

Stockholm 4 mars 2019

**Tillägg 2015:10 till grundprospekt avseende Stadshypotek AB:s (publ) program för Säkerställda Bostadsobligationer**

Tillägg till grundprospekt avseende Stadshypotek AB:s (publ) ("**Stadshypotek**") program för Säkerställda Bostadsobligationer, godkänt och registrerat av Finansinspektionen den 17 juni 2015 (dnr 15-7527) ("**Prospektet**").

Detta tillägg har upprättats i enlighet med 2 kap. 34 § lag (1991:980) om handel med finansiella instrument samt godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 4 mars 2019 och offentliggjorts på Stadshypoteks hemsida den 4 mars 2019. En investerare som före 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 6 mars 2019.

Tillägget upprättats med anledning av att Stadshypotek den 27 februari 2019 har offentliggjort årsredovisning 2018 och ska läsas tillsammans med, och utgör en del av Prospektet som återfinns på Stadshypoteks hemsida [www.stadshypotek.se](http://www.stadshypotek.se). Detta är de förändringar som föranleds:

- 1) Sammanfattningen på sid 5 i Prospektet, punkt B.12, kompletteras.
- 2) Kapitel 10 avsnitt "Utvald finansiell information" kompletteras med utvald finansiell information från årsredovisning 2018.
- 3) Kapitel 10 avsnitt "Handlingar införlivade genom hänvisning" kompletteras med sidhänvisning till årsredovisning 2018.
- 4) Kapitel 14 "Handlingar som är tillgängliga för inspektion" kompletteras.

- 1) Kapitel 1 *Sammanfattning* punkt B.12 kompletteras med information från årsredovisning 2018:

<p><b>B.12</b></p>	<p><b>Utvald historisk finansiell information och förklaring samt beskrivning om att inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum sedan den senaste beskrivningen av dessa:</b></p>	<p>Historisk finansiell Information</p> <p><b>Stadshypotekskoncernens resultat- och balansräkning i sammandrag</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><b>Resultaträkning (Mkr)</b></th> <th><b>2018</b></th> <th><b>2017</b></th> </tr> <tr> <th></th> <th><b>Helår</b></th> <th><b>Helår</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ränteintäkter</td> <td>20 438</td> <td>20 210</td> </tr> <tr> <td>Räntekostnader</td> <td>-6 750</td> <td>-6 853</td> </tr> <tr> <td>Räntenetto</td> <td>13 688</td> <td>13 357</td> </tr> <tr> <td>Provisionsnetto</td> <td>-26</td> <td>-26</td> </tr> <tr> <td>Nettoreultat av finansiella transaktioner</td> <td>-12</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>Summa kostnader före kreditförluster</td> <td>-1 237</td> <td>-1 134</td> </tr> <tr> <td><b>Kreditförluster netto</b></td> <td><b>-12</b></td> <td><b>10</b></td> </tr> <tr> <td>Resultat före skatt</td> <td>12 401</td> <td>12 249</td> </tr> <tr> <td>Skatter</td> <td>-2 729</td> <td>-2 706</td> </tr> <tr> <td>Periodens/Årets resultat</td> <td>9 672</td> <td>9 543</td> </tr> <tr> <td><b>Koncernens totalresultat (Mkr)</b></td> <td><b>2018</b></td> <td><b>2017</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>Helår</b></td> <td><b>Helår</b></td> </tr> <tr> <td>Periodens/Årets resultat</td> <td>9 672</td> <td>9 543</td> </tr> <tr> <td>Kassaflödessäkringar</td> <td>-61</td> <td>-2 391</td> </tr> <tr> <td>Periodens/Årets omräkningsdifferens</td> <td>88</td> <td>-44</td> </tr> <tr> <td>Skatt – kassaflödessäkringar</td> <td>19</td> <td>526</td> </tr> <tr> <td>Periodens/Årets totalresultat</td> <td>9 718</td> <td>7 634</td> </tr> <tr> <td><b>Balansräkning (Mkr)</b></td> <td><b>2018</b></td> <td><b>2017</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>Helår</b></td> <td><b>Helår</b></td> </tr> <tr> <td>Utlåning</td> <td>1 311 501</td> <td>1 235 021</td> </tr> <tr> <td>Övriga tillgångar</td> <td>19 319</td> <td>21 430</td> </tr> <tr> <td>Summa tillgångar</td> <td>1 330 820</td> <td>1 256 451</td> </tr> <tr> <td>Skulder</td> <td>1 272 950</td> <td>1 202 383</td> </tr> <tr> <td>Eget kapital</td> <td>57 870</td> <td>54 068</td> </tr> <tr> <td>Summa skulder och eget kapital</td> <td>1 330 820</td> <td>1 256 451</td> </tr> </tbody> </table> <p>Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med de internationella redovisningsstandarderna (IFRS) och tolkningar av dessa standarder som antagits av EU.</p> <p>Stadshypotek bekräftar att inga väsentliga negativa förändringar i Stadshypoteks framtidsutsikter har ägt rum sedan den senaste reviderade rapporten offentliggjordes.</p>	<b>Resultaträkning (Mkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>		<b>Helår</b>	<b>Helår</b>	Ränteintäkter	20 438	20 210	Räntekostnader	-6 750	-6 853	Räntenetto	13 688	13 357	Provisionsnetto	-26	-26	Nettoreultat av finansiella transaktioner	-12	42	Summa kostnader före kreditförluster	-1 237	-1 134	<b>Kreditförluster netto</b>	<b>-12</b>	<b>10</b>	Resultat före skatt	12 401	12 249	Skatter	-2 729	-2 706	Periodens/Årets resultat	9 672	9 543	<b>Koncernens totalresultat (Mkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>		<b>Helår</b>	<b>Helår</b>	Periodens/Årets resultat	9 672	9 543	Kassaflödessäkringar	-61	-2 391	Periodens/Årets omräkningsdifferens	88	-44	Skatt – kassaflödessäkringar	19	526	Periodens/Årets totalresultat	9 718	7 634	<b>Balansräkning (Mkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>		<b>Helår</b>	<b>Helår</b>	Utlåning	1 311 501	1 235 021	Övriga tillgångar	19 319	21 430	Summa tillgångar	1 330 820	1 256 451	Skulder	1 272 950	1 202 383	Eget kapital	57 870	54 068	Summa skulder och eget kapital	1 330 820	1 256 451
<b>Resultaträkning (Mkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>																																																																																	
	<b>Helår</b>	<b>Helår</b>																																																																																	
Ränteintäkter	20 438	20 210																																																																																	
Räntekostnader	-6 750	-6 853																																																																																	
Räntenetto	13 688	13 357																																																																																	
Provisionsnetto	-26	-26																																																																																	
Nettoreultat av finansiella transaktioner	-12	42																																																																																	
Summa kostnader före kreditförluster	-1 237	-1 134																																																																																	
<b>Kreditförluster netto</b>	<b>-12</b>	<b>10</b>																																																																																	
Resultat före skatt	12 401	12 249																																																																																	
Skatter	-2 729	-2 706																																																																																	
Periodens/Årets resultat	9 672	9 543																																																																																	
<b>Koncernens totalresultat (Mkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>																																																																																	
	<b>Helår</b>	<b>Helår</b>																																																																																	
Periodens/Årets resultat	9 672	9 543																																																																																	
Kassaflödessäkringar	-61	-2 391																																																																																	
Periodens/Årets omräkningsdifferens	88	-44																																																																																	
Skatt – kassaflödessäkringar	19	526																																																																																	
Periodens/Årets totalresultat	9 718	7 634																																																																																	
<b>Balansräkning (Mkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>																																																																																	
	<b>Helår</b>	<b>Helår</b>																																																																																	
Utlåning	1 311 501	1 235 021																																																																																	
Övriga tillgångar	19 319	21 430																																																																																	
Summa tillgångar	1 330 820	1 256 451																																																																																	
Skulder	1 272 950	1 202 383																																																																																	
Eget kapital	57 870	54 068																																																																																	
Summa skulder och eget kapital	1 330 820	1 256 451																																																																																	

- 2) Kapitel 10 avsnitt *Utvald historisk finansiell information* kompletteras med information från årsredovisning 2018:

<b>Resultaträkning (Mkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Helår</b>	<b>Helår</b>
Ränteintäkter	20 438	20 210
Räntekostnader	-6 750	-6 853
Räntenetto	13 668	13 357
Provisionsnetto	-26	-26
Nettoresultat av finansiella transaktioner	-12	42
Summa kostnader före kreditförluster	-1 237	-1 134
Kreditförluster netto	-12	10
Resultat före skatt	12 401	12 249
Skatter	-2 729	-2 706
Periodens/Årets resultat	9 672	9 543
<b>Koncernens totalresultat (Mkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Helår</b>	<b>Helår</b>
Periodens/Årets resultat	9 672	9 543
Kassaflödessäkringar	-61	-2 391
Periodens/Årets omräkningsdifferens	88	-44
Skatt – kassaflödessäkringar	19	526
Periodens/Årets totalresultat	9 718	7 634
<b>Balansräkning (Mkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Helår</b>	<b>Helår</b>
Utlåning	1 311 501	1 235 021
Övriga tillgångar	19 319	21 430
Summa tillgångar	1 330 820	1 256 451
Skulder	1 272 950	1 202 383
Eget kapital	57 870	54 068
Summa skulder och eget kapital	1 330 820	1 256 451

## Nyckeltal

	2018	2017
	Helår	Helår
Resultat före kreditförluster, Mkr	12 413	12 239
Kreditförluster netto, Mkr	-12	10
Rörelseresultat, Mkr	12 401	12 249
Balansomslutning, Mkr	1 330 820	1 256 451
Eget kapital, Mkr	57 870	54 068
K/I-tal före kreditförluster, % <sup>1</sup>	9,0	8,5
K/I-tal efter kreditförluster, % <sup>1</sup>	9,0	8,4
Räntabilitet på eget kapital, % <sup>2</sup>	15,9	22,5
Total kapitalrelation, %	20,8	53,1

<sup>1</sup> Summa kostnader i förhållande till summa intäkter. K/I-talet beräknas före och efter kreditförluster inklusive värdeförändring på övertagen egendom. Handelsbanken använder alternativa nyckeltal för att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioderna.

<sup>2</sup> Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital justerat för nyemission, utdelning samt värdeförändringar på derivat i kassaflödessäkringar. Handelsbanken använder alternativa nyckeltal för att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioderna.

	2018	2017
	Helår	Helår
Eget kapital	57 870	54 068
Justering säkringsreserv	-699	-741
Lämnat koncernbidrag återläggs	5 772	8 034
Summa justerat eget kapital	62 943	61 361
Justerat eget kapital genomsnitt	60 810	42 384
Periodens resultat	9 672	9 543
Räntabilitet på eget kapital	15,9%	25,5%

Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med de internationella redovisningsstandarderna (IFRS) och tolkningar av dessa standarder som antagits av EU.

3) Kapitel 10 avsnitt *Handlingar införlivade genom hänvisning* kompletteras med hänvisningar till årsredovisningarna:

- Bolagets årsredovisning 2018, med undantag för nyckeltalet Placeringsmarginal under rubriken Nyckeltal, sida 4.

**Balansräkning** – kompletteras med:

Koncernen Stadshypoteks balansräkning för 2017 och 2018 återfinns på sida 15 i årsredovisning 2017 respektive sida 17 årsredovisning 2018.

**Resultaträkning** – kompletteras med:

Koncernen Stadshypoteks resultaträkning 2017 och 2018 återfinns på sida 14 i årsredovisning 2017 respektive sida 16 i årsredovisning 2018.

**Beskrivning av redovisningsprinciperna** – kompletteras med ett tillägg i slutet av första meningen:

”...och på sida 18 i årsredovisning för 2017 och sidan 20 i årsredovisning för 2018.”

**Finansieringsanalys/Kassaflödesanalys** – kompletteras med:

Koncernen Stadshypoteks kassaflödesanalys för 2017 och 2018 återfinns på sida 17 i årsredovisning 2017 och sida 19 i årsredovisning 2018.

4) Kapitel 14 *Handlingar som är tillgängliga för inspektion* får följande lydelse:

I detta Prospekt förekommer hänvisningar till Stadshypoteks årsredovisningar avseende år 2017 och år 2018.

Ovanstående rapporter finns tillgängliga, under Prospektets hela giltighetstid, på Stadshypoteks hemsida [www.stadshypotek.se](http://www.stadshypotek.se). De kan också beställas från Stadshypotek AB, Torsgatan 12-14, 103 70 Stockholm, 08-701 54 00

Övrig information såsom stiftelseurkund, bolagsordning, historisk finansiell information etc kan, om den inte finns på Stadshypoteks hemsida [www.stadshypotek.se](http://www.stadshypotek.se), beställas av Bolaget i pappersformat under Prospektets hela giltighetstid.