

ÅRSREDOVISNING

2018-01-01 - 2018-12-31

för

Svensk Hypotekspension Fond 3 AB (publ)

Org. nr. 559017-2440

Säte: Stockholm

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Rapport över förändring i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar (noter)	10-14

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen och Verkställande Direktören för Svensk Hypotekspension Fond 3 AB (publ) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Förvaltningsberättelse

Flerårsöversikt

MSEK	2018	2017	2016	2015
Resultat från finansiella poster (räntenetto)	35	33	29	0
Nya krediter	32	32	32	0
Utlåning till allmänheten	1 984	1 952	1 959	0

Verksamhet

Svensk Hypotekspension Fond 3 AB (publ) är ett helägt dotterbolag till Svensk Hypotekspension AB vilken är den enda aktören i Sverige som erbjuder garanterade livsvariga krediter, sk. Kapitalfrigöringskrediter, utan krav på löpande betalning av vare sig räntor eller amorteringar, för villa-, fritidshus- och bostadsrättsägare, 60 år eller äldre. Geografiskt utgörs marknaden främst av tätorter med en historisk och förväntad framtida god värdeutveckling inom fastighetsmarknaden. 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 3 AB (publ) hade ingen verksamhet under 2015 men från den 9 februari 2016 består verksamheten av att förvalta 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.

Svensk Hypotekspension Fond 3 AB (publ) har ett fastställt regelverk för finans- och administrationspolicys. Bolaget har inga anställda, utan administreras av moderbolaget.

Moderbolaget är sedan januari 2018 ett Bostadskreditinstitut.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat uppgick till 0 (140 923) sek.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Fitch har uppgraderat Svensk Hypotekspension Fond 3 ABs rating för obligationen från A till A+ i januari 2019. I januari 2019 förvärvades moderbolagets samtliga aktier av Nordax Bank AB.

Framtidsutsikter

Bolagets verksamhet styrs av obligationsvillkoren och förväntas fortsätta oförändrat de närmsta åren. Resultat kommer att påverkas positivt av stigande räntor.

Regulatoriska förändringar

1 januari 2019 trädde en ny lag som undantar kapitalfrigöringskrediter från amorteringskrav i kraft.

Bolagsstyrningsrapport

Svensk Hypotekspension Fond 3 AB (Bolaget) nyregistrerades av Bolagsverket 2015-06-12 och är ett svenskt publikt aktiebolag som lyder under svensk lag.

Bolaget är vidare registrerat hos Finansinspektionen som ett finansiellt institut och står därmed under begränsad tillsyn av Finansinspektionen (Ågarrapportering). Bolaget är ett helägt dotterbolag till Svensk Hypotekspension AB. 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.

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.

Bolagsstämma

Aktieägarens rätt att besluta i Bolagets angelägenheter utövas vid bolagsstämma. Årsstämma hölls 2018-05-07. 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 2018-01-01 – 2018-12-31 bestått av Erik Åsbrink, ordförande, Anders Larsson, ledamot och Lennarts Grabe, VD och ledamot. Ingen ersättning utgår. Ny styrelse valdes den 15 januari 2019 i samband med att moderbolagets aktier överläts till Nordax Bank AB, varvid en ny arbetsordning fastställdes.

Svensk Hypotekspension Fond 3 AB (publ)
Org.nr. 559017-2440

Styrelsen och VD

Styrelseordförande
Patrick MacArthur

Invalid:	2019
Född:	1980
Yrke:	CFO Nordax Bank AB
Utbildning:	Civilekonom, Jur kand
Övriga styrelseuppdrag:	Svensk Hypotekspension AB och Svensk Hypotekspension Fond 2 AB

Styrelseledamot och VD
Jacob Lundblad

Invalid:	2019
Född:	1978
Yrke:	VD Nordax Bank AB
Utbildning:	Civilekonom.
Övriga styrelseuppdrag:	Svensk Hypotekspension AB och Svensk Hypotekspension Fond 2 AB

Styrelseledamot
Malin Jönsson

Invalid:	2019
Född:	1971
Yrke:	COO Nordax Bank AB
Utbildning:	Civilekonom
Övriga styrelseuppdrag:	Svensk Hypotekspension AB och Svensk Hypotekspension Fond 2 AB

Styrelseledamot
Kristina Tham Nordlind

Invalid:	2019
Född:	1972
Yrke:	Chief Legal Counsel Nordax Bank AB
Utbildning:	Jur kand
Övriga styrelseuppdrag:	Svensk Hypotekspension AB och Svensk Hypotekspension Fond 2 AB

Styrelsens arbetsordning

Styrelsen fastställer på konstituerande styrelsemöte varje år en arbetsordning för styrelsen och instruktioner för verkställande direktören. Arbetsordningen och instruktionerna innehåller bl.a arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktören och bestämmelser om den löpande ekonomiska rapporteringen från den verkställande direktören samt granskning av revisorns opartiskhet och självständighet då hela styrelsen ansvarar för de arbetsuppgifter som åligger revisionsutskottet. Utöver det konstituerande mötet skall styrelsen normalt hålla fyra ordinarie möten per år, ett per kvartal. Däremellan sammanträder styrelsen vid behov på kallelse från ordförande.

Företagsledning

VD utses av styrelsen. Som VD har Lennart Grabe tjänstgjort sedan 2015-06-16. VD är anställd i moderbolaget och uppbär ingen ersättning från Bolaget. Bolaget har inga anställda.

VD skall tillse att den instruktion följs som styrelsen beslutat om beträffande den löpande rapporteringen och beslutsunderlag till styrelsen. VD skall tillse att erforderligt informations- och beslutsunderlag inför styrelsemötena framställs samt är föredragande och avger där motiverade förslag till beslut. VD skall vidare tillse att styrelsens ledamöter tillställs löpande information som fordras för att styrelsen skall kunna följa bolagets ställning, likviditet och utveckling. Häre ingår bland annat bokslutsrapporter per kalenderkvartal.

Revisorer

Revisorerna utses av årsstämman med uppgift att granska bolagets finansiella rapportering och styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning av bolaget. Vald revisor är PricewaterhouseCoopers AB och huvudansvarig revisor är Peter Nilsson.

Revisorn har inte utfört några tilläggstjänster.

Revisorernas rapportering till styrelsen

Bolagets ordinarie revisor svarar för extern granskning och uppföljning av intern kontroll. Vid styrelsesammanträde som föregår årsstämman deltar revisorn för redovisning av inriktning, omfattning och synpunkter från genomförd granskning av årsbokslutet samt noteringar från löpande granskning under räkenskapsåret beträffande bland annat bolagets interna kontroll.

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 säkerställer 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 kvartal 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). Styrelsen har inte bedömt att det finns särskilda omständigheter i verksamheten som motiverar att en sådan funktion inrättas.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning	3	549 670	592 654
Summa rörelseintäkter m m		549 670	592 654
Rörelsens kostnader:			
Externa kostnader	4	-40 126 704	-40 267 666
Summa rörelsekostnader		-40 126 704	-40 267 666
Rörelseresultat		-39 577 034	-39 675 012
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och långfristiga fordringar	5	78 101 567	76 953 916
		78 101 567	76 953 916
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-43 583 246	-43 652 627
Summa resultat från finansiella poster		34 518 321	33 301 289
Resultat efter finansiella poster		-5 058 713	-6 373 723
Bokslutsdispositioner			
Lämnade/erhållna koncernbidrag	15	5 058 713	6 514 646
Summa bokslutsdispositioner		5 058 713	6 514 646
Årets skatt	14	0	0
Årets resultat		0	140 923
Rapport över totalresultat			
Årets resultat		0	140 923
Övrigt totalresultat		0	0
Summa totalresultat		0	140 923

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Utlåning till allmänheten	7	1 983 546 252	1 951 672 927
		<u>1 983 546 252</u>	<u>1 951 672 927</u>
Summa anläggningstillgångar		1 983 546 252	1 951 672 927
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar koncernföretag		19 576 352	14 892 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	584 079	591 394
		<u>20 160 431</u>	<u>15 484 369</u>
Kassa och bank		23 483 915	56 486 881
Summa omsättningstillgångar		43 644 346	71 971 250
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>2 027 190 598</u>	<u>2 023 644 177</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500 000	500 000
		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		20 127 923	19 846 077
Årets resultat		0	140 923
		<u>20 127 923</u>	<u>19 987 000</u>
Summa eget kapital		<u>20 627 923</u>	<u>20 487 000</u>
Långfristiga skulder			
Obligationslån	9	1 996 031 716	1 992 448 470
Skuld till koncernföretag	10	0	0
		<u>1 996 031 716</u>	<u>1 992 448 470</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		3 311 552	3 347 201
Leverantörsskulder		25 810	0
Övriga kortfristiga skulder		0	24 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	7 334 520	7 337 349
Summa kortfristiga skulder		<u>10 671 882</u>	<u>10 708 707</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u><u>2 027 331 521</u></u>	<u><u>2 023 644 177</u></u>

Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel och årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans 2017-01-01	500 000	19 846 077	20 346 077
Totalt resultat			
Årets resultat från resultaträkningen		140 923	140 923
Övrigt totalresultat		140 923	0
Summa totalresultat	0	281 846	140 923
Utgående eget kapital 2017-12-31	500 000	20 127 923	20 487 000

Ingående balans 2018-01-01	500 000	20 127 923	20 627 923
Totalt resultat			
Årets resultat från resultaträkningen		0	0
Övrigt totalresultat		0	0
Summa totalresultat		0	0
Utgående eget kapital 2018-12-31	500 000	20 127 923	20 627 923

Antal aktier	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt antal
Antal aktier 2018-12-31	500 000	0	500 000

Aktiernas kvotvärde är 1 kronor.

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
KASSAFLÖDESANALYS			
INDIREKT METOD			
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat före finansiella poster		-39 577 034	-39 675 012
Summa		-39 577 034	-39 675 012
Betalda intäktsräntor	5	990 382	1 376 676
Övriga erlagda upplåningskostnader	6	-40 000 000	-40 068 678
Summa		-78 586 652	-78 367 014
Minskning/ökning övriga kortfristiga fordringar		382 651	55 787
Minskning/ökning övriga kortfristiga rörelseskulder		-36 825	-515 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-78 240 826	-78 827 144
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	7	-109 821 550	-171 451 527
Erhållna amorteringar	7	155 059 410	253 950 406
Kassaflöde från investeringsverksamheten		45 237 860	82 498 879
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	9	0	0
Utgifter för upptagande av lån		0	0
Aktieägartillskott		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		-33 002 966	3 671 735
Likvida medel vid årets början		56 486 881	52 815 146
Likvida medel vid årets slut		23 483 915	56 486 881

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Svensk Hypotekspension Fond 3 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

Övergången till redovisningsstandarden IFRS 9 "Finansiella instrument" har inte haft någon väsentlig inverkan påverkan på bolagets resultat, finansiell ställning eller finansiella rapporter.

Övergången till redovisningsstandarden IFRS 15 "Intäkter från avtal med kunder" har inte haft någon väsentlig inverkan påverkan på bolagets resultat, finansiell ställning eller finansiella rapporter.

Inga av de övriga IFRS-standarder eller tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som för första gången är obligatoriska för det räkenskapsår som började 1 januari 2018 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

IFRS 16 "Leasing" påverkar främst redovisningen för leasetagare och kommer leda till att nästan alla leasingavtal redovisas i balansräkningen. Bolaget har analyserat effekterna från övergång till IFRS 16 och kommit fram till att standarden inte har någon påverkan på bolagets resultat, finansiell ställning eller finansiella rapporter.

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. Ränteutgifter 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 IFRS 9 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 tidvärde, 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 not 2 för mer information om gjorda bedömningar och uppskattningar resp. not 2 för 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 7 och 9 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.

Not 2 Finansiell riskhantering

Svensk Hypotekspension Fond 3 AB (publ) är, exponerat för ränterisk, refinansierings- och likviditetsrisk, kreditrisk samt kapitalrisk. Bolagets verksamhet styrs i hög grad av villkoren för den emitterade noterade obligationen. Detta innebär att bolaget inte kan ingå nya avtal eller annullera ingångna avtal och därför inte kan ändra de finansiella risker som bolaget är utsatt för.

Ränte- och valutarisk

Lånefordran har rörlig ränta med räntebas baserad på 3 månaders stibor. Upplåningen består av ett obligationslån till fast ränta (2,00%) om 2 000 mkr. Bolaget är därmed utsatt för ränterisk.

En förändring i den fasta räntans räntebas med 1 % beräknas ge en resultateffekt om +/- 20 MSEK.

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

Refinansieringsrisk och likviditet

Svensk Hypotekspension Fond 3 AB (publ) har ingen refinansieringsrisk då återstående löptiden på obligationslånet är 45 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 ej kan fullgöra sina räntebetalningar och amorteringar i rätt tid. 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 långivningen. Lånen löper på livstid, d.v.s. har en obestämd löptid. Inga räntor eller amorteringar behöver betalas på lånen förrän de skall återbetalas, vilket sker vid dödsfall, försäljning av fastigheten/ bostadsrätten dessförinnan eller vid permanent flytt från bostaden. Bolaget lämnar en garanti för att låntagaren aldrig ska behöva betala tillbaka mer än vad fastigheten/bostadsrätten inbringar vid en försäljning på marknadsmässiga villkor, s.k. skuldfrigaranti. Det innebär, att Bolagets kreditrisk sålunda är beroende av storleken på skulden (kapitalfordran plus ackumulerad ränta) jämfört med fastighetens/-bostadsrättens marknadsvärde vid den tidpunkt då lånet förfaller till betalning.

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 se not 10.

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 skuldfrigarantin på bolagets lånefordringar har med hänsyn till den låga belåningsgraden bedömts ej vara nödvändig. För information i övrig hänvisas till not 7, Utlåning till allmänheten.

Not 3 Nettoomsättning

	2018-12-31	2017-12-31
Aviseringsavgifter	549 670	592 654
	<u>549 670</u>	<u>592 654</u>

Not 4 Ersättning till revisorerna

Revisionskostnader tas av moderbolaget

Not 5 Resultat från övriga värdepapper och långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Ränteskillnadsersättning	384 665	535 750
Ränta avslutade lån	605 717	840 926
Kapitaliserade ränteintäkter, utlåning till allmänheten	77 111 185	75 577 240
Summa	<u>78 101 567</u>	<u>76 953 916</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande poster

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader emitterat obligationslån	40 000 000	40 068 678
Periodiserade emissionskostnader för obligationslån	3 583 246	3 583 949
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	<u>43 583 246</u>	<u>43 652 627</u>

Not 7 Utlåning till allmänheten

Lånefordringars förändring under året	2018-12-31	2017-12-31
Ingående Balans	1 951 672 927	1 958 594 566
Utbetalda lån	32 220 100	32 412 000
Förvärvade lån av Svensk Hypotekspension Fond 2 AB	77 601 450	139 039 527
Försäljning av lån till Svensk Hypotekspension Fond 2 AB	-23 404 031	-97 109 377
Kapitaliserad ränta	77 111 185	75 577 240
Återbetalda lån	-131 655 379	-156 841 029
Summa	1 983 546 252	1 951 672 927

Några reserveringar för förväntade kreditförluster har ej skett under perioden. 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. Den 9 februari 2016 köptes lånestocken över från Svensk Hypotekspension Fond 2 AB.

Verkligt värde motsvarar i all väsentlighet bokfört värde då samtliga krediter ges ut till rörlig ränta.

Ålderskategori	Antal lån 2018	LTV%
60-64	7	16%
65-69	161	16%
70-74	655	21%
75-79	965	24%
80-84	858	24%
85-89	629	25%
>90	296	26%
Avlidna	71	24%
Total	3 642	24%

Antal lån 2017	LTV%
23	13%
255	17%
709	22%
736	23%
684	23%
444	23%
167	25%
48	22%
3 066	22%

Lånefordringar fördelat på säkerheter

2017

Typ av säkerhet	Indexerat marknadsvärde	Lånefordran inkl. kapitaliserad ränta	Lånets storlek i förhållande till marknadsvärdet
Bostadsrätt	6 013 115 144	1 272 671 811	21%
Villa	2 382 306 700	579 888 092	24%
Fritidshus	403 593 300	99 113 024	25%
Summa	8 799 015 144	1 951 672 927	25%

Marknadsvärdet är indexerat och/eller justerat enligt statistik eller index från Valueguard (senast nov 2016).

Lånefordringar fördelat på säkerheter

2018

Typ av säkerhet	Indexerat marknadsvärde	Lånefordran inkl. kapitaliserad ränta	Lånets storlek i förhållande till marknadsvärdet
Bostadsrätt	5 688 036 700	1 304 953 223	23%
Villa	2 363 493 900	581 584 158	24%
Fritidshus	378 344 200	97 008 871	26%
Summa	8 429 874 800	1 983 546 252	23%

Marknadsvärdena är indexerade med index från Valueguard per okt 2018

Geografisk spridning

Region	Antal lån 2018	Lånefordran
Blekinge	15	5 973 184
Dalarna	15	5 530 737
Gotland	43	19 667 409
Gävleborg	35	11 927 868
Halland	106	63 817 308
Jämtland	4	1 486 166
Jönköping	28	8 981 235
Kalmar	11	3 550 768
Kronoberg	21	7 093 537
Norrbottn	8	2 271 692
Skåne	623	260 772 188
Stockholm	1 652	1 102 789 424
Södermanland	86	35 729 507
Uppsala	228	103 470 797
Värmland	16	6 443 092
Västerbotten	5	2 443 975
Västernorrland	12	4 489 921
Västmanland	64	21 310 660
Västra Götaland	518	253 663 084
Örebro	29	14 023 866
Östergötland	123	48 109 835
Summa	3 642	1 983 546 252

Antal lån 2017	Lånefordran
12	6 055 178
15	6 069 540
42	19 317 970
35	12 946 636
91	64 412 863
3	1 010 222
24	8 243 836
8	3 212 644
19	6 843 579
4	1 621 655
572	261 801 149
1 335	1 084 027 526
67	32 706 250
184	100 089 589
17	7 337 742
3	1 087 429
11	4 302 383
55	23 261 343
433	245 419 968
29	15 210 850
107	46 694 575
3 066	1 951 672 927

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga poster	584 079	591 394
Summa	584 079	591 394

Not 9 Obligationslån

	2018-12-31	2017-12-31
Obligationslån	2 000 000 000	2 000 000 000
Periodiserade kostnader för anskaffande av finansiering	-3 968 284	-7 551 530
Summa	1 996 031 716	1 992 448 470

Obligationslånet emitterades i 9 februari 2016 och löper till år 2061. Den 26 januari 2020 ändras villkoren så att Bolaget börjar amortera på obligationslånet och räntan ökar genom en sk "step-up". Avsikten är att lånen skall refinansieras i januari 2020.

2018	
Obligationslån	Fast ränta
ISIN	(SE 0007691621)
Ränta	2,000%
Obligationslån	2 000 000 000
Amortering under året	0
Summa	2 000 000 000

Verkligt värde på obligationslånet uppgår till 2 010 000 000. Värderingen är i nivå 1 i verkligt värde hierarkin.

Not 10 Långfristiga skulder koncernföretag

Skuld till moderbolaget Svensk Hypotekspension AB, orgnr: 556730-4985

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående skuld	0	0
Återbetalning av lån		
Summa	0	0

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntor	7 111 111	7 142 161
Övriga poster	223 409	195 187
Summa	7 334 520	7 337 349

Not 12 Ställda panter

För egna avsättningar och skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Avseende skuld till Obligationslån		
Utlåning till allmänheten	1 983 546 252	1 951 672 927
Bankmedel	23 233 715	56 236 681
Summa	2 006 779 967	2 007 909 608

Not 13 Transaktioner med närstående

Svensk Hypotekspension Fond 3 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:	2018-12-31	2017-12-31
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.	39 159 037	39 301 278
b) Fordran på närstående		
Avräkning moderbolag	0	8 375 629
c) Kortfristig skuld till närstående		
Upplupna kostnader moderbolaget	3 311 552	3 304 573
Avräkning Fond 2	0	42 628
d) Förvärvade lån av Svensk Hypotekspension Fond 2 AB	77 601 450	139 039 527
e) Försäljning av lån till Svensk Hypotekspension Fond 2 AB	23 404 031	97 109 377

Not 14 Årets skatt

Bolagets resultat är 0 (140 923) sek.

Not 15 Bokslutsdispositioner

	2018-12-31	2017-12-31
Erhållna koncernbidrag	5 058 713	6 514 646

Not 16 Vinstdisposition

Förslag till behandling av årets resultat	
Balanserade vinstmedel	20 127 923
Årets resultat	0
	20 127 923

I ny räkning överförs 20 127 923

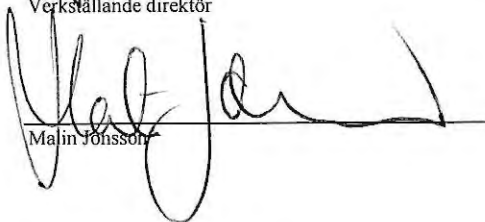
Bolagets resultat och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman 2019-04-08 för fastställelse.

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.

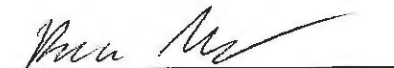
Stockholm 2019-04-01



Jacob Lundblad
Verkställande direktör



Malin Jönsson

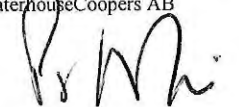


Patrick MacArthur
Ordförande



Kristina Tham Nordlind

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-04-04
PricewaterhouseCoopers AB



Peter Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svensk Hypotekspension Fond 3 AB (publ), org.nr 559017-2440

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svensk Hypotekspension Fond 3 AB (publ) för år 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 2-4.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svensk Hypotekspension Fond 3 AB (publ)s finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 2-4. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Svensk Hypotekspension Fond 3 AB (publ).

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) 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 3 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) 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.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till bolagets struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken bolaget verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och

omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

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.

Särskilt betydelsefullt område

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Bedömning av förväntade kreditförluster

Bolaget började 1 januari 2018 tillämpa en ny modell för reservering av förväntade kreditförluster. Lånen indelas nu i tre kategorier beroende på nivå av kreditrisk eller förändring av kreditrisk för varje enskilt lån. Förväntade kreditförluster är beräknade som en funktion av sannolikheten för fallissemang, exponeringen vid fallissemang, förlusten vid fallissemang samt tidpunkten för fallissemang. Vid bedömning av reserv för förväntade kreditförluster blir dessa beräkningar centrala. Bolagets modell utgår från en bedömning av värdet och antaganden om framtida värden av lånets säkerheter i fastigheter och bostadsrätter. Lånen har en obestämd löptid och bolaget har lämnat en garanti för att låntagaren aldrig ska behöva betala tillbaka mer än vad fastigheten/bostadsrätten inbringrar vid en försäljning, kallad skuldfriggaranti. Några reserveringar för förväntade kreditförluster har ej skett under perioden.

Se Årsredovisningen not 1 – Redovisningsprinciper, not 2 – Finansiell riskhantering och not 7 – Utlåning till allmänheten.

Vår revision av ledningens bedömningar om framtida kreditförluster har gjorts genom en genomgång av bolagets processer för kreditprövning och marknadsvärdering av säkerheterna, både vid initial kreditprövning samt vid årlig uppdatering av värderingen.

Vår substansgranskning har bestått av att vi har utvärderat och validerat modeller och antaganden avseende beräkning av kreditreserveringarna samt rimlighetsbedömt utfallet av dessa beräkningar. Vidare har vi genom substansgranskning bedömt förväntade kreditförluster för samtliga lån genom att jämföra lånebeloppet och värdet på säkerheten.

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 3 AB (publ) för år 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Svensk Hypotekspension Fond 3 AB (publ) enligt god revisorssed 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. Den 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
- 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 revisionssed 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 2-4 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s 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 revisionssed 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.

PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Svensk Hypotekspension Fond 3 AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 7 maj 2018 och har varit bolagets revisor sedan 2015.

Stockholm den 4 april 2019

PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Peter Nilsson".

Peter Nilsson
Auktoriserad revisor