

Tillägg till Länsförsäkringar Hypotek AB:s (publ) grundprospekt av den 31 maj 2013

Detta dokument utgör ett tillägg till Länsförsäkringar Hypotek AB:s (publ) ("Hypoteket") grundprospekt för Program för kontinuerlig utgivning av säkerställda obligationer med Dnr 13-5300 godkänt av Finansinspektionen den 31 maj 2013. Tillägget har godkänts och registrerats den 20 februari 2014 av Finansinspektionen i enlighet med 2 kapitlet 34 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument samt offentliggjorts på bolagets hemsida den 20 februari 2014.

En investerare som innan tillägget till prospektet offentliggörs har gjort en anmälan om eller på annat sätt samtyckt till köp eller teckning av de överlåtbara värdepapper som omfattas av prospektet, har rätt att återkalla sin anmälan eller sitt samtycke inom två arbetsdagar från offentliggörandet. Sista dagen för återkallelse är därmed den 24 februari 2014.

Detta tillägg är en del av grundprospektet och skall läsas tillsammans med detta samt övriga tillägg till grundprospektet. Grundprospektet jämte tillägg och slutliga villkor för lån utgivna under grundprospektet finns att tillgå på www.lansforsakringar.se/finansiellthypotek.

Detta tillägg upprättas med anledning av att Hypoteket den 10 februari 2014 har offentliggjort sin bokslutskommuniké för 2013. Genom detta tillägg införlivas bokslutskommunikén i, och utgör en del av, grundprospektet. Bokslutskommunikén 2013 är översiktligt granskad av Hypotekets revisorer.

Med anledning av detta har även en ny sammanfattning till grundprospektet upprättats. I den nya sammanfattningen har avsnitt B.12 uppdaterats genom att den finansiella informationen för de tredje kvartalen 2013 och 2012 har ersatts av motsvarande information för de fjärde kvartalen avseende dessa år. Vidare har denna punkt kompletterats med informationen avseende helår 2013. Dessutom har avsnittet "Upplysningar om Bolagets finansiella situation", på sidorna 41-43 i grundprospektet uppdateras med information från bokslutskommunikén.

Sammanfattningen samt den nya lydelsen av "Upplysningar om Bolagets finansiella situation" biläggs på följande sidor i detta tillägg.

SAMMANFATTNING

Sammanfattning

Prospektsammanfattningar består av informationskrav uppställda i "punkter". Punkterna är numrerade i avsnitten A – E (A.1 – E.7).

Sammanfattningen i detta Prospekt innehåller alla de punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det dock finnas luckor i punkternas numrering.

Även om det krävs att en punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuell typ av värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av punkten tillsammans med angivelsen "Ej tillämpligt".

Avsnitt A – Introduktion och varningar

A.1	Introduktion och varningar	Sammanfattningen skall läsas som en inledning till detta Prospekt. Varje investeringsbeslut rörande varje Obligationslån under Prospektet bör baseras på en bedömning av detta Prospekt i dess helhet från investerarens sida, inklusive de handlingar som är införlivade via hänvisning. Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol kan den investerare som är kârânde i enlighet med medlemsstatens nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan ett rättsligt förfarande kan inledas. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana Säkerställda Obligationer.
A.2	Samtycke till användning av Prospektet	Bolaget samtycker till att Prospektet används i samband med ett erbjudande avseende Säkerställda Obligationer i enlighet med följande villkor: (i) Samtycket gäller endast för erbjudanden som kräver att prospekt upprättas; (ii) Samtycket gäller endast under giltighetstiden för detta prospekt; (iii) De enda finansiella mellanhänder som får använda detta prospektet för erbjudanden är Emissionsinstitutet; (iv) Samtycket berör endast användning av prospektet för erbjudanden i Sverige; samt (v) Samtycket kan för en enskild emission vara begränsat av ytterligare förbehåll som i så

		fall anges i de tillämpliga Slutliga Villkoren. Prospektet innehåller ingen information om villkoren för ett Emissionsinstituts eventuella erbjudanden avseende Säkerställda Obligationer. Sådan information kommer att lämnas av Emissionsinstitutet när erbjudandet lämnas. Bolaget ansvarar inte för sådan information.
Avsnitt B – Emittent och eventuell garantigivare		
B.1	Registrerad firma och handelsbeteckning:	Länsförsäkringar Hypotek AB (publ), org nr 556244-1781 ("Bolaget").
B.2	Säte, bolagsform och lagstiftning:	Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett kreditmarknadsbolag vars verksamhet regleras av lagen (2004:297) om bank och finansieringsrörelse och lagen (2003:1223) om utgivande av säkerställda obligationer. Bolaget lyder även under aktiebolagslagen (2005:551).
B.4b	Kända trender:	Det finns inga kända tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Bolagets affärsutsikter som uppmärksammas sedan den senaste reviderade finansiella rapporten offentliggjordes.
B.5	Koncernbeskrivning:	Bolaget är ett dotterbolag till Länsförsäkringar Bank AB (publ) org nr 516401-9878, vars moderbolag i sin tur är Länsförsäkringar AB (publ) org nr 556549-7020. Bolaget är en del av länsförsäkringsgruppen som består av 23 lokala, självständiga och kundägda länsförsäkringsbolag som gemensamt äger Länsförsäkringar AB.
B.9	Resultatprognos:	Ej tillämpligt - Ingen resultatprognos lämnas i Prospektet.
B.10	Eventuella anmärkningar i revisionsberättelse:	Ej tillämpligt - För år 2011 samt 2012 har respektive års redovisning upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och revisorerna har inte lämnat några anmärkningar på respektive års redovisning.
B.12	Historisk finansiell information samt förklaring om att inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum efter den period som omfattas av den historiska finansiella informationen:	Inga väsentliga negativa förändringar i Bolagets framtidsutsikter har ägt rum sedan den senaste reviderade finansiella rapporten offentliggjordes.

		Kv 4 2013	Kv 4 2012	Helår 2013	Helår 2012	Helår 2011
	Utlåning					
	Utlåning till allmänheten, Mkr	112 143,4	101 434,4	112 143,4	101 434,4	88 625,0
	Resultat					
	Räntenetto, Mkr	215,9	221,3	852,3	795,6	506,4
	Rörelseresultat, Mkr	56,8	65,0	305,1	319,4	188,7
	Räntabilitet på eget kapital	3,5%	4,1%	4,8%	5,2%	3,6%
	Avkastning på totalt kapital	0,17%	0,20%	0,23%	0,26%	0,17%
	Placeringsmarginal	0,64%	0,69%	0,64%	0,65%	0,45%
	K/I-tal före kreditförluster	0,27	0,25	0,22	0,22	0,30
	K/I-tal efter kreditförluster	0,30	0,28	0,24	0,23	0,28
	Kapital					
	Kapitalbas, Mkr	5 568,7	5 142,6	5 568,7	5 142,6	4 584,3
	Eget kapital, Mkr	5 231,3	4 891,0	5 231,3	4 891,0	4 341,6
	Kapitaltäckningsgrad enligt Basel II	25,3%	24,2%	25,3%	24,2%	22,8%
	Kapitaltäckningsgrad enligt övergångsregler	10,1%	10,1%	10,1%	10,1%	10,5%
	Primär- och kärnprimärkapitalrelation enligt Basel II	23,4%	22,3%	23,4%	22,3%	20,6%
	Primär- och kärnprimärkapitalrelation enligt övergångsregler	9,4%	9,4%	9,4%	9,4%	9,4%
	Kreditkvalitet					
	Andel osäkra fordringar	0,01%	0,00%	0,01%	0,00%	0,00%
	Reserver i förhållande till utlåning	0,04%	0,04%	0,04%	0,04%	0,04%
	Kreditförlustnivå	0,01%	0,01%	0,01%	0,00%	0,00%
B.13	Händelser som påverkar solvens:	Inga kända händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Bolagets solvens har inträffat sedan den senaste reviderade finansiella rapporten offentliggjordes.				
B.14	Koncernberoende:	Bolaget är ett helägt dotterbolag till Länsförsäkringar Bank AB (publ) och är en integrerad del av Länsförsäkringar Bank AB (publ)-koncernen. Bolaget får exempelvis delar av sin finansiering av Moderbolaget. Moderbolaget hanterar dessutom större delen av Bolagets administration.				
B.15	Huvudsaklig verksamhet:	Bolagets huvudsakliga verksamhet är att erbjuda bostadslån till privatkunder i Sverige.				

		Bolaget är ett kreditmarknadsbolag som får bedriva sådan finansieringsrörelse som avses i 1 kap 4 § lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse. Bolaget får vidare bedriva finansiell verksamhet och verksamhet som har ett naturligt samband därmed enligt 7 kap 1 § lagen om bank- och finansieringsrörelse.
B.16	Direkt eller indirekt ägande/kontroll:	Bolaget är ett helägt dotterbolag till Länsförsäkringar Bank AB (publ).
B.17	Kreditvärderingsbetyg:	För närvarande åsätts Bolagets Lån för Säkerställda Obligationer rating av två institut, Standard & Poor's Credit Market Services Europe Limited ("Standard & Poor's") respektive Moody's Investor Service Limited ("Moody's"). För närvarande åsätts kreditbetyget AAA av Standard & Poor's och Aaa av Moody's.
Avsnitt C – Värdepapper		
C.1	Typ av värdepapper:	Säkerställda Obligationer. Lån utfärdas i dematerialiserad form hos ES varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Varje lån tilldelas ett lånenummer och omfattar en eller flera Säkerställda Obligationer (ensidig skuldförbindelse som registrerats enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument som utgivits av Bolaget under detta Prospekt). De Säkerställda Obligationerna har ISIN [●]
C.2	Valuta:	Svenska kronor ("SEK")
C.5	Inskränkningar i rätten att fritt överlåta värdepappren:	Ej Tillämpligt - Det finns inga villkor i beträffande de Säkerställda Obligationerna som hindrar Fordringshavaren från att fritt överlåta dessa. Försäljning av Säkerställda Obligationer kan dock i vissa länder vara begränsad av lag varför innehavarna av Prospektet eller Säkerställd Obligation måste informera sig om och iaktta sådana restriktioner.
C.8	Rättigheter kopplade till värdepapperen inbegripet rangordning och begränsningar av rättigheter:	Säkerställda Obligationer medför rätt till återbetalning av lånebelopp och ränta. Säkerställda Obligationer kommer, i händelse av Bolagets konkurs, att vara förenade med den särskilda förmånsrätt som följer av 3 a § förmånsrättslagen (1970:979).
C.9	Ränta, återbetalning och företrädare:	Säkerställda Obligationer är fastförräntade och löper med ränta enligt Räntesatsen från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen.

		Uppgifter för att beräkna räntan anges i Slutliga Villkor och prospektsammanfattning för respektive Obligationslån enligt följande: Lånedatum: [●] Återbetalningsdag: [●] Räntesats: [●] Ränteförfallodagar: [●] <i>Återbetalning</i> Återbetalning sker genom Euroclear Sweden, i förekommande fall till bankkonto som Fordringshavare uppgivit. <i>Avkastning</i> Eftersom priset för en Säkerställd Obligation bestäms genom överenskommelse mellan parterna vid varje emission går avkastningen inte att fastställa i förväg. <i>Företrädare</i> Emissionsinstituten har rätt att i vissa fall träffa överenskommelse med Bolaget om ändring av villkoren för Obligationslån.
C.10	Information om räntebetalningar som baseras på derivatinslag:	Ej Tillämpligt - Säkerställda Obligationer baseras inte på derivatinslag.
C.11	Upptagande till handel:	Där det anges i Slutliga Villkor att upptagande till handel ska ske, kommer Bolaget att ansöka om att Obligationslån listas vid NASDAQ OMX Stockholm AB.
Avsnitt D – Risker		
D.2	Huvudsakliga risker specifika för emittenten:	Innan en investerare beslutar sig för att förvärva Säkerställda Obligationer som omfattas av detta Prospekt är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Bolagets och Obligationslånenens framtida utveckling. Risker förenade med Bolagets verksamhet hänför sig bland annat till kreditrisker, finansiella risker samt operativa risker. Kreditrisken är relaterad till den risk som innehavare av Säkerställd Obligation tar gentemot Bolaget, vilket innebär att det belopp som en innehavare skall erhålla är beroende av att Bolaget kan infria sina betalningsåtaganden enligt Obligationslån. Finansiella risker består bland annat av likviditets- samt refinansieringsrisk, vilket bland

		annat innebär att Bolaget, vid brist på likvida medel, ej kan fullgöra sina betalningsåtaganden eller att de endast kan fullgöras genom upplåning av likvida medel till en avsevärd ökad kostnad, ränterisk, som uppstår om tillgångar, skulder och derivat inte har en löptidsmatchning, valutarisk, som avser risken att en valuta ändrar värde gentemot en annan valuta, samt motpartsrisk, vilket är risken för att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot Bolaget, vilket kan leda till förluster. Operativa risker är risken för förluster till följd av icke ändamålsenliga eller misslyckade processer, mänskliga fel, felaktiga system eller externa händelser. Det finns även risker som kan uppstå till följd av vissa omvärldsfaktorer relaterade till bland annat generella förändringar på bankmarknaden, däribland förändringar av kundbeteenden. Det kan även finnas ytterligare risker som för närvarande inte är kända för Bolaget.
D.3	Huvudsakliga risker specifika för värdepapperen:	Risker relaterade till Obligationslånen inkluderar bland annat risk för bristande likviditet i Obligationslån, vilket kan ha en negativ effekt på marknadsvärdet för Säkerställda Obligationer. Även ändrad lagstiftning är en risk förknippad med Obligationslånen då villkoren för en Säkerställd Obligation styrs av svensk lag. Möjliga ändringar av svensk eller utländsk lagstiftning kan medföra att de villkor som gäller för Säkerställda Obligationer får en annan innebörd än vad som gällde vid utgivandet av den Säkerställda Obligationen, vilket kan få negativa konsekvenser för innehavare av Säkerställda Obligationer.
Avsnitt E – Erbjudande		
E.2b	Motiv och användning av emissionslikviden:	Bolagets program för kontinuerlig utgivning av Säkerställda Obligationer är en del av Bolagets långfristiga finansiering syftande till att finansiera utlåningsverksamheten.
E.3	Beskrivning av erbjudandets former och villkor:	Priset på Säkerställda Obligationer är rörligt och beror bland annat på gällande ränta för placeringar med motsvarande löptid samt upplupen kupongränta sedan föregående ränteförfallodag. Eftersom Säkerställda Obligationer kan komma att ges ut löpande under en längre tid är det inte möjligt att ange en enhetlig försäljningskurs eller något annat fast pris för skuldförbindelserna. Säkerställda Obligationer kan emitteras till par eller över/under par. Priset fastställs för varje transaktion genom överenskommelse mellan köpare och säljare.
E.4	Intressen och intressekonflikter:	Förutom den ersättning som betalas till Emissionsinstitutet med anledning av deras deltagande under Programmet känner Bolaget inte till att någon annan inblandad person har några ekonomiska eller relevanta intressen av betydelse i

		Obligationslån emitterade under detta Program.
E.7	Beräknade kostnader som åläggs investeraren:	Ej Tillämpligt - Anges i slutliga villkor för respektive Obligationslån om tillämpligt.

Upplysningar om Bolagets finansiella situation

Nedan presenteras övergripande finansiell information och nyckeltal hämtade ur Bolagets årsredovisningar för 2012 och 2011 samt från bokslutskommunikén för 2013. För utförligare information hänvisas till de ekonomiska rapporter som utgör del av detta prospekt.

Resultaträkning

Mkr	Kv 4 2013	Kv 4 2012	Helår 2013	Helår 2012	Helår 2011
Ränteintäkter	1 581,4	1 679,3	6 337,4	7 205,9	6 891,7
Räntekostnader	-1 365,5	-1 458,0	-5 485,1	-6 410,3	-6 385,3
Räntenetto	215,9	221,3	852,3	795,6	506,4
Provisionsintäkter	0,4	0,6	2,1	2,4	2,2
Provisionskostnader	-88,3	-118,5	-348,2	-387,6	-250,8
Nettoresultat av finansiella poster	-46,3	-13,3	-105,4	2,4	4,5
Övriga rörelseintäkter	0,0	0,0	0,4	0,1	0,4
Summa rörelseintäkter	81,7	90,1	401,2	412,9	262,7
Personalkostnader	-3,4	-3,6	-14,8	-12,9	-13,6
Övriga administrationskostnader	-18,6	-19,1	-74,6	-78,2	-64,4
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	0,0	0,0	-0,1	-0,1	0,0
Summa rörelsekostnader	-22,0	-22,7	-89,5	-91,2	-78
Resultat före kreditförluster	59,7	67,4	311,7	321,7	184,7
Kreditförluster netto	-2,9	-2,4	-6,6	-2,3	4,0
Summa rörelseresultat	56,8	65,0	305,1	319,4	188,7
Periodiseringsfonder	-65,0	-	-65,0	-	-
Skatt på årets resultat	-21,2	4,9	-80,6	-62,1	-39,2
PERIODENS RESULTAT	-29,4	69,9	159,5	257,3	149,5

Balansräkning

Mkr	13-12-31	12-12-31	11-12-31
Tillgångar			
Belåningsbara statsskuldförbindelser	1 491,9	1 544,9	8 341,5
Utlåning till kreditinstitut	4 710,0	1 696,2	1 912,1
Utlåning till allmänheten	112 143,4	101 434,4	88 625,0
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	15 375,9	18 218,7	14 504,5
Derivat	605,3	1 746,4	1 470,3
Förändring av verkligt värde för räntesäkrade poster i säkringsportföljen	486,0	781,1	640,5
Materiella tillgångar	0,5	0,6	0,3
Uppskjutna skattefordringar	-	3,3	0,3
Övriga tillgångar	0,0	23,4	1,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 854,9	1 869,6	1 916,1
Summa tillgångar	136 667,9	127 318,6	117 411,8
Skulder, avsättningar och eget kapital			
Skulder till kreditinstitut	25 896,9	22 984,2	19 985,7
Emitterade värdepapper	98 989,5	90 962,4	85 396,2
Derivat	2 538,0	2 824,3	2 237,8
Förändring av verkligt värde för räntesäkrade poster i säkringsportföljen	599,7	2 067,7	1 755,8
Övriga skulder	51,7	256,0	355,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 794,1	2 831,5	2 838,3
Avsättningar	0,7	0,5	-
Efterställda skulder	501,0	501,0	501,0
Summa skulder och avsättningar	131 371,6	122 427,6	113 070,2
Obeskattade reserver	65,0	-	-
Eget kapital			
Aktiekapital, 70 335 aktier	70,3	70,3	70,3
Reservfond	14,1	14,1	14,1
Fond för verkligt värde	62,5	81,7	145,6
Balanserade vinstmedel	4 924,9	4 467,6	3 962,1
Periodens/Årets resultat	159,5	257,3	149,5
Summa eget kapital	5 231,3	4 891,0	4 341,6
Summa skulder, avsättningar och eget kapital	136 667,9	127 318,6	117 411,8