

# DELÅRSRAPPORT

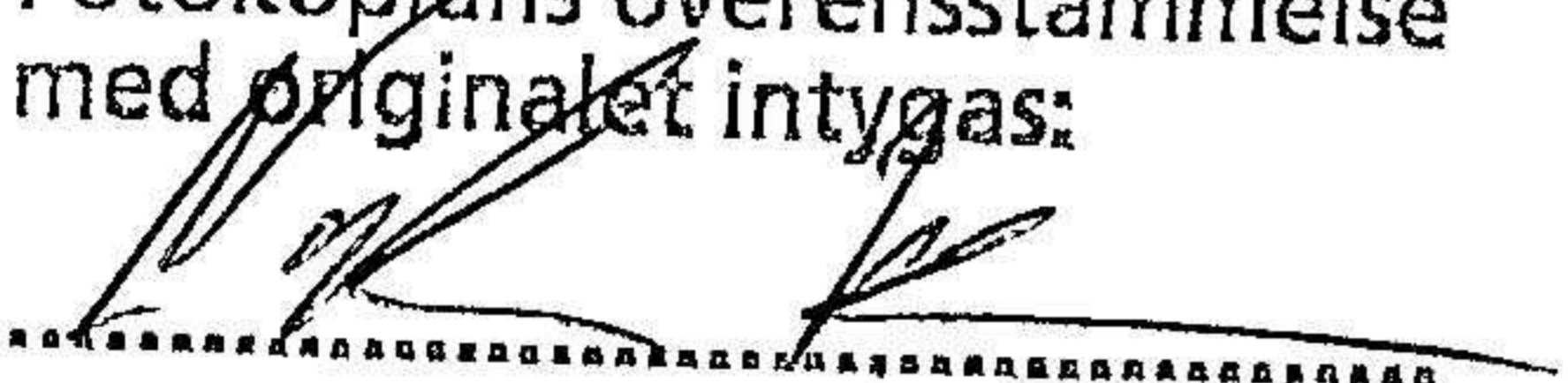
JANUARI - JUNI 2023

för

**Svensk Hypotekspension AB**

**Org. nr. 556630-4985**

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

  
.....  
NICLAS BERGMAN

## DELÅRSRAPPORT

### Om Svensk Hypotekspension AB

Bolaget är helägt dotterföretag till Nordax Bank AB (publ), org nr 556647-7286, och har sitt säte i Stockholm. Svensk Hypotekspension AB upprättar koncernredovisning och är ett Bostadskreditinstitut.

Svensk Hypotekspension AB erbjuder garanterade livsvariga krediter, sk. kapitalfrigöringskrediter, utan krav på löpande betalningar av vare sig räntor eller amorteringar för villa-, fritidshus- och bostadsrättsägare över 60 år. Produkten marknadsförs under namnet Hypotekspension®.

Verksamheten är organiserad i fem bolag. Nya krediter till nya kunder utbetalas och finansieras genom Svensk Hypotekspension Fond 2 AB eller Svensk Hypotekspension AB. Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ) fungerar som ett SPV-bolag i samband med utgivande av obligationslån. Svensk Hypotekspension 5 AB (publ) fungerar som ett SPV-bolag med en bankkredit som finansiering. Svensk Hypotekspension Fond 3 AB (publ) är vilande.

### Resultat januari-juni 2023

#### Koncernen

Koncernen redovisar för perioden ett resultat efter skatt om 87 (56) MSEK. Räntenettot uppgick under perioden till 145 (106) MSEK. Rörelsekostnaderna uppgick till 36 (38) MSEK.

#### Moderbolaget

Moderbolaget redovisar för perioden ett resultat efter skatt om 87 (56) MSEK. Räntenettot uppgick under perioden till -13 (-5) MSEK. Rörelsekostnaderna uppgick till 35 (36) MSEK.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget är exponerat för både kreditrisker och övriga finansiella risker som marknadsrisk och likviditetsrisk. Bolaget är även exponerat för operationella risker som IT-risker, processrisker och externa risker, samt compliancerisker och affärsrisker. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy sätter bolagets aptit för riskerna, strategier kring riskhantering samt roller och ansvar för riskhantering. Mer utförligt om riskhantering hänvisas till Svensk Hypotekspension AB:s årsredovisning för 2022.

### Redovisningsprinciper

Delårsrapporten för Svensk Hypotekspension AB och koncernen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år. Mer utförligt om redovisningsprinciper hänvisas till Svensk Hypotekspension AB:s årsredovisning för 2022.

### Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

Inga väsentliga händelser efter balansdagens utgång har identifierats.

### Granskning av revisor

Delårsrapporten har inte granskats av Bolagets revisor.

Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

## RAPPORT ÖVER RESULTAT

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Nettoomsättning		1 128	1 802	1 121	1 837
Övriga rörelseintäkter		24	9	151 137	106 712
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 152</b>	<b>1 810</b>	<b>152 258</b>	<b>108 549</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Externa kostnader		-27 176	-28 118	-25 928	-26 984
Personalkostnader		-8 456	-9 100	-8 456	-9 100
Avskrivningar		-351	-414	-351	-414
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-35 983</b>	<b>-37 633</b>	<b>-34 736</b>	<b>-36 498</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-34 831</b>	<b>-35 822</b>	<b>117 522</b>	<b>72 051</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Resultat från övriga värdepapper och långfristiga fordringar		328 726	173 306	10 228	4 181
Övriga ränteintäkter		1 346	876	41 313	12 231
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-185 172	-68 345	-64 923	-21 032
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>144 899</b>	<b>105 837</b>	<b>-13 383</b>	<b>-4 620</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>110 068</b>	<b>70 015</b>	<b>104 140</b>	<b>67 431</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Lämnade/erhållna koncernbidrag		-	-	5 929	2 584
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 929</b>	<b>2 584</b>
<b>Periodens resultat före skatt</b>		<b>110 068</b>	<b>70 015</b>	<b>110 068</b>	<b>70 015</b>
Periodens skatt		-22 674	-14 423	-22 674	-14 423
<b>Periodens resultat</b>		<b>87 394</b>	<b>55 592</b>	<b>87 394</b>	<b>55 592</b>

## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-06-30	2022-12-31	2023-06-30	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Lånereskontra utvecklingskostnader		-	307	0	307
Inventarier		107	152	107	152
Andelar i koncernföretag		-	-	237 242	212 242
Fordringar på koncernföretag		15 000	55 439	1 805 617	1 787 017
Utlåning till allmänheten	1	9 144 535	8 763 579	53 256	14 075
Kundfordringar		5	7	0	0
Övriga fordringar		3	2	3	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 830	7 119	6 830	5 439
Likvida medel		267 185	245 192	55 746	52 949
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 433 665</b>	<b>9 071 797</b>	<b>2 158 802</b>	<b>2 072 183</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
		<b>2023-06-30</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>					
Aktiekapital		1 488	1 488	1 488	1 488
Övrigt tillskjutet kapital/Överkursfond		247 532	247 532	147 995	148 301
Balanserat resultat inkl periodens resultat		27 449	-59 945	151 817	64 116
<b>Summa eget kapital</b>		<b>276 469</b>	<b>189 075</b>	<b>301 300</b>	<b>213 906</b>
<b>Skulder</b>					
Obligationslån		2 248 108	2 245 824	-	-
Skulder till kreditinstitut		4 996 117	4 746 817	-	-
Skulder till koncernföretag	2	1 834 968	1 836 505	1 835 468	1 836 846
Leverantörsskulder		9 712	3 185	4 540	3 009
Skatteskulder		13 208	13 755	13 208	13 755
Övriga kortfristiga skulder		1 988	2 952	1 858	2 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		53 094	33 684	2 427	2 287
<b>Summa skulder</b>		<b>9 157 196</b>	<b>8 882 722</b>	<b>1 857 502</b>	<b>1 858 277</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>9 433 665</b>	<b>9 071 797</b>	<b>2 158 802</b>	<b>2 072 183</b>

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I KONCERNEN

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel och årets resultat	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>1 488</b>	<b>247 532</b>	<b>157 281</b>	<b>406 301</b>
Utdelning			-350 000	-350 000
Periodens resultat			132 774	132 774
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>1 488</b>	<b>247 532</b>	<b>-59 945</b>	<b>189 075</b>
Periodens resultat			87 394	87 394
<b>Eget kapital 2023-06-30</b>	<b>1 488</b>	<b>247 532</b>	<b>27 449</b>	<b>276 469</b>

Aktiekapitalet består av 14 882 661 aktier av samma slag med kvotvärde 0,1 kr.

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I MODERBOLAGET

	Aktiekapital	Reservfond	Fond för utvecklingskostnader	Överkursfond	Balanserade vinstmedel och årets resultat	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>1 488</b>	<b>35 467</b>	<b>1 041</b>	<b>112 528</b>	<b>280 608</b>	<b>431 132</b>
Periodens avskrivning av aktiverade utvecklingskostnader			-734		734	0
Utdelning					-350 000	-350 000
Periodens resultat					132 774	132 774
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>1 488</b>	<b>35 467</b>	<b>307</b>	<b>112 528</b>	<b>64 116</b>	<b>213 906</b>
Periodens avskrivning av aktiverade utvecklingskostnader			-307		307	0
Periodens resultat					87 394	87 394
<b>Eget kapital 2023-06-30</b>	<b>1 488</b>	<b>35 467</b>	<b>0</b>	<b>112 528</b>	<b>151 817</b>	<b>301 300</b>

Aktiekapitalet består av 14 882 661 aktier av samma slag med kvotvärde 0,1 kr.

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I KONCERNEN

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Rörelseresultat före finansiella poster		-34 831	-35 822	117 522	72 051
varav ej betalda ersättningar från koncernbolag		-	-	-5 483	-11 259
Avskrivningar		351	414	351	414
Betald skatt		-22 047	-23 949	-22 047	-23 949
<b>Delsumma</b>		<b>-56 527</b>	<b>-59 358</b>	<b>90 344</b>	<b>37 257</b>
Erhållen ränta		2 898	7 390	40 147	12 231
Erlagd ränta		-179 417	-70 363	-63 084	-23 206
<b>Delsumma</b>		<b>-233 046</b>	<b>-122 331</b>	<b>67 406</b>	<b>26 282</b>
Minskning (+) / ökning (-) övriga kortfristiga fordringar		-3 279	-3 799	-4 104	-4 068
Minskning (-) / ökning (+) övriga kortfristiga rörelseskulder		21 141	5 667	603	-3 427
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-215 185</b>	<b>-120 462</b>	<b>63 906</b>	<b>18 788</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Utbetalda lån	1	-419 699	-739 132	-39 622	-3 100
Återbetalda lån	1	363 519	291 428	1 322	0
Investeringar i dotterbolag		-	-	-25 000	-20 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-56 180</b>	<b>-447 704</b>	<b>-63 300</b>	<b>-23 100</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Upptagna lån koncernbolag		43 358	-218 580	3 358	-178 580
Upptagna lån kreditinstitut		250 000	1 750 000	-	-
Amortering av lån kreditinstitut		0	-614 292	-	-
Minskning (+) / ökning (-) lån till dotterföretag		-	-	-1 166	408 147
Utgifter för upptagande av lån		0	-215	-	-
Utdelning		0	-200 000	0	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>293 358</b>	<b>716 913</b>	<b>2 192</b>	<b>29 567</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>21 993</b>	<b>148 746</b>	<b>2 798</b>	<b>25 255</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>		<b>245 192</b>	<b>129 581</b>	<b>52 949</b>	<b>19 400</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>267 185</b>	<b>278 328</b>	<b>55 747</b>	<b>44 655</b>

NOTER

Not 1 Utlåning till allmänheten	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-06-30	2022-12-31	2023-06-30	2022-12-31
Ingående lånefordringar	8 763 579	7 563 091	14 075	0
Utbetalda lån	419 699	1 436 770	39 622	7 530
Köp/sälj lån koncernbolag	-	-	0	6 674
Kapitaliserad ränta	324 781	414 323	887	124
Återbetalda lån	-363 519	-650 352	-1 322	0
Befarad kundförlust	-5	-253	-5	-253
<b>Summa</b>	<b>9 144 535</b>	<b>8 763 579</b>	<b>53 256</b>	<b>14 075</b>

Några reserveringar för förväntade kreditförluster har ej skett under perioden. Historiskt har kreditförluster ej skett då värdet på säkerheterna överstigit utlånade belopp med god marginal. Lånen löper på låntagarens livstid, d.v.s. har en obestämd löptid. Inga räntor eller amorteringar behöver betalas på lånen förrän de återbetalas, vilket sker vid dödsfall, försäljning av bostaden dessförinnan eller vid permanent flytt från bostaden. Säkerheter för lånefordringarna utgörs av pantbrev i fastigheter (villor och fritidsfastigheter) samt panträtt i bostadsrätter i bostadsrättsföreningar. Omförhandling av lånevillkor för kunder förekom ej under perioden. Räntan är rörlig och följer ändringar i de svenska bankernas interna 3-månaders utlåningsränta, "Stibor".

Åldersintervall	2023-06-30		2022-12-31	
	Antal lån	LTV	Antal lån	LTV
60-64	263	23%	221	22%
65-69	922	25%	883	24%
70-74	1880	28%	1810	27%
75-79	3596	31%	3541	30%
80-84	2897	32%	2855	31%
85-89	1598	32%	1626	31%
>90	807	30%	843	29%
Avlidna	285	32%	376	29%
<b>Summa</b>	<b>12 248</b>	<b>30%</b>	<b>12 155</b>	<b>29%</b>

Lånefordringar fördelat på säkerheter 2023-06-30			
Typ av säkerhet	Indexerat marknadsvärde	Lånefordran inkl kapitaliserad ränta	Lånets storlek i förhållande till marknadsvärdet
Bostadsrätt	15 753 928	4 795 784	30%
Villa	12 898 419	3 898 695	30%
Fritidshus	1 612 004	450 056	28%
<b>Summa</b>	<b>30 264 351</b>	<b>9 144 535</b>	<b>30%</b>

Lånefordringar fördelat på säkerheter 2022-12-31			
Typ av säkerhet	Indexerat marknadsvärde	Lånefordran inkl kapitaliserad ränta	Lånets storlek i förhållande till marknadsvärdet
Bostadsrätt	15 902 579	4 654 218	29%
Villa	12 638 364	3 681 774	29%
Fritidshus	12 638 364	427 588	27%
<b>Summa</b>	<b>41 179 307</b>	<b>8 763 579</b>	<b>29%</b>

Not 2 Transaktioner med närstående

Svensk Hypotekspension AB är helägt dotterbolag till Nordax Bank AB (publ) (556647-7286). Det är Nordax Bank AB (publ) som har den yttersta kontrollen över koncernen.

Följande transaktioner har skett med närstående:	Koncernen		Moderbolaget	
	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022
Administrativa arvoden från dotterföretag	-	-	151 113	106 704
Kapitaliserad ränteintäkt på långfristiga lån till koncernföretag	-	-	9 307	4 155
Uppläggningsavgifter på utbetalade lån	-	-	1 151	1 837
Lämnade och erhållna koncernbidrag	-	-	5 929	2 584
Räntekostnad på lån från Nordax	64 905	20 962	64 905	20 962
Ränteintäkt på lån till koncernbolag	-	-	41 294	12 231
	<b>64 905</b>	<b>20 962</b>	<b>273 698</b>	<b>148 472</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-12-31</b>
Fordran på koncernbolag avseende utlägg och tjänster	-	-	24 780	28 065
Långfristig fordran på koncernbolag	-	-	317 614	302 824
Lån till koncernbolag	-	-	1 442 295	1 441 128
Skuld till koncernbolag	-	-	500	341
Skuld till Nordax avseende utlägg och tjänster	0	3 358	0	3 358
Fordran på Nordax	15 000	15 000	15 000	15 000
Lån från Nordax	1 834 968	1 833 147	1 834 968	1 833 147
<b>Summa transaktioner</b>	<b>1 849 968</b>	<b>1 851 505</b>	<b>3 635 156</b>	<b>3 623 863</b>

**Not 3 Ställda panter och säkerheter**

Koncernen har ställt säkerheter för egna förbindelser. Moderbolaget har ställt säkerheter för dotterbolagets förbindelser.

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>För egna avsättningar och skulder</b>				
Aktier i dotterbolag	186 406	186 406	186 406	186 406
Utlåning till allmänheten	7 346 509	7 043 954	-	-
Bankmedel	186 169	146 397	-	-
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 719 084</b>	<b>7 376 757</b>	<b>186 406</b>	<b>186 406</b>
<b>För övriga koncernbolag</b>				
Aktier i dotterbolag	-	-	186 406	186 406
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>186 406</b>	<b>186 406</b>

2023090102512