

Länsförsäkringar Hypotek

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2004

2004 i korthet

- Utlåningen ökade med 7,6 miljarder kronor till 23,8 miljarder kronor, vilket är en ökning med 47 procent.
- Den genomsnittliga nyutlåningen uppgick till 844 (815) Mkr per månad.
- Marknadsandelen för småhus och bostadsrätter ökade från 1,9 procent till 2,5 procent.
- Antalet bolånekunder ökade med 37 procent och uppgick till 70 000 (51 000).
- Rörelseresultatet uppgick till 27,0 (50,1) Mkr.
- Räntenettot har ökat med 30 procent till 157 (121) Mkr.
- Kreditförlusterna fortsätter vara på en låg nivå.
- Kapitaltäckningsgraden uppgick till 11,28 (8,68) procent och primärkapitalrelationen till 9,12 (8,24) procent.
- Den genomsnittliga handläggningstiden för nya lån har under året halverats.

Uppgifterna inom parentes avser 2003.

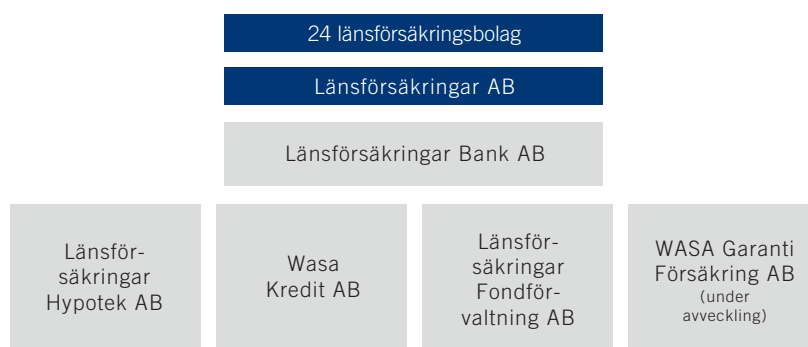


Nyckeltal

	2004	2003	2002	2001	2000
Räntabilitet på eget kapital, %	2,35	6,74	9,37	9,52	8,67
Räntabilitet på totalt kapital, %	0,11	0,32	0,51	0,81	0,82
Placeringsmarginal, %	0,78	0,98	1,09	1,64	2,12
Räntemarginal, %	0,57	0,75	0,82	1,26	1,62
K/I-tal före kreditförluster	0,85	0,64	0,59	1,06	0,67
K/I-tal efter kreditförluster	0,83	0,59	0,36	0,34	0,53
Kapitaltäckningsgrad, %	11,28	8,68	8,75	13,87	20,72
Primärkapitalrelation, %	9,12	8,24	7,83	10,81	15,96
Andel osäkra fordringar, %	-0,01	0,10	0,16	0,48	2,49
Reserveringsgrad för osäkra fordringar, %	106,12	92,98	69,33	56,5	56,50

Utveckling per kvartal

(Mkr)	Kv 4 2004	Kv 3 2004	Kv 2 2004	Kv 1 2004	Kv 4 2003
Ränteutgifter	284 395	272 199	252 710	234 489	211 124
Räntekostnader	-241 099	-236 169	-213 043	-196 489	-173 938
Räntenetto	43 296	36 030	39 667	38 000	37 186
Provisionsnetto	204	193	217	156	162
Övriga intäkter	56	-7	35	61	22
Summa rörelseintäkter	43 556	36 216	39 919	38 217	37 370
Allmänna administrationskostnader	-36 553	-34 930	-33 575	-28 623	-29 776
Övriga kostnader	-1	0	63	-63	-6
Summa kostnader före kreditförluster	-36 554	-34 930	-33 512	-28 686	-29 782
Resultat före kreditförluster	7 002	1 286	6 407	9 531	7 588
Kreditförluster	835	1 426	-94	595	3 812
Rörelseresultat	7 837	2 712	6 313	10 126	11 400



Länssäkringsorganisationen bygger på 24 lokala, självständiga och kundägda länssäkringsbolag. Länssäkringsbolagen äger gemensamt Länssäkrings AB. Länssäkrings AB äger i sin tur Länssäkrings Bank (Bankkoncernen) med moderbolaget och dotterbolagen Länssäkrings Hypotek, Wasa Kredit, Länssäkrings Fondförvaltning och WASA Garanti. Kundkontakterna sker alltid på det lokala länssäkringsbolaget. Ur kundens perspektiv uppträder länssäkringsbolagen som lokala banker, på samma sätt som när det gäller sak- och livförsäkring.

Vd-kommentar

Bolåneverksamheten har under 2004 haft en god tillväxt och marknadsandelen har fortsatt att öka. Kundtillströmningen fortsatte och 19 000 fler kunder valde oss som sitt bolåneleverantör. Utlåningsvolymen växte till 24 miljarder vilket betyder att volymerna mer än tredubblats på två år.

Länsförsäkringar Hypotek har under 2004 haft en stark volymökning. Utlåningen ökade med 7,6 miljarder kronor. Även vår marknadsandel har under året ökat med 0,6 procent och uppgår nu till 2,5 procent, vilket visar att vi är ett konkurrenskraftigt alternativ för kunderna vid valet av boendefinansiering.

Utmärkelsen Sveriges mest nöjda bankkunder utgör ett tydligt bevis på att kunderna uppskattar vårt koncept med lokal närvaro, prisvärda produkter och hög kompetens.

Det finns flera orsaker till den starka tillväxten. Först och främst vill vi nämna vår målmedvetna satsning på bra finansieringserbjudanden till bostadsägare. Därutöver har det låga ränteläget, stor efterfrågan och omsättning på fastigheter, ny- och ombyggnationer samt stigande priser på villor och bostadsrätter bidragit till volymökningen.

Medelpriset för villor i riket, enligt SCB, ligger på drygt 1,3 Mkr, en ökning med 47 procent sedan januari 2000. Ränteläget har under året sjunkit ytterligare och är nu det lägsta på många årtionden. Den höjning som det spekulerades i under våren blev inte av och tidpunkten har skjutits framåt.

Låntagarnas genomsnittliga räntekostnader minskar om vi ser till genomsnittlig ränta multiplicerad med lånestock. Drygt 70 procent av kunderna väljer fortfarande rörlig ränta eller ränta med kort bindningstid. Denna trend kan dock vända om räntan

börjar stiga och kunderna väljer att säkra hela eller delar av sina lån.

Service

Våra mötesplatser utvecklas ständigt och vi finns nu på 84 av länsförsäkringsbolagens kontor runt om i landet. Där kan privatrådgivare erbjuda ett brett sortiment av bank- och försäkringsprodukter, vilket är en styrka i det lokala kundmötet.

Vi lägger mycket kraft på att utveckla servicen till våra kunder, där vi särskilt prioriterar enkelhet, tillgänglighet och snabba kreditbesked i kundernas val av boendefinansiering.

Nöjda kunder

Undersökningen Svenskt Kvalitetsindex 2004 visar att Länsförsäkringar hamnar överst i undersökningens samtliga kategorier avseende kundnöjdheten. Kunderna ger oss ett förtroende som vi nu ska förvalta och bygga vidare på.

Kreditkvalitet

Utvecklingen för kreditriskerna har varit positiv. Återvinningarna översteg kreditförlusterna. Det låga ränteläget i kombination med stigande fastighetspriser har naturligtvis bidragit till detta. Andelen osäkra fordringar sjunker successivt och ligger nu på en rekordlåg nivå. Den geografiska spridningen är god med en koncentration till tät-

orter med en väl fungerande andrahandsmarknad. Detta i kombination med att utlåningen sker till villor och bostadsrätter med goda inomlägen borgar för en fortsatt positiv utveckling.

Utmaningar

Vi har flera stora utmaningar framför oss: Kundernas krav på tillgänglighet och valfrihet kommer att öka. Det måste vara enkelt att komma i kontakt och samarbeta med oss. Allt fler kunder väljer att använda internet som mötesplats och vi utvecklar ständigt nya tjänster som är enkla för kunden att nyttja via nätet.

Även på andra områden gör vi förbättringar, den senaste är att vi lanserat ett gemensamt årsbesked för hypotek och bank, vilket ger en bättre överblick för kunden. Samtidigt utvecklar vi ständigt det personliga mötet där en kvalificerad privatrådgivning i samband med fastighetsköp är extra värdefull.

Det är viktigt för oss att ytterligare stärka vår marknadsposition. Tjänster och produktutbud utvecklas ständigt i takt med kundernas behov. Detta i kombination med vår lokala närvaro, Länsförsäkringars starka varumärke och kundbas gör att vi står väl rustade inför 2005.

Stockholm den 16 februari 2005

Bengt Jerne
Verkställande direktör

Balansomslutning

Bolagets balansomslutning uppgick till 23,8 (16,3) miljarder kronor, en ökning med 47 procent. Utlåningen till allmänheten ökade med 47 procent eller 7,6 miljarder kronor till 23,8 (16,2) miljarder kronor. Upplåningen ökade med 44 procent eller 6,7 miljarder kronor till 22,0 (15,3) miljarder kronor.

Kapitaltäckning

Kapitaltäckningsgraden uppgick till 11,28 (8,68) procent. Primärkapitalrelationen uppgick till 9,12 (8,24) procent. Under perioden har bolaget av Länsförsäkringar Bank erhållit 490 Mkr i ovillkorat aktieägartillskott och 249 Mkr som förlagslån. Målnivån för kapitaltäckningsgraden är 10,50 procent och för primärkapitalrelationen 8,50 procent. Båda målen tillåts avvika med +/- 0,50 procentenheter.

Resultat och lönsamhet

Bolagets rörelseresultat före kreditförluster uppgick till 24,2 (44,2) Mkr och efter kreditförluster till 27,0 (50,1) Mkr. Detta motsvarar en räntabilitet på genomsnittligt eget kapital på 2,4 (6,7) procent. Förändringen beror såväl på kortsiktiga effekter i bolagets refinansieringsavtal med moderbolaget som på förändrade fördelningsprinciper mellan moderbolaget och dotterbolaget.

Stärkt marknadsposition

Kundtillströmningen är stark. Antalet bolånekunder ökade med 37 procent och uppgår till 70 000. Utlåningen har en god geo-

grafisk spridning över hela landet med koncentration kring tätorter. Cirka 44 procent av utlåningen sker genom länsförsäkringsbolagen i Stockholm, Malmö, Göteborg, Älvsborg och Halland. Länsförsäkringars kommunikation fokuserade under våren på bolån och bidrog till att ytterligare öka kännedomen om Länsförsäkringars prisvärda bolåneerbjudande. Marknadsandelen för småhus och bostadsrätter ökade från 1,9 till 2,5 procent.

Intäkter

Räntenettet har ökat med 30 procent och uppgick till 157,0 (120,7) Mkr. Ökningen beror på ökade volymer. Bolaget har ett avtal med moderbolaget beträffande refinansiering. Avtalet har en ränteberäkningsmodell samt en modell för hantering av ränterisker som utgår från en koncernmässig syn. Denna modell och detta synsätt kan under vissa perioder påverka bolagets räntenetto i både positiv och negativ riktning. Motsvarande effekter uppstår då i moderbolaget. Bolaget har upptagit en förhandling med moderbolaget om att ändra modellen till att direkt spegla den faktiska räntekostnaden. Bolagets placeringsmarginal, det vill säga räntenettet i procent av genomsnittlig balansomslutning, uppgick till 0,8 (1,0) procent. Minskningen förklaras främst med den hårdnande konkurrensen.

Kostnader

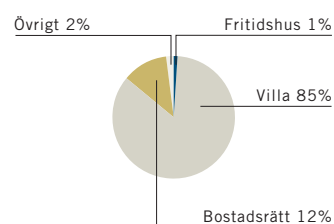
Rörelsens kostnader ökade med 56,4 Mkr till 133,7 (77,3) Mkr. Ökningen är till största delen hänförlig till ökade kostnader för för-

säljning. K/I-talen, det vill säga kostnader i förhållande till intäkter, uppgick till 0,85 (0,64) före kreditförluster och 0,83 (0,59) efter kreditförluster.

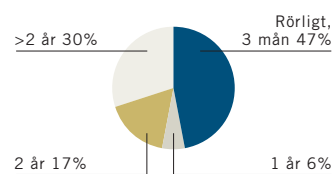
Kreditförluster

Avsättningar har skett efter gruppvis värdering och endast till en mindre del, efter individuell prövning. Bolagets kreditförluster (såväl befarade som konstaterade) uppgick netto till +2,8 (+5,9) Mkr. Kreditportföljen består huvudsakligen av villor och bostadsrätter och endast till en mindre del av fritidshus.

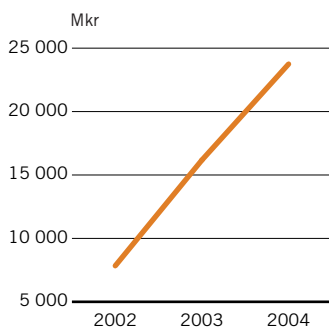
Produktfördelning



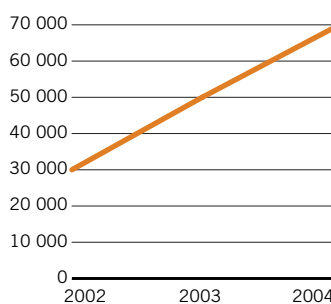
Räntebindningstider 041231



Utlåning till allmänheten



Kundutveckling



Resultaträkning

(tkr)		2004	2003
Ränteintäkter	Not 2	1 043 793	704 471
Räntekostnader	Not 3	-886 800	-583 739
Räntenetto		156 993	120 732
Provisionsintäkter		1 252	1 008
Provisionskostnader		-482	-434
Övriga rörelseintäkter		145	169
Summa rörelseintäkter		157 908	121 475
Allmänna administrationskostnader		-133 681	-77 242
Övriga kostnader		-1	-16
Summa kostnader före kreditförluster		-133 682	-77 258
Resultat före kreditförluster		24 226	44 217
Kreditförluster, netto	Not 4	2 762	5 894
Rörelseresultat		26 988	50 111
Förändring av periodiseringsfond		4 750	4 450
Skatt på årets resultat		-8 886	-15 262
ÅRETS RESULTAT		22 852	39 299

Balansräkning

(tkr)		2004-12-31	2003-12-31
Tillgångar			
Utlåning till kreditinstitut		52 126	42 723
Utlåning till allmänheten	Not 5	23 746 307	16 177 756
Övriga tillgångar		2 386	4 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 558	28 327
SUMMA TILLGÅNGAR		23 843 377	16 253 003
Skulder och eget kapital			
Skulder till kreditinstitut		21 062 783	14 188 456
Upplåning från allmänheten		938 352	1 141 409
Övriga skulder		5 084	23 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		324 453	120 291
Efterställda skulder		288 614	40 000
Summa skulder		22 619 286	15 513 690
Obeskattade reserver		0	4 750
Eget kapital			
Aktiekapital, 70 335 aktier å nom 1 000 kr	Not 6	70 335	70 335
Överkursfond		12 965	12 965
Reservfond		1 102	1 102
Balanserat resultat		1 116 837	610 862
Årets resultat		22 852	39 299
Summa eget kapital		1 224 091	734 563
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		23 843 377	16 253 003
Poster inom linjen			
För egna skulder ställda panter		–	–
Ansvarförbindelser		–	–
Åtaganden			
beviljade, ej utbetalda lån		115 853	102 717
ränteswapavtal		11 200 000	5 900 000
		11 315 853	6 002 717

Kassaflödesanalys

(tkr)	2004	2003
Likvida medel vid årets början	42 723	87 291
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	26 988	50 111
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Bokförd ej debiterbar skatt	-8 876	-15 260
	18 112	34 851
Ökning av utlåning till allmänheten	-7 568 551	-8 336 320
Förändring av övriga tillgångar	-12 420	-17 947
Förändring av övriga skulder	194 578	107 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 368 281	-8 211 783
Investeringsverksamheten		
Förändring av anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Förändring upplåning från allmänheten	-203 057	-500 522
Förändring övrig upplåning	6 874 327	8 322 237
Koncernbidrag	-31 700	-54 500
Ökning förlagslån	248 614	-
Erhållet aktieägartillskott	489 500	400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 377 684	8 167 215
Årets kassaflöde	9 403	-44 568
Likvida medel vid årets slut	52 126	42 723
Erhållna räntor uppgår till	1 029 562	688 078
Erlagda räntor uppgår till	706 180	519 005
Betald skatt uppgår till	10	2
I likvida medel ingår:		
Övrig utlåning till kreditinstitut	52 126	42 723

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna rapport är upprättad i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR:20.
Redovisningsprinciperna och beräkningsgrunderna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2003.

NOT 2 RÄNTEINTÄKTER

(tkr)	2004	2003
Ränteintäkter, utlåning till allmänheten	824 887	591 244
Ränteintäkter, svenska kreditinstitut	218 905	113 186
Övriga ränteintäkter	1	41
Summa ränteintäkter	1 043 793	704 471
Medelränta under året på utlåning till allmänheten	4,1%	4,8%

NOT 3 RÄNTEKOSTNADER

(tkr)	2004	2003
Räntekostnader, upplåning från kreditinstitut	826 553	510 949
Räntekostnader, upplåning från allmänheten	53 974	71 027
Räntekostnader, för efterställda skulder	6 273	1 763
Summa räntekostnader	886 800	583 739

NOT 4 KREDITFÖRLUSTER NETTO

(tkr)	2004	2003
Specifik reservering för individuellt värderade lånefordringar		
Årets bortskrivning för konstaterade kreditförluster	676	2 032
Återförda tidigare gjorda reserveringar för sannolika kreditförluster som i bokslutet redovisas som konstaterade förluster	–	–2
Årets reservering för sannolika kreditförluster	856	1 367
Inbetalt på tidigare års konstaterade kreditförluster	–6 390	–10 093
Återförda ej längre erforderliga reserveringar för sannolika kreditförluster	–1 971	–2 446
Årets nettokostnad för individuellt värderade lånefordringar	–6 829	–9 142
Gruppvisa reserveringar för individuellt värderade lånefordringar	–	–
Gruppvis värderade homogena grupper av lånefordringar med begränsat värde och likartad kreditrisk		
Avsättning/upplösning av reserv för kreditförluster	4 067	3 248
Årets nettokostnad för gruppvis värderade lånefordringar	4 067	3 248
Årets nettokostnad för kreditförluster	–2 762	–5 894

Samtliga uppgifter avser fordringar på allmänheten.

NOT 5 UTLÅNING TILL ALLMÄNHETEN

(tkr)	2004-12-31	2003-12-31
Lånefordringar, brutto		
Företagssektor	175 886	185 139
Hushållssektor	23 602 309	16 021 145
Övriga	4 830	4 938
Summa	23 783 025	16 211 222

Avgår:
Specifika reserveringar för individuellt värderade lånefordringar

Företagssektor	-8 891	-9 378
Hushållssektor	-2 616	-2 944
Summa individuella reserveringar	-11 507	-12 322

Reserveringar för gruppvis värderade homogena grupper av lånefordringar

Företagssektor	-13	-271
Hushållssektor	-25 198	-20 873
Summa gruppvisa reserveringar	-25 211	-21 144
Summa reserveringar	-36 718	-33 466

Lånefordringar, netto

Företagssektor	166 982	175 490
Hushållssektor	23 574 495	15 997 328
Övriga	4 830	4 938
Summa lånefordringar netto	23 746 307	16 177 756

Osäkra lånefordringar

Företagssektor	12 490	14 078
Hushållssektor	21 811	21 913
Summa osäkra lånefordringar	34 301	35 991

Oreglerade lånefordringar som ingår i osäkra lånefordringar

Företagssektor	4 369	5 815
Hushållssektor	14 218	11 167
Summa oreglerade lånefordringar som ingår i osäkra lånefordringar	18 587	16 982

Definitioner:

Oreglerad lånefordran är fordran för vilken räntor, amorteringar eller övertrasseringar är förfallna till betalning sedan mer än 60 dagar.

Osäker lånefordran är en oreglerad fordran eller fordran där betalningarna sannolikt inte kommer att fullföljas enligt kontraktsvillkoren och för vilken säkerhetens värde ej med betryggande marginal täcker både kapitalbeloppet och upplupen ränta inklusive ersättning för eventuella förseningar.

NOT 6 EGET KAPITAL

(tkr)	2004-12-31	2003-12-31
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	70 335	70 335
Överkursfond	12 965	12 965
Reservfond	1 102	1 102
	84 402	84 402
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 116 837	610 862
Årets resultat	22 852	39 299
	1 139 689	650 161
Summa eget kapital	1 224 091	734 563
Förändring av eget kapital		
Ingående eget kapital	734 563	334 504
Erhållet ovillkorat aktieägartillskott från moderbolag	489 500	400 000
Lämnade koncernbidrag	-31 700	-54 500
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag	8 876	15 260
Årets resultat	22 852	39 299
Utgående eget kapital	1 224 091	734 563

NOT 7 DERIVATINSTRUMENT

(tkr)	Nominellt värde	Verkligt värde
Derivatinstrument med positiva värden		
Ränterelaterade	350 000	2 362
Derivatinstrument med negativa värden		
Ränterelaterade	10 850 000	206 350

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.
Stockholm 2005-02-16

Bengt Jerning

Verkställande direktör

Kommande rapporter:

Delårsrapport januari–mars lämnas den 26 april 2005

Delårsrapport januari–juni lämnas den 30 augusti 2005

Delårsrapport januari–september lämnas den 25 oktober 2005



För ytterligare information, kontakta

Bengt Jerning, vd Länsförsäkringar Hypotek AB, 08-588 415 81, 073-964 15 81

Christer Baldhagen, informationsdirektör, Länsförsäkringar AB, 08-588 415 01, 070-579 70 66