

ÅRSREDOVISNING

2019-08-21 - 2020-12-31

för

Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ)

Org. nr. 559215-5195

Säte: Stockholm

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Rapport över förändring i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar (noter)	11-14

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen och Verkställande Direktören för Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ) avger härmed årsredovisning för räkenskapsperioden 2019-08-21 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Flerårsöversikt

<u>MSEK</u>	<u>2020</u>
Resultat från finansiella poster (räntenetto)	68
Nya krediter	0
Utlåning till allmänheten	2 262

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Moderföretag

Bolaget är helägt dotterföretag till Svensk Hypotekspension AB, org nr 556630-4985, och har sitt säte i Stockholm. Bolaget nyregistrerades av Bolagsverket 2019-08-21.

Moderbolaget upprättar koncernredovisning och är ett bostadskreditinstitut.

Information om verksamheten

Moderbolaget Svensk Hypotekspension AB var fram till april 2019 den enda aktören i Sverige som erbjuder garanterade livsvariga krediter, s.k. 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®. Produkten är sedan länge etablerad i USA och England och har på senare år även introducerats i flera andra länder. Där produkten förekommer har den blivit mycket populär bland pensionärer.

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. Under perioden har en tillsynsdialog pågått med Finansinspektionen och med anledning av detta beslutade Bolaget att inte genomföra något ytterligare förvärv av kapitalfrigöringskrediter under det gångna räkenskapsåret.

Bolaget har ett fastställt regelverk med finans- och administrationspolicys, men har inga egna anställda utan administreras av moderbolaget.

Under våren drabbades värden av en pandemi. Det befarades att det skulle kunna ge effekt på bostadspriser, efterfrågan och eventuellt också kreditförluster. Så har inte blivit fallet, åtminstone inte än så länge. Efterfrågan är fortsatt god och bostadspriserna har rent av stigit under föregående år. Allt annat lika innebär det en lägre kreditrisk för kapitalfrigöringskrediter.

Framtida utveckling

En fortsatt stabil efterfrågan finns för produkten Hypotekspension®. Försäljningsmål har satts upp av moderbolaget.

Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Finansiell riskhantering

Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ) har varit exponerat för ränterisk, refinansierings- och likviditetsrisk, kreditrisk och kapitalrisk.

Ränte- och valutarisk

Lånefordringarna har rörlig ränta med räntebas baserad på 3 månaders Stibor. Upplåningen består av ett obligationslån till fast ränta (1,50%) om 2 250 mkr. Bolaget är därmed utsatt för ränterisk. Obligationslånet emitterades i 17 december 2019 och löper till år 2067.

En förändring i den fasta räntans räntebas med 1% beräknas ge en resultateffekt om +/- 22,5 MSEK.

Bolagets utlåning och upplåning sker i svenska kronor varför ingen valutarisk föreligger.

Refinansieringsrisk och likviditet

Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ) har ingen refinansieringsrisk då återstående löptiden på obligationslånet är 47 år. Då utlåningsverksamheten enligt villkoren för obligationslånen är stängd för nya låntagare beräknas samtliga lånefordringar vara återbetalda inom denna tid. Likviditeten i Bolaget har en bestämd prioriteringsordning enligt avtalet med obligationsinnehavarna. Alla återbetalningar från låntagarna minus utbetalningar enligt avtalad prioriteringsordning skapar ett belopp, överskott eller underskott av likvida medel. Vid överskott fördelas beloppet pro rata mellan obligationslångivarna och vid underskott skjuts utbetalning av kupongröntan upp till nästa ordinarie kupongbetalningsdag.

Villkoren för lånefordringarna innebär att bolaget inte kan styra över lånens förfallodag och därigenom är det inte möjligt att lämna uppgift om löptidsanalys.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses vanligen risken att låntagaren inte kan fullgöra sina räntebetalningar och amorteringar i rätt tid. I Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ) är kreditrisken i stället förknippad med värdet vid försäljningen av de fastigheter och bostadsrätter, som utgör säkerhet för krediten. Kreditgivningen sker i moderbolaget utifrån en av styrelsen fastställd kreditpolicy och kreditinstruktion. Styrelsen har utsett en kreditkommitté för handläggning av löpande kreditärenden. I kommitténs ansvar ingår att lämna förslag till styrelsen beträffande utveckling av kreditpolicy och kreditinstruktion.

Bolaget baserar sin kreditprövning på en noggrann bedömning av värdet och värdebeständigheten hos de fastigheter (villa eller fritidshus) och bostadsrätter, som utgör underlag för kreditgivningen. Lånen löper på livstid, d.v.s. har en obestämd löptid. Inga betalningar av vare sig räntor eller amorteringar behöver erläggas på lånen förrän de skall återbetalas, vilket skall ske vid dödsfall, försäljning av fastigheten/ bostadsrätten dessförinnan eller vid permanent flytt från bostaden. Bolaget lämnar en garanti för att låntagaren aldrig skall behöva betala tillbaka mer än vad fastigheten/bostadsrätten inbringar vid en försäljning på marknadsmässiga villkor, en s.k. skuldfrigaranti.

Det innebär, att Bolagets kreditrisk är beroende av storleken på skulden (kapitalfordran plus ackumulerad ränta) jämfört med fastighetens/-bostadsrättens marknadsvärde vid den tidpunkt då lånet förfaller till betalning. Bolaget beräknar denna kreditrisk med hjälp av oberoende aktuarie och anpassar med ledning därav låneskalan till låntagarnas ålder och fastigheternas/bostadsrätternas värde. Baserat på denna beräkning och tillämpade räntevillkor görs avsättning, reservering, för den beräknade kreditförlustrisken.

Kapitalrisk

Kapitalrisken är risken för det egna kapitalet. För att kunna hantera sin kapitalrisk har bolaget genom avtal erhållit rätt att reducera sin långfristiga skuld till moderbolaget och erhålla tillskott från aktieägaren för undvikande av tvångslikvidationsplikt.

Bolagsstyrningsrapport

Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (Bolaget) nyregistrerades av Bolagsverket 2019-08-21 och är ett svenskt publikt aktiebolag som lyder under svensk lag. Bolaget har utgivit ett obligationslån som är noterat på NASDAQ OMX:s företagsobligationslista i Stockholm.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Svensk Hypotekspension AB ("SHP") som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Nordax Bank AB ("Nordax"). SHP är ett bostadskreditinstitut och står under tillsyn av Finansinspektionen. Bolaget är registrerat hos Finansinspektionen som ett finansiellt institut och står därmed under begränsad tillsyn av Finansinspektionen (Ågarrapportering).

Bolagets aktier är inte noterade på någon reglerad handelsplats.

Bolagsstyrningen av Bolaget utgår ifrån svensk lagstiftning, främst den svenska aktiebolagslagen och Finansinspektionens tillämpliga regler och rekommendationer. Bolaget har upprättat denna bolagsstyrningsrapport i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554).

Bolagets uppdrag och värderingar utgör grundvalen för bolagets interna bolagsstyrningsregler. Bolaget tillämpar inte Svensk Kod för bolagsstyrning. Bolagsordningen innehåller inte några bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordning.

I enlighet med de grundläggande reglerna om ett aktiebolags styrning och organisation styrs Bolaget genom bolagsstämman, den av aktieägarna på stämman utsedda styrelsen, av styrelsen utsedd verkställande direktör och styrelsens kontroll av Bolaget ledning. Den av bolagsstämman utsedda revisorn avger revisionsberättelse över sin revision av bolagets årsredovisning, över dispositionen av resultatet samt över styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av bolaget och dess verksamhet.

Intern kontroll och finansiell rapportering

Syftet med riskhantering och internkontroll i samband med finansiell rapportering är att med rimlig säkerhet kunna garantera att den externa finansiella rapporteringen är tillförlitlig i fråga om delårsrapporter, årsrapporter och årsredovisningar, och säkerställa att den finansiella rapporteringen upprättas enligt lagar, gällande redovisningsnormer och andra relevanta krav.

Styrelsens ansvar för den interna kontrollen framgår av aktiebolagslagen och den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen omfattas av styrelsens rapporteringsinstruktion till VD. Finansiella rapporter upprättas varje månad i den koncern till vilken Bolaget hör för moderbolag och dotterbolag. Ekonomifunktionen med funktionellt ansvar för redovisning, rapportering och analys av finansiell utveckling finns på moderbolagsnivå.

Revision omfattar årligen lagstadgad revision av Bolagets årsredovisning, moderbolag och systerbolag, samt revision av bokslutet. Bolagets interna kontrollarbete syftar till att säkerställa att koncernen lever upp till sina mål för den finansiella rapporteringen. Arbetet baseras på genomgångar av viktiga rutiner och processer i koncernens arbete med den finansiella rapporteringen. Rutinerna är utformade utifrån ett bedömt behov i koncernens verksamhet. Bolaget har ingen särskild granskningsfunktion (intern revision), men ingår i Nordax koncernen som har denna funktion.

Bolagsstämma

Aktieägarens rätt att besluta i Bolagets angelägenheter utövas vid bolagsstämma. Kallelse till årsstämma sker i enlighet med aktiebolagslagen tidigast sex och senast 4 veckor före stämman.

Styrelse

Styrelsen utses av bolagsstämma (normalt årsstämman) och har under räkenskapsåret från 2019-08-21 till 2020-12-31 bestått av Jacob Lundblad, Patrick MacArthur och Malin Jönsson.

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-08-21 -2020-12-31
Rörelsens intäkter m m		
Nettoomsättning	2	<u>1 379 590</u>
Summa rörelseintäkter m m		1 379 590
Rörelsens kostnader:		
Externa kostnader	11	<u>-69 679 080</u>
Summa rörelsekostnader		-69 679 080
Rörelseresultat		-68 299 490
Resultat från finansiella poster		
Resultat från övriga värdepapper och långfristiga fordringar	4	107 473 574
Övriga ränteintäkter		<u>597 820</u>
		108 071 395
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	<u>-39 771 904</u>
Summa resultat från finansiella poster		68 299 490
Resultat efter finansiella poster		0
Årets skatt	12	<u>0</u>
Årets resultat		0

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Årets resultat	0
Övrigt totalresultat	0
Summa totalresultat	0

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not 2020-12-31

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Utlåning till allmänheten

6 2 262 155 739
2 262 155 739

Summa anläggningstillgångar

2 262 155 739

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

950

Fordran koncernföretag

11 60 597 820

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7 676 780

61 275 550

Kassa och bank

36 493 456

Summa omsättningstillgångar

97 769 006

SUMMA TILLGÅNGAR

2 359 924 745

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		500 000
		<u>500 000</u>
Fritt eget kapital		
Balanserade vinstmedel		115 405 715
Årets resultat		0
		<u>115 405 715</u>
Summa eget kapital		<u>115 905 715</u>
Långfristiga skulder		
Obligationslån	8	2 236 800 408
		<u>2 236 800 408</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		211 928
Skulder till koncernföretag	11	6 028 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	978 098
Summa kortfristiga skulder		<u>7 218 623</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u><u>2 359 924 745</u></u>

Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel och årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans 2019-08-21	500 000	0	500 000
Erhållna aktieägartillskott		115 405 715	115 405 715
Totalt resultat			
Årets resultat från resultaträkningen		0	0
Övrigt totalresultat		0	0
Summa totalresultat		0	0
Utgående eget kapital 2020-12-31	500 000	115 405 715	115 905 715

Antal aktier	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt antal
Antal aktier 2020-12-31	500 000	0	500 000

Aktiernas kvotvärde är 1 kronor.

	Not	2019-08-21	-2020-12-31
KASSAFLÖDESANALYS			
INDIREKT METOD			
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat före finansiella poster			-68 299 490
Summa			<u>-68 299 490</u>
Erhållen ränta	4	5 332 140	
Erlagd ränta	5	-35 062 500	
Summa			<u>-98 029 850</u>
Minskning (+) / ökning (-) övriga kortfristiga fordringar			-60 677 730
Minskning (-) / ökning (+) övriga kortfristiga rörelseskulder			<u>7 218 623</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			<u>-151 488 957</u>
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	6	-2 321 109 125	
Erhållna amorteringar	6	161 094 820	
Kassaflöde från investeringsverksamheten			<u>-2 160 014 305</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	8	2 250 000 000	
Utgifter för upptagande av lån		-17 908 997	
Aktieägartillskott + Aktiekapital		115 905 715	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			<u>2 347 996 718</u>
Årets kassaflöde			36 493 456
Likvida medel vid periodens början			0
Likvida medel vid periodens slut			<u>36 493 456</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen 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.

Balansräkningens och resultaträkningens uppställningsformer har anpassats för att bättre spegla bolagets verksamhet inom den finansiella sektorn, vilket är förenligt med överskådlighet, god redovisningssed och rättvisande bild enligt Årsredovisningslagens andra kapitel.

Nya och ändrade standarder, samt tolkningar som tillämpas av bolaget

Inga av de övriga IFRS-standarder eller tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som för första gången är obligatoriska för det räkenskapsår som började 21 augusti 2019 har haft någon väsentlig inverkan på bolagets resultat eller finansiell ställning.

Nya standarder samt ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av bolaget

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på bolaget.

Intäkter

Aviseringsavgift som tas ut årsvis vid avisering av kontrolluppgift intäktsförs direkt. Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

Utländsk valuta

Transaktioner uttryckta i utländsk valuta omräknas till svenska kronor till transaktionsdagens kurs. Valutakursvinster och förluster, som uppkommer när monetära tillgångar och skulder uttryckta i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, redovisas i årets resultat.

Bolaget har inga tillgångar eller skulder i utländsk valuta.

Finansiella instrument

Bolaget redovisar finansiella instrument med utgångspunkt i anskaffningsvärdet i enlighet med undantaget från tillämpning av IFRS9 i juridisk person som finns i RFR 2, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kassa och bank, utlåning till allmänheten, andra finansiella fordringar, leverantörsskulder, övriga skulder och obligationslån.

Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar, eller en del därav, tas bort från balansräkningen när den avtalsmässiga rätten att erhålla kassaflödena från tillgångarna upphör, eller när de har överförts och bolaget i allt väsentligt överför samtliga risker och förmåner förknippade med ägandet. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när de utsläcks (dvs. när förpliktelsen som anges i avtalet fullgörs, annulleras eller upphör).

Finansiella tillgångar redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader. I efterföljande redovisning värderas finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Bolaget bedömer på en framåtblickande basis de förväntade kreditförlusterna (eng. Expected Credit Losses - ECL) som förknippas med dess finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde (exkl kundfordringar se nedan) och för den exponering som uppkommer genom låneåtaganden och finansiella garantiavtal. Bolaget redovisar en reserv för sådana förluster per varje balansdag. Bedömningen av de förväntade kreditförlusterna återspeglar:

*Ett objektivet och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall

*Pengars tidsvärde, och

*Rimliga och verifierbara uppgifter som är tillgängliga utan orimliga kostnader eller insatser per balansdagen för tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

Se förvaltningsberättelsen för mer information om gjorda bedömningar, uppskattningar och finansiell riskhantering.

Finansiella skulder redovisas initialt till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader, och därefter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Beräkning av verkligt värde

Bolaget har i not 6 och 8 lämnat upplysningar om verkligt värde. Det finns olika nivåer på tillförlitlighet i sådana upplysningar om verkligt värde.

Nivå 1 - noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2 - andra observerbara data för tillgången eller skulden som direkt eller indirekt kan härleda ett verkligt värde.

Nivå 3 - data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata.

Koncernbidrag/aktieägartillskott

Bolaget har valt att tillämpa alternativregeln i RFR 2. I enlighet med denna redovisas såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition. Skatteeffekt av erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas i resultaträkningen. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och ökar värdet av aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erläggas till eller erhållas från skatteverket. Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas nedan. Reserveringar för skuldfrigoantingen på bolagets lånefordringar har med hänsyn till den låga belåningsgraden bedömts ej vara nödvändig. För information i övrigt hänvisas till not 6, Utlåning till allmänheten.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-12-31
Aviseringsavgifter	1 379 590
Summa	1 379 590

Not 3 Ersättning till revisorerna

Revisionskostnader tas av moderbolaget

Not 4 Resultat från övriga värdepapper och långfristiga fordringar

	2020-12-31
Ränta avslutade lån	5 332 140
Kapitaliserade ränteintäkter, utlåning till allmänheten	102 141 434
Summa	107 473 574

Not 5 Räntekostnader och liknande poster

	2020-12-31
Räntekostnader emitterat obligationslån	35 062 500
Periodiserade emissionskostnader för obligationslån	4 709 404
Summa	39 771 904

Not 6 Utlåning till allmänheten

	2020-12-31
Lånefordringars förändring under året	
Ingående Balans	0
Utbetalda lån	0
Köp/sälj lån koncernbolag	2 321 109 125
Kapitaliserad ränta	102 141 434
Återbetalda lån	-161 094 820
Summa	2 262 155 739

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.

Ålderskategori	Antal lån 2020	LTV%
60-64	42	19%
65-69	362	20%
70-74	867	22%
75-79	1 222	22%
80-84	928	21%
85-89	551	21%
>90	314	20%
Avlidna	69	20%
Total	4 355	21%

Typ av säkerhet	Lånefordringar fördelat på säkerheter 2020		
	Indexerat marknadsvärde	Lånefordran inkl. kapitaliserad ränta	Lånets storlek i förhållande till marknadsvärdet
Bostadsrätt	6 710 690 315	1 430 283 545	21%
Villa	3 910 023 460	831 113 789	21%
Fritidshus	8 276 000	758 405	9%
Summa	10 628 989 775	2 262 155 739	21%

Marknadsvärdena är indexerade med index från Valueguard per juli 2020

Not 6 Utlåning till allmänheten forts.

Geografisk spridning		
Region	Antal lån 2020	Lånefordran
Blekinge	16	7 237 209
Dalarna	53	19 415 397
Gotland	40	18 976 991
Gävleborg	54	17 931 215
Halland	132	71 689 021
Jämtland	16	4 354 243
Jönköping	37	15 328 717
Kalmar	19	7 916 124
Kronoberg	21	8 521 573
Norrboten	10	4 641 234
Skåne	656	280 457 277
Stockholm	1 791	1 122 523 973
Södermanland	106	42 037 672
Uppsala	248	112 398 822
Värmland	25	8 592 281
Västerbotten	23	8 852 317
Västernorrland	43	14 166 957
Västmanland	104	36 718 057
Västra Götaland	746	379 547 206
Örebro	47	17 524 729
Östergötland	168	63 324 721
Summa	4 355	2 262 155 739

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga poster	2020-12-31
	676 780
Summa	676 780

Not 8 Obligationslån

Obligationslån	2020-12-31
	2 250 000 000
Periodiserade kostnader för anskaffande av finansiering	-13 199 592
Summa	2 236 800 408

Obligationslånet emitterades 17 december 2019 och löper till år 2067.

2020	
Obligationslån	Fast ränta
ISIN	(SE 0013513371)
Ränta	1,500%
Obligationslån	2 250 000 000
Amortering under året	0
Summa	2 250 000 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntor	2020-12-31
	937 500
Övriga poster	40 598
Summa	978 098

Not 10 Ställda panter

För egna avsättningar och skulder

Avseende skuld till Obligationslån	2020-12-31
Utlåning till allmänheten	2 262 155 739
Bankmedel	35 826 931
Summa	2 297 982 670

Not 11 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:

	2020-12-31
a) Köp av tjänster	
Köp av tjänster avseende administration av lån till allmänheten (Externa kostnader i resultaträkningen). Tjänster avseende administration av lån köps från moderföretaget enligt avtal som omfattas av "terms and conditions" för det emitterade obligationslånet.	68 361 249
b) Kortfristig fordran på närstående	
Fordran på Nordax avseende lån	60 000 000
Upplupen ränta avseende lån	597 820
c) Kortfristig skuld till närstående	
Upplupna kostnader moderbolaget	6 028 597
d) Köp/sälj lån koncernbolag	2 321 109 125

Not 12 Årets skatt

Bolagets resultat är 0 sek.

Not 13 Vinstdisposition


Förslag till behandling av årets resultat	
Balanserade vinstmedel	115 405 715
Årets resultat	<u>0</u>
	115 405 715

I ny räkning överförs 115 405 715

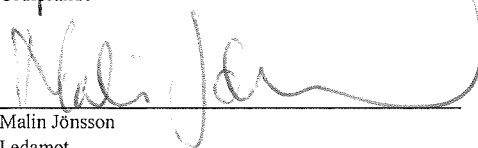
Bolagets resultat och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman 2021-06-10 för fastställelse.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av bolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för bolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

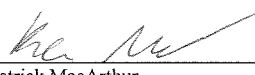
Stockholm 2021-04-27



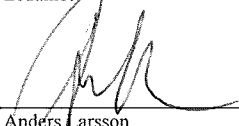
Jacob Lundblad
Ordförande



Malin Jönsson
Ledamot

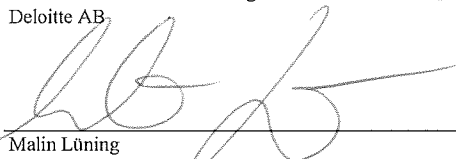


Patrick MacArthur
Ledamot



Anders Larsson
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-28
Deloitte AB



Malin Lüning
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ)
organisationsnummer 559215-5195

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ) för räkenskapsåret 2019-08-21 - 2020-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 4-5.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ):s finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 4-5. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till bolagets styrelse i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Bedömningar och uppskattningar avseende

värdering av lånefordringar

Redovisning och värdering av lånefordringar är ett område som påverkar bolagets finansiella resultat och ställning. Lånen delas in tre kategorier beroende på nivå av kreditrisk eller förändring av kreditrisk för varje enkelt lån. Förväntade kreditförluster är beräknade som en funktion av sannolikheten för fallissemang, exponering vid fallissemang samt förlusten vid fallissemang.

Bolagets modell utgår från en bedömning av värdet och antagandena om framtida värden av lånets säkerheter i fastigheter och bostadsrätter. Lånen har en obestämd löptid och bolaget har lämnat en garanti för att låntagaren ej ska behöva betala tillbaka mer än vad fastigheten/bostadsrätten inbringar vid en försäljning. Några reserveringar för förväntade kreditförluster har ej skett under perioden.

Se redovisningsprinciper i not 1 och relaterade upplysningar om riskhantering och kreditrisk i förvaltningsberättelsen samt not 6.

Våra revisionsåtgärder har omfattat men inte uteslutande utgjorts av:

- Vi har utvärderat att relevanta kontroller inom kreditreserveringsprocessen varit ändamålsenligt utformade och implementerade under året.
- Vi har, baserat på dataanalys, utvärderat och bedömt belåningsgraden för lånen, som ligger till grund för nivån på förväntade kreditförluster.
- Som del i ovan revisionsåtgärder har vi beaktat påverkan av Covid-19.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ) för räkenskapsåret 2019-08-21 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ) enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning Innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som

är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 4-5 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

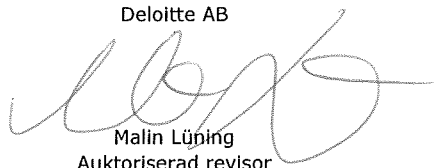
Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Deloitte AB, utsågs till Svensk Hypotekspension Fond 4 AB (publ):s revisor av bolagsstämman 2019-10-01 och har varit bolagets revisor sedan 2019-10-01.

Stockholm 28 April 2021

Deloitte AB

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Malin Ljöning', written over a light grey background.

Malin Ljöning
Auktoriserad revisor