

# DELÅRSRAPPORT

JANUARI - JUNI 2022

för

**Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ)**

**Org. nr. 559215-5195**

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



NICLAS BERONIUS

070-7482344

## DELÅRSRAPPORT

### Om Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ)

Bolaget är helägt dotterföretag till Svensk Hypotekspension AB, org nr 556630-4985, och har sitt säte i Stockholm. Moderbolaget upprättar koncernredovisning och är ett Bostadskreditinstitut.

Moderbolaget 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®.

Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ) startade sin verksamhet den 17 december 2019 genom att förvärva en låneportfölj med produkten Hypotekspension. Förvärvet av portföljen har finansierats genom utgivandet av ett obligationslån som är noterat på NASDAQ OMX:s företagsobligationslista i Stockholm med A+ i rating från Fitch Ratinginstitut. Bolaget har ett fastställt regelverk med finans- och administrationspolicys, men har inga egna anställda utan administreras av moderbolaget.

### Resultat januari-juni 2022

Resultat efter finansiella poster uppgick under perioden till 0 (0) MSEK och periodens resultat till 0 (0) 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 Fond 4 AB (publ) årsredovisning för 2021.

### Redovisningsprinciper

Delårsrapporten för Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ) är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 2. RFR 2 anger att företaget ska tillämpa International Financial Reporting Standard IFRS, sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år. Mer utförligt om redovisningsprinciper hänvisas till Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ) årsredovisning för 2021.

### Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

Inga väsentliga händelser efter balansdagens utgång har identifierats.

### Granskning av revisor

Delårsrapporten har inte granskats av Bolagets revisor.

## RAPPORT ÖVER RESULTAT

	Not	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021
<b>Rörelsens intäkter och kostnader</b>			
Nettoomsättning		-15 960	-4 180
Externa kostnader		-31 275 118	-30 498 669
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-31 291 078</b>	<b>-30 502 849</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och långfristiga fordringar		49 546 285	48 559 947
Övriga ränteintäkter		873 057	987 728
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 128 264	-19 044 826
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>31 291 078</b>	<b>30 502 849</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Skatt		0	0
<b>Periodens resultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

TILLGÅNGAR		2022-06-30	2021-12-31
Utlåning till allmänheten	1	2 245 216 071	2 282 078 592
Fordran koncernföretag		75 927 909	35 054 852
Kundfordringar		5 160	950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	617 120
Kassa och bank		44 654 718	46 691 213
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 365 803 858</b>	<b>2 364 442 727</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		115 405 715	115 405 715
Periodens resultat		0	0
<b>Summa eget kapital</b>		<b>115 905 715</b>	<b>115 905 715</b>
<b>Skulder</b>			
Obligationslån		2 243 643 580	2 241 312 574
Skuld till koncernföretag	2	5 158 234	5 894 375
Leverantörsskulder		0	352 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 096 329	977 436
<b>Summa skulder</b>		<b>2 249 898 143</b>	<b>2 248 537 012</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>2 365 803 858</b>	<b>2 364 442 727</b>

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel och årets resultat	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>500 000</b>	<b>115 405 715</b>	<b>115 905 715</b>
Periodens resultat		0	0
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>500 000</b>	<b>115 405 715</b>	<b>115 905 715</b>
Periodens resultat		0	0
<b>Eget kapital 2022-06-30</b>	<b>500 000</b>	<b>115 405 715</b>	<b>115 905 715</b>

Aktiekapitalet består av 500 000 aktier av samma slag med kvotvärde 1 kr.

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

	Not	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		-31 291 078	-30 502 849
<b>Summa</b>		<b>-31 291 078</b>	<b>-30 502 849</b>
Erhållen ränta		579 153	729 100
Erlagd ränta		-16 875 000	-16 875 000
<b>Summa</b>		<b>-47 586 925</b>	<b>-46 648 749</b>
Minskning (+) / ökning (-) övriga kortfristiga fordringar		612 910	665 950
Minskning (-) / ökning (+) övriga kortfristiga rörelseskulder		-892 132	-826 373
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-47 866 147</b>	<b>-46 809 172</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Erhållna amorteringar	1	85 829 653	93 781 795
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>85 829 653</b>	<b>93 781 795</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Lån till Nordax	2	-40 000 000	-26 000 000
Aktieägartillskott	2	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-40 000 000</b>	<b>-26 000 000</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>-2 036 494</b>	<b>20 972 623</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>		<b>46 691 213</b>	<b>36 493 456</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>44 654 719</b>	<b>57 466 079</b>

2022090202401

## NOTER

### Not 1 Utlåning till allmänheten

	2022-06-30	2021-12-31
Ingående lånefordringar	2 282 078 592	2 262 155 739
Utbetalda lån	0	0
Köp/sälj lån koncernbolag	0	120 779 668
Kapitaliserad ränta	48 967 132	96 668 004
Återbetalda lån	<u>-85 829 653</u>	<u>-197 524 819</u>
<b>Summa</b>	<b>2 245 216 071</b>	<b>2 282 078 592</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	2022-06-30		2021-12-31	
	Antal lån	LTV	Antal lån	LTV
60-64	27	21%	27	20%
65-69	278	19%	288	19%
70-74	745	22%	776	21%
75-79	1297	22%	1341	22%
80-84	941	21%	1002	21%
85-89	600	21%	629	21%
>90	319	21%	360	20%
Avlidna	119	23%	71	20%
<b>Summa</b>	<b>4 326</b>	<b>21%</b>	<b>4 494</b>	<b>21%</b>

Lånefordringar fördelat på säkerheter				2022-06-30
Typ av säkerhet	Indexerat marknadsvärde	Lånefordran inkl kapitaliserad ränta	Lånets storlek i förhållande till marknadsvärdet	
Bostadsrätt	6 509 106 673	1 431 421 816	22%	
Villa	3 970 541 805	808 142 630	20%	
Fritidshus	25 049 000	5 651 625	23%	
<b>Summa</b>	<b>10 504 697 478</b>	<b>2 245 216 071</b>	<b>21%</b>	

Lånefordringar fördelat på säkerheter				2021-12-31
Typ av säkerhet	Indexerat marknadsvärde	Lånefordran inkl kapitaliserad ränta	Lånets storlek i förhållande till marknadsvärdet	
Bostadsrätt	6 736 639 673	1 452 715 819	22%	
Villa	4 131 681 805	825 491 084	20%	
Fritidshus	18 190 000	3 871 689	21%	
<b>Summa</b>	<b>10 886 511 478</b>	<b>2 282 078 592</b>	<b>21%</b>	

2022090202402

## Not 2 Transaktioner med närstående

Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ) är helägt dotterbolag till Svensk Hypotekspension AB (556630-4985). Det är Svensk Hypotekspension AB som har den yttersta kontrollen över koncernen.

Följande transaktioner har skett med närstående:

	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021
a) Köp av tjänster avseende administration av lån till allmänheten	30 847 979	29 980 937
b) Kortfristig fordran på närstående	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-12-31</b>
Fordran på Nordax avseende lån	75 000 000	35 000 000
Upplupen ränta avseende lån	927 909	54 852
c) Kortfristig skuld till närstående		
Upplupna kostnader moderbolaget	5 158 234	5 894 375

## Not 3 Ställda panter

	2022-06-30	2021-12-31
Avseende skuld till Obligationslån		
Utlåning till allmänheten	2 245 216 071	2 282 078 592
Bankmedel	24 035 635	28 034 437
<b>Summa</b>	<b>2 269 251 706</b>	<b>2 310 113 029</b>