



Q3 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 Q3 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 2025-09-30 en fastighet. Fastighetens bokförda värde är 99 mkr. Fastigheten är beläggen i Eskilstuna.

Väsentliga händelser under perioden

Periodens resultat blev 426 Mkr (- 202 Mkr). Bolagets innehav har fått en mycket starkare position under det senaste kvartalet och efter kvartalets slut annonserades 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 3 slitsamma år. När det gäller övriga innehav ser vi en stark underliggande utveckling för de flesta större innehav. Bolaget återköpte 118,75 mkr i hybridobligationer under tredje kvartalet.

Bolagets justerade soliditet var 38 % i slutet av Q3 2025.

Bolaget informerades den 28 maj 2025 från Agenten om att de Gröna Obligationerna har sagts upp till omedelbar återbetalning. Som tidigare kommenterats anser bolaget att det saknas grund för Accelerationsförslaget då det faktum att fusionen med Health Runner inte är genomförd inte utgör uppsägningsgrund enligt de Gröna Obligationsvillkoren. IBIAB har fortsatt stark fokus att minska skuldsättningen och finna en lösning som stöds av majoriteten av de utestående obligationerna.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Inga

Finansiell översikt

Koncernen	*2025-09-30	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 494	5167	18 491	17 580	14 601
Driftnetto, tkr	-145	1412	-976	12 711	9 722
Periodens resultat, tkr	425 927	-460 160	-2 017 385	-1 260 878	2 078 646
Vinst per aktie, kr	8 519	neg	neg	neg	41 573
Marknadsvärde fastigheter, tkr	99 366	99 452	288 026	366 691	408 000
Balansomslutning, tkr	2 137 345	2 217 071	2 946 432	5 169 585	6 177 348
Antal fastigheter	1	1	3	3	3
Soliditet	31%	29%	40%	63%	74%
Justerad soliditet	38%	35%	41%	66%	76%

*avser 3 månader, övriga kolumner 1 år

Nyckeltalen definieras på sista sidan.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	2025-01-01	2024-01-01	2025-07-01	2024-07-01	2024-01-01
Belopp i tkr	2025-09-30	2024-09-30	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Hysesintäkter	2 494	2 469	708	719	5 167
Driftskostnader	-1 689	-1 671	-487	-486	-2 529
Underhåll	-113	-181	-44	-163	-272
Förvaltningsadministration	-373	-483	-105	-231	-308
Fastighetsskatt	-464	-464	-155	-155	-646
Driftnetto	-145	-330	-83	-316	1 412
Centraladministration	-3 336	-3 724	-1 560	-2 140	-4 066
Resultat före finansiella poster	-3 481	-4 054	-1 643	-2 456	-2 654
Resultat från försäljning av fastigheter	0	67 610	0	0	0
Resultat från andelar i intresseföretag	161 772	-382 006	47 364	-104 186	-487 275
Resultat från övriga tillgångar	339 833	225 501	173 066	38 063	194 481
Ränteintäkter och liknande resultatposter	16 056	20 931	4 085	7 559	27 235
Räntekostnader och liknande resultatposter	-93 028	-128 420	-29 949	-35 067	-171 349
Valutakursdifferenser	4 943	0	998	0	0
Resultat efter finansiella poster	426 095	-200 438	193 921	-96 087	-439 562
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0	0	0	0	0
Resultat före skatt	426 095	-200 438	193 921	-96 087	-439 562
Aktuell skatt	0	0			-28 554
Uppskjuten skatt	-167	-1 257	228	2 045	7 956
Årets resultat	425 927	-201 695	194 150	-94 041	-460 159
Årets resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybridobligation)	425 927	-201 695	194 150	-94 041	-460 159

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

	2025-01-01	2024-01-01	2025-07-01	2024-07-01	2024-01-01
Belopp i tkr	2025-09-30	2024-09-30	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Årets resultat	425 927	-201 695	194 150	-94 041	-460 159
Årets resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare (inkl. hybridobligation)	425 927	-201 695	194 150	-94 041	-460 159

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	99 366	99 369	99 452
Inventarier	8	32	26
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intressebolag	799 497	748 407	637 373
Fordringar hos moderbolag	172 373	280 353	362 159
Fordringar till intressebolag	269 569	304 461	264 074
Uppskjutna skattefordringar	39 239	36 983	39 285
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	735 301	830 773	757 378
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	802	802
Andra långfristiga fordringar	15 065	53 039	53 974
Summa anläggningstillgångar	2 130 418	2 354 219	2 214 523
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar	230	268	245
Fordringar hos koncernbolag	0	53 643	0
Fordringar hos intresseföretag	637		269
Övriga fordringar	5 472	173	1 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	574	390	484
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	29	19
Likvida medel	0	1 246	0
Summa omsättningstillgångar	6 927	55 749	2 547
SUMMA TILLGÅNGAR	2 137 345	2 409 968	2 217 070
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	668 803	900 451	632 467
Långfristiga skulder			
Obligationslån	871 250	936 250	921 250
Långfristiga skulder intresseföretag	10 616	10 018	10 624
Övriga långfristiga skulder	133 859	238 261	223 380
Uppskjutna skatteskulder	6 361	6 201	6 241
Summa långfristiga skulder	1 022 086	1 190 730	1 161 495
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	18 624	0	28 197
Leverantörsskulder	2 910	2 092	3 260
Skulder till kreditinstitut	47 567	49 779	52 220
Aktuella skatteskulder	28 502	299	28 838
Övriga skulder	27 124	37 971	28 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	321 730	228 646	281 649
Summa kortfristiga skulder	446 457	318 787	423 108
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 137 345	2 409 968	2 217 070

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	1 170 513
Förändring koncernstruktur	-	-	1 999	1 999	0	1 999
Periodens resultat	-	-	-540 047	-540 047	79 887	-460 160
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	-106 090	738 555	632 465
Ingående eget kapital 2025-01-01	500	11 650	-118 239	-106 090	738 555	632 465
Periodens resultat	-	-	460 086	460 086	-34 159	425 927
Årets totalresultat	-	-	460 086	460 086	-34 159	425 927
Återköp av hybridobligation					-423 750	-423 750
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-	34 159	34 159
Utgående eget kapital 2025-09-30	500	11 650	341 847	353 996	314 806	668 803

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

	2025-01-01	2024-01-01	2025-07-01	2024-07-01	2024-01-01
Belopp i tkr	2025-09-30	2024-09-30	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Den löpande verksamheten					
Resultat före finansiella poster	-3 481	-4 054	-1 641	-2 456	-2 654
Avskrivningar	103	72	45	29	134
Erhållen utdelning	0	139 928	0	139 055	140 717
Erlagd ränta	-12 774	-17 331	-3 887	76 022	-24 033
Erhållen ränta	6 227	1 908	1 207	-11 467	641
Betald inkomstskatt	-336	299	-16	318	-316
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-10 261	120 822	-4 292	201 501	114 489
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändringar av rörelsefordringar inklusive kortfristiga placeringar	1 176	1 041	287	850	-295
Förändringar av rörelseskulder	-1 749	-50 825	-185	-77 788	-1 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10 834	71 038	-4 190	124 563	112 774
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-151	0	3	-303
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	172 364	0	2 553	168 849
Förändring i fordringar hos intresseföretag	-271	41 520	88	4 935	13 182
Avyttringar av finansiella anläggningstillgångar	0	-12 523	0	4 320	24 200
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-28 766	0	-11 324	0	0
Förändring i koncern och andra långfristiga fordringar	238 353	-122 006	12 192	-104 559	-136 223
Kassaflöde från investeringsverksamheten	209 316	79 204	956	-92 748	69 705
Finanseringsverksamhet					
Återköp obligationslån	-28 375	-165 908	0	-62 152	-171 677
Förändring skulder till kreditinstitut	-14 249	-108 816	-9 579	-39 443	-100 788
Förändring övriga långfristiga skulder	-61 535	105 755	6 645	70 508	41 816
Återköp hybridobligation	-84 750	0	-23 750	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-188 909	-168 969	-26 684	-31 087	-230 649
Årets kassaflöde	9 573	-18 727	-29 918	728	-48 170
Likvida medel vid periodens början	-28 197	19 973	11 294	518	19 973
Likvida medel vid årets slut	-18 624	1 246	-18 624	1 246	-28 197

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	2025-01-01	2024-01-01	2025-07-01	2024-07-01	2024-01-01
Belopp i tkr	2025-09-30	2024-09-30	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Hysesintäkter	2 494	2 469	708	719	4 051
Driftskostnader	-1 689	-1 671	-487	-485	-2 504
Underhåll	-113	-181	-44	-164	-272
Förvaltningsadministration	-373	-457	-108	-211	-306
Fastighetsskatt	-464	-464	-155	-155	-618
Driftnetto	-145	-304	-86	-296	351
Avskrivningar	-1 047	-1 047	-349	-349	-1 363
Centraladministration	-3 172	-3 700	-1 547	-2 132	-3 928
Resultat före finansiella poster	-4 364	-5 051	-1 981	-2 777	-4 940
Resultat från andelar i intressebolag	44 092	44 719	0	43 931	424
Resultat från övriga tillgångar	339 833	227 341	173 066	39 903	196 320
Ränteintäkter och liknande resultatposter	15 574	22 182	4 060	8 266	28 224
Räntekostnader och liknande resultatposter	-93 044	-127 984	-31 554	-35 107	-170 723
Valutakursdifferenser	4 943	0	998	0	0
Resultat efter finansiella poster	307 033	161 208	144 589	54 216	49 307
Resultat före skatt	307 033	161 208	144 589	54 216	49 307
Aktuell skatt	0	0	0	0	-27 662
Uppskjuten skatt	49	-1 445	300	2 220	0
Årets resultat	307 082	159 763	144 889	56 436	21 645

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

	2025-01-01	2024-01-01	2025-07-01	2024-07-01	2024-01-01
Belopp i tkr	2025-09-30	2024-09-30	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Årets resultat	307 082	159 763	144 889	56 436	21 645
Totalresultat för året	307 082	159 763	144 889	56 436	21 645

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	63 861	65 258	64 993
Inventarier, verktyg och installationer	8	32	26
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	610	2 665	610
Andelar i intresseföretag	901 910	855 391	857 466
Fordringar hos koncernbolag	140 325	296 509	333 305
Fordringar hos intresseföretag	269 565	261 533	264 074
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	735 301	830 773	757 378
Andra långfristiga fordringar	5 065	35 217	36 527
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	802	802
Uppskjuten skattefordran	39 239	36 983	39 285
Summa anläggningstillgångar	2 155 883	2 385 163	2 354 466
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar	230	268	245
Fordringar hos koncernbolag	35 955	78 572	28 243
Fordringar hos intressebolag	637	0	269
Övriga fordringar	219	198	1 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	574	390	484
Summa kortfristiga fordringar	37 615	79 428	30 771
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	29	19
Likvida medel	0	935	0
Summa omsättningstillgångar	37 629	80 392	30 790
SUMMA TILLGÅNGAR	2 193 512	2 465 555	2 385 257
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	726 146	965 485	808 656
Avsättningar			0
Uppskjuten skatt	6 261	6 389	6 357
Summa avsättningar	6 261	6 389	6 357
Långfristiga skulder			
Obligationslån	871 250	936 250	921 250
Långfristiga skulder koncernbolag	427	427	427
Långfristiga skulder intresseföretag	10 616	10 018	10 624
Övriga långfristiga skulder	133 859	238 261	216 380
Summa långfristiga skulder	1 016 151	1 184 955	1 148 681
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	18 983	0	28 530
Leverantörsskulder	2 910	2 092	3 260
Skulder till kreditinstitut	47 567	49 779	52 220
Skulder till koncernbolag	125	304	109
Aktuella skatteskulder	28 499	299	28 835
Övriga skulder	25 174	27 021	26 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	321 695	229 230	281 614
Summa kortfristiga skulder	444 953	308 725	421 562
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 193 512	2 465 555	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
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	-	341 241	-34 159	307 082
Övrigt totalresultat	-	-		0
Årets totalresultat	0	341 241	-34 159	307 082
Återköp av hybridobligation			-423 750	-423 750
Utdelning hybridobligation	-		34 159	34 159
Utgående eget kapital 2025-09-30	500	410 842	314 805	726 146

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01	2024-01-01	2025-07-01	2024-07-01	2024-01-01
Belopp i tkr	2025-09-30	2024-09-30	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Den löpande verksamheten					
Resultat före finansiella poster	-4 364	-5 051	-1 980	-2 777	-4 940
Avskrivningar	1 150	1 119	394	421	1 496
Erhållen utdelning	0	139 928	0	139 055	140 717
Erlagd ränta	-12 774	-16 844	-3 887	76 033	-25 380
Erhållen ränta	5 810	1 329	1 014	-12 588	1 324
Betald inkomstskatt	-336	299	-16	318	-316
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10 514	120 780	-4 475	200 462	112 901
före förändringar av rörelsekapital					
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändringar av rörelsefordringar inklusive kortfristiga placeringar	1 176	293	287	850	69
Förändringar av rörelseskulder	-1 763	-43 575	-172	-75 059	-1 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 101	77 498	-4 360	126 253	111 550
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-151	0	3	-303
Förvärv av andelar hos intresseföretag	-100	0	-100	0	0
Förändring i fordringar hos intresseföretag	-271	41 520	-12	4 710	13 182
Netto investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-28 666	-12 523	-11 124	3 518	24 200
Förändring av koncern och andra långfristiga fordringar	231 594	-57 489	12 380	-102 842	-68 138
Kassaflöde från investeringsverksamheten	202 557	-28 643	1 144	-94 611	-31 059
Finansieringsverksamheten					
Återköp obligationslån	-28 375	-165 908	0	-62 152	-171 677
Förändring skulder till kreditinstitut	-7 249	-5 966	-2 579	-39 443	2 641
Förändring övriga långfristiga skulder	-61 535	105 755	-373	70 508	41 816
Återköp hybridobligation	-84 750	0	-23 750	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-181 909	-66 119	-26 702	-31 087	-127 220
Årets kassaflöde	9 547	-17 264	-29 918	555	-46 729
Likvida medel vid årets början	-28 530	18 199	10 935	380	18 199
Likvida medel vid årets slut	-18 983	935	-18 983	935	-28 530

Ilija Batljan Invest AB (publ)
559053-5166

Stockholm 2025-11-28

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.