

ÅRSREDOVISNING

2017-01-01 - 2017-12-31

för

Svensk Hypotekspension Fond 3 AB (publ)

Org. nr. 559017-2440

Säte: Stockholm

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
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 2017-01-01 - 2017-12-31.

Förvaltningsberättelse

Flerårsöversikt

MSEK	2017	2016	2015
Resultat från finansiella poster (räntenetto)	33	29	0
Nya krediter	32	32	0
Utlåning till allmänheten	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 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 administrationspolicy. Bolaget har inga anställda, utan administreras av moderbolaget.

Moderbolaget är sedan januari 2018 ett Bostadskreditinstitut.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat uppgick till 140 923 (0) sek.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Fitch har bekräftat Svensk Hypotekspension Fond 3 ABs A rating i januari 2018.

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 2017 trädde en ny lag om "Verksamhet med bostadskrediter", vanligen kallad "Bolånelagen" i kraft, vilken moderbolaget och därmed koncernen träffas av. I den proposition om ändringar i bolånelagen som antogs av riksdagen i november 2017, skrevs en ny text in som klart visar att kapitalfrigöringskrediter skall undantas från såväl amorteringsbestämmelserna som kvotsystemet. Det som återstår för att detta ska förverkligas är att Finansinspektionen ska komma ut med sina tillämpningsföreskrifter till bolånelagen där undantaget för kapitalfrigöringskrediter skall preciseras.

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 2017-05-16. 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 2017-01-01 – 2017-12-31 bestått av Erik Åsbrink, ordförande, Anders Larsson, ledamot och Lennarts Grabe, VD och ledamot. Ingen ersättning utgår.

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

Styrelsen och VD Styrelseordförande

Erik Åsbrink

Invalid: 2009
Född: 1947
Yrke: F.d. finansminister
Utbildning: Civilekonom, fil kand.
Övriga
Styrelseuppdrag: Alecta (ordförande),
Wallenstam m.fl.

Styrelseledamot och VD

Lennart Grabe

Invalid: 2009
Född: 1946
Yrke: VD Svensk Hypotekspension
AB f.d. VD och koncernchef
för Posten AB
Utbildning: Jur. Kand.
Övriga
Styrelseuppdrag: Comintelli AB
Mantum Holding AB

Styrelseledamot

Anders Larsson

Invalid: 2014
Född: 1964
Yrke: CFO för Svensk
Hypotekspension AB.
Utbildning: Civilekonom
Övriga
Styrelseuppdrag: Nordic Whisky Capital AB
(ordförande)

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



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. Häri 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 Ulf Westerberg.

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	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning	3	592 654	604 200
Summa rörelseintäkter m m		592 654	604 200
Rörelsens kostnader:			
Externa kostnader	4	-40 246 093	-37 688 236
Summa rörelsekostnader		-40 246 093	-37 688 236
Rörelseresultat		-39 653 439	-37 084 036
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och långfristiga fordringar	5	76 953 916	68 163 772
		76 953 916	68 163 772
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-43 674 200	-39 082 729
Summa resultat från finansiella poster		33 279 716	29 081 043
Resultat efter finansiella poster		-6 373 723	-8 002 993
Bokslutsdispositioner			
Lämnade/erhållna koncernbidrag	15	6 514 646	8 002 993
Summa bokslutsdispositioner		6 514 646	8 002 993
Årets skatt	14	0	0
Årets resultat		140 923	0

Rapport över totalresultat

Årets resultat	0	0
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	0	0

X

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
------------	-----	------------	------------

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Utlåning till allmänheten	7	1 951 672 927	1 958 594 566
		<u>1 951 672 927</u>	<u>1 958 594 566</u>

Summa anläggningstillgångar		1 951 672 927	1 958 594 566
-----------------------------	--	---------------	---------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar koncernbolag		14 892 975	8 375 629
Övriga fordringar		582 540	591 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	8 854	57 913
		<u>15 484 369</u>	<u>9 025 510</u>

Kassa och bank		56 486 881	52 815 145
----------------	--	------------	------------

Summa omsättningstillgångar		71 971 250	61 840 655
-----------------------------	--	------------	------------

SUMMA TILLGÅNGAR		<u>2 023 644 177</u>	<u>2 020 435 221</u>
------------------	--	----------------------	----------------------

X

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500 000	500 000
		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		19 846 077	19 846 077
Årets resultat		140 923	0
		<u>19 987 000</u>	<u>19 846 077</u>
Summa eget kapital		<u>20 487 000</u>	<u>20 346 077</u>
Långfristiga skulder			
Obligationslån	9	1 992 448 470	1 988 867 646
Skuld till koncernföretag	10	0	0
		<u>1 992 448 470</u>	<u>1 988 867 646</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		3 347 201	4 457 851
Leverantörsskulder		0	23 094
Övriga kortfristiga skulder		24 157	69 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	7 337 349	6 670 755
Summa kortfristiga skulder		<u>10 708 707</u>	<u>11 221 498</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u><u>2 023 644 177</u></u>	<u><u>2 020 435 221</u></u>

X

	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel och årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans 2016-01-01	500 000	-153 923	346 077
Totalt resultat			
Årets resultat från resultaträkningen		0	0
Övrigt totalresultat		0	0
Summa totalresultat	0	0	0

Aktiernas kvotvärde är 1 kronor.

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
KASSAFLÖDESANALYS			
INDIREKT METOD			
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat före finansiella poster		-39 653 439	-37 084 036
		<u>-39 653 439</u>	<u>-37 084 036</u>
Betalda intäktsräntor	5	1 376 676	1 282 920
Övriga erlagda upplåningskostnader	6	-40 090 251	-35 778 146
		<u>-78 367 014</u>	<u>-71 579 262</u>
Minskning/ökning övriga kortfristiga fordringar		55 787	-9 029 642
Minskning/ökning övriga kortfristiga rörelseskulder		-515 917	11 203 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>-78 827 143</u>	<u>-69 405 594</u>
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Placeringar i övriga finansiella			
anläggningstillgångar	7	-171 451 527	-2 118 759 583
Erhållna amorteringar	7	253 950 406	234 959 696
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>82 498 879</u>	<u>-1 883 799 887</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	9	0	2 000 000 000
Utgifter för upptagande av lån		0	-14 436 938
Aktieägartillskott		0	20 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>0</u>	<u>2 005 563 062</u>
Årets kassaflöde		3 671 736	52 357 581
Likvida medel vid årets början		52 815 145	457 564
Likvida medel vid årets slut		56 486 881	52 815 145

X

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 standarder som ännu inte trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av bolaget.

IFRS 9 "Finansiella instrument" hanterar klassificering och värdering inklusive nedskrivningar av finansiella tillgångar och skulder samt säkringsredovisning. Den fullständiga versionen av IFRS 9 gavs ut i juli 2014 och är antagen av EU. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2018. Företag som väljer att tillämpa undantaget i RFR 2 ska dock fortfarande tillämpa principerna för nedskrivningsprövning och förlustrerivering, när så är möjligt, enligt Rådet för finansiell rapportering.

IFRS 9 inför en ny modell för beräkning av kreditförlustreserver som utgår från förväntade kreditförluster. Detta innebär att redovisningen av kreditförluster ska ske utifrån förväntade förlusthändelser och inte inträffade förlusthändelser. Finansiella tillgångar som är föremål för nedskrivningar delas in i tre kategorier baserat på risken för fallissemang. I den första kategorin ingår tillgångar där ingen väsentlig ökning av kreditrisk har skett vid rapporteringstillfället, i den andra har en väsentlig ökning av kreditrisk inträffat och i den tredje föreligger objektiva bevis för nedskrivning. För tillgångar i den första kategorin ska nedskrivningar redovisas baserade på förväntade förluster under de kommande tolv månaderna medan i kategori två och tre ska förväntade förluster över hela tillgångens löptid redovisas. Detta innebär att nedskrivningar för befarade förluster ska redovisas vid det första redovisningstillfället.

Övergången till IFRS 9 innebar följande effekter för Bolaget:

Bolaget har tagit fram en ny modell för beräkning av förväntade kreditförluster under IFRS 9. Den nya modellen delar in exponeringar i tre stadier beroende på dess kreditkvalitet. En översyn av kreditrisken görs minst två gånger per år eller när så behövs.

Tillämpningen av de nya nedskrivningsreglerna, om de hade införts 2017, skulle inte inneburit någon väsentlig ökning av kreditförlustreserven för redovisade tillgångar för 2017.

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 tillämpar undantaget i RFR 2 om att inte redovisa finansiella instrument enligt IAS 39. Detta innebär att finansiella instrument värderas enligt reglerna i Årsredovisningslagen. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar likvida medel, utlåning till allmänheten, andra finansiella fordringar, kundfordringar, leverantörsskulder, övriga skulder och obligationslån.

Utlåning till allmänheten och finansiella fordringar redovisas initialt till verkligt värde, och därefter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden minskat med eventuella reserveringar för värdeminskning. Reserveringar för värdeminskning på utlåning till allmänheten sker för inträffade förluster baserat på den erhållna säkerhetens värde i relation till motsvarande fordran. Förlusthändelse som medför reservering för kreditförlust inträffar när värdet av den pantsatta bostaden är mindre än lånefordran. En reservering redovisas i resultaträkningen i posten Resultat från övriga värdepapper och långfristiga fordringar. Lånefordringarna som redovisas som utlåning till allmänheten är förenade med en skuldfri garanti för gäldenären som infaller när bostadens försäljningsvärde understiger lånefordringen. Skuldfri garanti innebär att låntagaren inte behöver betala tillbaka mer än vad fastigheten/bostadsrätten inbringar vid en försäljning på marknadsmässiga villkor.

För kortfristiga lån och placeringar bedöms marknadsvärdena överensstämma med redovisat värde. Finansiella skulder redovisas initialt till verkligt värde, netto efter transaktioner, och därefter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Obligationslånet redovisas initialt till verkligt värde, netto efter periodiserade kostnader för anskaffande av finansiering 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 kupongräntan 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. skuldfriggaranti. 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 skuldfriggarantin 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

	2017-12-31	2016-12-31
Aviseringsavgifter	592 654	604 200
	<u>592 654</u>	<u>604 200</u>

Not 4 Ersättning till revisorerna

	2017-12-31	2016-12-31
Revisionsuppdrag	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Revisionskostnader tas av moderbolaget

Not 5 Resultat från övriga värdepapper och långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Ränteskillnadsersättning	535 750	567 597
Ränta avslutade lån	840 926	715 323
Kapitaliserade ränteintäkter, utlåning till allmänheten	75 577 240	66 880 852
Summa	<u>76 953 916</u>	<u>68 163 772</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande poster

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader emitterat obligationslån	40 068 678	35 777 778
Periodiserade emissionskostnader för obligationslån	3 583 949	3 304 583
Övriga räntekostnader	21 573	368
Summa	<u>43 674 200</u>	<u>39 082 729</u>

X

Not 7 Utlåning till allmänheten

Lånefordringars förändring under året	2017-12-31	2016-12-31
Ingående Balans	1 958 594 566	0
Förvärv av lånestock från Svensk Hypotekspension Fond 2 AB		1 992 266 430
Utbetalda lån	32 412 000	32 045 166
Förvärvade lån av Svensk Hypotekspension Fond 2 AB	139 039 527	94 447 987
Försäljning av lån till Svensk Hypotekspension Fond 2 AB	-97 109 377	
Kapitaliserad ränta	75 577 240	74 794 679
Återbetalda lån	-156 841 029	-234 959 696
Summa	1 951 672 927	1 958 594 566

Några reserveringar för befarade kreditförluster har ej skett under perioden. Lånen löper på låntagarens livstid, d.v.s. har en obestämmd 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 kunder 2017	LTV%
60-64	23	13%
65-69	255	17%
70-74	709	22%
75-79	736	23%
80-84	684	23%
85-89	444	23%
>90	167	25%
Avlidna	48	22%
Total	3 066	22%

Lånefordringar fördelat på säkerheter

Typ av säkerhet	Indexerat marknadsvärde	Lånefordran inklusive 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	22%

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

Geografisk spridning

Region	Antal lån	Lånefordran
Blekinge	12	6 055 178
Dalarna	15	6 069 540
Gotland	42	19 317 970
Gävleborg	35	12 946 636
Halland	91	64 412 863
Jämtland	3	1 010 222
Jönköping	24	8 243 836
Kalmar	8	3 212 644
Kronoberg	19	6 843 579
Norrbottn	4	1 621 655
Skåne	572	261 801 149
Stockholm	1 335	1 084 027 526
Södermanland	67	32 706 250
Uppsala	184	100 089 589
Värmland	17	7 337 742
Västerbotten	3	1 087 429
Västernorrland	11	4 302 383
Västmanland	55	23 261 343
Västra Götaland	433	245 419 968
Örebro	29	15 210 850
Östergötland	107	46 694 575
Summa	3 066	1 951 672 927

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga poster	8 854	57 913
Summa	8 854	57 913

Not 9 Obligationslån

	2017-12-31	2016-12-31
Obligationslån	2 000 000 000	2 000 000 000
Periodiserade kostnader för anskaffande av finansiering	-7 551 530	-11 132 354
Summa	1 992 448 470	1 988 867 646

Obligationslånet emitterades i 9 februari 2016 och löper till år 2061.

	2017
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

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående skuld	0	877 601
Återbetalning av lån		-877 601
Summa	0	0

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntor	7 142 161	6 506 668
Övriga poster	195 187	164 087
Summa	7 337 349	6 670 755

Not 12 Ställda panter

För egna avsättningar och skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Avseende skuld till Obligationslån		
Utlåning till allmänheten	1 951 672 927	1 958 594 566
Bankmedel	56 236 681	52 564 945
Summa	2 007 909 608	2 011 159 511

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.

	2017-12-31	2016-12-31
Följande transaktioner har skett med närstående:		
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.	39 301 278	36 136 763
b) Kapitaliserad räntekostnad avseende långfristiga lån från moderbolaget se not 6	0	368
c) Fordran på närstående		
Avräkning moderbolag	8 375 629	8 375 629
d) kortfristig skuld till moderbolaget	3 304 573	4 457 851
e) Köp av lånestock från Svensk Hypotekspension Fond 2 AB	139 039 527	1 922 266 430

Not 14 Årets skatt

Bolagets resultat är 140 923 (0) sek, då bolaget har ett skattemässigt underskott på 140 923 sek betalas ingen skatt på resultatet år 2017 eller år 2016

Resultat och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2018 - för fastställelse.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen upprättats i enlighet med IFRS sådana de antagits av EU samt god redovisningssed och ger en rättvisande bild över utvecklingen av Svensk Hypotekspension Fond 3 ABs (publ) resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen för företaget ger en rättvisande bild över utvecklingen av Svensk Hypotekspension Fond 3 ABs (publ) verksamhet, resultat och ställning, samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer företaget står inför.

Not 15 Bokslutsdispositioner

	2017-12-31	2016-12-31
Erhållna koncernbidrag	6 514 646	8 002 993

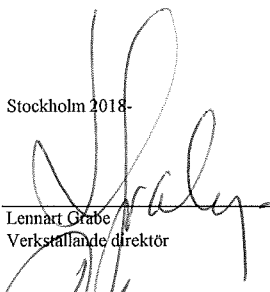
Not 16 Vinstdisposition

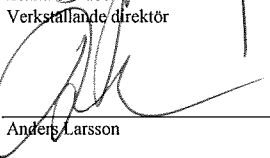
Förlag till behandling av årets resultat

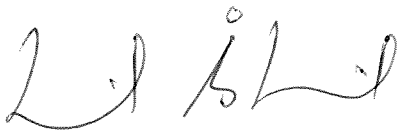
Balanserade vinstmedel	19 846 077
Årets resultat	140 923
	19 987 000

I ny räkning överförs 19 987 000

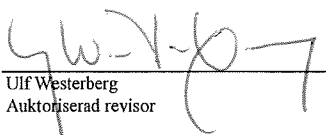
Stockholm 2018-


Lennart Grabe
Verkställande direktör


Anders Larsson


Erik Åsbrink
Ordförande

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-04-11
PricewaterhouseCoopers AB


Ulf Westerberg
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 2017 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 2017 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.

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 koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen 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 fel. 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 sammanlagda 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 kreditförluster

Redovisning och beräkning av befarade kundförluster baseras på ledningens bedömningar om framtida kassaflöden. Detta innebär subjektiva bedömningar både gällande när i tiden reserveringarna ska redovisas och bedömning av storleken på reserveringarna.

Svensk Hypotekspensions Fond 3 (publ)s kreditprövning 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 inbringar vid en försäljning, kallad skuldfriggaranti.

Per 31 december 2017 uppgår redovisat värde på Utlåning till allmänheten till MSEK 1 952 vilket är en väsentlig del av bolagets balansräkning. Några reserveringar för befarade kreditförluster har ej skett under perioden.

1 januari 2018 trädde en ny standard i kraft avseende redovisning av finansiella instrument, IFRS 9 vilket påverkar principerna för bedömning av kreditförluster.

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.

Vidare har vi genom substansgranskning bedömt risken för kreditförluster för samtliga lån genom att jämföra lånebeloppet och värdet på säkerheten.

Vi har granskat de upplysningar som relaterar till finansiella effekter från övergången till en nedskrivningsmodell enligt IFRS 9. Vi har granskat nya definitioner och metodiken i använda modeller för att säkerställa nedskrivningsmodellens efterlevnad av IFRS 9.

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 på fel.

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.

Styrelsen ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

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 på fel, 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 fel 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 2017 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. Upplýsingar 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 16 maj 2017 och har varit bolagets revisor sedan 2015.

Stockholm den 11 april 2018
PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ulf Westerberg'.

Ulf Westerberg
Auktoriserad revisor