	14 601	9 614	6 305	6 265
Driftnetto, tkr	9 772	6 165	2 705	3 023
Årets resultat, tkr	2 078 646	715 086	249 949	160 340
Vinst per aktie, kr	41 573	14 302	4 999	3 207
Marknadsvärde fastigheter, tkr	408 000	324 000	106 000	105 000
Balansomslutning, tkr	6 177 348	3 169 056	2 122 523	1 047 316
Antal fastigheter	3	3	1	1
Soliditet	74%	57%	51%	79%
Justerad soliditet	76%	61%	51%	86%

Nyckeltalen definieras på sista sidan.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	2021-01-01	2020-01-01	2021-10-01
	- 2021-12-31	2020-12-31	- 2021-12-31
Hysesintäkter	14 601	9 614	3 521
Övriga intäkter	-	225	-
Driftskostnader	-3 584	-2 719	-950
Underhåll	-513	-522	-136
Förvaltningsadministration	-237	-300	-111
Fastighetsskatt	-495	-133	-225
Driftnetto	9 772	6 165	2 099
Centraladministration	-5 220	-627	-956
Resultat före finansiella poster	4 552	5 538	1 143
Resultat från andelar i intresseföretag	1 481 454	531 325	716 881
Ränteintäkter och liknande resultatposter	641 941	196 541	430 322
Räntekostnader och liknande resultatposter	-67 302	-53 349	-11 341
Kostnader förtidslösen lån	-47 839	-	-
Resultat efter finansiella poster	2 012 806	680 055	1 137 005
Värdförändringar förvaltningsfastigheter	81 776	53 219	78 776
Resultat före skatt	2 094 582	733 274	1 215 781
Aktuell skatt	-82	139	-82
Uppskjuten skatt	-15 854	-18 327	-18 707
Årets resultat	2 078 646	715 086	1 196 992
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare (inkl hybridobligation)	2 078 646	715 086	1 196 992

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	2021-01-01	2020-01-01	2021-10-01
	- 2021-12-31	2020-12-31	- 2021-12-31
Årets resultat	2 078 646	715 086	1 196 992
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare (inkl hybridobligation)	2 078 646	715 086	1 196 992

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	408 000	324 000
Nyttjanderätt tomträtt	4 268	4 268
Inventarier	220	225
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i intressebolag	3 265 513	1 663 385
Fordringar till intressebolag	278 228	321 302
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 906 540	666 987
Andra långfristiga fordringar	297 667	32 540
Summa anläggningstillgångar	6 160 436	3 012 707
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hysesfordringar	163	1 023
Övriga fordringar	5 612	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 266	50 483
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Kortfristiga placeringar	3 658	31 009
Likvida medel	5 213	73 793
Summa omsättningstillgångar	16 912	156 349
SUMMA TILLGÅNGAR	6 177 348	3 169 056
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	4 584 688	1 793 407
Långfristiga skulder		
Obligationslån	1 182 092	963 380
Skulder till kreditinstitut	216 206	241 844
Leasingskulder	4 268	4 268
Övriga långfristiga skulder	96 776	125 287
Uppskjutna skatteskulder	39 897	24 044
Summa långfristiga skulder	1 539 239	1 358 823
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	645	1 375
Skulder till kreditinstitut	18 064	10 071
Aktuella skatteskulder	0	99
Övriga skulder	26 825	2 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 887	3 101
Summa kortfristiga skulder	53 421	16 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 177 348	3 169 056

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Hybridobligation	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	50	11 650	1 066 450	1 078 150	-	1 078 150
Årets resultat	-	-	715 086	715 086	-	715 086
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	715 086	715 086	-	715 086
Fondemission	450	-	-450	-	-	0
Övrig effekt på eget kapital	-	-	171	171	-	171
Utgående eget kapital 2020-12-31	500	11 650	1 781 257	1 793 407	-	1 793 407
Ingående eget kapital 2021-01-01	500	11 650	1 781 257	1 793 407	-	1 793 407
Periodens resultat	-	-	2 052 726	2 052 726	25 920	2 078 646
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	2 052 726	2 052 726	25 920	2 078 646
Emission hybridobligation	-	-	-	-	738 555	738 555
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-	-25 920	-25 920
Utgående eget kapital 2021-12-31	500	11 650	3 833 983	3 846 133	738 555	4 584 688

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE	2021-01-01	2020-01-01	2021-10-01
Belopp i tkr	- 2021-12-31	2020-12-31	- 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	4 552	5 539	1 144
Avskrivningar	80	66	20
Erhållen utdelning	69 947	27 080	22 514
Erlagd ränta	-55 885	-52 185	-10 436
Erhållen ränta	16 832	28 012	2 342
Betald inkomstskatt	-182	164	-83
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	35 344	8 676	15 501
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar inklusive kortfristiga placeringar	50 081	272 427	46 107
Förändringar av rörelseskulder	21 175	4 421	-5 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten	106 600	285 524	56 128
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 299	0	-702
Förändring i fordringar hos intresseföretag	57 335	-321 302	18 855
Netto investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-798 550	-646 105	-120 936
Förändring av andra långfristiga fordringar	-265 127	239 612	-38 016
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 008 641	-727 795	-140 799
Finansieringsverksamhet			
Förändring obligationslån	204 880	176 533	99 175
Överkurs förtidsinlösen obligationslån	-40 000	-	-
Förändring skulder till kreditinstitut	-17 756	4 877	-7 585
Förändring övriga långfristiga skulder	-28 511	127 555	2 564
Emission hybridobligation	738 555	-	-
Betald utdelning hybridobligation	-23 707	-	-10 668
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	833 461	308 965	83 486
Årets kassaflöde	-68 580	-133 306	-1 185
Likvida medel vid periodens början	73 793	207 099	6 398
Likvida medel vid årets slut	5 213	73 793	5 213

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Hysesintäkter	6 839	6 772
Övriga intäkter	-	228
Driftskostnader	-4 743	-4 518
Underhåll	-513	-522
Förvaltningsadministration	-220	-113
Fastighetsskatt	-299	-299
Driftnetto	1 064	1 548
Centraladministration	-5 099	-569
Resultat före finansiella poster	-4 035	979
Resultat från andelar i intressebolag	76 673	43 300
Ränteintäkter och liknande resultatposter	176 633	40 473
Räntekostnader och liknande resultatposter	-64 418	-52 454
Kostnader förtidslösen lån	-47 839	-
Resultat efter finansiella poster	137 014	32 298
Resultat före skatt	137 014	32 298
Aktuell skatt	-65	-
Uppskjuten skatt	5 180	-6 410
Årets resultat	142 129	25 888

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Årets resultat		142 129	25 888
Totalresultat för året		142 129	25 888

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	67 728	68 850
Inventarier, verktyg och installationer	97	30
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernbolag	700	175
Andelar i intresseföretag	708 147	570 872
Fordringar hos intresseföretag	278 228	321 302
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 163 143	372 595
Andra långfristiga fordringar	297 667	32 540
Summa anläggningstillgångar	2 515 710	1 366 364
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hysesfordringar	163	1 051
Fordringar hos koncernbolag	116 501	104 111
Övriga fordringar	5 090	768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 607	54 181
Summa kortfristiga fordringar	162 361	160 111
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Kortfristiga placeringar	3 658	31 009
Likvida medel	4 127	72 401
Summa omsättningstillgångar	170 146	263 521
SUMMA TILLGÅNGAR	2 685 856	1 629 884
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>	1 238 528	383 764
<i>Avsättningar</i>		
Uppskjuten skatt	6 739	11 919
Summa avsättningar	6 739	11 919
<i>Långfristiga skulder</i>		
Obligationslån	1 182 092	963 380
Skulder till kreditinstitut	111 239	132 146
Övriga långfristiga skulder	96 776	125 287
Summa långfristiga skulder	1 390 107	1 220 813
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	645	475
Skulder till kreditinstitut	15 974	10 071
Skulder koncernbolag	2 710	-
Övriga skulder	24 875	635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 278	2 206
Summa kortfristiga skulder	50 482	13 387
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 685 856	1 629 884

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Överkursfond *	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	50	-	357 826	357 876
Årets resultat	-	-	25 888	25 888
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	25 888	25 888
Fondemission	450	-	-450	-
Utgående eget kapital 2020-12-31	500	-	383 264	383 764
Ingående eget kapital 2021-01-01	500	-	383 264	383 764
Årets resultat	-	-	142 129	142 129
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	142 129	142 129
Emission hybridobligation	-	738 555	-	738 555
Utdelning hybridobligation	-	-	-25 920	-25 920
Utgående eget kapital 2021-12-31	500	738 555	499 473	1 238 528

* Hela överkursfonden utgör fritt eget kapital

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-4 035	980
Avskrivningar		1 398	1 398
Erhållen utdelning		69 947	27 080
Erlagd ränta		-52 680	-51 846
Erhållen ränta		16 832	31 084
Betald inkomstskatt		-65	298
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		31 397	8 994
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar inklusive kortfristiga placeringar		48 093	-89 982
Förändringar av rörelseskulder		23 233	987
Kassaflöde från den löpande verksamheten		102 723	-80 001
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-343	-19
Förändring i fordringar hos intresseföretag		57 335	-321 302
Netto investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-799 075	-154 628
Förändring av andra långfristiga fordringar		-265 127	221 326
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 007 210	-254 623
Finansieringsverksamheten			
Förändring obligationslån		204 880	176 533
Överkurs förtidsinlösen obligationslån		-40 000	-
Förändring skulder till kreditinstitut		-15 004	-99 794
Förändring övriga långfristiga skulder		-28 511	123 287
Emission hybridobligation		738 555	-
Betald utdelning hybridobligation		-23 707	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		836 213	200 026
Årets kassaflöde		-68 274	-134 598
Likvida medel vid årets början		72 401	206 999
Likvida medel vid årets slut		4 127	72 401

Ilija Batljan Invest AB
559053-5166

Stockholm 2022-02-28

Johan Fredrik Råsberg
Ordförande

Ilija Batljan
Verkställande direktör

Mia Batljan
Styrelseledamot

Defintioner

Finansiella definitioner

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i procent av balansslutningen.

Justerad soliditet, %

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

Årsredovisning

Avsende redovisningsprinciper mm, hänvisar vi till Årsredovisning inklusive noter.