

Tillägg till Länsförsäkringar Hypotek AB:s (publ) grundprospekt av den 1 juni 2015

Detta dokument utgör ett tillägg till Länsförsäkringar Hypotek AB:s (publ) ("Hypoteket") grundprospekt för Program för kontinuerlig utgivning av säkerställda obligationer med Dnr 15-7245 godkänt av Finansinspektionen den 1 juni 2015. Tillägget har godkänts och registrerats den 23 februari 2016 av Finansinspektionen i enlighet med 2 kapitlet 34 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument samt offentliggjorts på bolagets hemsida den 23 februari 2016.

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/finansiellhypotek.

Detta tillägg upprättas med anledning av att Hypoteket den 10 februari 2016 har offentliggjort sin bokslutskommuniké för 2015. Genom detta tillägg införlivas bokslutskommunikén i, och utgör en del av, grundprospektet.

Med anledning av detta upprättas även en ny sammanfattning till grundprospektet som ersätter den tidigare sammanfattningen. I den nya sammanfattningen uppdateras avsnitt B.12 genom att den finansiella informationen för de tredje kvartalen 2015 och 2014 ersätts av motsvarande information för fjärde kvartalen för 2015 och 2014. Även avsnittet "Införlivande av information" på sidan 48 i grundprospektet ersätts.

Den nya sammanfattningen och det nya avsnittet "Införlivande av information" 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 anförts vid domstol kan den investerare som är kärande 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 Prospekt för erbjudanden är Emissionsinstitutet; samt (iv) Samtycket berör endast användning av Prospektet för erbjudanden i Sverige.

		[Begränsning av samtycke till användning av Prospektet [•]] 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. I det fall en finansiell mellanhand lämnar ett anbud, kommer denne informera investerarna om anbudsvillkoren när anbudet lämnas. Alla finansiella mellanhänder som nyttjar Prospektet ska på sin webbplats uppge att nyttjandet står i överensstämmelse med samtycket och dess angivna villkor. Prospektet innehåller ingen information om villkoren för Emissionsinstitutens eventuella erbjudanden avseende obligationer. Bolaget ansvarar inte för information om sådana eventuella erbjudanden som lämnas av Emissionsinstitut eller annan.
--	--	---

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:	Ej tillämpligt. 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 uppmärksammats 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 2013 samt 2014 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:	Tabellerna nedan visar viss utvald finansiell information i sammandrag som har hämtats från och måste läsas tillsammans med Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2014, vilken har införlivas i detta Grundprospekt genom hänvisning. Inga väsentliga negativa förändringar i Bolagets framtidsutsikter har ägt rum sedan den senaste reviderade finansiella rapporten offentliggjordes.

**Nyckeltal,
kapitaltäckning och
kreditkvalitet**

Nyckeltal	Kv 4 2015	Kv 4 2014	Helår 2014	Helår 2013
Räntabilitet på eget kapital	7,1%	6,4%	5,5%	4,8%
Avkastning på totalt kapital	0,37%	0,34%	0,29%	0,23%
Placeringsmarginal	0,87%	0,78%	0,71%	0,64%
K/I-tal före kreditförluster	0,13	0,15	0,19	0,22
Kapitaltäckning				
Kapitalbas, Mkr	7 780,8	6 283,5	6 283,5	5 568,7
Eget kapital, Mkr	6 707,8	5 919,8	5 919,8	5 231,3
Kapitaltäckningsgrad enligt Basel II	-	-	-	25,3%
Total kapitalrelation enligt CRD IV	42,9%	23,8%	23,8%	-
Primär- och kärnprimärkapitalrelation enligt Basel II	-	-	-	23,4%
Primär- och kärnprimärkapitalrelation enligt CRD IV	37,4%	21,9%	21,9%	-
Kreditkvalitet				
Andel osäkra fordringar	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%
Reserver i förhållande till utlåning	0,02%	0,03%	0,03%	0,04%
Kreditförlustnivå	0,00%	0,00%	-0,01%	0,01%

Balansräkning

Mkr	15-12-31	14-12-31	13-12-31
Tillgångar			
Summa tillgångar	166 622,6	148 243,8	137 208,8
Skulder, avsättningar och eget kapital			
Summa skulder och avsättningar	159 606,0	142 142,2	131 912,5
Obeskattade reserver	308,8	181,8	65,0
Summa skulder, avsättningar och eget kapital	166 622,6	148 243,8	137 208,8

Resultaträkning				
Mkr	Kv 4 2015	Kv 4 2014	Helår 2014	Helår 2013
Ränteintäkter	1 156,8	1 275,1	5 603,6	6 337,4
Räntekostnader	-799,5	-993,5	-	-
			4 602,6	5 485,1
Räntenetto	357,3	281,6	1 001,0	852,3
Provisionsintäkter	0,6	0,5	2,0	2,1
Provisionskostnader	-196,5	-172,1	-566,4	-348,2
Nettoresultat av finansiella poster	15,6	33,6	48,6	-105,4
Övriga rörelseintäkter	0,1	0,3	0,4	0,4
Summa rörelseintäkter	177,1	143,9	485,6	401,2
Personalkostnader	-3,3	-3,2	-14,6	-14,8
Övriga administrationskostnader	-20,2	-18,7	-76,5	-74,6
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	-0,1	0,0	-0,1	-0,1
Summa rörelsekostnader	-23,6	- 21,9	-91,2	-89,5
Resultat före kreditförluster	153,5	122,0	394,4	311,7
Kassaflödesanalys i sammandrag,				
Mkr	Helår 2015	Helår 2014	Helår 2013	
Likvida medel vid årets början	11,8	7,2	6,9	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-994,8	-425,2	47,3	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0,0	-0,2	-	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 000,0	430,0	-47,0	
Periodens kassaflöde	5,2	4,6	0,3	
Likvida medel vid periodens slut	17,0	11,8	7,2	
B.13	Händelser som påverkar solvens:	Ej tillämpligt. 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 iakta 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 3a § 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. Följande uppgifter används för att beräkna räntan: Lånedatum: [●]

		Återbetalningsdag: [●] Räntesats: [●] Ränteförfallodagar: [●]] <i>Återbetalning</i> Återbetalning sker genom ES, 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> Emissionsinstitutet 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 – Räntebetalningar för Säkerställda Obligationer baseras inte på derivatinslag.
C.11	Upptagande till handel:	Obligationerna [kommer listas vid NASDAQ OMX Stockholm AB] [annan svensk reglerad marknadsplats] [kommer inte att listas].
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 Obligationslånen framtida utveckling. Risker förenade med Bolagets verksamhet hänför sig bland annat till kreditrisk, 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 [<i>eller</i>] [Avgifter och skatter som åläggs den som köper Obligationer: <i>Specificera belopp</i>]

INFÖRLIVANDE AV INFORMATION

Nedanstående hänvisningar refererar till information om Bolaget som har offentliggjorts tidigare och som getts in till Finansinspektionen i samband med ingivandet av detta Prospekt. Informationen utgör enligt 2 kap 20 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument en del av detta Prospekt. De delar i nedan angivna dokument som inte har införlivats genom hänvisning finns antingen återgivna i Prospektet eller saknar enligt gällande prospektförordning relevans för upprättandet av ett Grundprospekt.

- (1) Bolagets reviderade och konsoliderade årsredovisningar per den 31 december 2013 och 31 december 2014; och
- (2) Bolagets bokslutskommuniké per den 31 december 2015 (översiktligt granskad).

Nedanstående förteckning innehåller sidhänvisningar till olika delar i respektive årsredovisning samt till delårsrapporten.

Dokument	Sid
Årsredovisning för 2013	
Riskhantering	24
Redovisningsprinciper	19
Resultaträkning	17
Balansräkning	17
Noter	19-41
Revisionsberättelse	42
Årsredovisning för 2014	
Riskhantering	26
Redovisningsprinciper	20
Resultaträkning	18
Balansräkning	18
Noter	20-43
Revisionsberättelse	45
Bokslutskommuniké 2015	
Redovisningsprinciper	8
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8-15

Informationen ovan finns även tillgänglig på www.lansforsakringar.se/finansiellthypotek samt på Bolagets kontor vars adress är angiven på sista sidan i detta Prospekt.

Handlingar tillgängliga för inspektion

Kopior av följande handlingar i pappersform finns att tillgå på Bolagets huvudkontor så länge Prospektet är giltigt:

- a) Bolagets registreringsbevis, bolagsordning och stiftelseurkund;

- b) Bolagets reviderade årsredovisningar per den 31 december 2013 och per den 31 december 2014; och
- c) Bolagets bokslutskommuniké per den 31 december 2015; och
- d) Prospektet, eventuella tillägg och uppdateringar till Prospektet samt Slutliga Villkor utgivna under Prospektet.

Informationen under b), c) och d) ovan finns även tillgänglig på www.lansforsakringar.se samt på Bolagets kontor vars adress är angiven på sista sidan i detta Prospekt.