



HYPO

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS
VUOSIKERTOMUS 2018

SISÄLLYSLUETTELO

Toimitusjohtajan katsaus	3
Toimintakertomus	5
Vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) kahdeksannen osan edellyttämät tiedot ja Konsernin riskien hallintaa koskevat tiedot	11
Konsernin tilinpäätös	26
Konsernin tuloslaskelma, IFRS	26
Konsernin tase, IFRS	27
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	29
Konsernin rahavirtalaskelma	30
Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	31
Konsernin tuloslaskelman liitetiedot	43
Konsernin taseen liitetiedot	46
Konsernin vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot	58
Tilintarkastajan palkkiota koskevat liitetiedot	59
Konsernin henkilöstöä, johtoa ja muuta lähipiiriä koskevat liitetiedot	59
Konsernin omistuksia koskevat liitetiedot	61
Konserniin kuuluvaa valvottavaa koskevat liitetiedot	61
Konsernin riskien hallintaa koskevat liitetiedot	61
Hallintoneuvoston lausunto	68
Tilintarkastuskertomus	68

TUNNUSTETTU JA TUNNETTU SUURKAUPUNKIEN ASUNTO- MARKKINOIDEN RAHOITTAJA

Hypo oli mukana toteuttamassa alueellista väestöennustetta* 10 keskeiselle kaupunkiseudulle Suomeen talvella 2019, eli juuri ennen kuin tämä vuosikertomus julkaistiin. Tulokset vahvistivat meidän näkemyksiämme, mutta osittain myös yllättivät meidät, sillä väestö kasvaa suurilla kaupunkiseuduilla vieläkin nopeammin kuin on odotettu. Suomeen jää 2040-luvulla vain kolme aidosti kasvavaa kaupunkiseutua eli Helsingin, Tampereen ja Turun seudut. Vastaavasti myös kaupunkiseuduilla nähdään monin paikoin erisuuntaista kehitystä, koska kaupunkikeskustat kasvavat samaan aikaan kuin laidoilla ja ympäryskunnissa saattaa väestö jopa vähentyä.

Ajankohtainen, tutkimukseen perustuva tieto on tarpeellista, koska sen varaan tehdään suunnitelmia tulevaisuutta varten. Mitä tarkempaa ja perustellumpaa tieto on, sitä varmemmalla pohjalla investoinnit ja varautuminen tulevaisuuteen ovat. Kaikenlainen toimintapolitiikka on heikon langan varassa, jos se perustuu epävarmalle tiedolle, varsinkin pitkäjänteinen asuntovakuudellinen luotonanto.

Väestöennuste kertoo, että pääkaupunkiseudun väestö kasvaa 270 000 asukkaalla vuoteen 2040 mennessä. Kun koko Suomen väestö kasvaa vain 90 000 asukkaalla, tämä merkitsee, että pääkaupunkiseudun ulkopuolella väki vähenee 180 000 asukkaalla.

Ajankohtaisen ennusteen mukaan 10 keskeisellä kaupunkiseudulla asuu kaksi kolmasosaa suomalaisista vuonna 2040. Tänä päivänä nostetun tavallisen asuntolainan tultua maksetuksi takaisin (20 v.) on näiden kaupunkien osuus koko väestöstä kasvanut peräti 5,5 prosenttiyksikköä nykyisestä. Helsingin, Tampereen ja Turun seutujen lisäksi maltillista kasvua ennuste osoittaa vielä Oulun ja Jyväskylän seuduille sekä pientä kasvua Kuopioon, mutta niissäkin väestönkasvu kääntyy laskuun 2030-luvun puolivälissä.

Keskeistä muutoksessa on syntyvyyden romahdus ja sen aiheuttamat kerrannaisvaikutukset. Lapsia ei synny samalla tavalla kuin aiemmin, joten sekä maan sisäinen että ulkomailta tuleva muuttoliike korostuvat väestönkehityksessä. Nyt ennustettavissa oleva muuttoliike lisää alueiden eriytymistä kasvaviin, supistuviin ja tyhjeneviin alueisiin.

Hypon näkökulmasta ennuste vahvistaa jo usean vuoden ajan tiedostetun, ennustetun ja avoimesti julkisuuteenkin viestityn karun totuuden suomalaisten asuntomarkkinoiden voimakkaasta eriytymisestä eli ns. isojoasta. Paljon mediahuomiota kerännyt ”Miljoona asuntoa väärillä paikkakunnilla” -otsikointi vaikuttaa arvioiden valossa jopa optimistiselta arviolta.

On selvää, että ennustetulla kehityksellä on merkittävä vaikutus asuntokauppaan ja asuntojen hintoihin Suomessa. Yhä useampi omistus- ja vuokratoteutus putoaa ensin asuntovakuusmarkkinoilta ja sen jälkeen asuntomarkkinoilta. Tämä asettaa kansainvälisesti luottoluokitellut ja kansainvälisiltä rahamarkkinoilta asuntorahoitusta hakevat valtakunnalliset ja ei-kaupunkilaiset pankit hyvin haasteelliseen asemaan. Markkina-asema sulaa alta pois ja kilpailu kaupunkilaisista pankkimarkkinoista kiristyy merkittävästi samalla, kun Suomeen rantautuu uusia perinteisiä ja täysin uudenlaisia toimijoita.

Pitkäaikaisen varainhankinnan hinta ja saatavuus nousevat entistäkin ratkaisevampaan asemaan. Varainhankinta taas on likvideistä, arvonsa säilyttävistä asuntovakuuksista kiinni. Ilman niitä ei kilpailukykyistä pitkäaikaista rahoitusta saa, eivätkä sääntelyvaatimukset täyty. Kehitys on itseään voimistava ja leimallinen kaikille Pohjoismaille ja varsinkin haasteellinen erityisesti meille suomalaisille. Väestö vanhenee, vähenee ja asuu erittäin hajautetusti rakennetussa suuressa maassa. Maanalaiseen ja maanpäälliseen infraan sekä kiinteistöihin on laitettu miljardeja markkoja ja euroja vuosikymmenien aikana uskoen, että ne säilyttävät arvonsa. Nyt rahat eivät riitä edes pakottavien korjaustarpeiden seikkaperäiseen selvittämiseen. Sote-, sotu- ja koulutuspalveluista puhumattakaan.

Hyvällä syyllä voi sanoa, että ”koko Suomen asuttuna pitämisen” -idea on konkurssiuhan alla. Vakavasti. Konkurssiuhka on vain voimistunut nykyisen ”maakuntahallituksen” aikana. Pieni talouspyrähdyks ei kääntänyt kehityksen suuntaa, ei edes hidastanut, päinvastoin se vain kiihdytti kehitystä. Ei ihme, että moni valtakunnallinen palvelu, järjestelmä, malli, toimintamalli tai toimija on vaikeuksissa. Sisäiset näkemyserot ja vastakkaiset intressit vaikeuttavat kipeästi kaivattujen uudistusten toteuttamista. Resurssit eivät yksinkertaisesti riitä kaiken pystyessä pitämiseen. On tehtävä kipeitä valintoja.

*Hypon lisäksi alueellisen väestöennusteen toimeksiantajat olivat ympäristöministeriö, Kuntarahoitus ja RAKLI. Ennusteen laskelmat ovat aluekehittämisen konsulttitoimiston MDI:n väestötutkijoiden käsialaa.

Keväällä 2019 edessä ovat taas eduskuntavaalit. Kesällä 2014 minua pyydettiin SuomiAreenan paneelikeskustelussa esittämään yksi toive tulevalle hallitukselle. Vastasin: ”Toivon, että hallitusohjelmasta löytyy sana kaupungistuminen.” Toive ei toteutunut. Porvarihallitus ei tunnistanut sanaa ”kaupungistuminen” yhdenkään asian yhteydessä. Päinvastoin hallitusohjelma perustui ”hajautetun asumisen ja koko Suomen mukana pitämisen” -idealle. Mutta mitä tapahtui? Keskittyminen vain kiihtyi entisestään. Asuntotuotanto ajettiin ylös asuntosijoittajakylki edellä. Yhtiövelat ja sijoitusvelat ovat kasvaneet jyrkästi ilman, että asiaa on herätty seuraamaan lainkaan.

Suomen suunta nähdään kaupungeissa, maamme suurkaupungistuu, ei maaseududu. Kehitys on syytä ottaa tosissaan ja siihen on varauduttava. Kuvaavaa lähivuosina on ollut, että Hypo on maan ainoana asuntomarkkinoiden erityistoimijana toiminut koko alan unilukkarina monen monituksessa asiassa lähes kaikilla mahdollisilla areenoilla. Onneksi vihdoin hallituskauden lopussa on herätty todellisuuteen. On mielenkiintoista seurata, löytyykö seuraavankaan hallituksen ohjelmasta sana kaupungistuminen – suurkaupungistumisesta puhumattakaan. Tilannetta voi nimittäin luonnehtia jopa niin, että Suomi hyppää kaupungistumiskehityksen yli suoraan suurkaupungistumisvaiheeseen. Kiitos luontaisen kaupungistumiskehityksen vastustamisen.

Vuosituhanen alussa Hypon luottokanta oli 277 miljoonaa euroa. Nyt vuoden 2018 lopussa luottokantamme oli jo 2 589 miljoonaa euroa, kasvua 2 312 miljoonaa euroa. Tuloksena on siis lähes kymmenkertainen luottokanta vajaassa 20 vuodessa.

Tänään on täysin selvää, ettei Hypo voisi toteuttaa erityistarkoitustaan sääntely- ja markkinavaatimukset täyttäen, jollemme olisi muuntaneet toimintaamme kiinnitysluottopankkilainsäädännön edellyttämällä tavalla vuosina 2010–2016. Finanssikriisi teki selväksi sen, ettei alhaisen riskitason asuntolainaamista voi tehdä enää ”pienesti”. On oltava riittävän iso ja kyettävä laskemaan liikkeelle markkinakelpoisia katettuja joukkolainoja säännöllisesti.

Laadun rinnalla on oltava riittävästi määrääkin. Ensi vuonna 160 täyttävä Hypo on osoittanut kykynsä elää ajassa. On muistettava, ettei Hypon merkittävä muuntautuminen olisi ollut lainkaan mahdollista, jollei rahoitusneuvos Matti Inhan aikana olisi perustettu konserniin osakeyhtiömuotoista talletuspankkia. Se kantoi meidät yli finanssikriisin, ja sen perustan päälle on rakennettu myös nykyinen, uuden vaativan sääntelyn ja markkinavaatimukset täyttävä Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni.

Kuvaavaa on, että ennen finanssikriisiä voimassa olleen sääntelyn mukaisin säännöin olisimme tehneet vuonna 2018 liikevoittoa noin 12,5 miljoonaa euroa toteutuneen 7,2 miljoonan euron sijasta. Se kertoo varsin koruttomasti uuden sääntelyn ja markkinavaatimusten tulosvaikutuksen. Jo pelkästään suurten kilpailijoidemme pystyessä pitämiseksi maksettava vuosittainen vakaussumme on noin 1 miljoonan euron määräinen ”lisävero”. Emme saa sille itse mitään vastinetta, jos itse joudumme vaikeuksiin. Isoja kilpailijoitamme kyllä autetaan. Olen tähän todennut lakonisesti, että kyse on ”ammattinvalintakysymyksestä”. Siihen on sopeutuminen.

Olemme näyttäneet kykymme uusiutua haasteiden edessä, joten suhtaudun erittäin luottavaisesti Hypon erityistarkoituksen toteuttamismahdollisuuksiin myös 2020-luvulla, kun jatkamme matkaa kohti Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 170-vuotisjuhla. Meidän on vain muistettava aktiivisesti jatkaa omaehtoisten ja riittävän kunnianhimoisten uudistumisten tiellä. Lähivuosien työlliställä on pankkitekniikan ja liiketoimintaprosessien kokonaisvaltainen uudistaminen sekä osaamisen vahvistaminen koko konsernin pääomahuolto unohdattava.

On tervettä hakea vertailukohtaa kaikkein kovimmista, kansainvälisilläkin kentillä toimivista pörssiyhtiötason kilpailijoista. Se pitää maailman ehkä harvinaislaatuisimman yhtiömuotomme riittävässä ”tikissä” maailman kovimmin kilpaillulla markkinalla. On hyvä tiedostaa, että olemme kyenneet vastaamaan sekä kovenneeseen pankkikilpailuun että -vaatimuksiin, vaikka olemme nostaneet samalla markkinaosuuttamme ja parantaneet kannattavuuttamme merkittävästi siltikin riskit jatkuvasti halliten. Luvut puhuvat: yli 3,1 mrd. euron taseella RAC-vakavaraisuus 16 %, ROE 5 % ja luottotappiot 0,0 % on kova yhdistelmä kansainvälistikin vertaillen. Mielilauseeni on silti: oikeasuuntaista, ei vielä riittävä.

Kiitän keväällä 2018 pitkän hallintoneuvostouran päättäneitä Markku Koskista ja Kari Joutsaa ansiokkaasta hypoteekkiyhdistyksen hyväksi tehdystä työstä. Lisäksi kiitän omasta ja hallituksemme puolesta Hypon henkilökuntaa uutterasta erityistarkoituksemme hyväksi tehdystä laadukkaasta ja tuloksellisesta työstä.

Helsingissä, 16. helmikuuta 2019

Ari Pauna
Toimitusjohtaja

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni (jäljempänä Hypo-konserni, konserni) on ainoa asuntorahoitukseen keskittynyt valtakunnallinen luottolaitos Suomessa. Hypo-konserni myöntää asuntolainoja oman kodin hankkimiseen ja asunnon vaihtamiseen sekä asuntovakuudellisia remontointi- ja kulu- tusluottoja. Hypo-konserni kehittää asumiseen ja asumisen rahoittamiseen jatkuvasti uusia tapoja ja malleja.

Asiakaslupauksemme ”Parempaan Asumiseen. Turvallisesti.” ohjaa kaikkea toimintaamme ja jo yli 26 800 asiakasta kasvu- keskuksissa on tarttunut tähän lupaukseen.

Konsernin emoyhtiön, Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäl- jempänä Hypoteekkiyhdistys, Hypo) kotipaikka ja hallinnolli- nen päätoimipaikka on Helsinki. Suomen Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö, joka har- joittaa luottolaitostoimiluvan mukaista toimintaa, vuodesta 2016 alkaen myös kiinnitysluottopankkitoimintaa.

Suomen Asuntohypopankki Oy (jäljempänä AsuntoHypo- Pankki), emoyhtiön täysin omistama talletuspankki, tarjoaa asiakkailleen talletustuotteita, maksukortteja sekä notariaat- tipalveluja.

Konserniyhtiöt omistavat 54,6 prosenttia kiinteistöyhtiö Bostadsaktiebolaget Taoksesta (jäljempänä Taos). Taos omis- taa ja hallinnoi tonttia ja rakennusta, jonka tiloissa myös Hypon asiakaspalvelutilat sijaitsevat. Taos vuokraa omistamiaan toi- mistiloja myös ulkopuolisille toimijoille.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen Asuntohypo- pankki Oy:n toimintaa valvoo Finanssivalvonta.

Konsernin molemmat luottolaitokset kartuttavat rahoitusva- kausrahastoa suorittamalla vakauseräsuja Rahoitusvakauserä- rastolle. Talletuspankkina Suomen AsuntoHypoPankki Oy suo- rittaa lisäksi talletussuojamaksua talletussuojarahastolle.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen luottoluokitus on 'BBB/A-2' vakain näkymin (S&P Global Ratings). Suomen Hypoteekki- yhdistyksen liikkeeseen laskemien katettujen joukkolainojen luottoluokitus on 'AAA' (S&P Global Ratings).

KONSERNIN STRATEGIA JA TAVOITTEET

Hypo-konserni tavoittelee tasaista ja kannattavaa vakuudelli- sen lainakannan ja asiakasmäärien kasvua riskit halliten. Kon- sernin tavoitteena on tarjota kilpailukykyinen ja aito vaihtoehto henkilöasiakkaiden asumisratkaisujen ja asunto-osakeyhtiöasi- akkaiden korjaustarpeiden rahoittamiseen ja vahvistaa markki- na-asemaansa ydinliiketoimintansa eli antolainauksen alueella asiakkaidensa eduksi. Toiminnan tulos käytetään vakavarai- suuden ylläpitämiseen ja kilpailukykyyn vahvistamiseen. Hal- litus asettaa Hypo-konsernille strategian mukaiset, vuosittain tulokorttina vahvistettavat ja seurattavat liiketoimintatavoit- teet, joissa korostuvat markkinaosuus, kannattavuus ja vaka- varaisuus.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 158. toimintavuoden loppu- puolella maailmantalouden kasvu hiipui. Taloustilanteesta tar- kasti kertovat euroalueen ja Yhdysvaltojen teollisuuden osto- pääliikköindeksit laskivat selvästi, kertoen hitaamman kasvun ajasta. Myös osakemarkkinat vajosivat viitaten vaisumpaan ta- lousnäkömään. Euroopan keskuspankki piti keskeiset ohjau- korot ennallaan, mutta lopetti vuoden lopussa arvopaperios- tot odotetusti. EKP:n toimia seuraavat lyhyet korot nousivat aavistuksen, pysyen kuitenkin negatiivisina. Joulukuun lopus- sa 12 kuukauden euribor oli -0,12 prosenttia.

Suomen talous kasvoi yhä kohtuullisesti vuoden lopussa. Koko vuoden osalta bruttokansantuote kasvoi 2,5 prosenttia ennakkotietojen perusteella. Kotitalouksien ja yritysten luotta- musmittarit laskivat, mutta taso kertoo taantumien sijaan kitu- liaasta kasvusta. Vain rakentamisessa näkymät pysyivät vah- voina kaupungistumisen ansiosta.

Asuntomarkkinoilla eritahtinen kehitys jatkui: asuntojen hin- nat nousivat kasvukaupungeissa pääkaupunkiseudun johdol- la, mutta haja-asutusalueilla ja muuttotappiopaikkakunnilla hinnat luisuivat yhä. Vuoden lopussa asuntomarkkinat veti- vät tyypilliseen tapaan henkeä kauppamäärien vähentyessä. Asuntolainakanta nousi marraskuussa 1,8 prosenttia edellis- vuodesta ja uusien asuntolainojen keskiporkko pysyi alle pro- sentissa. Asunto-osakeyhtiöiden lainakanta jatkoi sen sijaan nopeaa yli 10 prosentin nousua.

Asuntokauppaa ylläpiti etenkin uusien asuntojen kauppa. Kasvukaupunkiin valmistui viime vuoden lopulla enemmän uusia asuntoja kuin kertaakaan yli 25 vuoteen. Viime vuonna aloitettiin yhteensä 44 000 asunnon rakentaminen, mikä nä- kyy markkinoilla lähivuosina. Vuokrat kallistuivat koko maas- sa yli 2 prosenttia viime vuodesta, mutta kasvukaupunkien uudet vuokraohteet ja haja-asutusalueiden pienempi vuokra- kysyntä tasoittivat kehitystä.

Viime vuonna talouskasvu tarttui toden teolla työmarkkinoil- le. Työllisten määrä kohosi 40 000 hengellä edellisvuodesta, työttömyysaste laski kohti seitsemää prosenttia ja työllisyys- aste nousi 72 prosenttiin. Hintataso pysyi vakaana ja inflaa- tio kohosi prosentin, kun palkat paranivat liki kaksi prosenttia.

TASE JA TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKUKSET

Hypon varat on sijoitettu pääosin antolainaukseen, maksuval- miussijoituksiin sekä sijoituskiinteistöihin. Taseen 321,3 miljoo- nan euron kasvusta valtaosa aiheutui odotetusti ydinliiketoi- minnan eli luotonannon kasvusta. Asunto- ja tonttiomistukset kasvoivat hieman.

Konsernin varainhankinnan järjestämistä edesauttavat si- joittajien arvostamat vahva vakavaraisuus, hyvä maksuvalmius sekä kokonaan asunto- ja asuinkiinteistövakuudellinen luotto- kanta ja Hypon investointitason pitkäaikainen luottoluokitus.

Enenevä joukko kansainvälisiä sijoittajia rahoittaa Hypon toimintaa, sillä katetut joukkolainat vakiinnuttivat edelleen asemaansa konsernin varainhankintavälineenä talletusvarainhankinnan ohella. Talletuskanta kasvoi 177,8 miljoonaa euroa. Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta vuoden lopussa oli 36,2 % (36,8 %).

Taseen loppusumma 31.12.18 oli 3 113,8 miljoonaa euroa (2 792,5 milj. €). Taseen ulkopuolisia sitoumuksia oli vuoden lopussa yhteensä 273,7 miljoonaa euroa (280,1 milj. €). Taseen ulkopuoliset sitoumukset koostuvat pääosin asiakkaille myönnetystä, mutta nostamattomista luotoista.

Luotonanto

Hypon luottokanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuin-kiinteistövakuudellista. Valtaosa luotonannosta ja niiden vakuuksista suuntautuu kasvukeskuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle. Luotonottajana on pääsääntöisesti kotitalous taikka asunto-osakeyhtiö. Lainakannan laatua kuvaavat taloudelliset tunnusluvut vahvistuivat edelleen. Luottokannan LTV-keskiarvo (Loan to Value) oli 35,8 % (37,4 %). Järjestämättömien saamisten kokonaisuus oli alhainen, 1,8 miljoonaa euroa (3,1 milj. €), mikä on ainoastaan 0,07 prosenttia (0,14 %) kokonaisluottokannasta.

Vuoden lopussa Hypon luottokanta oli 2 588,9 miljoonaa euroa (2 212,6 milj.€). Myönnetty, vuoden päättyessä vielä nostamattomat luotot olivat 269,2 miljoonaa euroa (275,1 milj. €).

Maksuvalmius

Konsernin maksuvalmiutta vahvistettiin tilikaudella edelleen. Rahavarat, joiden yhteismäärä oli 438,8 miljoonaa euroa, koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, joista 95,4 % oli vähintään 'AA-' -luottoluokiteltuja ja 95,9 % EKP-vakuuskelpoisia. LCR-tunnusluku oli 122,6 % (147,6 %). Viranomaisen asettama yleinen maksuvalmiusvaade nousi vuoden alussa 100 %:iin, kun edellisvuonna voimassa oli 80 %:n yleinen minimivaade.

Maksuvalmius, sisältäen rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat sekä sitovat rahoitusliimit, oli katsauskauden päättyessä yhteensä 442,4 miljoonaa euroa (506,1 milj. €). Rahavarojen ja sitovien rahoitusliimitien lisäksi Suomen Hypoteekkiyhdistyksellä on kotimaiset ohjelmat katettujen joukkolainojen, joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeeseen laskeiseksi.

Sijoituskiinteistöt ja omassa käytössä olevat kiinteistösijoitukset

Vuokrattuina olevat, Hypon omistamat asunnot ja asunto-tontit monipuolistavat konsernin asiakkailleen tarjoamia asu-misen tuotteita ja palveluita. Hypon asiakaspalvelu- ja muut toimistotilat sijaitsevat omassa käytössä olevassa Bostads-

aktiebolaget Taoksessa. Sijoituskiinteistöjen ja omassa käytössä olevien kiinteistöjen käyvät arvot olivat tilikauden päättyessä 5,1 miljoonaa euroa (5,6 milj. €) niiden kirjanpitoarvoa korkeammat. Muutos johtui asuntohintojen noususta ja toisaalta, tehdyistä omistusten myynneistä. Taseen loppusummaan suhteutettuna kiinteistösijoitukset olivat 2,0 prosenttia (2,2 %), eli selvästi alle luottolaitoslain salliman 13 prosentin enimmäismäärän. Konsernin omistukset nousivat 62,3 miljoonaa euroon (60,5 milj. €).

Eläke-etuudet

Hypon työntekijöiden etuus pohjaiseksi luokiteltava lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osastosta, joka on suljettu vuonna 1991. Eläkesäätiön varojen ja velvoitteiden ylijäämä 5,3 miljoonaa euroa (6,4 milj. €) on konsernin varallisuuserä, jonka Hypo voi erillisellä Finanssivalvonnan hyväksynnällä tehdä järjestelystä ylikatpalautuksen, joka hyödyntää konsernin vakavaraisuutta.

Johdannaissopimukset

Varainhankinnan ja eräiden muiden rahoitusvälineiden korkoriskiä suojataan koronvaihtosopimuksin. Sopimusten nimellismäärä kasvoi lähinnä uutta katettua joukkovelkakirjalainaa varten tehtyjen suojaavien johdannaisten johdosta. Markkina-korkojen liikkeet aiheuttavat vaihtelua johdannaisten käypiin arvoihin. Johdannaissopimuksista kirjatut saatavat 31.12.2018 olivat tase-arvoltaan 4,6 miljoonaa euroa (0,3 milj. €) ja velat 3,2 miljoonaa euroa (6,9 milj. €).

Talletukset

Konsernin rahoitusasema säilyi tilikaudella vakaana ja talletusvarainhankintaa kasvatettiin edellisvuoteen nähden. Suomen AsuntoHypoPankki Oy laski Prime-korkoiaan 0,10 prosenttiyksikköä 0,20 prosenttiin. Lasku perustui markkinakorkojen kehitykseen ja tuli voimaan 1.3.2018. Talletuskanta nousi 1 718,2 miljoonaa euroon (1 540,4 milj. €), mikä muodosti 58,2 prosenttia (58,2 %) kokonaisvarainhankinnasta. Luottojen ja talletusten välinen suhde oli 150,7 prosenttia (143,6 %).

Katetut joukkolainat ja muu varainhankinta

Suomen Hypoteekkiyhdistys toteutti huhtikuussa katetun joukkolainaeemission nimellispääomaltaan 250,0 miljoonaa euroa. Marraskuussa tähän lainaan tehtiin 50,0 miljoonan euron pääoman korotus. Emissiolla rahoitettiin Hypon normaalia liiketoimintaa ja jälleenrahoitettiin joukkovelkakirjalainojen sekä muiden varainhankintasopimusten erääntymisiä. Joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeellä oleva kanta oli 31.12.2018 1129,4 miljoonaa euroa (987,2 milj. €). Konserninvarainhankinnan yhteismäärä oli 2 954,6 miljoonaa euroa (2 645,5 milj. €).

OMA PÄÄOMA

Tilikauden oman pääoman muutokset on esitetty vuoden 2018 tilinpäätöksessä kohdassa "Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–31.12.2018". Oma pääoma oli tilikauden päättyessä 121,4 miljoonaa euroa (115,8 milj. €). Lukuun sisältyy Suomen Hypoteekkiyhdistyksen viiden miljoonan euron määräinen peruspääoma. Suomen Hypoteekkiyhdistys on jäsenensä hallinnoima keskinäinen yhtiö.

VAKAVARAISUUS

Konsernin ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään oli vuoden lopussa 12,1 % (12,7 % 31.12.2017). Omien varojen määrä oli tilikauden päättyessä 112,3 miljoonaa euroa (106,1 milj. €). Vakavaraisuusvaade on 10,5 prosenttia. Konsernin vähimmäisomavaraisuusaste oli vuoden lopussa 3,5 % (3,7 %).

Vakavaraisuutta koskevat tiedot on laadittu ja esitetty EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti. Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä. Vakavaraisuusasetuksen kahdeksannen osan edellyttämät julkistettavat tiedot on sisällytetty konsernin toimintakertomukseen.

Finanssivalvonta on asettanut Suomen Hypoteekkiyhdistykselle rahoitusjärjestelmän rakenteellisten ominaisuuksien perusteella määrättävän konsolidoidulla ydinpääomalla katettavan 1,0 %:n lisäpääomavaatimuksen (järjestelmäriskipuskuri). Lisäpääomavaatimus tulee voimaan 1.7.2019.

Rahoitusvakausvirasto on päättänyt olla asettamatta Hypo-konsernille MREL-vaadetta.

KONSERNIN TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS

Konsernin liikevoitto oli 7,2 miljoonaa euroa (6,7 milj. € 1.1.–31.12.2017). Aiempaa suurempi osa liikevoitosta muodostui ydinliiketoiminnasta. Korkokate jatkoi kasvuaan lainakannan kasvun ja alentuneiden varainhankinnankustannusten ansiosta. Liikevoittoon sisältyi sijoituskiinteistöjen myyntivoittoa 0,2 miljoonaa euroa vertailukautta vähemmän. Vakausmaksu kasvatti hieman kokonaiskuluja siitä huolimatta, että liiketoiminnan kuluja leikattiin.

Tuotot olivat yhteensä 18,2 miljoonaa euroa (17,7 milj. €). Kulut olivat yhteensä 11,1 miljoonaa euroa (11,1 milj. €). Kulu-tuotosuhde oli 60,6 % (62,6 %).

Tuotot

Korkokate vahvistui ja nousi 12,3 miljoonaa euroon (9,0 milj. €) lainakannan kasvun ja alentuneiden varainhankintakustannusten ansiosta. Nettopalkkiotuotot olivat 3,8 miljoonaa euroa (3,5 milj. €). Asuinhuoneistoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 2,9 miljoonaa euroa (2,9 milj. €). Sijoituskiinteistöjen myyntivoitot alenivat

suunnitellusti ja olivat 0,4 miljoonaa euroa (0,6 milj. €). Maksuvalmiussijoitusten myyntitulo ja sijoituksia suojaavien koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutosten yhteismäärä oli -0,9 miljoonaa euroa (2,2 milj. €).

Kulut

Hallintokulut olivat yhteensä 8,7 miljoonaa euroa (9,0 milj. €). Palkka- ja henkilösivukulut laskivat vertailuvuoteen nähden 0,3 miljoonalla eurolla ja muodostivat 69,3 prosenttia (70,2 %) kokonaishallintokuluista. Muut hallintokulut olivat 2,7 miljoonaa euroa (2,7 milj. €).

Poistot 0,5 miljoonaa euroa (0,5 milj. €) muodostuivat pääosin kiinnitysluottopankkitoiminnan aloittamiseksi tehdyistä sekä muista järjestelmäinvestoinneista.

Liiketoiminnan muut kulut nousivat 1,8 miljoonaa euroon (1,6 milj. €) johtuen erityisesti kasvaneesta, täysimääräisenä ensimmäiselle vuosipuoliskolle Euroopan arvopaperimarkkina-viranomaisen lausunnon (2015/ESMA/1462) mukaisesti kirjattusta vakausmaksusta sekä valvontamaksuista.

Odotetut luottotappiot jaksotettuun hankintamenuun kirjatuista rahoitusvaroista

Luottojen odotetut luottotappiot olivat katsauskaudella 0,0 miljoonaa euroa.

Muiden rahoitusvarojen odotetut luottotappiot

Muiden rahoitusvarojen odotetut luottotappiot olivat katsauskaudella 0,0 miljoonaa euroa.

Laaja tulos

Konsernin laaja tulos oli 5,6 miljoonaa euroa (7,0 milj. €). Tilikauden tulos, joka saadaan vähentämällä liikevoitosta tilikauteen kohdistuneet tuloverot, oli 5,9 miljoonaa euroa (5,5 milj. €). Tuloverot olivat yhteensä 1,2 miljoonaa euroa (1,1 milj. €). Laaja tulos sisältää tilikauden tuloksen lisäksi käyvän arvon rahaston muutoksen -0,0 miljoonaa euroa (0,7 milj. €) sekä etuuspohjaisen eläkejärjestelyjen uudelleenarvostuksen -0,3 miljoonaa euroa (0,7 milj. €). Käyvän arvon rahaston muutoksen aiheuttivat rahavirran suojauksessa olevien koronvaihtosopimusten sekä käypään arvoon käyvän arvon rahaston kauttakirjattujen rahoitusvarojen realisoitumattomat arvomuutokset. Etuuspohjaisena käsiteltävän eläkejärjestelyn vaakuusmatemaattisten oletusten muutokset huomioidaan laajan tuloslaskelman kautta.

Konsernin tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa julkistettavat numeeriset taulukot esitetään pyöristettynä tuhansiin euroihin ellei niiden yhteydessä toisin ilmoiteta. Pyöristämisestä johtuen esitetyt yhteenlasketut summat saattavat poiketa siitä, mikä tulee loppusummaksi suorittamalla yhteenlasku esitetyistä luvuista.

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 2014–2018

Konserni	IFRS 2014	IFRS 2015	IFRS 2016	IFRS 2017	IFRS 2018
Liikevaihto, milj. €	32,7	33,0	32,4	29,2	29,3
Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, milj. €	7,5	7,4	7,3	6,7	7,2
Liikevoitto/liikevaihto, %	22,9	22,5	22,6	22,7	24,4
Oman pääoman tuotto % (ROE)	6,7	6,2	5,8	4,9	5,0
Koko pääoman tuotto % (ROA)	0,5	0,4	0,3	0,2	0,2
Omavaraisuusaste, %	6,4	5,2	4,7	4,1	3,9
Kulu-tuotto-suhde, %	56,4	55,2	57,1	62,5	60,6
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,23	0,16	0,11	0,14	0,07
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	44,9	41,1	38,4	37,4	35,8
Luotot/talletukset, %	237,3	136,7	150,2	143,6	150,7
Vakavaraisuusasetuksessa ja kansallisessa lainsäädännössä määritellyt tunnusluvut					
Vähimmäisomavaraisuusaste, %	5,2	4,3	4,2	3,7	3,5
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, %	15,1	13,8	13,6	12,7	12,1
Vakavaraisuussuhde, %	15,2	13,8	13,6	12,7	12,1
LCR-tunnusluku		128,0	144,0	147,6	122,6
Muut avainluvut					
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	1 204,0	1 420,7	1 806,4	2 212,6	2 588,9
Talletukset (ml. rahalaitosten talletukset)	507,4	1 040,0	1 203,0	1 540,4	1 718,2
Taseen loppusumma, milj. €	1 499,9	1 959,5	2 305,2	2 792,5	3 113,8
Omat varat (TC), milj. €	90,6	93,9	100,9	106,1	112,3
Ydinpääoma (CET1), milj. €	89,8	93,9	100,9	106,1	112,3
Omien varojen vähimmäisvaatimus, milj. €*	47,6	71,6	78,0	87,9	97,2
Henkilöstömäärä keskimäärin	52	55	57	58	53
Palkat ja palkkiot, milj. €	4,1	3,8	3,9	4,3	4,2

* Vuoden 2015 alusta alkaen vakavaraisuusvaade on yhteensä 10,5 %, siihen asti 8 %.
Hypo-kosernin luottolaitoksille ei ole asetettu muuttuvaa pääomavaatimusta eli vastasyklisiä pääomapuskuria.

Tunnuslukujen laskentakaavat ja niiden selitteet on esitetty toimintakertomuksen lopussa.

KONSERNIN TULOSKEHITYS NELJÄNNESVUOSITTAIN

1 000 €	10-12/2018	7-9/2018	4-6/2018	1-3/2018	10-12/2017
Korkotuotot	6 135,1	6 070,4	5 864,1	5 545,2	5 323,1
Korkokulut	-2 784,8	-2 865,2	-2 794,1	-2 840,0	-2 611,4
KORKOKATE	3 350,4	3 205,2	3 070,1	2 705,2	2 711,6
Palkkiotuotot	899,7	997,4	1 078,7	911,5	853,5
Palkkiokulut	-13,7	-26,3	-32,7	-19,8	-19,2
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot					
Arvopaperikaupan nettotuotot	-1 512,1	444,3	-499,3	422,3	-136,2
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	0,0	0,0	0,0	0,0	530,5
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	183,0	20,0	69,8	18,6	
Suojauslaskennan nettotulos	59,3	-5,3	-17,6	-3,1	6,8
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	987,3	613,7	739,2	590,4	773,8
Liiketoiminnan muut tuotot	4,2	-9,8	-10,5	3,1	-33,3
Hallintokulut					
Henkilöstökulut					
Palkat ja palkkiot	-1 251,8	-1 131,7	-1 257,9	-1 279,1	-1 290,0
Henkilösivukulut					
Eläkekulut	-270,2	-219,4	-278,3	-227,9	-411,2
Muut henkilösivukulut	-8,7	-55,6	-10,6	-34,1	-72,9
Muut hallintokulut	-816,4	-585,6	-604,0	-657,4	-712,3
Hallintokulut yhteensä	-2 347,1	-1 992,3	-2 150,8	-2 198,6	-2 486,5
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-142,1	-122,0	-123,3	-128,7	-139,4
Liiketoiminnan muut kulut	-256,7	-183,2	-590,3	-800,0	-309,0
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista					-10,7
Odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenoön kirjatuista rahoitusvaroista	1,3	0,7	-37,2	4,0	
Muiden rahoitusvarojen odotettavissa olevat luottotappiot sekä arvonalentumistappiot	0,0	0,0	5,1	3,5	
LIIKEVOITTO	1 213,6	2 942,3	1 500,9	1 508,5	1 742,1
Tuloverot	-169,1	-544,4	-239,1	-264,2	-311,8
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN	1 044,5	2 397,8	1 261,8	1 244,3	1 430,3
KAUDEN VOITTO	1 044,5	2 397,8	1 261,8	1 244,3	1 430,3

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

1 000 €	10-12/2018	7-9/2018	4-6/2018	1-3/2018	10-12/2017
Kauden voitto	1 044,5	2 397,8	1 261,8	1 244,3	1 430,3
Muut laajan tuloksen erät					
Erät jotka voidaan luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Käyvän arvon rahaston muutos					
Rahavirtojen suojaukset	0,0	0,0	16,3	48,8	64,4
Myytävissä olevat rahoitusvarat					-165,2
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat	136,5	-399,9	409,1	-259,9	
	136,5	-399,9	425,4	-211,1	-100,8
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	-458,4	197,5	51,9	-45,8	134,3
Bostads Ab Taos omistusosuuden muutoksen vaikutus	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Edellisen tilikauteen tehty oikaisu	0,0	0,0	0,0	-57,8	0,0
	-458,4	197,5	51,9	-103,6	134,3
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	-321,9	-202,4	477,3	-314,8	33,5
KAUDEN LAAJA TULOS	722,6	2 195,5	1 739,1	929,5	1 463,8

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTÄMISEN JÄLKEEN

Tilikauden 1.1.–31.12.2018 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

Hypoteekkiyhdistyksellä tai sen konserniyhtiöillä ei ole ollut tilikauden päättymisen jälkeen hallintomenettelyjä, oikeudenkäyntejä, välimiesmenettelyjä tai muita tapahtumia, joilla olisi ollut olennainen vaikutus Hypoteekkiyhdistyksen taloudelliseen asemaan. Hypoteekkiyhdistyksellä ei ole myöskään tiedossa, että tällaisia menettelyjä, oikeudenkäyntejä tai tapahtumia olisi vireillä tai uhkaamassa.

Hypo-konsernin tietojärjestelmien päätoimittajan Oy Samlink Ab:n omistajat ovat 23.1.2019 ilmoittaneet myyneensä Samlinkin Cognizant Technology Solutions Finland Oy:lle.

ARVIO TULEVASTA

Suomen talous kasvaa edellisvuosia hitaammin, mutta työllisyys lisääntyy seuraavan 12 kuukauden aikana. Asuntolainakysyntää tukee myös matala korkotaso. Kaupungistuminen jatkuu ja tuo tukea suurimpien kasvukaupunkien asunto- ja lainamarkkinoille, mutta samalla muuttotappioalueiden vaikeudet jatkuvat ja alueiden väliset erot kasvavat. Uudisrakentaminen lisää suurimpien kaupunkien painoarvoa.

Hypo keskittyy ydinliiketoimintaansa ja odottaa näiden tuottojen osuuden liikevoitosta kasvavan luottokannan ja korkokatteen kasvun ansiosta edelleen ja vakavaraisuuden pysyvän ennallaan. Arvioimme vuoden 2019 liikevoiton yltävän vähintään vuoden 2018 tasolle.

Yllä mainitun Samlink-kaupan vaikutukset selvitetään. Kaupalla ei arvioida olevan välittömiä vaikutuksia konsernin liiketoimintaan lähitulevaisuudessa.

HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen 26 §:n mukaan vuotuisesta voitosta on siirrettävä käyttö- tai vararahastoon vähintään 80 prosenttia, jos oman pääoman ja riskipainotettujen sitoumusten suhde (vakavaraisuus) on alle 8 prosenttia ja vähintään 70 prosenttia jos suhde on vähintään 8 mutta alle 9 prosenttia. Mikäli vakavaraisuus on vähintään 9 prosenttia, käyttö- tai vararahastoon on siirrettävä vähintään 50 prosenttia vuosivoitosta.

Hallitus esittää, että Suomen Hypoteekkiyhdistyksen vuoden 2018 tuloksesta 5 352 270,34 euroa siirretään vararahastoon 2 679 863,51 euroa ja loput jätetään käyttämättä.

HALLINNOINTI- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄT

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimintaa säätelevät yleiset luottolaitoksia koskevat lait ja asetukset sekä erityislaiki hypoteekkiyhdistyksistä. Vaikka Hypoteekkiyhdistys ei ole ns. listayhtiö, sillä on julkisen kaupankäynnin kohteena olevien joukkovelkakirjojen liikkeeseenlaskijana velvollisuus noudattaa monelta osin myös listayhtiöitä koskevia säännöksiä mm. tietojen julkistamiseen liittyen. Hypoteekkiyhdistys noudattaa lisäksi Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia tietyin poikkeuksin.

Selvitys hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä sekä taloudellisen raportointiprosessin yhteydessä käytettävistä sisäisen valvonnan sekä riskienhallinnan järjestelmistä on julkaistu tämän toimintakertomuksen julkaisemisen yhteydessä Hypoteekkiyhdistyksen kotisivuilla osoitteessa <http://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/johtaminen-ja-hallinnointi/hallinnointi-ja-ohjausjarjestelmat/>.

Finanssivalvonta valvoo toimilupaviranomaisena Hypoteekkiyhdistyksen ja sen konsernin toimintaa.

HENKILÖSTÖ, KANNUSTAMINEN, OSAAMISEN KEHITTÄMINEN JA ELÄKEVASTUUT

Vakinaisen henkilöstön määrä oli vuoden aikana keskimäärin 49 (50) henkilöä ja määräaikaisen 4 (8) henkilöä. Konsernin liiketoiminnan yhteenlasketut henkilötyövuodet olivat 55 (58). Tilikauden lopussa vakituisen henkilöstön määrä oli 47 (51). Määräaikaisen henkilöstön määrä oli tilikauden lopussa oli 2 (6) henkilöä. Toimitusjohtaja ja tämän sijainen eivät sisälly näihin lukuihin. Kaikki työsuhteet olivat kokoaikaisia.

Kauden aikana palkattiin kuusi uutta henkilöä vakituisen työsuhteeseen, vakinaistettiin yksi määräaikainen työsuhde ja 10 työsuhdetta päättyi. Konserni jatkoi yhteistyötä Perho Liiketalousopiston kanssa tarjoamalla työharjoittelupaikkoja merkonomiopiskelijoille.

Henkilöstöstä 74 prosenttia työskentelee välittömästi asiakaspalvelutehtävissä ja 26 prosenttia hallintotehtävissä. Henkilöstön keski-ikä on 44,3 vuotta. Henkilöstön nuorin oli vuoden lopussa 25,0 -vuotias ja vanhin 61,7-vuotias. Keskimääräinen työssäoloaika on 6,7 vuotta. Henkilöstöstä 34 prosenttia oli miehiä ja 66 prosenttia naisia. Johtoryhmän (pl. toimitusjohtaja ja tämän sijainen) kolmesta jäsenestä kaksi on miehiä, yksi nainen ja lisäksi johtoryhmässä on sihteerinä nainen. Henkilöstöstä 36 prosentilla on perustutkintona yliopisto- tai korkeakoulututkinto ja 62 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Naisista 19 prosentilla on yliopisto- tai korkeakoulututkinto ja 77 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Miehillä vastaavat luvut ovat 69 prosenttia ja 31 prosenttia. Edellä mainittuihin lukuihin ei sisälly määräaikaista henkilöstöä eikä toimitusjohtajaa.

Koko henkilöstö kuuluu käytössä olevan henkilöstön tulos- ja kannustinpalkkausjärjestelmän piiriin. Tulos- ja kannustinpalkkausjärjestelmässä huomioidaan yrityksen menestyminen, vastuualueen menestyminen sekä kunkin henkilökohtainen suoriutuminen. Järjestelmän kautta henkilökunnalla on mahdollista ansaita enintään 16 viikon palkkaa vastaava, ylimääräinen harkinnanvarainen kannustinpalkkio. Kannustimen maksamisesta päätetään toimihenkilöiden ja keskijohdon osalta toimitusjohtajan esityksestä hallituksen toimesta ja toimitusjohtajan ja tämän varamiehensijaisen osalta hallituksen esityksestä Hypoteekkiyhdistyksen palkkiovaliokunnassa ja tämän jälkeen hallintoneuvostossa. Järjestelmässä on huomioitu voimassaolevan sääntelyn sisältö erityisesti ylimmän johdon palkkioita koskien.

Kannustin maksetaan osin rahana ja osin vakuutusmaksuna Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön maksuperusteeseen M-osastoon, mikä on sekä henkilöstön että yrityksen kannalta kannustava ja erityislaatuinen mahdollisuus kartuttaa

henkilöstön eläketurvaa. Rahana maksettava osuus kannustimista suoritetaan varovaisuussyistä viiveellä.

Strategisia tavoitteita tukevan henkilöstöpolitiikkansa mukaisesti Hypo on oppiva, tehokas ja tuottoisa organisaatio sekä intohimoisesti asumiseen ja asuntorahoitukseen erikoistunut asiantuntijayhteisö. Henkilöstön osaamisen, johtamisen ja työyhteisön toiminnan jatkuva kehittäminen ovat keskeinen osa konsernin liiketoimintastrategiaa. Tilikauden aikana käytiin jokaisen henkilökuntaan kuuluvan kanssa ainakin yksi tulos- ja kehityskeskustelu.

Osaamisen määrätietoinen kasvattaminen läpi koko organisaation on luonut vahvan pohjan liiketoiminnan kasvulle ja varmistanut organisaation kyvyn vastata jatkuvasti muuttuvan ja lisääntyvän sääntelyn vaatimuksiin. Organisoitumisratkaisuin varmistetaan jokaisen hypolaisen parhaan osaamisalueen hyö-

dyttäminen työssä strategisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Lähes koko asiakaspalveluhenkilökunta on LKV-tutkinnon suorittaneita asiantuntijoita.

Henkilöstölle on tarjolla lakisääteisen työterveyshuollon lisäksi merkittävä määrä terveydenhuollon lisäpalveluita Mehiläinen Oy:n tarjoamana. Työterveyshuoltoa täydentää LähiTapiolan Työkykyvakuutus. Tämän lisäksi henkilöstön käytävissä ovat virikesetelit ja lomanviettopaikat.

Hypoteekkiyhdistyksen henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elostat otetulla vakuutuksella. Lisäeduista huolehtii toimintapiiriltään suljettu Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osasto, jossa ei ole vastuuvajautta. Lisäetujen piirissä on henkilöstön kokonaismäärästä 3 henkilöä. Eläkesäätiön M-osaston kautta Eläkesäätiön toimintapiiriin kuuluu yhteensä 76 henkilöä.

VAKAVARAIUUSASETUKSEN (EU 575/2013) KAHDEKSANNEN OSAN EDELLYTTÄMÄT TIEDOT JA KONSERNIN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT TIEDOT

RISKIENHALLINTA

Konsernin riskienhallinta tapahtuu vahvistettujen riskienhallintaperiaatteiden ja -käytäntöjen mukaisesti, kattaen koko konsernin.

Konsernin keskeisimmät liiketoiminta-alueet ovat asuntovakuudellinen luotonanto, talletusten vastaanotto yleisöltä, asuntojen ja asuntotonttien vuokraaminen sekä notariaattipalvelujen tuottaminen valikoiduissa palveluissa. Konserni ei tarjoa maksullikepalveluita eikä sijoituspalveluita.

Riskinkantokyky

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin tulee jatkuvasti olla riskinkantokykyinen suhteessa liiketoimintansa sekä toimintaympäristönsä riskeihin. Riskinkantokyky muodostuu liiketoiminnan kannattavuudesta, pääomien laadusta ja määrästä sekä laadullisista tekijöistä, joihin kuuluvat luotettava hallinto, tehokas vakavaraisuuden hallinta sekä toimiva sisäinen valvonta.

Luotettava hallinto

Luotettava hallinto tarkoittaa konsernin toimintojen järjestämistä siten, että konsernia johdetaan terveiden ja varovaiden liiketoimintaperiaatteiden mukaisesti ja että liiketoimintaan liittyvät vastuut ja raportointisuhteet ovat selkeät. Konsernin hallinto on järjestetty emoyhtiön Suomen Hypoteekkiyhdistykseen ja se kattaa myös tytäryhtiön Suomen Asuntohypopankki Oy:n toiminnot. Tämän toimintakertomuksen lisäksi tietoa konsernin hallinnosta löytyy erillisistä hallinto- ja ohjausjärjestelmää koskevasta selvityksestä, palkka- ja palkkio-selvityksestä sekä Hypon kotisivuilta osoitteesta www.hypo.fi.

Vakavaraisuuden hallinta

Vakavaraisuuden hallinnan päätehtävänä on varmistaa, että konsernin omien varojen määrä ja laatu riittävät jatkuvasti kattamaan konsernin toimintaan kohdistuvat olennaiset riskit.

AsuntoHypoPankin vakavaraisuuden hallintaa ja riskien hallintaa koskevat menettelytavat on sisällytetty osaksi konsernin vakavaraisuuden hallintaa. Konsernin sisäisessä omien varojen riittävyyden arvioinnissa (ICAAP) omien varojen kohdentamiset suoritetaan konsernitasolla, sekä Hypon että AsuntoHypoPankin liiketoiminta huomioiden.

Konsernin vakavaraisuutta arvioidaan ja ohjataan sekä lakimääräisen ydinpääoman (Common Equity Tier 1, CET1) että luottoluokittajan käyttämän riskipainotetun pääoman (Risk-Adjusted Capital, RAC) määrällä suhteessa tunnusluvun edellyttämällä tavalla laskettuihin riskipainotettuihin tase-eriin. Sääntelyyn perustuvien pakottavien vähimmäismäärien lisäksi tunnusluville on asetettu sisäiset minimitalvotit ja seurantarajat. Konserniyhtiöille ei ole asetettu muuttuvaa lisäpääomavaatimusta.

Omien varojen vähimmäismäärä luotto- ja vastapuoliriskille lasketaan standardimenetelmällä.

Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

Konserni arvioi riskiasemaansa ja ylläpitää riskipuskureita omien varojen vähimmäisvaatimusten lisäksi myös vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävillä riskialueilla, joista määrällisesti merkityksellisimmät ovat markkinariskit sekä asuntojen hinnanalentumisen riski.

Pääomia kohdennetaan ja riskipuskurien riittävyyttä testataan konsernitasolla säännöllisesti tekemällä ennakoivaa tarkastelua omien varojen riittävyydestä stressitestien. Tässä tarkastelussa otetaan huomioon konsernin strategian mukaiset varainhallinnan ja talletusvarainhankinnan tavoitteet sekä tietyt ulkopuoliset, mahdollisesti toteutuvat toimintaympäristön muutokset. Omien varojen riittävyys suhteessa liiketoimintatavoitteisiin otetaan ennakoivasti huomioon myös liiketoimintastrategiassa sekä liiketoiminnan ohjauksessa ja suunnittelussa.

Konserni arvioi omien varojen ylijäämän olevan sekä määrällisesti että laadullisesti erinomaisella tasolla kattamaan myös vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävät toiminnan ja toimintaympäristön riskit.

Riskienhallinnan vastuu ja organisointi

Riskienhallintaa hoitavat hallituksen hyväksymien periaatteiden mukaisesti liiketoiminnasta vastaavat johtoryhmän jäsenet sekä liiketoiminnasta riippumattomat toiminnot.

Pankinjohtaja tunnistaa, arvioi ja hoitaa luotonantoon liittyvää luottoriskiä. Hallituksen hyväksymät luotonmyönnön yleiset periaatteet ohjaavat Pankinjohtajan toimintaa. Luottoriskiraportoinnista vastaa erillinen controller-toiminto yhdessä riskienhallinnan ja compliancen kanssa.

Treasury-toiminnosta vastaava johtoryhmän jäsen tunnistaa, arvioi ja suojaa likviditeettisijoituksia sekä niihin liittyviä luotto-, markkina- ja likviditeettiriskejä hallituksen hyväksymien periaatteiden mukaan. Markkina- ja likviditeettirisikiraportoinnista vastaa erillinen controller-toiminto yhdessä riskienhallinnan ja compliancen kanssa.

Asuntojen ja tonttien omistamiseen liittyvistä riskeistä, niiden tunnistamisesta ja arvioinnista vastaa asunnoista ja tonteista vastaava johtoryhmän jäsen.

Riskienhallinta ja sisäinen valvonta

Riskienhallinnalla ja sisäisellä valvonnalla tarkoitetaan liiketoiminnan omia riskienhallinnallisia ja muita kontrolleja sekä liiketoiminnasta riippumattomien valvontatoimintojen eli riskienhallinnan, säännösten noudattamisen valvontaan keskittyvän compliance-toiminnan ja sisäisen tarkastuksen toimenpiteitä.

Konsernin riskienhallintatyön ja riskinoton valvonnan puitteet on järjestetty hallituksen vahvistamien konsernitaseisten riskienhallinnan yleisten periaatteiden mukaisesti. Niissä on määritely mm. seuraavat osa-alueet:

- Riskienhallinnan vastuut ja organisointi
- Riskienhallinnan riskialuekohtaisten periaatteiden laatiminen ja niiden vähimmäissisältö
- Riskien tunnistamista, mittaamista, hallintaa ja valvontaa liiketoiminnoissa koskevat prosessit
- Riskiraportointisuhteet ja -tiheydet

Säännöllinen riskiraportointi annetaan johtoryhmälle, konserniyhtiöiden hallituksille ja emoyhtiön hallintoneuvoston valitsemille tarkastajille.

Riskienhallinnan yleisten periaatteiden samoin kuin riskialuekohtaisen riskienhallinnan periaatteiden päivittämistarpeet arvioidaan hallituksessa säännöllisesti.

Emoyhtiön hallituksessa on perustettu riskivaliokunta, joka arvioi koko konsernin riskiasemaa. Valiokunta on kokoontunut säännöllisesti.

Liiketoiminnan omat kontrollit

Hypon toimiva johto ja henkilöstö toteuttavat konsernin riskienhallintaa ja sisäistä valvontaa johdon vahvistamien tulostavoitteiden, riskinottoa koskevien valtuutusten ja ohjeiden mukaisesti. Konsernin eri toiminnot toteuttavat myös toimintaansa liittyvien riskien itsearviointeja. Konserniyhtiöiden hallitukset ovat aktiivisesti mukana liiketoiminnassa toteuttaen omalta osaltaan sisäistä valvontaa.

Konsernin riskienhallinnan tavoite on ylläpitää tervettä liiketoimintaa siten, että liiketoimintaprosesseissa suori-

taan sovitut kontrollit, tekemällä liiketoimintaan liittyvät riskit näkyviksi ja tiedostetuiksi ja siten hallittaviksi sekä estää merkittävien riskien toteutuminen ja niistä aiheutuvien menetysten syntyminen. Riskienhallinnalla pyritään lisäksi varmistamaan, että kaikki merkittävät riskit, tunnistetaan, mitataan ja arvioidaan säännöllisesti, niiden hallinta vastuutetaan ja että riskipuskurit pidetään riittävinä.

Riippumattomat valvontatoiminnot

Konsernin riskien valvonnasta vastaa Hypon riskienhallinta-johtaja. Hänen vastuullaan on riskienhallinnan järjestäminen, riskienhallinnan periaatteiden kehittäminen sekä riskinoton valvonta, arviointi ja riskinotosta raportointi konsernin toiminnan kaikilla osa-alueilla.

Säännösten noudattamisen valvonta eli compliance perustuu vahvistettujen compliance-toiminnan periaatteiden mukaisen compliance-organisaation toimintaan. Compliance-toiminnan vastuuhenkilönä toimii erikseen nimetty johtaja, joka compliance-toiminnassa on itsenäinen ja riippumaton. Lakimiestehtävissä työskentelevät henkilöt toimivat liiketoiminnan compliance-yhteyshenkilöinä ja vastaavat tässä tehtävässään siitä, että konsernissa tarjottavat tuotteet ja palvelut täyttävät voimassa olevien säännösten ja viranomaismääräysten vaatimukset.

Konsernin sisäinen tarkastus on itsenäinen ja riippumaton yksikkö, jonka toiminnasta vastaa tarkastusjohtaja.

Konsernissa toteutettavat sisäisen tarkastuksen ja compliance-toiminnan tarkastukset perustuvat erillisiin toimintasuunnitelmiin. Tarvittaessa toteutetaan myös suunnitelmien ulkopuolisia erillistarkastuksia. Riskienhallinta-johtaja, compliancesta vastaava johtaja ja tarkastusjohtaja raportoivat havainnoistaan säännöllisesti suoraan konserniyhtiöiden hallituksille ja emoyhtiön hallintoneuvoston valitsemille tarkastajille.

Arvio riskienhallinnan riittävydestä

Konserniyhtiöiden hallitukset ovat arvioineet, että käytössä olevat riskienhallintajärjestelmät ovat koko konsernin ja kunkin konserniyhtiön profiiliin ja strategiaan nähden riittävät.

Riskilausuma

Tässä toimintakertomuksessa esitettyjen riskiasemaa koskevien keskeisten riskitunnuslukujen sekä muun saamansa riskiraportoinnin perusteella konserniyhtiöiden hallitukset ovat arvioineet konsernin riskiprofiilin kokonaisuudessaan maltillisiksi. Konsernin riskinotto on varovaista. Riskienhallinta kullakin riskialueella perustuu vahvistettuihin riskienhallinnan periaatteisiin. Keskeisin liiketoiminta-alue eli luotonanto tapahtuu vain yksilöllisesti arvostettuja turvaavia vakuuksia vastaan, ja muut luotto- ja vastapuoliriskivastapuolet valitaan huolellisesti ja vahvistettujen limiittien mukaisissa rajoissa. Todennäköisyys konsernin liiketoiminnan jatkuvuuden vaarantumiseen toimintaympäristön negatiivisessa kehitysskenaariossa on stressitestauksilla todettu pieneksi. Riskinoton rajojen noudattamista valvotaan aktiivisesti. Konsernin tarjoamien palvelujen rajoitettu laajuus ylläpitää mahdollisuuksia säilyttää konsernin riskiasema edullisena. Konserniyhtiöiden riskiprofiili

huomioiden toimintaa varten vahvistetut riskin sietorajat eri riskialueilla ovat oikeassa ja riittävässä suhteessa toisiinsa.

Seuraavassa on riskialuekohtainen selvitys keskeisimmistä konsernin liiketoimintaan vaikuttavista riskeistä ja niiden hallintakeinoista.

Luottoriski

Luottoriski tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu siitä, että konserniyhtiön vastapuoli ei täytä sopimuksen mukaisia maksuvelvoitteitaan. Luottoriski toteutuu, jos luoton vakuus ei tällöin riitä kattamaan konserniyhtiön saatavaa. Luottoriski ilmenee toteutuessaan arvonalentumistappiona. Luottoriski on konsernin liiketoiminnan riskeistä keskeisin, koska luotonanto on konsernin suurin liiketoiminta-alue. Luotonantoa konsernissa harjoittaa emoyhtiö Hypo.

Konsernin luottoriskin hallinta ja raportointi perustuvat vahvistettuihin luotonmyönnön yleisiin ehtoihin, luottoriskin hallinnan periaatteisiin ja näitä täydentäviin operatiivisiin ohjeisiin.

Luotonanto

Luotonanto keskittyy kotitalouksille (henkilöasiakkaille) ja asunto-osakeyhtiöille turvaavaa asunto- tai asuinkiinteistövuokutta eli asuntovuokutta vastaan myönnettäviin luottoihin. Vakuudettomia luottoja ei myönnetä. Luotonanto perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen, riittävään lainanhoitokykyyn ja turvaavaan asuntovuokuteen. Lisäksi rahoitettavan hankkeen tulee kokonaisuutena olla perusteltu. Poikkeamat luotonmyöntökriteereistä päätetään ja arvioidaan luotonmyöntötoiminnassa erikseen ohjeistetuissa toimintaprosesseissa.

Luottojen vakuudeksi edellytetään lähtökohtaisesti asunto-osakkeita tai asuinkiinteistöön vahvistettuja kiinnityksiä. Vakuudeksi hyväksytään asuntovuokustyyppistä riippuen yleensä 50–70 prosenttia kohteen käyvästä arvosta. Käypä arvo tarkoittaa lähtökohtaisesti kohteesta riippumattomien osapuolten välisessä vapaaehtoisessa kaupassa saatavaa hintaa eli ns. kauppa-arvoa. Vakuuksien arvon kehitystä seurataan säännöllisesti tilastollisin menetelmin. Sääntelyn edellyttämien suurten luottojen vakuudet arvioidaan lisäksi erillisessä menettelyssä määrääjain. Hypon luotonantotoiminnassa työskentelevästä henkilöstöstä suuri osa on suorittanut kiinteistönvälittäjiltä edellytettävän LKV-tutkinnon, jonka yhtenä tarkoituksena on vahvistaa Hypon kykyä arvioida vakuuden käypää arvoa itsenäisesti ja riippumattomasti. Asuinkiinteistövuokuksien osalta vakuuden antajalta edellytetään kohteen vakuutusurvan järjestämistä. Mahdollisten vakuutusmaksujen laiminlyöntien varalta konserni ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusasemansa turvaamiseksi. Hypon luotonannossa asuntovuokuteen tulee sijaita Suomessa. Asuntovuokuksien lisäksi luottoriskin vähentämistekniikkoina käytetään pääasiassa Suomen valtion tai riittävän luottoluokituksen omaavan vakuutusyhtiön takauksia ja talletusvakuuksia.

Luottopäätökset perustuvat ennen päätöksentekoa tehtävään luottopäätösanalyysiin, jonka tekemisessä noudetaan viranomaisten ohjeita ja määräyksiä sekä konsernin omia sisäisiä ohjeita. Henkilökunnan osaaminen varmistetaan

koulutuksella sekä ohjeiden noudattamisen valvonnalla. Luotonmyöntövaltuudet päätetään erikseen ja sovitetaan henkilön ja tehtävien edellyttämälle tasolle. Lisäksi konsernissa hyödynnetään toimivan johdon ja muun johdon jatkuvaa vahvaa osallistumisastetta luotonannon päivittäistoimintaan, luottokannan laatua koskevia riskienhallinnallisia analyysejä sekä sisäisen tarkastuksen säännönmukaisia luotto- ja vakuusprosessin tarkastuksia.

Konsernin luottosalkku on hajautunut koko Suomen alueelle myönnettyihin asuntovuokuteellisiin luottoihin, joissa luotonantajana on pääsääntöisesti kotitalous (henkilöasiakas) taikka asunto-osakeyhtiö tai vastaava asumisyhteisö. Luotonannon tavoitteena on sanottujen asiakasryhmien tasapainoinen edustus luottosalkussa. Tarjottavat tuotteet luotonannossa ovat yksinkertaisia. Valtaosa asiakkaista ja luottokannan vakuuksista on pääkaupunkiseudulla. Asiakkaita ja vakuuksia on myös muualta Uudeltamaalta ja sellaisista alueellisista kasvukeskuksista, joissa asuntojen hintakehitys ja väestönkasvu on arvioitu riittäviksi. Muilta alueilta vakuudeksi hyväksytään vähäisessä määrin lisävakuuksiksi luokiteltavia asuntoja ja vapaa-ajan asuntoja. Riskikeskittymien syntymistä ja olemassaoloa seurataan aktiivisesti. Merkittävien luottoriskin vähentämistekniikoista syntyvä riskikeskittymä on asuntomarkkinoiden kehitys Suomessa ja erityisesti Suomen vahvimmissa kasvukeskuksissa.

Suurten asiakaskokonaisuuksien vastuulimitit pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaista enimmäisrajaa alhaisempina ja niitä valvotaan säännöllisesti.

Luottoriskiä mitataan ja siitä raportoidaan säännöllisesti sekä luottoriskiä ennakoivilla että luottokannan laatua ja jakaumaa kuvaavilla tekijöillä.

Luottokannan keskeinen luototusastetta (Loan to Value, LTV) koskeva tunnusluku on kehittynyt myönteisesti.

LTV-arvojen laskennassa huomioidaan vain reaali- ja vuokratuotot, joilla tässä tarkoitetaan panttikirjakiinnityksiä kiinteistöön tai vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, asunto-osakkeita tai vastaavia sekä asumisoikeuksia.

Järjestämättömien saamisten määrä on pysynyt erinomaisella tasolla suhteessa toimialan keskiarvoon. Järjestämättömällä saamisella tarkoitetaan luottoa, jossa velkojan arvion mukaan on todennäköistä, ettei velallinen suorita velvoitteitaan ilman perintätoimia, kuten vakuuden realisointia, jossa olennainen maksuvelvoite on ollut yli 90 päivää erääntyneenä ja maksamatta tai johon on tehty arvonalentumiskirjaus.

Luottoriskioikaisut ovat vuoden 2018 alusta lukien perustuneet IFRS 9 -sääntelyn mukaiseen odotettujen luottotappioiden kirjaamiseen sekä mahdollisiin lopullisiin luottotappioihin.

Lainanhoitajousten määrä on pysynyt vuoden 2018 aikana lähes samalla tasolla. Lainanhoitajousteilla tarkoitetaan luottoa, jonka maksuohjelmaan tai ehtoihin on velallisen olemassa olevista tai ennakoiduista maksuvelvoitteista johtuen tehty tilapäisiä muutoksia, kuten lyhennysvapaa (pääasiallinen), laina-ajan pidennys tai vastaava järjestely.

Myös saamisten arvonalentumistappioiden nettomäärä on säilynyt hyvin maltillisella tasolla.

Maksuvalmiussijoitukset ja johdannaiset

Konserniyhtiöiden maksuvalmiussijoitusten ja käytössä olevien yksikertaisten johdannaissopimusten vastapuoliksi hyväksytään valtio-, luottolaitos- ja yritysvastapuolet, joille johto on vahvistanut maa- ja vastapuolilimiitin. Limiittien enimmäismäärät pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaisia enimmäismääriä alhaisempina. Limiittien asettaminen ja valvonta on kuvattu ja perustuu vahvistettuihin likviditeettiriskin hallinnan periaatteisiin.

Johdannaisten osalta konserni käyttää ns. keskusselvitysyrityksiä muissa kuin katettuihin joukkolainoihin liittyvissä johdannaissopimuksissa sekä mahdollisissa yksinkertaisissa va-luuttajohdannaisissa.

Muut luottoriskivastapuolet

Muista vastapuolista konsernin omistamien asuntojen vuokraustoiminnassa vuokralaisten luottotiedot ja muut lain mahdollistamat vuokralaisen hyväksyttävyyden kannalta keskeiset tiedot tarkastetaan ja arvioidaan ennen vuokrasopimuksen tekemistä. Asuntotontteja vuokrataan rakentamisvaiheessa pääsääntöisesti vain tunnettujen, pörssinoteerat-tujen rakennusliikkeiden omistamille asunto-osakeyhtiöille. Vuokralaisten velvoitteiden täyttämistä varmistetaan myös vuokravakuusjärjestelyin.

AsuntoHypoPankin harjoittamassa MasterCard-korttiliiketoiminnassa luotto- ja väärinkäytösriskin kantaa Hypo-konsernin ulkopuolinen korttipalveluyhtiö.

Siltä osin kuin konserniyhtiöt suorittavat liiketoimia uuden vastapuolen kanssa keskeisessä palvelussa, vastapuolen luottotiedot ja tausta selvitetään voimassa olevan lainsäädän-nön mahdollistamalla tavalla.

Ulkoisten luottoluokituslaitosten käyttö

Vakavaraisuuslaskennassa käytetään seuraavien luokituslaitoksen antamia luokituksia: S&P Global Ratings, Moody's ja Fitch. Luokituksia hyödynnetään vakavaraisuuslaskennassa siten, että saamiselle annetaan luottoluokituksen osoittama sääntelyn mukainen riskipaino. Luokituksia hyödynnetään saamiin seuraavilta vastapuolilta kulloinkin voimassa olevien luokitusten mukaisesti:

- valtiot ja keskuspankit
- aluehallinnot tai paikallisviranomaiset
- julkisyhteisöt ja julkisoikeudelliset laitokset
- laitokset
- yritykset

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä luottoriskistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa va-kavaraisuuslaskennassa sääntelyn mukaisella standardimenetelmällä. Johdannaissopimukseen liittyvä vastapuoliriski käsitellään va-kavaraisuuslaskennassa osana luottoriskiä, koska konserniyhtiöillä

on enintään sääntelyn edellyttämä pieni kaupankäyntivarasto (yleensä enintään 15 milj. € tai 5 prosenttia kokonaisvaroista ja aina enintään 20 milj. € tai 6 prosenttia kokonaisvaroista).

Luottoriskille standardimenetelmällä laskettu vähimmäis-pääoma on konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointime-nettelystä katsottu riittäväksi kattamaan luottoriskin pääoma-tarpeen, myös negatiivisessa skenaariossa.

Operatiiviset riskit

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan tappionvaaraa, joka aiheu-tuu riittämättömistä tai epäonnistuneista sisäisistä proses-seista, henkilöstöstä, tietojärjestelmistä tai ulkoisista tekijöis-tä. Operatiivisiin riskeihin kuuluvat myös oikeudelliset riskit. Liiketoimintojen jatkuvuussuunnittelu ja varautuminen poik-keusoloihin ovat osa operatiivisten riskien hallintaa.

Konsernin operatiivisten riskien hallinta ja raportointi perus-tuvat konsernitasolla vahvistettuihin operatiivisten riskien hal-linnan periaatteisiin.

Liiketoimintaan liittyviä operatiivisia riskejä tunnistetaan, mi-tataan ja arvioidaan jatkuvalla seurannalla ja tapahtumara-portoinnilla, joihin perustetaan myös korjaavat toimenpiteet. Liiketoiminnassa operatiivisia riskejä arvioidaan esimiesten, johtoryhmän ja toimivan johdon toimesta.

Konsernin keskeisimmät operatiiviset riskit ovat henkilö-, tietotekniikka- ja yhden toimipaikan riskit sekä oikeudelliset riskit. Lisäpiirteitä konsernin operatiivisiin riskeihin tuo emo-yhtiö Hypon harjoittama kiinnitysluottopankkitoiminta.

Henkilöstö

Konsernin koko henkilökunta on emoyhtiö Hypon palve-luksessa. Henkilöstöön liittyviä operatiivisia riskejä hallitaan säännöllisesti päivitettävillä toimenkuvilla ja konsernin liike-toimintatavoitteista johdetuilla henkilökohtaisilla tavoitteilla, koulutuksella ja varamiesjärjestelyillä. Henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmässä huomioidaan liiketoimintatavoit-teiden lisäksi myös riskienhallinnallinen näkökulma. Konsernin toimintojen ohjeistusta ylläpidetään aktiivisesti. Ohjeistuksen vastaiseen toimintaan puututaan.

Tietojärjestelmät

Tietojärjestelmiin liittyviä operatiivisia riskejä hallitaan siten, että keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu alan tunnuste-tuille toimijoille tai hankittu valmisohjelmistoina. Ne on myös kahdennettu ja sijoitettu pääosin omien toimitilojen ulkopuo-llelle. Tietojärjestelmien toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu palvelusopimuksin ja jatkuvuussuunnitelmalla. Tietotekniset kehityshankkeet viedään lävitse järjestelmällises-ti ja dokumentoidusti.

Konsernin perustietojärjestelmän uudistamista koskeva esi-selvitys on projektoitu vuoden 2018 loppupuolella.

Tärkeimmän tietojärjestelmäkuoppaan toimintaa, tilannetta ja palvelun tuottamiskykyä ja hinnoittelun kehittymistä seura-taan osana strategisia riskejä. Tietojärjestelmien käyttövaltuuk-sien ja kontrollien hallintaan kiinnitetään huomiota valtuushal-linnan sekä sisäisen tarkastuksen keinoin. Tietoturvallisuuteen

kiinnitetään huomiota sekä ohjeistuksessa että koulutuksessa. Konsernissa on vahvistettu tietoturvaperiaatteet ja niitä täydentävä operatiivinen toimintaohjeistus.

Toimitilat

Konsernin toimitiloihin liittyvää yhden toimipaikan riskiä hallitaan erityisesti palo-, vesi- ja murtovahinkosuojauksen avulla. Konserni pitää yllä ajantasaista vakuutusturvaa erilaisten liiketoiminnan häiriötilanteiden, mm. mahdollisten toimitilojen käyttökeltomuus-tilanteiden varalta.

Oikeudelliset riskit

Oikeudellisia riskejä hallitaan käyttämällä oman organisaation lakimiesresursseja sekä tarpeen mukaan hyödyntämällä vakioehtoisia sopimuksia ja alalla tunnettujen toimijoiden asiantuntemusta. Uudet tuotteet ja palvelut arvioidaan myös oikeudellisten riskien näkökulmasta etukäteen. Liiketoimintaprosessien suunnittelussa kiinnitetään huomiota myös etäasiointiin liittyviin operatiivisiin riskeihin. Liiketoiminnasta aiheutuvia riskejä, kuten rikosriskejä, on katettu myös erillisellä vakuutusturvalla.

Kiinnitysluottopankkitoiminta

Kiinnitysluottopankkitoimintaan liittyviä erityisvaatimuksia, kuten toiminnalle asetetut rajat, vakuuspoolin muodostaminen ja toiminnan eriyttämistä koskevat vaatimukset ja niihin liittyvät lähinnä toiminnalliset riskit ja niiden hallinta, valvonta ja raportointi on ohjeistettu erikseen.

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä operatiivisista riskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Operatiivisen riskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa vakavaraisuussäätelyn mukaisella ns. perusmenetelmällä. Operatiivisille riskeille perusmenetelmässä kohdennetut omat varat on konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenetelyssä todettu riittäviksi, huomioiden myös stressiskenaario.

Likviditeettiriskit

Likviditeettiriski tarkoittaa sen seikan todennäköisyyttä, että konserniyhtiö ei rahoitusasemansa heikkenemisen takia kykene suoriutumaan omista maksuvelvoitteistaan. Toteutuessaan likviditeettiriski voi vaarantaa konsernin liiketoiminnan jatkuvuuden.

Konsernin likviditeettiriskin hallinta ja raportointi perustuvat konsernitasolla vahvistettuihin likviditeettiriskin hallinnan periaatteisiin.

Konsernin likviditeettiriskit käsittävät erilaiset rahoitusriskit, jotka kohdistuvat koko toimintaan eli rahoitustaseeseen, sisältäen myös taseen ulkopuoliset erät. Näitä riskejä kartoitetaan, mitataan ja arvioidaan tarkastelemalla taseen korollisten erien keskinäistä rakennetta ja jakaumaa sekä tarkoituksenmukaisilta osin erikseen myös kiinnitysluottopankkitoiminnan osalta.

Taseen pitkäaikainen eli rakenteellinen rahoitusriski

Taseen pitkäaikaisella eli rakenteellisella rahoitusriskillä tarkoitetaan pitkän aikavälin luotonannon rahoittamiseen liittyvää ajallista epätasapainoa suhteessa talletus- ja tukkuvarainhankintaan. Toteutuessaan riski voi vaarantaa luotonmyönnön jatkumisen ja konsernin rahoitusaseman. Olemassa olevat ohjelmat ja valtuudet pitkäaikaisen varainhankinnan järjestämiseksi ja rahoitusaseman turvaamiseksi pidetään riittävällä tasolla suhteessa liiketoiminnan tavoitteisiin sekä liiketoimintaympäristön aiheuttamaan epävarmuuteen. Talletusvarainhankinnan osuutta kokonaisvarainhankinnasta ylläpidetään strategian mukaisesti. Emoyhtiöllä Hypolla on myös mahdollisuus toimia keskuspankkirahoituksen vastapuolena. Toteutetuista velkaemissioista sekä maksuvalmiussijoituksista raportoidaan johdolle säännöllisesti.

Pitkäaikaisen maksuvalmiuden tunnusluku (Net Stable Funding Ratio, NSFR) sekä vähimmäisomavaraisuusaste (Leverage Ratio, LR) on huomioitu likviditeettiriskin hallinnan periaatteissa.

Lyhytaikainen maksuvalmiusriski

Lyhytaikaisella maksuvalmiusriskillä tarkoitetaan konsernin lyhytaikaisten kassavirtojen määrällistä ja ajallista epätasapainoa. Toteutuessaan riski aiheuttaa sen, ettei konserni selviydy maksuvelvoitteistaan. Riskiä hallitaan ylläpitämällä maksuvelvoitteisiin ja sääntelyn mukaisiin vähimmäismääriin nähden riittävää likviditeettiä hajauttamalla maksuvalmiussijoitukset likvideihin instrumentteihin vahvistettujen maa- ja vastapuolilimiittien asettamissa rajoissa.

Maksuvalmiusriskin hallinnan kannalta riittävän likviditeetin määrää arvioitaessa otetaan huomioon mahdollinen avistaehtoisten talletusten talletuspako, jolloin AsuntoHypoPankin vaadittaessa takaisinmaksettavista talletuksista nostettaisiin lyhyessä ajassa talletussuojarajan ylittävä osuus.

Vuoden 2018 alusta lukien voimaan tullut 100 prosentin suuruinen 30 päivän maksuvalmiutta kuvaavan lyhytaikaisen maksuvalmiuden vaatimus (Liquidity Coverage Ratio, LCR) on huomioitu likviditeettiriskin hallinnan periaatteissa ja prosesseissa.

Konsernin johto seuraa maksuvalmiuden riittävyyttä osana konsernin tulokorttitavoitteita ja osana likviditeettiriskin hallinnan periaatteiden mukaista riskiraportointia.

Jälleenrahoitusriski

Taseen saamisten ja velkojen välinen maturiteettiepätasapaino eli jälleenrahoitusriski aiheuttaa riskin jälleenrahoituksen saatavuuden heikkenemisestä ja jälleenrahoituskustannusten noususta. Tätä epätasapainoa hallitaan solmimalla mahdollisimman pitkäaikaisia varainhankinnan sopimuksia ottaen huomioon varainhankinnalle asetetut tavoitteet. Luottoja myönnettäessä saamisten maturiteetti on varainhankinnan keskimääräistä maturiteettia pidempi, jolloin varainhankinta erääntyy maksettavaksi useita kertoja antolainakannan sopimusten mukaisena juoksuaikana. Pitkäaikaisen varainhankinnan osuutta kokonaisvarainhankinnasta seurataan säännöllisesti.

Tiettyjen varainhankintasopimusten takaisinmaksut on sidottu vastaavan antolainakantaosuuden muutoksiin, jolloin maturiteettipäätasapainoa kyseisten tase-erien osalta ei synny. Asuntolaina-asiakkaiden alkuperäisiin maksusuunnitelmiin nähden ennenaikaiset lainojen takaisinmaksut johtavat siihen, että taseen saamisten ja velkojen maturiteettipäätasapaino on todellisuudessa vähäisempi kuin luottoja myönnettäessä. Varainhankinnan keskimaturiteettia seurataan konsernitasolla ja se raportoidaan johdolle säännöllisesti.

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä likviditeettiriskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä likviditeettirisikit on arvioitu ja niille on vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävänä riskinä kohdennettu riittäväksi katsottu määrä omia varoja, huomioiden myös stressiskenaario.

Konsernin likviditeettirisikin hallinnasta on lisäksi annettu erillinen arvio ja lausuma likviditeettitilannetta kuvaavien tietojen yhteydessä.

Markkinariskit

Markkinariski tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu markkinahintojen vaihteluista.

Konsernin liiketoimintaan liittyvien korollisten sopimusten markkina-arvon muutos voi johtua yleisen korkotason muutoksesta, vastapuoleen liittyvän luottoriskin muutoksesta, instrumentin vähäisestä tarjonnasta markkinoilla eli likviditeetin puutteesta tai näiden yhdistelmästä. Taseen muut kuin luotonannon korolliset saatavaerät ovat luonteeltaan maksuvalmiutta ylläpitäviä. Saamistodistusten pitoajanjakson aikana tapahtunut markkina-arvon heikentyminen pienentää niistä kerrytettävissä olevia rahavirtoja, jos sijoitus realisoidaan. Konsernin tavoitteena on pitää markkina-arvoon arvostettavien tase-erien eli saamistodistusten ja korkojohdannaisten markkina-arvon muutokset sekä korollisten saatava- ja velkaerien nettokorkoriski sellaisilla tasoilla, etteivät ne vaaranna kannattavuus- ja vakavaraisuustavoitteiden saavuttamista.

Johto seuraa markkina-arvostusten vaikutusta konsernin toimintoihin ja tunnuslukuihin, kuten konsernin tulokseen ja käyvän arvon rahastoon sekä arvioi markkinariskien hallintaa ja toteutusta säännöllisesti. Konsernilla ei ole omaa kaupankäyntivarastoa, mutta pienikokoinen kaupankäyntivarasto voi syntyä Hypon liikkeeseen laskemien joukkovelkakirjalainojen jälkimarkkinakaupankäynnin seurauksena.

Konserniyhtiöillä ei ole arvopaperistamispositioita.

Konsernin markkinariskien hallinta ja raportointi perustuvat konsernitasolla vahvistettuihin markkinariskien hallinnan periaatteisiin.

Korkoriski

Korkoriskillä tarkoitetaan taseen korollisten saatavien ja velkojen toisistaan poikkeavien määrien, viitekorkojen sekä eriaikaisten korontarkistuspäivien aiheuttamaa pienentävää vai-

kutusta vuotuisen korkokatteeseen (tuloriski) sekä korkoherkkien tase-erien nykyarvoon (nykyarvoriski). Konsernissa koko taseen tasolla tarkasteltuna korkoriski on samalla rahoitustoiminnan (banking book) korkoriski.

Tuloriskiä mitataan laskemalla mm. korkokäyrän yhden (1) prosenttiyksikön paralleelin koronmuutoksen vaikutus konsernin korkokatteeseen vuodessa. Tuloriskin hallinnan tavoitteena on ylläpitää rahoitustaseen saamis- ja velkaerät määrittään, viitekoroiltaan ja uudelleenhinnoitteluajankohdiltaan sellaisina, että markkinakorkojen heilahtelun vaikutus konsernin korkokatteeseen olisi mahdollisimman vähäinen ja lyhytaikaiseksi jäävä. Korollisten saatavien viitekorot määräytyvät asuntolainoissa yleisesti käytettyjen viitekorkojen mukaisesti. Varainhankinnassa toimitaan markkinaehtoisesti. Talletusten yleisin viitekorko on Hypo Prime, jonka hinnoittelu seuraa konsernin omilla päätöksillä yleisiä korkotason muutoksia.

Nykyarvoriskiä mitataan laskemalla mm. yhden (1) prosenttiyksikön paralleelin koronmuutoksen vaikutus korkoherkkien tase-erien arvoon. Taseen korkoherkkien saatava- ja velkaerien nykyarvoon diskontattujen nettokassavirtojen negatiivinen vaikutus ei saa ylittää asetettua, omiin varoihin suhteutettua enimmäisrajaa.

Johdannaisia käytetään konsernissa suojaamaan taseen saatava- ja velkaeriä ja niiden kassavirtoja korko- ja valuuttariskejä vastaan. Vain yleiset ja yksinkertaiset johdannaiset ovat sallittuja. Johdannaissopimuksia käytetään varainhankinnassa, sisältäen myös kiinnitysluottopankkitoiminnan, ainoastaan suojaamistarkoituksessa. Muussa liiketoiminnassa kuin varainhankinnassa johdannaisia voidaan kontrolloidusti käyttää maltillisen position ottamiseen korkonäkemyistä hyödyntämällä. Konsernin rahoitustaseeseen kohdistuvia markkinariskejä ei lähtökohtaisesti lisätä tekemällä johdannaissopimuksia. Rahavirran suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisten markkina-arvon mahdollinen heikkeneminen näkyy juoksu-aikanaan omien varojen (käyvän arvon rahaston) ja laajan tuloksen pienentymisenä, kunnes suojausinstrumentin eli korkojohdannaisten tulos tuloutetaan suojauskohteen tuloksen kanssa samanaikaisesti. Likviditeettisalkun korkojohdannaisten markkina-arvon heikkeneminen näkyy tuloslaskelmassa.

Valuuttariski

Valuuttariskillä tarkoitetaan valuuttakurssimuutosten aiheuttamaa tulosvaikutteista tappion mahdollisuutta. Konsernin liiketoiminta on euromääräistä tai sopimuksellisesti euromääräiseksi muunnettua eikä konserni käy valuuttakauppaa omaan lukuunsa. Valuuttamääräisen varainhankinnan valuuttariski hallitaan sulkemalla se sopimuksen tekohetkellä sopimuksellisesti hyväksytyjen vastapuolien kanssa tehtävillä valuuttavaihtosopimuksilla.

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä markkinariskeistä johtuneita tappioita, mutta viimeisellä vuosineljänneksellä toteutunut vaikea korkomarkkinatilanne vaikutti tuloskehitykseen negatiivisesti.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä tulo- ja nykyarvot on kohdistettu sisäiseen analyysiin perustuen riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit

Konserniyhtiöiden omistamiin asunto-osakkeisiin ja asuntotontteihin kohdistuu arvonalentumis-, tuotto- ja vahingoittumisriski sekä omistusten keskittyneisyyteen liittyviä riskejä.

Lakiin perustuva enimmäismäärä konsernin kiinteistöomistuksille ja niihin tarkemmin säännellyllä tavalla rinnastettaville, kiinteistöyhteisöille myönnettyille luotoille ja takauksille on 13 prosenttia taseen loppusummasta. Tämä raja muodostaa perustan konsernitaseeseen asunto- ja asuntotonttiomistuksiin liittyvien riskien hallinnalle. Sisäistä kiinteistöomistusten enimmäismäärää pidetään sisäisin seurantarajoin lain ehdotonta rajaa alhaisempana ja käytännössä selvästi sitäkin alhaisemmalla tasolla.

Arvonalentumisriski

Arvonalentumisriski toteutuu, mikäli omistettujen asunto-osakkeiden tai asuntotonttien käyvät arvot alenevat pysyvästi alhaisemmiksi kuin hankintahinnat. Arvonalentumisriski voi toteutua myös silloin, kun kohde myydään. Arvonalentumisriskin hallitsemiseksi konserni tekee sijoitukset pitkäaikaisina sijoituksina.

Konsernin asunto- ja asuntotonttiomistukset koostuvat vuokralle annetuista kohteista. Valtaosa kohteista sijaitsee Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin hajautuneena, pääosin pääkaupunkiseudulla. Ulkomailla sijaitsevia kohteita ei hankita. Konsernin taseesta ilmenevä asuntojen ja asuntotonttien arvo vastaa sijoitusten todellista tai niistä myydessä vähintään saatavaa arvoa. Huoneisto-omistusten käypä arvo todennetaan tilastotietoja ja oman henkilöstön LKV-osaamista hyödyntäen vuosittain ja tarvittaessa kohdekohtaisesti arviokirjalla. Asuntotonttiomistusten osalta arvonalentumisriski on eliminoitu sopimuksellisesti.

Konserni hyödyntää tasettaan tarjoamalla asiakkailleen monipuolisia asumisratkaisuja, mistä johtuen asunto- ja asuntotonttiomistusten vaihtuvuus on suhteellisen suuri. Kohteiden osto ja myynti sopeutetaan aina vallitsevaan markkinatilanteeseen. Tappiollisia myyntejä pyritään aina välttämään. Pitkäläkin aikavälillä tarkasteltuna tappiolliset myynnit ovat olleet konsernissa erittäin harvinaisia. Myyntivoittojen kokonaismäärä vuositason saattaa vaihdella johtuen siitä, että liiketoimen kohde ja ajoitus määrittävät useimmiten asiakaslähtöisesti. Lisäksi valittu kirjaustapa, jossa kohteet on arvostettu hankintahintaansa tai sitä alhaisempaan markkina-arvoon, on tosiasiallisesti saanut aikaan tilanteen, jossa tiettyjen omistusten käyvät arvot ovat merkittävästikin korkeammat kuin niiden kirjanpitoarvot.

Tuottoriski, vahingoittumisriski

Tuottoriskillä tarkoitetaan omistuksista saatavien tuottojen alentumista. Tuottoriski toteutuu, mikäli kohteiden vuokrausaste alenee tai vuokrausmarkkinoiden tuottotaso laskee yleisesti. Konsernin omistamien asuinhuoneistojen vuokrasopimuksissa on sovittu vuokrantarkistusten ajoittumisesta, vuokranantajan oikeudesta tarkistaa vuokraa sekä vuokrasojen sitomisesta indekseihin. Tonttivuokrat tarkistetaan vuosittain pohjautuen elinkustannusindeksin kehitykseen siten, että vain indeksin nousu vaikuttaa vuokraan sitä nostavasti.

Tuottoriskiä hallitaan myös ylläpitämällä omistusten hyvää yleiskuntoa ja valikoimalla omistukset vuokrauksen kannalta houkuttelevilta alueilta eli pääosin kasvukeskuksista hyviltä paikoilta. Vahingoittumisriskit on katettu edellyttämällä kohteilta riittävää täysarvovakuutusta ja vuokralaisilta vuokravakuutta.

Keskittyneisyysriski

Konsernin asunto- ja asuntotonttisijoitukset on hajautettu useisiin kohteisiin eri kasvukeskuksissa. Omistuskeskittyymiä yksittäisiin kohteisiin on vähän ja ne huomioidaan liiketoiminnassa tarkasti. Asuntoihin ja asuntotontteihin liittyvässä liiketoiminnassa huolehditaan vastapuolten monilukuisuudesta. Tonttikokonaisuuksia rakennusajaksi vuokrattaessa hyväksytään vastapuoliksi pääsääntöisesti vain pörssinoteerattuja, alalla tunnustettuja ja vakiintuneita toimijoita.

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella ei toteutunut merkittäviä asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvistä riskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä asuntojen hinnanalentumisriskille on kohdennettu riittäväksi katsottu määrä omia varoja. Kohdennuksessa on arvioitu myös luottokannan vakuuksina olevien asuntojen arvoa ja sen vaikutuksia vakavaraisuuteen.

Strategiset riskit

Strategiset riskit tunnistetaan ja arvioidaan säännöllisesti ja dokumentoidusti osana konsernin toimivan johdon strategia-työskentelyä.

Toimintaympäristön suhdanne- ym. vaihteluista johtuvat riskit sekä varainhankinnan saatavuuteen vaikuttavat riskit ovat luonteeltaan sellaisia, että ne toteutuvat makrotaloudessa tapahtuvien olennaisten muutosten vuoksi ja aiheuttavat konsernin liiketoiminnalle muutosvaatimuksia. Myös keskeisimmän tietojärjestelmätoimittajan toiminnan muutokset voivat vaikuttaa olennaisesti konsernin toimintaan. Kilpailutilanteeseen liittyvät riskit puolestaan aiheutuvat pääasiassa kilpailijoiden tekemistä ratkaisuista mutta myös konsernin omista liiketoiminnallisista valinnoista. Luottolaitosten sääntely- ja valvontaympäristön muutokset aiheuttavat lyhyellä tähtämällä

konsernin resursointiin vaikuttavan sääntelyriskin, jota hallitaan osana strategisia riskejä. Myös mahdollinen konsernin tunnettuuden heikkeneminen luetaan kuuluvaksi strategiaan riskeihin.

Toimintaympäristön muutokset

Kielteiset toimintaympäristön muutokset, kuten talouden voimakkaat suhdannevaihtelut aiheuttavat riskin siitä, ettei konsernin liiketoimintatavoitteita saavuteta. Matalan suhdanteen vaikutukset saattavat myös heikentää luottosalkun kokonaisuutta ja luottojen vakuutena olevien asuntojen arvot voivat laskea samanaikaisesti luottosalkun heikentymistä kerraten. Pääomamarkkinoiden erilaisilla kriiseillä on kielteisiä vaikutuksia jälleenerahoituksen saatavuuteen ja hintaan. Keskeisenä toimintaympäristön muutoksiin liittyvän riskin hallintakeinona on liiketoiminnan sopeuttaminen vallitsevaan tilanteeseen soveltuvaksi. Tämä voi tapahtua esimerkiksi luotonantoa rajoittamalla.

Kilpailutilanne

Kilpailutilanteen ennakoidaan jatkuvasti tiukkenevan. Tämä näkyy erityisesti kilpailijoiden hinnoitteluratkaisuissa. Konsernin tavoitteena on kuitenkin omilla erikoistuotteillaan, hyvällä palvelulla ja asuntorahoitukseen keskittyvän erikoistoimijan strategiallaan ylläpitää hyvä kilpailuasemansa markkinoilla.

Sääntelyriski

Sääntelyriski tarkoittaa luottolaitostoiminnan sääntely- ja valvontaympäristöön mahdollisesti lyhyelläkin aikavälillä toteutuvia muutoksia. Muutosten toteutuminen nopealla aikataululla lisää hallintoon ja tietotekniikkaan sitoutuvia kustannuksia, jotka konsernin koosta johtuen voivat olla suhteellisesti suurempia kuin kilpailijoilla ja siten heikentää konsernin toiminnan kannattavuutta lyhyellä aikavälillä tarkasteltuna. Ongelmaksi voi muodostua myös emoyhtiö Hypoa koskevan erityislainsäädännön jääminen vaille riittävää huomiota uudessa sääntelyssä ja viranomaisten toiminnassa. Nopeat muutokset saattavat myös hidastaa asiakaspalvelun erikoistuote- ja erikoispalvelukokonaisuuksien markkinoille tuontia ja vaikuttaa konsernin kilpailukykyyn muihin luottolaitostoihimijoihin nähden.

Sääntelyriskiä hallitaan muutosten toteuttamiseen liittyvien henkilö- ja teknisten resurssien hallinnalla, compliance-toiminnalla ja ylläpitämällä asiallisia suhteita viranomaisiin. Konsernissa kuitenkin tiedostetaan, että pitkällä aikavälillä sääntely- ja valvontaympäristön muutokset takaavat omalta osaltaan sen, että luottolaitostointo toimialana on terveellä ja kannattavalla pohjalla.

Konsernin tunnettuus

Konsernin tunnettuutta kasvatetaan jatkuvasti verkottumalla, näkyvyyttä tasapainoisesti ja eri medioissa kustannustehokkaasti lisäten ja erityisesti hoitamalla yksittäiset asiakaskontaktit aktiivisesti. Tämä on selvästi lisännyt konsernin asiakaskontaktien ja yhteistyökumppaneiden määrää. Tunnettuuden keskeisinä liiketoimintamittareina ovat asiakaskontaktien määrä ja -palautteiden sisältö, joita seurataan säännöllisesti.

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä strategisia riskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä strategisille riskeille on kohdennettu riittäväksi katsottu määrä omia varoja johtuen erityisesti keskeisimmän järjestelmätoimittajan toiminnassa ennakoituista muutoksista

Lausunto julkistamatta jätetyistä tiedoista

Vakavaraisuusasetuksen (EU) N:o 575/2013 kahdeksannen osan 432 artiklan 1. kohdan mukaisessa julkistettavien tietojen olennaisuutta koskevassa arvioinnissa on todettu, että asetuksen seuraavissa artikloissa tarkoitetut tiedot ovat sellaisia, joiden julkistamista laajempaan kuin mitä tässä toimintakertomuksessa on tehty, ei konsernin toiminnan luonne ja laajuus huomioiden ole pidetty olennaisena ja että julkistettavat tiedot antavat kattavan käsityksen konsernin riskiprofiilista:

- Artikla 435 Riskienhallintatavoitteet ja käytänteet
- Artikla 436 Soveltamisala
- Artikla 438 Pääomavaatimukset
- Artikla 439 Vastuut, joihin kohdistuu vastapuoliriski
- Artikla 440 Pääomapuskurit
- Artikla 441 Maailmanlaajuisen järjestelmällisen merkittävyyden indikaattorit
- Artikla 442 Luottoriskioikaisut
- Artikla 444 Ulkoisten luottoluokituslaitosten käyttö
- Artikla 445 Markkinariskit
- Artikla 446 Operatiiviset riskit
- Artikla 447 Kaupankäyntivarastoon kuulumattomiin osakkeisiin sisältyvät vastuut
- Artikla 448 Kaupankäyntivarastoon kuulumattomiin positioihin kohdistuva korkoriski
- Artikla 451 Velkaantuneisuus

OMAT VARAT JA VAKAVARAISSUUS

Ydinpääoma (CET1): pääomainstrumentit ja rahastot	2018	2017
Pääomainstrumentit ja niihin liittyvät ylikurssirahastot	5 000,0	5 000,0
joista: Peruspääoma	5 000,0	5 000,0
Kertyneet voittovarot	62 601,8	57 162,9
Kertyneet muun laajan tuloksen erät ja muut rahastot	47 858,8	48 152,0
Riippumattoman tahon tarkastamat kesken tilikauden kertyneet voitot, joista on vähennetty kaikki ennakoitavissa olevat kulut ja osingot	5 948,5	5 507,4
Ydinpääoma (CET1) ennen lakisääteisiä oikaisuja:	121 409,0	115 822,3
Ydinpääoma (CET1): lakisääteiset oikaisut		
Aineettomat hyödykkeet	-2 230,4	-2 253,5
Tulevista veronalaisista voitoista riippuvat laskennalliset verosaamiset	-148,5	0,0
Varovaista arvostamista koskevista vaatimuksista aiheutuvat arvon oikaisut	-219,9	0,0
Käyvän arvon rahastoon sisältyvät erät, jotka liittyvät rahavirtojen suojauksista saatuihin voittoihin tai tappioihin	0,0	65,0
Etuuspohjaisen eläkerahaston varat	-6 467,9	-7 563,1
Ydinpääomaan (CET1) tehtävät lakisääteiset oikaisut yhteensä	-9 066,7	-9 751,6
Ydinpääoma (CET1)	112 342,3	106 070,7
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0,0	0,0
Toissijainen pääoma (T2)	0,0	0,0
Pääoma yhteensä (TC = T1 + T2)	112 342,3	106 070,7
Riskipainotetut varat yhteensä	925 239,5	836 775,6
Vakavaraisuussuhteet ja puskurit		
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,1	12,7
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,1	12,7
Kokonaispääoma suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,1	12,7
Laitoskohtainen puskurivaatimus, %	7,0	7,0
joista: yleistä pääomapuskuria koskeva vaatimus, %	2,5	2,5
joista: vastasyklisiä puskuria koskeva vaatimus, %	0,0	0,0
joista: järjestelmäriskipuskuria koskeva vaatimus, %	0,0	0,0
joista: maailmanlaajuiseen järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (G-SII) tai muuhun järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (O-SII) liittyvä puskur, %	0,0	0,0
Puskureita koskevien vaatimusten täyttämiseen käytettävissä oleva ydinpääoma (CET1), %	8,6	9,2

Vakavaraisuus on laskettu EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti. Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä. Muut riskipainotetut varat sisältävät vastuun arvon oikaisuriskin (CVA). EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) mukaisessa omien varojen laskennassa ei ole sovellettu mitään rajoituksia tai sen ulkopuolisia omien varojen osatekijöitä.

Pääomainstrumenttien keskeiset ominaisuudet

Liikkeeseenlaskija	Suomen Asuntohypopankki Oy	Suomen Hypoteekkiyhdistys
Yksilöllinen tunniste	743700P5K21EQSEHZK26	N/A
Instrumenttiin sovellettava lainsäädäntö	Osakeyhtiölaki	Laki Hypoteekkiyhdistyksistä
Sääntely		
Vakavaraisuusasetuksen säännöt siirtymäkaudella	Ydinpääoma (CET1)	Ydinpääoma (CET1)
Vakavaraisuusasetuksen säännöt siirtymäkauden jälkeen	Ydinpääoma (CET1)	Ydinpääoma (CET1)
Käytettävissä tasolla	Yksittäinen yritys	Yksittäinen yritys ja konsolidoinnin perusteella
Instrumentin laji	Osake	Peruspääoma
Lakisääteiseen pääomaan kirjattu määrä	6,5 miljoonaa euroa	5,0 miljoonaa euroa
Instrumentin nimellinen määrä	6,5 miljoonaa euroa	5,0 miljoonaa euroa
Kirjanpidollinen luokittelu	Osakkeenomistajien osuudet	N/A
Alkuperäinen liikkeeseenlaskupäivä	19.6.02	21.12.1858
Eräpäivätön vai päivätty	Eräpäivätön	Eräpäivätön

STANDARDIMENETELMÄN MUKAISET LUOTTO- JA VASTAPUOLIRISKIT SEKÄ OPERATIIVINEN RISKI JA MUUT RISKIT, TASE JA TASEEN ULKOPUOLISET ERÄT

2018	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
Luotto- ja vastapuoliriskit				
Saamiset valtioilta ja keskuspankeilta	277 765,2	337 111,0	0,0	0,0
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	100 496,5	110 003,0	0,0	0,0
Saamiset julkisyhteisöiltä ja julkisoikeudellisilta laitoksilta	5 854,8	5 854,8	1 171,0	93,7
Saamiset luottolaitoksilta	24 169,1	32 658,5	11 652,1	932,2
Saamiset yrityksiltä	84 510,4	39 188,4	32 584,8	2 606,8
Vähittäissaamiset	62 615,0	16 635,4	11 220,0	897,6
Kiinteistövakuudelliset vastuut	2 716 899,7	2 572 499,5	755 204,2	60 416,3
Maksukyvyyttömyystilassa olevat vastuut	1 391,4	1 339,6	1 359,4	108,8
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	40 280,2	40 280,2	4 028,0	322,2
Muut erät	67 952,5	67 952,5	67 952,5	5 436,2
Yhteensä	3 381 934,8	3 223 522,8	885 172,0	70 813,8
Operatiivinen riski			32 506,8	2 600,5
Muut riskit			7 560,7	604,9
Kaikki erät yhteensä	3 381 934,8	3 223 522,8	925 239,5	74 019,2

2017	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
Luotto- ja vastapuoliriskit				
Saamiset valtioilta ja keskuspankeilta	285 536,7	341 569,4	0,0	0,0
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	107 120,8	117 387,9	0,0	0,0
Saamiset julkisyhteisöiltä ja julkisoikeudellisilta laitoksilta	12 066,7	12 066,7	2 413,3	193,1
Saamiset luottolaitoksilta	74 280,3	84 612,7	25 835,0	2 066,8
Saamiset yrityksiltä	97 443,5	45 993,2	40 694,0	3 255,5
Vähittäissaamiset	57 487,6	20 767,1	13 993,8	1 119,5
Kiinteistövakuudelliset vastuut	2 338 432,0	2 179 657,6	647 467,1	51 797,4
Maksukyvyyttömyystilassa olevat vastuut	2 762,4	2 372,2	2 394,9	191,6
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	33 650,7	33 650,7	3 365,1	269,2
Muut erät	63 157,8	63 157,8	63 157,8	5 052,6
Yhteensä	3 071 938,6	2 901 235,4	799 321,0	63 945,7
Operatiivinen riski			29 782,5	2 382,6
Muut riskit			7 672,1	613,8
Kaikki erät yhteensä	3 071 938,6	2 901 235,4	836 775,6	66 942,0

S&P Global Ratings:n, Fitch Ratings:n ja Moody's:n tekemiä luottoluokituksia käytetään soveltuvilta osin valtio-, aluehallinto-, paikallisviranomais-, julkisyhteisö-, julkisoikeudellisilaitos-, laitos- ja yritysvastuiden riskipainottamiseen. Luotto- ja vastapuoliriskien omien varojen vaade on laskettu EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) 438 artiklan mukaisesti kahdeksalla prosentilla riskipainotetuista vastuueristä.

Hyväksytyllä rahoitusvakuudella tai muulla hyväksytyllä vakuudella suojattujen vastuiden kokonaisvastuuarvo

	2018	2017
Saamiset yrityksiltä	142,9	1 156,0
Vähittäissaamiset	3 981,4	3 325,1
Maksukyvyyttömyystilassa olevat vastuut	10,0	10,0
Yhteensä	4 134,3	4 491,2
Takauksilla tai luottojohdannaisilla suojattujen vastuiden kokonaisvastuuarvo		
Saamiset yrityksiltä	44 302,4	52 962,7
Vähittäissaamiset	40 480,3	32 030,2
Maksukyvyyttömyystilassa olevat vastuut	41,8	63,1
Yhteensä	84 824,6	85 055,9

VÄHIMMÄISOMAVARAISUUSASTE

	2018	2017
Vähimmäisomavaraisuusaste, %	3,5	3,7

VAROJEN VAKUUSSIDONNAISUUTTA KOSKEVAT TIEDOT

2018 1 000 €	Sidottujen varojen kirjan- pitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomatto- mien varojen kirjanpitoarvo	Sitomatto- mien varojen käypä arvo
A – Varat	1 345 044,2	1 345 044,2	1 768 772,7	1 768 772,7
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			132,4	132,4
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	50 648,0	50 648,0	159 514,2	159 514,2
Muut varat, sisältäen antolainaus	1 294 396,1	1 294 396,1	1 609 126,2	1 609 126,2

B – Saadut vakuudet

Ei raportoitavaa, sillä Suomen Hypoteekkiyhdistyksen saamat vakuudet täyttävät edellytykset taseeseen merkitsemiseksi ja raportoidaan kohdassa A.

C – Sidotut varat ja niihin liittyvät velat	Vakuussidonnaisia omaisuus- eriä vastaan saadut velat	Sidotut varat
Velat luottolaitoksille	79 275,3	97 588,9
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	962 816,5	1 239 491,3
Johdannaissopimukset	3 483,5	7 963,9
Yhteensä	1 045 575,4	1 345 044,2

D – Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

Tiedot ovat esitetty 31.12.2018 tilanteesta.

Edellä kohdissa A ja C sidotuksi raportoitujen varojen määrä ei sisällä ylivakuutta paitsi katettujen joukkolainojen vakuuksien osalta.

Vakuussidonnaiset varat koostuvat EKP:n velan vakuudeksi hyväksymistä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista,

katetun joukkovelkakirjalainan vakuudeksi annetuista luotoista, sekä johdannaissopimusten vakuuksista.

Vakuussidonnaisten varojen määrä on noussut liikkeeseen laskettujen katettujen joukkolainojen johdosta.

Vakuussidonnaiset varat olivat yhteensä 1 345 044,2 t€, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 1 290 018,7 t€. 31.12.2018.

Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia),

joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 159 514,2 t€ 31.12.2018.

Sitomattomista antolainoista 1 035 072,5 t€ soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

2017 1 000 €	Sidottujen varojen kirjan- pitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomatto- mien varojen kirjanpitoarvo	Sitomatto- mien varojen käypä arvo
A – Varat	955 287,1	54 199,1	1 837 248,4	231 153,7
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			132,4	132,4
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	54 199,1	54 199,1	231 021,3	231 021,3
Muut varat, sisältäen antolainaus	901 087,9		1 606 094,8	

B – Saadut vakuudet

Ei raportoitavaa, sillä Suomen Hypoteekkiyhdistyksen saamat vakuudet täyttävät edellytykset taseeseen merkitsemiseksi ja raportoidaan kohdassa A.

C – Sidotut varat ja niihin liittyvät velat	Vakuussidonnaisia omaisuus- eriä vastaan saadut velat	Sidotut varat
Velat luottolaitoksille	79 599,8	100 826,6
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	653 445,7	849 597,2
Johdannaissopimukset		4 863,3
Yhteensä	733 045,5	955 287,1

D – Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

Tiedot ovat esitetty 31.12.2017 tilanteesta.

Edellä kohdissa A ja C sidotuksi raportoitujen varojen määrä ei sisällä ylivakuutta paitsi katettujen joukkolainojen vakuuksien osalta.

Vakuussidonnaiset varat koostuvat EKP:n velan vakuudeksi hyväksymistä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista,

katetun joukkovelkakirjalainan vakuudeksi annetuista luotoista, sekä johdannaissopimusten vakuuksista.

Vakuussidonnaisten varojen määrä on noussut liikkeeseen laskettujen katettujen joukkolainojen johdosta.

Vakuussidonnaiset varat olivat yhteensä 955 287,1 t€, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 900 038,7 t€. 31.12.2017.

Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia),

joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 231 021,3 t€ 31.12.2017.

Sitomattomista antolainoista 1 079 049,8 t€ soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

MAKSUVALMIUSVAATIMUSTA KOSKEVAT TIEDOT

Strategiat ja prosessit likviditeettiriskin hallinnassa

Konsernin likviditeettiriskin hallintastrategia on kirjattu erillisiin likviditeettiriskin hallinnan periaatteisiin, joita päivitetään säännöllisesti. Strategia koostuu rakenteellisen rahoitusriskin, lyhytaikaisen maksuvalmiusriskin ja jälleerahoitusriskin tunnistamisesta, mittaamisesta, hallinnasta ja yhteensovittamisesta koko taseen osalta.

Likviditeettiriskin hallintatoiminnon rakenne ja organisointi

Konsernin likviditeettiriskin hallinta tapahtuu kolmessa erillisessä yksikössä. Riskin mittaaminen ja päivittäinen seuranta sekä käytännön hallintatoimet tapahtuvat asianmukaisin valtuuksin toimivassa treasury-toiminnossa. Treasurystä erillinen controller-toiminto tuottaa likviditeettiriskiraportoinnin. Riskien hallinta vastaa riippumattomana riskinoton valvontatoimintona riskienhallintamenetelmien ylläpidosta ja kehittämisestä sekä riskiraportoinnista johdolle.

Riskiraportoinnin kattavuus ja riskin mittausjärjestelmät

Riskiraportointi johdolle kattaa kaikki likviditeettiriskit, on määrämuotoista ja tapahtuu vähintään neljännesvuosittain. Riskien tunnistaminen ja mittaus tapahtuvat asianmukaisilla tietojärjestelmillä noudattaen likviditeettiriskin hallinnan periaatteissa määriteltyjä mittaustapoja.

Suojautumisen ja riskin pienentämisen politiikat sekä näiden tehokkuuden valvonta

Suojautuminen likviditeettiriskiltä perustuu erikseen vahvistettuihin riskilimiitteihin (minimi- ja /tai tavoitetasot), joille tyypillisesti on asetettu myös hälytysrajat. Limiitit ohjaavat toimintaa ja niitä seurataan likviditeetin hallinnassa ja riskiraportoinnissa. Maksuvelvoitteisiin sekä viranomaisvaatimuksiin nähden riittävän likviditeettireservin ylläpito, sekä lyhyellä että pitkällä aikavälillä, on keskeinen tapa huolehtia likviditeetin riittävydestä. Ennakoimatonta likviditeettitilanteen heikentymistä varten on määritelty varautumissuunnitelma.

Johdon arvio likviditeettiriskin hallinnasta**Johdon lausuma likviditeettiriskin osalta**

Konsernin johto toteaa tässä tilinpäätöksessä esitettyihin numeerisiin tietoihin pohjautuen, että konsernin likviditeettiriskiprofiili on yhdenmukainen ja hallittu suhteessa konsernin liiketoimintastrategiaan.

1 000 €	1-3 / 2018	4-6 / 2018	7-9 / 2018	10-12 / 2018
Maksuvalmiuspuskuri	325 646	426 332	369 254	398 495
Nettoulosvirtaukset	278 551	292 046	279 592	308 369
Maksuvalmiusvaatimus (%)	117,3 %	148,3 %	133,5 %	130,7 %

Tiedot ovat laskettu neljältä vuosineljännekseltä (tammi-maaliskuu, huhti-kesäkuu, heinä-syyskuu, loka-joulukuu). Kyseiset arvot ja numerotiedot on laskettu kuukauden lopun havaintojen yksinkertaisina keskiarvoina kutakin vuosineljänneestä edeltävän 12 kuukauden ajalta.

Varainhankinnan ja likviditeetin lähteiden keskittyneisyys

Konsernin keskeiset rahoituslähteet ovat katetut joukkolainat, vakuudettomat joukkovelkakirjalainat, sijoitustodistukset ja yleisöltä hankittavat talletukset. Näistä talletuksille ja pitkäaikaiselle varainhankinnalle on pakottavan LCR-vaatimuksen lisäksi asetettu minimi ja/tai tavoitetasot, jotka ohjaavat toimintaa ja joita seurataan likviditeettiriskiraportoinnissa. Eri varainhankintalähteiden suhteelliset osuudet esitetään tässä tilinpäätöksessä.

Johdannaispositio ja mahdollinen vakuuksien käyttö

Käytettävät johdannaiset liittyvät aina konsernin omaan toimintaan ja ovat yksinkertaisia koronvaihtosopimuksia tai koron- ja valuutanvaihtosopimuksia, kiinnitysluottopankkitoiminnassa vain ensin mainittuja. Optioissa ja swap- optioissa konserniyhtiöt toimivat vain ostajana, eivät asettajana. Varainhankinnassa johdannaisia käytetään ainoastaan suojaamistarkoituksessa. Muussa toiminnassa johdannaisia voidaan käyttää maltillisen position ottamiseen. Muussa kuin kiinnitysluottopankkitoiminnassa ja yksinkertaisissa valuutanvaihtosopimuksissa johdannaiset selvitetään keskitetysti valitun keskusselvitysvastapuolen kanssa. Vakuuksien käyttö määräytyy sovittavan johdannaisopimuksen ehtojen mukaisesti.

Valuuttaerot LCR:ssä

Hypo konsernilla on vain euromääräisiä velkoja ja saamia, joten valuuttaeroa ei synny.

Kuvaus likviditeetin hallinnan keskittyneisyysasteesta ja konsernin eri yhtiöiden vuorovaikutuksesta

Likviditeetin hallinta on operatiivisesti keskitetty treasury-toimintoon, jossa valtuudet, vastuut ja tehtävät on asianmukaisesti eroteltu.

Yhteistyö treasuryyn ja muiden likviditeetin tai likviditeettiriskin hallinnan kanssa tekemisissä olevien yksiköiden kesken on jatkuvaa ja toimivaa.

Muut LRC-laskennassa olevat asiat, joita ei ole katettu LCR-julkistuslomakkeilla mutta joita laitos pitää olennaisina likviditeettiprofiilinsa kannalta

Ei ole

MUUT RISKIASEMAA KUVAAVAT TIEDOT

Riskilaji	Mittari	2018	2017
Luottoriski	Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	35,8 %	37,4 %
Luottoriski	Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,07 %	0,14 %
Luottoriski	Odotetut luottotappiot, nettomuutos / Arvonalentumistappiot, netto, milj. €	0,03	0,01
Likviditeettiriski	Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	36,2 %	36,8 %
Likviditeettiriski	Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	58,2 %	58,2 %
Likviditeettiriski	Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	3,3	3,4
Likviditeettiriski	LCR maksuvalmiusvaatimus, %	122,6 %	147,6 %
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, milj. €	442,4	506,1
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, kk	28,3	40,3
Likviditeettiriski	Lyhytaikaisen maksuvalmiuden osuus kokonaistaseesta, %	14,2 %	18,1 %
Korkoriski	Tuloriski, milj. €	-4,6	-4,0
Korkoriski	Nykyarvoriski, milj. €	-2,2	-1,0
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Kiinteistöomistusten yhteismäärä taseen loppusummasta, %	2,0 %	2,2 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot, % arvioiduista käyvistä arvoista	96,4 %	95,3 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Vuokrausaste, %	98,1 %	95,1 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna	4,2 %	3,8 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Asuinhuoneistojen neliövokra keskimäärin, €/m ²	21,2	21,3
Riskimittari	Selite		
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo, %)	Luoton jäljellä oleva määrä jaettuna luotolle kohdennettujen vakuuksien käypien arvojen yhteismäärällä. Laskennassa huomioidaan ainoastaan asuntovakuudet. LTV-keskiarvo lasketaan painottamalla luottojen luototusastetta luottojen jäljellä olevalla määrällä.		
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta + saamiset, jotka ovat olleet yli 90 päivää erääntyneenä ja maksamatta suhteutettuna kauden lopun luottojen määrään.		
Odotetut luottotappiot / Arvonalentumistappiot, netto, €	Tulosvaikutteisesti kirjattujen odotettujen luottotappioiden / arvonalentumis- ja lopullisten luottotappioiden ja palautusten nettomäärä.		
Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	Alkuperäisen maturiteetin mukaan yli vuoden mittainen varainhankinta jaettuna kokonaisvarainhankinnalla		
Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	Talletusten määrä jaettuna varainhankinnan kokonaismäärällä. Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksilta, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat sekä velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.		
Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	Velkojen kassavirroilla painotettu keskimaturiteetti vuosina (jakajana 365)		
Lyhytaikainen maksuvalmius, €	Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättynä käyttämättömillä shekkitili- ja muilla sitovilla maksuvalmiuslimiiteillä		
Lyhytaikainen maksuvalmius, kk	Lyhytaikaisen maksuvalmiuden riittävyys suhteessa varainhankinnan rahavirtoihin (päivien erotus X 365 (päiviä vuodessa) X 12(kuukausia vuodessa)		
Lyhytaikaisen maksuvalmiuden osuus kokonaistaseesta, %	Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättynä käyttämättömillä shekkitili- ja muilla sitovilla maksuvalmiuslimiiteillä jaettuna taseen loppusummalla		
Tuloriski m€	Vuositasen muutos korkokatteessa, jos korot nousevat paralleelista 1 % tilinpäätöshetkellä		
Nykyarvoriski m€	Muutos rahoitustaseen nykyarvossa, jos korot nousevat paralleelista 1 % tilinpäätöshetkellä		
Kiinteistöomistusten yhteismäärä taseen loppusummasta, %	Omistettujen sijoituskiinteistöjen ja omassa käytössä olevien kiinteistöjen yhteismäärä suhteutettuna kokonaistaseeseen.		
Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot, % arvioiduista käyvistä arvoista	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot arvioiduista käyvistä arvoista		
Vuokrausaste %	Vuokrattuna olevien asuntojen neliömäärien suhde omistuksessa olevien asuntojen neliömääriin kauden päätöshetkellä		
Sijoituskiinteistöjen nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto (pl. arvomuutokset ja myyntivoitot-/tappiot) suhteutettuna sijoituskiinteistöjen kauden alun ja lopun kirjanpitoarvojen keskiarvoon, %		
Keskimääräinen €/m ² vuokrattuna olevista asuinhuoneistoista kauden lopussa	Keskimääräinen €/m ² vuokrattuna olevista asuinhuoneistoista kauden lopussa		

TALOUDELLISTEN TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT JA SELITTEET

Taloudellisia tunnuslukuja ja muita avainlukuja ilmoitetaan IFRS-tilinpäätösnormistossa määriteltyjen ja nimettyjen tunnuslukujen rinnalla antamaan hyödyllistä lisätietoa toiminnasta. Taloudelliset tunnusluvut ja muut avainluvut kuvaavat taloudellista tulosta, taloudellista asemaa tai liiketoiminnan rahavirtoja, mutta ovat muita kuin IFRS-tilinpäätösnormistossa määritelty tai nimetyt tunnusluvut. Vakavaraisuusasetuksessa (EU 575/2013), CRR määritellyt tunnusluvut kuvaavat luottolaitoksen riskinkantokykyä.

Liikevaihto	Korkotuotot + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + palkkiotuotot + käypään arvoon käyvän arvon rahaston kauttakirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + suojauslaskennan nettotuotot + sijoituskiinteistöjen tuotot + liiketoiminnan muut tuotot	
Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta arvostettavien nettotuotot/myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + suojauslaskennan nettotuotot + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot - (hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut + odotetut luottotappiot/arvonalentumistappiot luotoista ja muista sijoituksista)	
Liikevoitto/liikevaihto, %	$\frac{\text{Liikevoitto}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$	
Oman pääoman tuotto % (ROE)	$\frac{\text{Liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{Oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$	
Koko pääoman tuotto % (ROA)	$\frac{\text{Liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{Taseen loppusumma keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$	
Omavaraisuusaste, %	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä}}{\text{Taseen loppusumma}} \times 100$	
Kulu-tuotto-suhde, %	$\frac{\text{Hallintokulut} + \text{poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä} + \text{liiketoiminnan muut kulut}}{\text{Korkokate} + \text{tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista} + \text{nettopalkkiotuotot} + \text{arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot} + \text{käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta arvostettavien nettotuotot/myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot} + \text{suojauslaskennan nettotulos} + \text{sijoituskiinteistöjen nettotuotot} + \text{liiketoiminnan muut tuotot}} \times 100$	
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}}{\text{Vakuuksien käypä arvo saamisissa yleisöltä tai julkisyhteisöiltä}} \times 100$ Luoton luototusaste lasketaan jakamalla luoton jäljellä oleva määrä luotolle kohdennettujen vakuuksien käypien arvojen yhteismäärällä. Laskennassa huomioidaan ainoastaan asuntovakuudet. LTV-keskiarvo lasketaan painottamalla luottojen luototusastetta luottojen jäljellä olevalla määrällä.	
Luotot/talletukset, %	$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}}{\text{Talletukset}} \times 100$	
Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	$\frac{\text{Talletukset}}{\text{Kokonaisvarainhankinta}} \times 100$ Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.	
Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	$\frac{\text{Jäljellä olevalta maturiteetiltaan yli 12 kuukauden kokonaisvarainhankinta}}{\text{Kokonaisvarainhankinta}} \times 100$ Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.	
Henkilöstömäärä	Henkilöstömäärään luetaan kuuluviksi ne, jotka tilikauden aikana ovat olleet työsuhteessa (pl. toimitusjohtaja ja tämän sijainen). Henkilöstön määrä keskimäärin saadaan laskemalla henkilöstön lukumäärä kunkin kuukauden lopussa ja jakaen saatu summa kuukausien lukumäärällä.	
Palkat ja palkkiot, milj. €	Henkilöstön palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma.	

TUNNUSLUKUJEN SELITTEET

Liikevaihto kuvaa liiketoiminnan laajuutta. Vertailemalla liikevaihtoa eri tilikausien välillä, saa tietoa liiketoimintavolyymien kasvusta tai laskusta.

Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja on tuloslaskelman välitulos, joka kertoo liiketoiminnalla saavutetut nettotuotot, kun liiketoiminnan kulut, arvonalentusmistappiot, odotetut luottotappiot ja poistot on huomioitu.

Liikevoitto/liikevaihto, % kuvaa liiketoiminnan kannattavuutta. Vertailemalla suhdeluvun arvoa eri tilikausien välillä, saa tietoa, kuinka kannattavuus on kehittynyt vertailujaksolla.

Oman pääoman tuotto % (ROE) kuvaa liiketoiminnan kannattavuutta kertomalla, kuinka paljon toiminnan tuloksellisuuden myötä karttuneista omista pääomista on kertynyt tuottoa tarkasteltavana olevan kauden aikana. Suomen Hypoteekkiyhdistys on jäsentensä omistama keskinäinen yhtiö, joka ei jaa osinkoa.

Koko pääoman tuotto % (ROA) kuvaa liiketoiminnan kannattavuutta kertomalla, kuinka paljon toimintaan sitoutuneista oman ja vieraan pääoman eristä on kertynyt tuottoa tarkasteltavana olevan kauden aikana.

Omavaraisuusaste, % kertoo, mikä on oman pääoman osuus kokonaispääomasta. Tunnusluku kuvaa riskinkantokykyä.

Kulu-tuotto-suhde, % kuvaa liiketoiminnan tehokkuutta suhteuttamalla kokonaiskulut kokonaistuottoihin. Tehokkuus on sitä parempi, mitä vähemmän tuotantopanoksia on tarvittu tuottojen kerryttämiseen.

Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), % vertaa asiakkaan luoton jäljellä olevan pääoman ja asiakkaan luotolle toimittaman vakuuden arvoa keskenään. Suhdeluvun arvo heijastaa luottolaitoksen vakuus- asemaa suhteessa luototukseen.

Luotot / talletukset, % vertaa luotonannon ja talletusvarainhankinnan keskinäistä suhdetta. Suhdeluvun arvon ylittäessä 100 prosenttia tarkoittaa, että talletusmuotoisen varainhankinnan rinnalla luotonantoa rahoitetaan tukkuvarainhankinnalla sekä omalla pääomalla.

Henkilöstömäärä kuvaa käytettävissä olevia henkilöstöresursseja.

Palkat ja palkkiot, milj. € esitetään suoriteperusteisesti. Summa kuvaa yhtiölle henkilöstöresursseista aiheutuneita kuluja.

VAKAVARAISUUSASETUKSESSA (EU 575/2013), CRR MÄÄRITELTYJEN TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Järjestämättömät saamiset, % luottokannasta	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta + saamiset, jotka ovat olleet yli 90 päivää erääntyneenä ja maksamatta	x 100
	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	
Järjestämättömät saamiset lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti.		
LCR-tunnusluku, %	Likvidit varat	x 100
	Likviditeetin ulosvirtaukset vähennettynä likviditeetin sisään virtauksilla (30 pv)	
LCR-tunnusluku lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti		
Vähimmäisomavaraisuusaste, %	Oma pääoma + tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä	x 100
	Taseen loppusumma	
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, %	Ydinpääoma	x 100
	Kokonaisriski	
Kokonaisriskiin sisältyvän luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.		

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

1 000 €	Liitetieto	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
Korkotuotot	1	23 614,8	20 414,6
Korkokulut	1	-11 284,1	-11 423,4
KORKOKATE		12 330,8	8 991,2
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista			
Muista yrityksistä	2		39,9
Palkkiotuotot	3	3 887,3	3 618,0
Palkkiokulut	3	-92,5	-93,3
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Arvopaperikaupan nettotuotot	5	-1 144,7	421,4
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	6		1 749,6
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	6	291,4	
Suojauslaskennan nettotulos	7	33,2	-271
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	8	2 930,5	2 924,0
Liiketoiminnan muut tuotot	9	-12,9	82,4
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-4 920,5	-4 968,5
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-995,8	-1 135,2
Muut henkilösivukulut		-109,0	-218,2
Muut hallintokulut		-2 663,5	-2 687,5
Hallintokulut yhteensä		-8 688,8	-9 009,4
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	11	-516,1	-475,0
Liiketoiminnan muut kulut	10	-1 830,3	-1 576,3
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	12		6,0
Odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenoön kirjatuista rahoitusvaroista	12	-31,3	
Muiden rahoitusvarojen odotettavissa olevat luottotappiot sekä arvonalentumistappiot	12	8,7	
LIIKEVOITTO		7 165,2	6 651,4
Tuloverot	13	-1 216,8	-1 144,0
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN		5 948,5	5 507,4
TILIKAUDEN VOITTO		5 948,5	5 507,4

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

1 000 €	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
Tilikauden voitto	5 948,5	5 507,4
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi		
Käyvän arvon rahaston muutos		
Rahavirtojen suojaukset	65	526,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat		202,6
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat	-114,2	
	-49,2	728,8
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan		
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	-254,8	742,1
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu, IFRS9	-57,8	
	-312,6	742,1
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	-361,7	1 471,0
TILIKAUDEN LAAJA TULOS	5 586,7	6 978,4

KONSERNIN TASE, IFRS

1 000 €	Liitetieto	31.12.2018	31.12.2017
VASTAAVAA			
Käteiset varat	15, 16, 40	223 600,0	201 200,0
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Muut	16, 19, 20, 38, 40, 59, 61	201 166,5	284 718,7
		201 166,5	284 718,7
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	16, 17, 38, 40	5 338,7	16 322,0
Muut	16, 17, 38, 40	60,8	77,5
		5 399,5	16 399,5
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	18, 38, 40, 56, 57, 59, 61	2 588 907,9	2 212 574,4
Saamistodistukset			
Julkisyhteisöiltä	16, 19, 20, 38, 40, 59, 61	8 506,0	
Osakkeet ja osuudet	21, 40	132,4	132,4
Johdannais sopimukset	22-26, 40, 41	4 562,6	258,9
Aineettomat hyödykkeet	27, 29	2 788,0	2 816,9
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	28, 29	61 420,5	59 686,0
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	28, 29	844,4	854,5
Muut aineelliset hyödykkeet	29	258	295,6
		62 522,9	60 836,2
Muut varat	30	10 626,0	8 568,8
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	31	5 456,6	4 843,8
Laskennalliset verosaamiset	32	148,5	139,3
VASTAAVAA YHTEENSÄ		3 113 816,9	2 792 488,8

KONSERNIN TASE, IFRS

1 000 €	Liitetieto	31.12.2018	31.12.2017
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille	38, 40	80 000,0	80 000,0
Luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	38, 40	10 101,5	13 873,8
		90 101,5	93 873,8
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	38, 40	806 059,4	749 110,9
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	38, 40	912 106,3	791 289,6
		1 718 165,6	1 540 400,5
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	38, 40	16 917,6	19 545,5
		1 735 083,3	1 559 946,0
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjat	33, 38, 40	960 976,9	852 292,2
Muut	33, 38, 40	168 435,6	134 929,0
		1 129 412,5	987 221,2
Johdannaissopimukset			
	22-26, 40, 41	3 215,5	6 944,6
Muut velat			
Muut velat	34	17 119,0	9 636,3
Siirtovelat ja saadut ennakot	35	7 663,3	4 524,1
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	36, 38, 40		4 490,1
Laskennalliset verovelat	32	9 812,9	10 030,3
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	42	5 000,0	5 000,0
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto		22 810,7	22 799,9
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta			-65,0
Käypään arvoon arvostamisesta		-80,2	34,0
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt			
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot		2 204,8	2 459,6
Vapaat rahastot			
Muut rahastot		22 923,5	22 923,5
Edellisten tilikausien voitto		62 601,8	57 162,9
Tilikauden voitto		5 948,5	5 507,4
		121 409,0	115 822,3
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		3 113 816,9	2 792 488,8

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 €	Perus- pääoma	Uudelleen- arvostus- rahasto	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2017	5 000,0	0,0	22 796,7	957,6	22 923,5	57 166,1	108 843,9
Tilikauden voitto						5 507,4	5 507,4
Muut laajan tuloksen erät							
Voittovarojen käyttö			3,2			-3,2	0,0
Rahavirran suojaukset							
Omaan pääomaan kirjattu määrä				-58,4			-58,4
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				716,2			716,2
Laskennallisten verojen muutos				-131,6			-131,6
Myytävissä olevat rahoitusvarat							
Käyvän arvon muutos				2 002,8			2 002,8
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-1 749,6			-1 749,6
Laskennallisten verojen muutos				-50,7			-50,7
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt							
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot				927,7			927,7
Laskennallisten verojen muutos				-185,5			-185,5
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	3,2	1 471,0	0,0	-3,2	1 471,0
Oma pääoma 31.12.2017	5 000,0	0,0	22 799,9	2 428,6	22 923,5	62 670,3	115 822,3
1 000 €							
Oma pääoma 1.1.2018	5 000,0	0,0	22 799,9	2 428,6	22 923,5	62 670,3	115 822,3
IFRS 9 -standardin käyttöönoton vaikutus						-57,8	-57,8
Oikaistu oma pääoma 1.1.2018	5 000,0	0,0	22 799,9	2 428,6	22 923,5	62 612,5	115 764,5
Tilikauden voitto						5 948,5	5 948,5
Muut laajan tuloksen erät							
Voittovarojen käyttö			10,7			-10,7	0,0
Rahavirran suojaukset							
Omaan pääomaan kirjattu määrä				-89,0			-89,0
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				170,3			170,3
Laskennallisten verojen muutos				-16,3			-16,3
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat							
Käyvän arvon muutos				144,5			144,5
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-291,4			-291,4
Laskennallisten verojen muutos				32,7			32,7
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt							
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot				-318,5			-318,5
Laskennallisten verojen muutos				63,7			63,7
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	10,7	-303,9	0,0	-10,7	-303,9
Oma pääoma 31.12.2018	5 000,0	0,0	22 810,7	2 124,6	22 923,5	68 550,2	121 409,0

Tilikauden 1.1.–31.12.2018 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja päättymisen jälkeen hallintomenettelyjä, oikeudenkäyntejä, välimiesmenettelyjä tai muita tapahtumia, joilla olisi ollut olennainen vaikutus Hypoteekkiyhdistyksen taloudelliseen asemaan. Hypoteekkiyhdistyksellä ei ole myöskään tiedossa, että tällaisia menettelyjä, oikeudenkäyntejä tai tapahtumia taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia. Hypoteekkiyhdistyksellä tai sen konserniyhtiöillä ei ole ollut tilikauden olisi vireillä tai uhkaamassa.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen 26 §:n mukaan vuotuisesta voitosta on siirrettävä käyttö- tai vararahastoon vähintään 80 prosenttia, jos oman pääoman ja riskipainotettujen sitoumusten suhde (vakavaraisuus) on alle 8 prosenttia ja vähintään 70 prosenttia jos suhde on vähintään 8 mutta alle 9 prosenttia. Mikäli vakavaraisuus on vähintään 9 prosenttia, käyttö- tai vararahastoon on siirrettävä vähintään 50 prosenttia vuosivoitosta. Hallitus esittää, että Suomen Hypoteekkiyhdistyksen vuoden 2018 tuloksesta 5 352 270,34 euroa siirretään vararahastoon 2 679 863,51 euroa ja loput jätetään käyttämättä.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 €	11.-31.12.2018	11.-31.12.2017
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	23 024,5	20 094,9
Maksetut korot	-10 909,5	-11 478,6
Palkkiotuotot	3 741,0	3 856,5
Palkkiokulut	-92,5	-93,3
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	-1 144,7	421,4
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot		1 749,6
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	291,4	
Suojauslaskennan nettotuotot	33,2	-271
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	3 594,0	2 986,8
Liiketoiminnan muut tuotot	-12,9	82,4
Hallintokulut	-7 447,9	-7 145,8
Liiketoiminnan muut kulut	-1 927,3	-1 682,9
Luotto- ja takaustappiot	-22,2	6,0
Tuloverot	51,3	-1 580,4
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	9 178,3	7 189,5
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-373 842,7	-406 340,9
Vakuudet johdannaisista	2 501,3	345,4
Sijoituskiinteistöt	-2 455,2	5 294,4
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	-373 796,5	-400 701,1
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	177 764,2	337 357,8
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	177 764,2	337 357,8
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-186 854,0	-56 153,8
Investointien rahavirrat		
Käyttöomaisuuden muutos	-439,5	-428,0
Saadut osingot		39,9
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-439,5	-388,1
Rahoituksen rahavirrat		
Pankkilainat, uudet nostot	151,5	80 297,2
Pankkilainat, takaisinmaksut	-3 923,9	-104 509,9
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-2 629,3	-8 995,6
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	389 734,2	344 297,3
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-288 701,7	-188 533,6
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	195 485,8	217 964,2
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-161 979,2	-194 468,4
Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot	11,4	34,0
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	-4 501,4	-4 523,9
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	123 647,3	141 561,1
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	-63 646,1	85 019,2
Rahavarat tilikauden alussa	502 318,1	417 299,0
Rahavarat tilikauden lopussa	438 672,0	502 318,1
RAHAVAROJEN MUUTOS	-63 646,1	85 019,2

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

KONSERNI

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni (jäljempänä Hypo-konserni, konserni) on ainoa asumiseen keskittynyt valtakunnallinen luottolaitos Suomessa. Hypo-konserni tarjoaa asiakkailleen kaikkia asumisen rahoittamiseen tarvittavia lainapalveluita myöntämällä asuntolainoja ja kehittämällä asumiseen ja asumisen rahoittamiseen jatkuvasti uusia tapoja ja malleja.

Konsernin emoyhtiön, Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypoteekkiyhdistys, Hypo) kotipaikka ja hallinnollinen päätoimipaikka on Helsinki. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen katuosoite on Yrjönkatu 9 A, 00120 Helsinki ja postiosoite PL 509, 00101 Helsinki.

Suomen Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö, joka harjoittaa luottolaitostoimiluvan mukaista toimintaa, vuodesta 2016 alkaen myös kiinnitysluototpankkitoimintaa.

Suomen Asuntohyppöpankki Oy (jäljempänä AsuntoHypoPankki), emoyhtiön täysin omistama talletuspankki, tarjoaa asiakkailleen talletustuotteita, maksukortteja sekä notariaatipalveluja.

Konserniyhtiöt omistavat 54,6 prosenttia kiinteistöyhtiö Bostadsaktiebolaget Taoksesta (jäljempänä Taos). Taos omistaa ja hallinnoi tonttia ja rakennusta, joissa tiloissa myös

Hypön asiakaspalvelutilat sijaitsevat. Taos vuokraa omistamiaan toimistotiloja myös ulkopuolisille toimijoille.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen Asuntohyppöpankki Oy:n toimintaa valvoo Finanssivalvonta. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus on kokouksessaan 30.1.2019 hyväksynyt tilikautta 1.1.–31.12.2018 koskevan tilinpäätöstiedotteen julkistettavaksi ja 27.2.2019 hyväksynyt tämän tilinpäätöksen varmennettavaksi tilintarkastajalle ja hallintoneuvostolle. Hallintoneuvosto kokoontuu 28.2.2019. Tilinpäätös esitetään vahvistettavaksi Hypoteekkiyhdistyksen jäsenten vuosittaisessa varsinaisessa kokouksessa. Varsinainen kokous pidetään 22.3.2019.

LAATIMISPERUSTEET

Hypo-konsernin tilinpäätös laaditaan kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandardien ja SIC- ja IFRIC-tulkintojen mukaisesti. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla viitataan niihin standardeihin ja tulkintoihin, jotka on hyväksytty Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY) N:o 1606/2002 mukaisesti. Tilinpäätöksessä on myös huomioitu tilinpäätöksen laatimisesta annettu kansallinen lainsäädäntö sekä viranomais määräykset.

Konsernitiilinpäätös sisältää konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot, sekä konsernin laajan tuloksen, raha-

virtalaskelman ja laskelman konsernin oman pääoman muutoksista. Lisäksi tilinpäätökseen on liitetty toimintakertomus.

Konsernin liiketoiminta muodostaa yhden segmentin, vähittäispankkitoiminnan. Hypossa "ylin operatiivinen päätöksentekijä" (CODM) on hallitus.

AsuntoHypoPankin tilinpäätös on yhdistelty hankintamenomenetelmällä.

Kiinteistöyhtiö Bostadsaktiebolaget Taos on yhdistelty IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti omistusosuiden mukaisin osuuksin yhteisen toiminnon varoista ja veloista sekä tuotoista ja kuluista. Yhteisen toiminnon tilinpäätöksen laadintaperiaatteet on konsolidoitaessa yhdenmukaistettu vastaamaan Hypo-konsernin tilinpäätöksen laatimisperiaatteita. Erillistilinpäätöksiin sisältyneet keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

Vakavaraisuutta koskevat tiedot on laadittu ja esitetty EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti. Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä. Vakavaraisuusasetuksen kahdeksannen osan edellyttämät julkistettavat tiedot on sisällytetty toimintakertomukseen.

Tilinpäätöksen tiedot esitetään euroissa, mikä on konsernin toimintavaluutta.

Konsernin tilinpäätöksessä julkistettavat numeeriset taulukot esitetään pyöristettynä tuhansiin euroihin ellei niiden yhteydessä toisin ilmoiteta. Pyöristämisestä johtuen esitetyt yhteenlasketut summat saattavat poiketa siitä, mikä tulee loppusummaksi suorittamalla yhteenlasku esitetyistä luvuista.

UUDET STANDARDIT JA TULKINNAT

Konsernitiilinpäätös on laadittu noudattaen samoja laadintaperiaatteita kuin vuonna 2017, lukuun ottamatta seuraavia uusia standardeja, tulkintoja ja muutoksia olemassa oleviin standardeihin, joita konserni on soveltanut 1.1.2018 alkaen:

- Hypo-konserni otti IFRS 9 Rahoitusinstrumentit käyttöön 1.1.2018. Uusi standardi korvaa IAS 39 Rahoitusinstrumentit. Konserni ei ole soveltanut IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardia aikaisemmissa tilinpäätöksissään. IFRS 9:n siirtymäsäännösten mukaisesti Hypo-konserni ei oikaise vertailulukua. Muutoksia IFRS 7 liitetietoihin sovelletaan kuluvaan kauteen mutta ei vertailukauteen. Hypo-konserni ei sovelle EU:n vakavaraisuusasetuksen (CRR, EU 575/2013) 473a artiklan mukaisia siirtymäjärjestelyjä. 1.1.2018 konsernin omaa pääomaa ja omia varoja oikaistiin IAS 39 arvonalentumisten peruutusten ja IFRS 9 odotettujen luottotappioiden nettomäärällä. Oikaisu alensi omien varojen määrää 57 822,88 euroa.

- Hypo-konsernissa otettiin 1.1.2018 alkaen käyttöön IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista aiemmin sovellettujen IAS 18:n tulouttamisperiaatteiden sijasta. Konsernin liiketoiminta muodostaa yhden segmentin, vähittäispankkitoiminnan. IFRS 15:n soveltamisesta 1.1.2018 alkaen ei aiheutunut oikaisuja vertailukauden 1.1.–31.12.2017 tuloslaskelmaan, taseeseen, omien pääomien laskelmaan tai rahavirtalaskelmaan.

Uudet standardit ja tulkinnat, joita ei ole vielä otettu käyttöön, mutta joilla on mahdollisesti vaikutusta konsernin tuleviin tilinpäätöksiin:

IFRS 16 Vuokrasopimukset

Hypo-konserni soveltaa IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardia 1.1.2019 alkaen aiemmin käytetyn IAS 17 sijasta. Hypo-konserni siirtyy IFRS 16:n soveltamiseen käyttäen yksinkertaistettua lähestymistapaa; aiempien kausien lukuja ei oikaista. Sallituisista käytännön apukeinoista hyödynnetään vuokrasopimusten tappiollisuuden arviointia sekä alkuvaiheen välittömien menojen jättämistä laskennan ulkopuolelle arvostettaessa käyttöoikeusomaisuuserää soveltamisen aloittamisajankohtana.

Tase: IFRS 16:n mukaisesti, Hypo-konserni vuokralle ottajana kirjaa taseen vastaaviin käyttöomaisuuserän ja vastattaviin vuokrasopimusvelan. Arvoltaan vähäiset omaisuuserät kirjataan standardin salliman helpotuksen mukaisesti tasaerinä kuluksi tuloslaskelmaan eikä niitä kirjata taseeseen. Vuokralle antajaa koskevat muutokset ovat vähäisiä eikä niillä odoteta olevan merkittävää vaikutusta Hypo-konserniin, uusia julkaitavaksi tulevia liitetietoja lukuun ottamatta. IAS 17:n mukaisesti operatiivisiksi luokiteltujen vuokrasopimusten vuokrasopimusvelka tullaan arvostamaan jäljellä olevien vuokrien nykyarvoon ja kun kyseessä on toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, vuokratuotot arvioidaan taloudellisten ja liiketoiminnallisten tekijöiden perusteella. Jäljellä olevien vuokramaksujen diskonttaamiseen käytetään standardin vaatimaa lisäluoton korkoa soveltamisen aloittamisen yhteydessä. Käyttöomaisuuserän arvoksi kirjataan vuokrasopimusvelkaa vastaava summa huomioiden mahdolliset ennakkomaksut, ennallistamismenot ja muut erät. IFRS 16:n soveltamisen aloittamisen hetkellä vuokrasopimusvelan tasearvon arvioidaan olevan 0,4 miljonna euroa. Koska taseen muutos on varsin pieni, myös standardin käyttöönoton vaikutus Hypo-konsernin tunnuslukuihin pysyy rajattuna.

Tuloslaskelma: Käyttöoikeusomaisuuserän poistot ja vuokrasopimusvelan korot kirjataan tuloslaskelmalle. Hypo-konsernin arvion mukaan tilikauden 2019 liikevoitto tulee IFRS 16:n käyttöönoton vaikutuksesta pieneneään noin 3 tuhatta euroa.

Rahavirtalaskelma: Esitystavan muutoksesta johtuen liike-toiminnan rahavirrat tulevat kasvamaan vastaavalla summalla kuin rahoituksen rahavirrat tulevat pieneneään. Tämä johtuu siitä, että vuokrasopimusvelan lyhennysten osuus luokitellaan rahoituksen rahavirraksi.

MUUTOKSET TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERUSTEISSA

IFRS 9:n käyttöönotto

Hypo-konserni otti IFRS 9 Rahoitusinstrumentit käyttöön 1.1.2018. Uusi standardi korvaa IAS 39 Rahoitusinstrumentit. Konserni ei ole soveltanut IFRS 9:ää aikaisemmissa tilinpäätöksissään.

IFRS 9:n siirtymäsäännösten mukaisesti Hypo-konserni ei oikaise vertailulukuja. Muutoksia IFRS 7 liitetietoihin sovelletaan kuluvaan kauteen mutta ei vertailukauteen. Hypo-konserni ei sovelle EU:n vakavaraisuusasetuksen (CRR, EU 575/2013) 473a artiklan mukaisia siirtymäjärjestelyjä. 1.1.2018 konsernin omaa pääomaa ja omia varoja oikaistiin IAS 39 arvonalentumisten peruutusten ja IFRS 9 odotettujen luottotappioiden nettomäärällä. Oikaisu alensi omien varojen määrää 57 822,88 euroa.

Hypo-konserni on soveltanut IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa 1.1.2018 lukien. IFRS 9:ään perustuvalla suojauslaskentamenetelmällä ei ole katsottu olevan vaikutusta suojauslaskennan tuloksiin verrattuna IAS 39:ään perustuvaan suojauslaskentamettiin. IFRS 9:n mukainen suojauslaskentamalli yksinkertaistaa suojauslaskennan soveltamista ja on lähempänä konsernin riskienhallinnan strategiaa. Tärkeimpänä konsernin suojauslaskentaan vaikuttavana muutoksena oli IAS 39:n mukaisen retrospektiivisen tehokkuusvaatimuksen 80–125%:ia poistuminen IFRS 9:n myötä. IFRS 9:n mukaan suojauslaskennan tehokkuuden arvioiminen on ainoastaan tulevaisuuteen suuntautuvaa. Konsernin suojaussuhteiden tehottomuus on ollut ja odotetaan olevan jatkossakin vähäistä.

Rahoitusinstrumenttien luokittelu ja arvostaminen

Alla olevassa taulukossa on esitetty vertailu rahoitusvarojen ja -velkojen IAS 39:n ja IFRS 9:n mukaisten arvostusryhmien ja kirjanpitoarvojen välillä 1.1.2018:

RAHOITUSVARAT		Luokitteluryhmä		Kp-arvo 31.12.2017	Kp-arvo 1.1.2018
1 000 €		IAS39	IFRS 9	IAS 39	IFRS 9
Tase-erä					
Käteiset varat	Jaksotettuun hankintameno	Jaksotettuun hankintameno		201 200	201 200
Saamiset luottolaitoksilta	Jaksotettuun hankintameno	Jaksotettuun hankintameno		16 399	16 399
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Jaksotettuun hankintameno	Jaksotettuun hankintameno		2 212 574	2 212 542
Saamistodistukset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta		213 489	213 489
Saamistodistukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti käyvän arvon option perusteella	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti käyvän arvon option perusteella		71 230	71 230
Osakkeet ja osuudet	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta		132	132
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti		259	259
Rahoitusvarat yhteensä				2 715 284	2 715 251

RAHOITUSVELAT		Luokitteluryhmä		Kp-arvo 31.12.2017	Kp-arvo 1.1.2018
1 000 €		IAS39	IFRS 9	IAS 39	IFRS 9
Tase-erä					
Velat luottolaitoksille	Jaksotettuun hankintameno	Jaksotettuun hankintameno		93 874	93 874
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Jaksotettuun hankintameno	Jaksotettuun hankintameno		1 559 946	1 559 946
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameno	Jaksotettuun hankintameno		987 221	987 221
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti		6 945	6 945
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	Jaksotettuun hankintameno	Jaksotettuun hankintameno		4 490	4 490
Rahoitusvelat yhteensä				2 652 476	2 652 476

Taseen täsmäytyslaskelma siirtymässä IAS 39:stä IFRS 9:ään

Hypo-konserni on luokitellut rahoitusvarat IFRS 9:n mukaisiin luokkiin, perustuen liiketoimintamalleihin ja sopimuksiin perustuviin kassavirtaominaisuuksiin.

1 000 €		Luokitteluryhmä		Kp-arvo 31.12.2017	Uudelleen- luokittelu	Uudelleen- arvostus (ECL)	Kp-arvo 1.1.2018
Tase-erä	IAS39	IFRS 9	IAS 39	IAS 39			IFRS 9
Käteiset varat	Jaksotettuun hankintameno	Jaksotettuun hankintameno		201 200			201 200
Saamiset luottolaitoksilta	Jaksotettuun hankintameno	Jaksotettuun hankintameno		16 399			16 399
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Jaksotettuun hankintameno	Jaksotettuun hankintameno		2 212 574		-33	2 212 542
Saamistodistukset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat		213 489		-25	213 489
Saamistodistukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti käyvän arvon option perusteella	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostamis- mahdollisuuden perusteella		71 230			71 230
Osakkeet ja osuudet	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta		132			132
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti		259			259
Rahoitusvarat yhteensä				2 715 284	0	-58	2 715 251

Jaksotettuun hankintamenoon luokitellut rahoitusvarat

Liiketoimintamallin tavoitteena on pitää rahoitusvaroihin kuuluvia saamisia (käteiset varat, saamiset luottolaitoksilta ja saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä) hallussa sekä kerätä niistä sopimusperusteiset kassavirrat. Uudelleenluokittelu ei vaikuttanut luottojen kirjanpitoarvoon. Kirjanpitoarvo pieneni uudelleenarvostuksen (odotetut luottotappiot) vuoksi nettomääräisesti 32 519,80 euroa.

Myytävissä olevien rahoitusvarojen uudelleenluokittelu käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettaviin rahoitusvaroihin

Myytävissä olevat saamistodistukset on uudelleen luokiteltu käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettaviin (FVOCI) liiketoimintamallin perusteella, jossa tarkoituksena on kerätä kassavirrat ja mahdollisesti myydä rahoitusväline ennen eräpäiväänsä. Kassavirrat ovat pelkästään pääoman- ja koronmaksuja. Uudelleenluokittelu ei muuttanut saamistodistusten kirjanpitoarvoa taseessa. Uudelleenarvostus vähensi käyvän arvon rahastoa nettomääräisesti 25 303,08 euroa.

Myytävissä olevien rahoitusvarojen uudelleenluokittelu nimenomaisesti käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettaviin rahoitusvaroihin

Osakkeet ja osuudet on uudelleen luokiteltu nimenomaisesti käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettaviin rahoitusvaroihin liiketoimintamallin perusteella. Osake- ja osuusomistukset ovat strategisia ja pitkäaikaisia sijoituksia, jotka on tarkoitettu pitää hallussa. Niitä ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti käyvän arvon option perusteella luokiteltujen erien luokittelu käypään arvoon tuloksen kautta vapaaehtoisesti arvostettaviin rahoitusvaroihin

Liiketoimintamallin tavoitteena on pitää saamistodistuksia hallussa sekä kerätä siitä sopimusperusteisia kassavirtoja ja mahdollisesti myydä rahoitusväline ennen eräpäiväänsä. Lisäksi tavoitteena on vähentää kirjanpidollista epäsymmetriaa, jota muutoin syntyisi eroavuuksista saamistodistusten ja johdannaisoppimusten arvostamisessa ja kirjaamisessa. Uudelleenluokittelu ei muuttanut kirjanpitoarvoa.

Rahoitusvarat ja -velat, jotka on pakko arvostaa käypään arvoon tulosvaikutteisesti

Johdannaisoppimukset on luokiteltava edelleen käypään arvoon tulosvaikutteisesti (FVPL). Uudelleenluokittelu ei muuttanut kirjanpitoarvoa.

IAS 39:n mukaista arvonalentumista koskevan vähennyserän täsmäytyslaskelma IFRS 9:n mukaisiin odotettuihin luottotappioihin

Konserni siirtyi 1.1.2018 soveltamaan IFRS 9 -standardin odotettujen luottotappioiden laskentaa ja kirjaamista. Odotettujen luottotappioiden mallia sovelletaan rahoitusvaroihin, jotka luokitellaan jaksotettuun hankintamenoon ja vieraan pääoman ehtoihin rahoitusvaroihin, jotka arvostetaan käypään arvoon laajan tuloksen kautta. Myynti- ja vuokrasaamisiin sovelletaan yksinkertaistettua odotettujen luottotappioiden laskentamennettelyä. Rahoitusvarat, myynti- ja vuokrasaamiset ovat luonteeltaan vähäriskisiä eikä luottoriskissä ole tapahtunut olennaista muutosta ajanjaksolla 1.1.2018–31.12.2018.

1 000 €	Arvonalentumistappiot IAS 39	Uudelleenluokittelu	Uudelleenarvostus (ECL)	Odotetut luottotappiot IFRS 9
Luokittelu jaksotettuun hankintamenoon				
Käteiset varat	0			0
Saamiset luottolaitoksilta	0			0
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	301		33	334
Yhteensä	301	0	33	334
Myytävissä olevien rahoitusvarojen luokittelu käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettaviin rahoitusvaroihin				
Saamistodistukset	0		25	25
Osakkeet ja osuudet	0			0
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti käyvän arvon option perusteella luokittelu käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostamismahdollisuuden perusteella				
Saamistodistukset	0			0
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavien luokittelu käypään arvoon tulosvaikutteisesti				
Johdannaisoppimukset	0			0
Yhteensä	301	0	58	359

IFRS 15:n käyttöönotto

Hypo-konsernissa otettiin 1.1.2018 alkaen käyttöön IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista aiemmin sovellettujen IAS 18:n tulouttamisperiaatteiden sijasta. Konsernin liiketoiminta muodostaa yhden segmentin, vähittäispankkitoiminnan. IFRS 15:n soveltamisesta 1.1.2018 alkaen ei aiheutunut oikaisuja vertailukauden 1.1.–31.12.2017 tuloslaskelmaan, taseeseen, omien pääomien laskelmaan tai rahavirtalaskelmaan. Tuloutusperiaatteisiin IFRS 15:n soveltamisella ei ole ollut olennaista vaikutusta. Konserni soveltaa IFRS 15 -standardia takautuvalla menetelmällä. IFRS 15 koskee lainaamisesta kertyvien palkkiotuottojen, kuten liittymismaksujen sekä lainanhoito- ja toimenpidepalkkioiden tulouttamista. Lisäksi IFRS 15:n mukaan tuloutetaan tonttintotariaattitoiminnan hallinnointi- ja toimenpidepalkkiot sekä ns. sateenvarjosopimukseen liittyvät palkkiot sekä korttiliiketoiminnan palkkiotuotot. Rahoitusvälineistä kertyvien tuottojen tulouttamiseen sovelletaan edelleen IFRS 9:n mukaista efektiivisen koron menetelmää. Sijoituskiinteistöistä kertyvät vuokratuotot kirjataan edelleen IAS 17:n mukaisesti.

KESKEISET KIRJANPIDOLLISET ARVIOT JA HARKINTAAN PERUSTUVAT RATKAISUT

Tilinpäätöksen laatiminen edellyttää kirjanpidollisten arvioiden käyttämistä tulevaisuutta koskevista epävarmuustekijöistä johtuen. Tehdyt arviot perustuvat viimeisimpään käytettävissä olevaan luotettavaan tietoon ja sen nojalla tehtyyn harkintaan. Seuraaviin tilinpäätöksen alueisiin liittyy ratkaisuja, jotka perustuvat merkittäviin arvioihin ja harkintaan:

- arvio siitä, onko rahoitusinstrumenttiin liittyvä luottoriski lisääntynyt alkuperäisen kirjaamisen jälkeen merkittävästi,
- arvio liiketoimintaympäristön tulevasta kehityksestä,
- odotettujen luottotappioiden laskentamallissa käytetyt arviot asuntoluottojen vakuuksien tulevasta arvosta kehityksestä sekä luottoasiakkaiden maksukyvyttömyyden kehityksestä,
- eräiden rahoitusvälineiden käyvän arvon arviointi,
- suojauslaskennan tehokkuustestaukset,
- sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arviointi,
- aineettomien hyödykkeiden jäljellä olevan käyttöiän arviointi,
- etuus pohjaisen netto-omaisuuserän arvo ja vakuutusmatemaattisten muuttujien arviointi sekä
- eräiden taseen ulkopuolisten sitoumusten käyvän arvon arviointi.

Tehtyjä ratkaisuja kuvataan lähemmin kyseistä aluetta käsittelevissä liitetiedoissa. Arvioihin ja harkintaan perustuvia ratkaisuja tarkastellaan säännöllisesti, jotta tunnustetaan olosuhteiden muuttumisesta johtuvat tarpeet tarkistaa arvio.

RAHOITUSINSTRUMENTIT

Määritelmät

Jaksotettu hankintameno

Jaksotettu hankintameno on määrä, johon rahoitusvara tai -velka on arvostettu alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä, vähennettynä lyhennyksillä, lisättynä tai vähennettynä alkuperäisen määrän välisen erotuksen kertyneillä, efektiivisen koron menetelmää käyttäen lasketuilla jaksotuksilla ja, kun on kyse rahoitusvaroista, oikaistuna tappiota koskevalla vähennyserällä.

Efektiivinen korko

Efektiivinen korko on korko, jota käyttäen rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai rahoitusvelan odotettavissa olevana voimassaoloaikana saatavaksi tai suoritettavaksi arvioidut maksut tulevat diskontatuiksi täsmälleen rahoitusvaroihin kuuluvan erän bruttomääräisen kirjanpitoarvon tai rahoitusvelan jaksotetun hankintamenon suuruiseksi. Efektiivisen koron menetelmässä rahoitusvälineisiin kiinteästi liittyvät transaktiotuotot ja -kulut jaksottuvat rahoitusvälineen jäljellä olevalle määrälle ja ajalle. Omien velkojen takaisinostoista syntyneet voitot tai tappiot kirjataan korkokuluihin. Odotettuja luottotappioita ei huomioida efektiivisen koron laskennassa.

Merkitseminen taseeseen

Rahoitusvarat ja -velat kirjataan taseeseen silloin, kun Hyposta tulee instrumentin sopimusehtojen osapuoli. Saamistodistukset ja osakesijoitukset kirjataan kaupantekopäivänä.

Arvostusmenetelmät

Alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä Hypo arvostaa rahoitusvaran ja rahoitusvelan käypään arvoon, ja jos kyseessä on muu kuin käypään arvoon tulosaikutteisesti kirjattava rahoitusvara tai rahoitusvelka, siihen lisätään tai siitä vähennetään rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai rahoitusvelan hankkimisesta tai liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuvat transaktiomenot.

Kun rahoitusvaran tai -velan käypä arvo poikkeaa tapahtuman transaktiohinnasta alkuperäisen kirjaamisen hetkellä, Hypo huomioi erotuksen seuraavasti:

- a) Kun käypä arvo voidaan havainnoida toimivilta markkinoilta täysin samanlaiselle omaisuuserälle tai velalle tai käypä arvo perustuu arvostusmenetelmään, jossa käytetään pelkästään havainnoitavissa olevilta markkinoilta saatavaa tietoa, Hypo kirjaa alkuperäisen kirjaamisajankohdan käyvän arvon ja transaktiohinnan välisen erotuksen voitoksi tai tappioksi.
- b) Kaikissa muissa tapauksissa määrää oikaistaan alkuperäisen kirjaamisajankohdan käyvän arvon ja transaktiohinnan välisellä jaksotetulla erotuksella. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen Hypo kirjaa kyseisen jaksotettavan eron voitoksi tai tappioksi vain siltä osin, kuin se johtuu sellaisen tekijän muutoksesta, jonka markkinaosapuolet ottaisivat huomioon omaisuuserän tai velan hinnoittelussa.

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen rahoitusvarat ja -velat luokitellaan seuraaviin kategorioihin:

- Jaksotettuun hankintameno
- Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta
- Käypään arvoon tulosvaikutteisesti

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen jaksotettuun hankintameno arvostettaviin sekä käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettaviin vieraan pääoman ehtoihin saamiin kohdennetaan odotettujen luottotappioiden varaus, josta aiheutuu tulosvaikutteisen odotetun luottotappion kirjaaminen, vaikka kyseessä olisi hiljattainkin liikkeeseen laskettu rahoitusvara.

Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon laskennassa noudatetut periaatteet

Käypien arvojen määrittämisessä käytetään käypien arvojen hierarkiaa. Ensimmäisessä käytetään noteerattuja hintoja (taso 1), mutta jos näitä ei ole saatavilla, käytetään havainnoitavissa olevia syöttöhintoja (taso2).

Johdannaisinstrumenttien, joista valtaosa koostuu perinteisistä koronvaihtosopimuksista, sekä noteeraamattomien kiinteäkorkoisten velka- ja saatavaerien käypä arvo on laskettu diskonttaamalla tulevat kassavirrat nykyhetken markkinakoroilla. Markkinakorkoihin, joihin on käytetty euribor- ja swap-korkoja, on lisätty vastapuolen luottoriskin mukainen riskilisa eli marginaali.

Taseesta poiskirjaaminen

Rahoitusvarat kirjataan pois taseesta, kun sopimukseen perustuvat oikeudet rahoitusvaroihin kuuluvan erän rahavirtoihin ovat lakanneet. Saamistodistusten ja osakkeiden ostot ja myynnit kirjataan taseesta pois kaupantekopäivänä.

Rahoitusvelat kirjataan pois taseesta, kun ne lakkaavat olemassa olemassa eli kun sopimuksessa määritelty velvollisuus on täytetty, peruutettu tai erääntynyt. Mikäli olemassa olevaan rahoitusvelan lainaehtoihin tehdään merkittävä muutos, kirjataan taseeseen uusi rahoitusvelka ja alkuperäinen rahoitusvelka kirjataan pois taseesta. Taseesta poiskirjatun rahoitusvelan ja uuden rahoitusvelan erotus kirjataan tulosvaikutteisesti.

Rahoitusvarat

Vieraan pääoman ehtoisten instrumenttien luokittelu

Vieraan pääoman ehtoiset instrumentit, kuten lainat sekä valtion tai yrityksen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat täyttävät liikkeeseenlaskijan näkökulmasta rahoitusvelan määritelmän. Vieraan pääoman ehtoisten instrumenttien luokittelu ja myöhempi arvostaminen riippuu Hypon vieraan pääoman ehtoihin instrumentteihin liittyvästä liiketoimintamallista sekä instrumenttien rahavirtaominaisuuksista. Liiketoimintamalli viittaa Hypon tapaan hallinnoida rahoitusvarojaan ja -velkojaan.

Näihin tekijöihin perustuen Hypo luokittelee vieraan pääoman ehtoiset instrumentit seuraaviin luokkiin:

- Jaksotettuun hankintameno: Varat, joita pidetään hallussa sopimusperusteisten kassavirtojen keräämiseksi. Kyseiset kassavirrat, jotka edustavat pelkästään pääoman- ja koronmaksua (SPPI) ja joita ei ole luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi, arvostetaan jaksotettuun hankintameno. Näiden varojen kirjajalpitoarvoa oikaistaan odotettujen luottotappioiden vähennyserällä. Näistä rahoitusvaroista saatava korkotuotto sisältyy korkotuottoihin, jotka lasketaan efektiivisen koron menetelmällä. Käteinen, saamiset luottolaitoksilta sekä saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöltä on arvostettu jaksotettuun hankintameno.
- Käypään arvoon laajan tuloksen kautta (FVOCI): Rahoitusvarat, joita pidetään hallussa sopimusperusteisten kassavirtojen keräämiseksi sekä mahdollisesti rahoitusvälineen myymiseksi ennen eräpäiväänsä. Näiden varojen sopimusperusteiset kassavirrat ovat pelkästään pääoman- ja koronmaksua (SPPI) eikä niitä ole luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Osa vieraan pääoman ehtoisista instrumenteista arvostetaan käypään arvoon laajan tuloksen kautta.
- Käypään arvoon tulosvaikutteisesti (FVPL): Varat, joita ei luokitella jaksotettuun hankintameno tai käypään arvoon laajan tuloksen kautta luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Osa vieraan pääoman ehtoisista instrumenteista arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti.

Pääoman- ja koronmaksujen testaus (SPPI): Kun liiketoimintamallin tarkoituksena on kerätä sopimusperusteisia kassavirtoja tai kerätä kassavirtoja ja myydä rahoitusvarat ennen eräpäiväänsä, testaa Hypo edustavatko rahavirrat pelkästään pääoman- ja koronmaksua. Hypon rahoitusinstrumenttien kassavirrat koostuvat pelkästään pääoman- ja koronmaksusta. Eräät vieraan pääoman ehtoiset instrumentit saattavat kuitenkin sisältää erityisehtoja, kuten esimerkiksi korkolattiaa tai myöhennettyä erääntymistä koskevan, niin kutsutun soft bullet -lausekkeen. Jotta erityisehtojen aiheuttamat kassavirrat voidaan testata, SPPI-testit suoritetaan FVOCI-instrumentteille instrumenttitasolla.

Käypään arvoon laajan tuloksenkautta kirjattujen vieraan pääoman ehtoisten instrumenttien käyvän arvon muutos kirjataan käyvän arvon rahastoon. Kun rahoitusinstrumentti myydään, kirjataan käyvän arvon rahastoon kertynyt muutos yhdessä myyntivoiton tai -tappion kanssa tulokseen. Korkotuotot kirjataan efektiivisen koron menetelmällä tulosvaikutteisesti. Odotettavissa olevat luottotappiot kirjataan tulosvaikutteisesti.

Hypo uudelleen luokittelee rahoitusvarat ainoastaan silloin, kun kyseisiä varoja koskeva liiketoimintamalli muuttuu.

Oman pääoman ehtoisten instrumenttien luokittelu

Oman pääoman ehtoiset instrumentit ovat instrumentteja, jotka liikkeeseenlaskijan näkökulmasta täyttävät oman pääoman määritelmän. Hypon liiketoimintamallina on omistaa osakkeita, joita on tarkoitus pitää strategisina ja pitkäaikaisina sijoituksina. Näiden sijoitusten kohdalla Hypo on tehty peruuttamattoman valinnan kirjata käyvän arvon muutokset aina laajan tuloksen erien kautta. Kyseisen sijoituksen tuotto eli osinkotuotto kirjataan edelleen tuloslaskelmaan tuotoksi oman pääoman ehtoisista sijoituksista, kun Hypon oikeus maksujen saamiseen on syntynyt.

Odotettujen luottotappioiden laskenta ja määrittäminen

Odotettuja luottotappioperiaatteita sovelletaan jaksotettuun hankintamenoarvostettaviin sekä käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettaviin rahoitusvaroihin, vuokrasaamiseen, sopimukseen perustuviin omaisuuseriin sekä luottositoumuksiin ja takaussopimuksiin.

IFRS9 määrittelee kolmitasoisien mallien alkuperäisen arvostuksen jälkeisille luottoriskin muutoksille. Jäljempänä on esitettyä malli lyhyesti sekä luottojen että käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettujen rahoitusvarojen osalta.

Odotettujen luottotappioiden laskenta luottojen osalta

Hypon luotonannolle on ominaista korkea vakuudellisuusaste. Tästä johtuen odotettujen luottotappioiden taso on tyypillisesti alhainen. Laskenta tehdään erikseen henkilöasiakkaiden ja yritysasiakkaiden osalta.

Luotot jaotellaan sisältämänsä luottoriskin mukaisesti kolmeen eri tasoon:

- TASO 1: Normaalityössä olevat saamiset
- TASO 2: Ei-järjestämättömät saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut
- TASO 3: Järjestämättömät saamiset

TASON 1 saamisiksi katsotaan kaikki muut paitsi tasolla 2 tai 3 olevat saamiset. Tasolla 1 odotettu luottotappio lasketaan seuraavan 12 kuukauden osalta. Odotettu luottotappio lasketaan vain saamisista, joissa korkean vakuudellisuuden vaatimus ei täyty, eli luoton LTV on yli 85 %. Laskennassa huomioidaan vastuun määrä maksukyvyttömyyshetkellä (EAD), Hypossa tehtyjä toteutuneita historiallisia arvonalentumis- ja luottotappiokirjauksia (joita käytetään maksukyvyttömyyden todennäköisyyden (PD) ja tappio-osuuden arviointiin (LGD)) sekä tilastollisia tulevaisuuteen katsovia tekijöitä, jotka huomioidaan ns. tulevaisuuskertoimen (FLF) kautta.

TASON 2 saamisilla tarkoitetaan sellaisia saamisia, joissa on

- raportointihetkellä voimassa oleva lainanhoitojoustojärjestely; tai
- yli 30 päivää erääntyneenä ja maksamattomana oleva korko-, viivästyskorko- tai lyhennyserä; ja
- jotka eivät ole muuttuneet järjestämättömiksi.

Tasolla 2 tehdään luoton elinkaaren mukainen arvonalentumiskirjaus, mikäli edellä mainittujen tunnusmerkkien lisäksi luoton luototusaste on yli 90 % joko ennen vakuuden tilastollista arvomuutosta tai sen jälkeen. Luoton elinkaaren mukainen arvonalentumiskirjaus lasketaan arvioimalla sopimuksen mukaisen vähentämättömien kassavirtojen ja vakuuden/vakuuksien käyvän arvon erotusta. Lisäksi laskennassa huomioidaan edellä mainittu tulevaisuuskerroin. Tasolla 2 olevan saamisen osalta oletetaan, että luoton jatkonostoja ei velkakirjaehto mukaisesti sallita, mistä johtuen luoton nostamatonta, taseen ulkopuoliseksi sitoumukseksi merkittävä määrä ei huomioida odotetun luottotappion laskennassa.

Muiden kuin LTV-laskennassa huomioitavien vakuuksien osalta laskennassa huomioidaan vain riittävän korkealaatuisten vakuuksien arvo (esim. talletusvakuus tai valtion / kunnan takaus) Hypossa erikseen määritellyjen periaatteiden mukaisesti.

TASON 3 järjestämättömillä saamisilla tarkoitetaan vastuita, jotka täyttävät EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR 178 artiklan mukaiset edellytykset. Lainat, joihin liittyy velkajärjestelylaina, ovat aina tasolla 3. Arviointi, jonka perusteella saaminen muuttuu tulevaisuudessa järjestämättömäksi, tapahtuu soveltamalla 90 päivän erääntymisrajan ylittymisen arviointia.

Tasolla 3 luoton elinkaaren mukainen arvonalentuminen lasketaan kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa arvioidaan sopimukseen jo tehtyjen yksilöllisten arvonalentumisten jälkeisen nettoarvolle laskettavien kassavirtojen ja vakuuden käyvän arvon erotusta. Toisessa vaiheessa on kyse tilanteesta, jossa vakuudet on realisoitu.

Tason 3 ensimmäisen vaiheen kirjaus tehdään ensimmäisen kerran, kun luotto on tasolla 3 laskennassa ensimmäisen kerran ja sen jälkeen joka kerta siihen saakka, kunnes toisen vaiheen kirjaus tehdään. Ensimmäisen vaiheen kirjauksessa huomioidaan myös edellä mainittu tulevaisuuskerroin.

Tason 3 toisen vaiheen kirjaus tehdään luoton perintäprosessin päätteeksi, kun kaikki vakuudet on realisoitu ja kaikki velalliset on todettu ulosotossa varattomiksi.

Myös tasolla 3 oletetaan, että luoton jatkonostoja ei velkakirjaehto mukaisesti sallita, mistä johtuen taseen ulkopuolista määrää luotosta ei huomioida tappiolaskennassa.

Lainojen muutokset

Muokattaessa lainojen kassavirtoja Hypo tarkastelee mahdollista luottoriskin muutosta. Tyypillisesti muutoksia lainojen kasvavirtoihin tehdään oheisissa tapauksissa:

- 1) asiakkaan eduksi esimerkiksi asiakassuhteen ylläpidon tai tarjouskilpailumenettelyn vuoksi tehdyt muutokset ilman yhteyttä asiakkaan talousvaikeuksiin,
- 2) lainaehtojen mukaiset ylimääräiset lyhennykset lainoihin,
- 3) asiakkaan olemassa tai odotettavissa olevat taloudelliset vaikeudet

Kohdissa 1 ja 2, tyypilliset muutokset lainoihin eivät oleellisesti muuta lainojen alkuperäisiä ehtoja eikä luottoriskin katsota muuttuneen. Kohdassa 3, mikäli asiakkaalle myönnetään lainanhoitojousto, saatavan luottoriskin katsotaan kasvaneen ja luotto siirtyä tasolle 2 sekä saatavalle tehdään sopimusperusteinen odotettujen luottotappioiden mallin mukainen laskenta.

Odotettujen luottotappioiden laskenta muille vieraan pääoman ehtoosille instrumenteille

Hypon vieraan pääoman ehtoisten rahoitusvarojen odotettujen luottotappioiden kirjauksissa käytetään:

- vastapuolten regulaation mukaisia luottoluokkia (Credit Quality Steps), jotka on muodostettu luottoluokittajan luokitusten perusteella,
- regulaation mukaista keskimääräistä kaatumistodennäköisyyttä (Probability of Default, PD) ja
- tappio-osuutta (Loss Given Default, LGD)

Odotettuja luottotappioita lasketaan vain niille vieraan pääoman ehtoosille instrumenteille, jotka arvostetaan jaksotettuun hankintamenuun tai käypään arvoon laajan tuloksen kautta.

Vieraan pääoman ehtoiset instrumentit jaotellaan mm. luottoluokkansa mukaisesti kolmeen eri tasoon:

- TASO 1: Normaalityössä olevat vieraan pääoman ehtoiset instrumentit (luottoluokat 1-3)
- TASO 2: vieraan pääoman ehtoiset instrumentit, joiden luottoriski on kasvanut (luottoluokat 4-5 tai vastuuseen liittyvä maksuerä on myöhässä yli 30 päivää)
- TASO 3: vieraan pääoman ehtoiset instrumentit, joiden luottoriski on huomattavasti kasvanut (luottoluokka 6 tai vastuuseen liittyvä maksuerä on myöhässä yli 90 päivää Hypon oma-aloitteisesti tekemä yksilöllinen arvonalentumiskirjaus)

TASOLLA 1 vieraan pääoman ehtoiset instrumentin 12 kuukauden odotettu luottotappio lasketaan saamistodistuksen avoimen pääoman, vastapuolen kaatumistodennäköisyyden (sovitettuna vuoden pituiselle ajanjaksolle, kuitenkin enintään saamisen maturiteetille) sekä saamisen tappio-osuuden tulona.

TASOLLA 2 vieraan pääoman ehtoiset instrumentin elinkaaren odotettu luottotappio lasketaan saamistodistuksen avoimen pääoman, vastapuolen kaatumistodennäköisyyden (sovitettuna jäljellä olevalle maturiteetille) sekä saamisen tappio-osuuden tulona.

TASOLLA 3 vieraan pääoman ehtoiset instrumentin elinkaaren odotettu luottotappio lasketaan saamistodistuksen nettomarkkina-arvon, vastapuolen kaatumistodennäköisyyden (sovitettuna jäljellä olevalle maturiteetille) sekä saamisen tappio-osuuden tulona. Nettomarkkina-arvolla tarkoitetaan markkina-arvoa vähennettynä mahdollisesti tehdyllä yksilöllisellä arvonalentumisella.

Luottoriskin merkittävä kasvu

Luottoriskin katsotaan kasvaneen merkittävästi korko-, viivästyskorko- tai lyhennyserän oltua yli 30 päivää erääntyneenä ja maksamattomana (backstop-rajat). Vastaavia backstop-rajoja sovelletaan saamistodistuksiin ja muihin vieraan pääoman ehtoihin sijoituksiin. Vieraan pääoman ehtoisen sijoituksen luottoriskin katsotaan kasvaneen merkittävästi, kun rahoitusinstrumentin luottoluokka on 4-5 tai vastuuseen liittyvä maksuerä on myöhässä yli 30 päivää. Mikäli luottoriski on merkittävästi kasvanut lasketaan odotettu luottotappio tason 2 mukaisesti.

Laiminlyönnin ja arvoltaan alentuneiden varojen määrittely

Hypo -konserni määrittelee rahoitusinstrumentin laiminlyödyksi, mikä vastaa täysin arvoltaan alentuneiden varojen määrittelyä, kun yksi tai useampi alla esitetystä vaatimuksista täyttyy:

- EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR 178 artiklan mukaiset vaatimukset
- Lainaon liittyy velkajärjestelylaina
- Vieraan pääoman ehtoisen instrumentin luottoluokka on 6

Instrumenttia ei enää katsota laiminlyödyksi, kun se ei enää täytä yhtään oheista laiminlyönnin vaatimuksista.

Odotettujen luottotappioiden ennustemalliin sisällytetty tulevaisuuteen suuntautuva informaatio

Hypo on aikaisempia vuosia koskeneissa analyyseissaan tunnistanut merkittävimmät taloudelliset muuttujat liittyen muutoksiin luottoriskissä. Nämä muuttujat on sisällytetty tulevaisuuskertoimeen, joka sisältyy odotettujen luottotappioiden ennustemalliin. Tilastotiedot on kerännyt Tilastokeskus. Laskentatavan on kehittänyt Hypon itsenäinen pääekonomisti ja ennustemallin tarvitsemat arvot tulevaisuuskertoimen (FLF) laskemiseksi perustuvat Hypon riskienhallinnan arviointiin. Hypon itsenäinen pääekonomisti toimittaa säännöllisesti ajantasaisen tulevaisuuskerroin-arvon ennustemallia varten.

Tulevaisuuskertoimella voi olla arvoja, jotka kasvattavat lopullista odotettujen luottotappioiden määrää verrattuna peruskkenaarioon, mutta varotoimenpiteenä se ei saa sitä kuitenkaan laskea.

Keskeisimmät arviot, joilla on vaikutusta odotettujen luottotappioiden määrään tulevaisuuskertoimen kautta ovat seuraavat:

- Asuntokauppojen lukumäärä taloyhtiöissä, sillä se arvioi asuntojen hintojen kehitystä ja siten vakuuden arvoa asuntolainoissa.
- Kuluttajaluottamusindeksi sen arvioidessa työttömyyden kehitystä ja maksukyvyttömyyden lisääntymistä

Instrumenttien ryhmittely odotettujen luottotappioiden laskennassa

Tasolla 1 odotettu luottotappio luottosalkussa lasketaan vain saamisista, joissa korkean vakuudellisuuden vaatimus ei täyty eli luoton LTV on yli 85 %. Laskenta tehdään erikseen henkilöasiakkaisen ja yritysasiakkaiden osalta. Laskenta tehdään perustuen jokaisen lainan saamisen yhteismäärään, mutta tilastoja käytetään määrittäessä odotettuja luottotappioita koskevaa vähennyserää. Saamisen ryhmittely tehdään perustuen yhteisiin, yhtenäisiin riskiominaisuuksiin. Tasoilla 2 ja 3 odotettu luottotappio lasketaan sopimustasolla eikä ryhmittelyä tehdä.

Vakuus ja muut luoton laatua parantavat järjestelyt

Konsernin keskeisin liiketoiminta-alue eli luotonanto tapahtuu vain yksilöllisesti arvostettuja turvaavia vakuuksia vastaan. Luottojen ja luottositoumusten vakuuksien päätyypit ovat asunto-osakkeet tai asuinkiinteistöön vahvistetut kiinnitykset. Luottoja ei myönnetä ilman vakuutta. Vakuuden markkina-arvoa seurataan säännöllisesti tilastollisten menetelmien avulla. Asuntovakuuksien lisäksi luottoriskin vähentämistekniikkana käytetään pääasiassa Suomen valtion tai riittävän luottoluokituksen omaavan vakuutusyhtiön takauksia ja talletusvakuuksia.

Instrumentin luonteesta riippuu, mitä muita vakuuksia kuin luottoja ja luottositoumuksia käytetään rahoitusvarojen turvaamiseen. Katettujen joukkolainojen ja vastaavien varojen vakuutena on vakuuspooli. Suurelle osalle johdannaissopimuksia on asetettu vakuus keskusvastapuolen tai vastapuolen taholta. Muut saamistodistukset, valtion velkasitoumukset ja muut velkasitoumukset ovat yleensä vakuudettomia.

Hypo-konsernin käytänteet koskien vakuuden hankkimista eivät ole raportointikauden aikana merkittävästi muuttuneet eikä vakuuksien laadussa ole raportointiaikana tapahtunut merkittäviä muutoksia.

Tappiota koskeva vähennyserä

Kaudella kirjattuun, tappiota koskevaan vähennyserään vaikuttavat jäljempänä kuvatut useat eri tekijät:

- Siirrot tasojen välillä johtuen muutoksista rahoitusvälineiden luottoriskissä tai arvon alentumisesta kauden aikana
- Ylimääräiset varaukset uusille, kauden aikana tunnistetuille rahoitusvälineille
- Taseesta pois kirjattujen rahoitusvälineiden luovutukset
- Vaikutus odotettujen luottotappioiden mittaamiseen johtuen muutoksista rahoitusvälineen erityispiirteissä
- Vaikutus odotettujen luottotappioiden mittaamiseen johtuen tehdyistä muutoksista malliin ja arvioihin
- Rahoitusvarojen lopulliset luottotappiot.

Lopullisten luottotappioiden kirjaaminen

Hypo-konserni kirjaa lopulliset luottotappiot, joko kokonaan tai osittain, kun se on tehnyt kaikki mahdolliset perimistoimet ja todennut, ettei maksua voida kohtuudella odottaa saatavan. Viitteitä siitä, ettei maksua voida kohtuudella odottaa:

- Velallinen on julistettu maksukyvyttömäksi
- Kaikki vakuudet (takaukset, pantit) on realisoitu

Rahavarat

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat käteisistä varoista, keskuspankkirahoitukseen oikeuttavista saamistodistuksista, saamisista luottolaitoksilta sekä muista saamistodistuksista.

Rahoitusvelat

Rahoitusvelkojen luokittelu

Hypon rahoitusvelat on arvostettu alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenuun. Jos velan pääomana on maksettu tai saatu enemmän tai vähemmän kuin sen nimellisarvo, on velka merkitty määrään, joka velasta on saatu. Nimellisarvon ja alun perin taseeseen merkityn määrän erotus jaksotetaan lainan juoksuajalle tilikauden tuloksi tai kulun vähennykseksi ja merkitään velan kirjanpitoarvon lisäykseksi tai vähennykseksi. Vastaavasti velan liikkeeseenlaskuun liittyvät transaktiomenot on jaksotettu velan juoksuajalle.

Rahoitusjohdannaiset

Johdannaisten luokittelu ja arvostaminen

Johdannaisten arvostetaan alun perin käypään arvoon siitä päivästä lukien kun johdannaissopimus on tehty ja myöhemmin käypään arvoon. Korkojohdannaisten perusteella saatava ja maksettava korkotuotto ja -kulu kirjataan sopimuskohtaisen nettomäärän mukaisesti joko korkotuottoihin tai -kuluihin ja vastaerä taseen siirtosaamisiin ja -velkoihin.

Nettouttaminen

Taseeseen kirjatut johdannaisvarat ja -velat nettoutetaan, jos Hypolla on sekä aikomus että laillinen oikeus selvittää kaupat nettomääräisenä tai toteuttaa omaisuuserän myynti ja velkaerän kuittaus samanaikaisesti. Sen sijaan kahdenväliset OTC-johdannaisvarat ja -velat kirjataan sopimustasolla johdannaisvaroihin tai velkoihin ilman nettoutusta.

Johdannaisten vakuuksien kirjaaminen

Saadut ja annetut vakuudet kirjataan bruttomääräisinä muihin varoihin ja muihin velkoihin.

Käyvän arvon suojauslaskenta

Osaan Hypon liikkeeseen laskemiin kiinteäkorkoisiin velkoihin sekä kiinteäkorkoisiin saamisiin sekä näitä suojaaviin johdannaisoppimuksiin sovelletaan käyvän arvon suojauslaskentaa. Käyvän arvon suojauslaskennan tavoitteena on, että suojauskohteiden ja suojausinstrumenttien käyvän arvon muutoksesta aiheutuvat tulosvaikutukset kohdistetaan ajallisesti samalle laskentaperiodille. Suojaavan instrumentin ja suojattavan kohteen käyvänarvon muutosten katsotaan olevan saman suuruisia, mutta vastakkaisia. Suojauslaskentaa sovelletaan Hypossa ainoastaan korkoriskisiin. Luottoriskiä hallitaan riskienhallinnan strategian mukaisesti, eikä sillä katsota olevan merkittävää vaikutusta yllämainittujen erien arvonmuutoksiin.

Suojausinstrumentteina käytetään koronvaihtosopimuksia, joilla muutetaan suojattavan erän kiinteäkorkoiset kassavirrat vaihtuvakorkoisiksi. Suojattavaksi korkoriskiksi on määritelty pitkäaikaisten kiinteäkorkoisten maksujen tai saamisten käyvän arvon muutokset. Hypo perustaa suojaussuhteen johdannaisten nimellisarvon ja suojattavan kohteen nimellisarvojen suhteen mukaan. Suojausaste voi olla esimerkiksi puolet suojattavan kohteen nimellisarvosta, mikäli riskienhallintastrategian mukainen tosiallinen suojaus kattaa vain puolet suojattavan kohteen käyvän arvon muutoksesta.

Suojauksen oletetaan olevan riittävän tehokas tekopäivänään ja tulevaisuudessa, mikäli suojattavan velan ja suojausinstrumentin pääomat, eräpäivät, uudelleenhinnoittelupäivät, korkojaksot ovat täysin tai hyvin lähellä toisiaan vastaavia. Suojaussuhteen tehokkuuden todentaminen tapahtuu hypoteettisen johdannaisten avulla. Hypoteettinen johdannainen vastaa ehdoiltaan suojauskohteena olevaa sopimusta jättäen kuitenkin huomioimatta luottoriskin osuuden. Suojauksen tehon osa syntyy pääosin suojaavan johdannaisten vaihtuvakorkoisen osan käyvän arvon muutoksista. Suojauksen tehon osa kirjataan tulosvaikutteisesti.

Käyvän arvon suojauslaskennassa johdannaisoppimukset merkitään taseeseen käypään arvoonsa ja vastaerät tuloslaskelman suojauslaskennan nettotulokseen. Hypoteettisen johdannaisten käypä arvo merkitään taseeseen suojattavan instrumentin tasearvon oikaisuksi ja vastaerä tuloslaskelman suojauslaskennan nettotulokseen.

Rahavirran suojauslaskenta

Osaan Hypon liikkeeseen laskemia velkoja suojaaviin johdannaisoppimuksiin sovelletaan rahavirran suojauslaskentaa. Rahavirran suojauslaskennan tavoitteena on, että suojauskohteiden ja suojausinstrumenttien rahavirtojen tulosvaikutukset kohdistetaan ajallisesti samalle laskentaperiodille. Hypo perustaa suojaussuhteen johdannaisten nimellisarvon ja suojattavan kohteen nimellisarvojen suhteen mukaan. Suojausaste voi olla esimerkiksi puolet suojattavan kohteen nimellisarvosta, mikäli riskienhallintastrategian mukainen tosiasiallinen suojaus kattaa vain puolet suojattavan kohteen rahavirtojen muutoksista.

Suojausinstrumentteina käytetään koronvaihtosopimuksia, joilla muutetaan suojattavan erän vaihtuvat kassavirrat kiinteäkorkoisiksi tai pidemmän maturiteetin kassavirroiksi. Suojauskohteiksi määritellään vaihtuvakorkoisten velkojen vastaiset koronmaksut. Suojausta aloitettaessa ja sen voimassa ollessa suojauksen oletetaan olevan riittävän tehokas tekopäivänään sekä tulevaisuudessa, mikäli suojattavan velan ja suojausinstrumentin pääomat, eräpäivät, uudelleenhinnoittelupäivät, korkojaksot sekä sopimusten viitekorot ovat täysin tai hyvin lähellä toisiaan vastaavia. Suojausinstrumentin voiton tai tappion tehon osuus kirjataan tulosvaikutteisesti.

Johdannaisoppimukset on arvostettu käypään arvoon. Rahavirran suojauslaskennassa olevien johdannaisten käyvät arvot kirjataan taseeseen saamisiksi ja veloiksi ja vastaerät kirjataan laskennallisella verolla oikaistuina oman pääoman käyvän arvon rahastoon, jolloin niiden realisoitumattomat käyvän arvon muutokset näkyvät laajassa tuloslaskelmassa. Valuuttamääräisten johdannaisoppimusten valuuttakurssien vaihtelusta johtuva arvostusero kirjataan tulosvaikutteisesti.

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomiin hyödykkeisiin kirjatut menot koostuvat it-hankkeista, yhteistyökumppanuuksiin liittyvistä maksuaikakorttien perustamiskuluista sekä strategisesta kehitys- ja järjestelmäprojektista kiinnitysluottopankkitoiminnan toimiluvan saamiseksi ja katettujen joukkolainojen liikkeeseen laskemiseksi. Aineettomat hyödykkeet on kirjattu taseeseen kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumistappioilla vähennettyyn hankintamenuon.

AINEELLISET HYÖDYKKEET

Sijoituskiinteistöt ja muut kiinteistöt

Kiinteistösijoitukset on jaettu taseessa sijoituskiinteistöihin ja muihin kiinteistöihin. Sijoituskiinteistöt koostuvat pääsääntöisesti asuntotonteiksi tarkoitetuista maa-alueista ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeista, sekä sijoituksista rakenteilla oleviin asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin ja niitä pidetään vuokratuottojen saamiseksi sekä mahdollisen arvonnousun vuoksi. Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet käsittävät omassa käytössä olevan osuuden kiinteistöistä.

Sijoituskiinteistöjen vuokratuotot, vastike- ja muut kulut sekä poistot, myyntivoitot ja arvonalentumiset esitetään sijoituskiinteistöjen nettotuotoissa. Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut ja poistot esitetään liiketoiminnan muissa kuluissa.

Sijoituskiinteistöt ja muut kiinteistöt merkitään hankintahetkellä taseeseen hankintamenoon.

Konserni ei sovelle sijoituskiinteistöjen käyvän arvon mallia. Kiinteistösijoitusten käyvät arvot esitetään konsernitilinpäätöksen liitetietona.

Sijoituskiinteistöjen mahdollista arvonalentumistarvetta arvioidaan vähintään kerran vuodessa. Mikäli omaisuusarvo on merkitty taseeseen sen kerrytettävissä olevaa rahamäärää suurempaan arvoon, kirjataan siitä arvonalentumistappio.

Omistetuista tonteista on tehty pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset Hypon ja asunto-osakeyhtiöiden välillä. Asunto-osakeyhtiöllä on mahdollisuus kerran vuodessa lunastaa tonttiosuuksia asiakkaiden niin halutessa. Lunastushinta on tontin hankintahinta lisättyä elinkustannusindeksin nousulla.

Hypo on tehnyt ehdollisen ns. sateenvarjosopimuksen yksittäisen rakennusliikevastapuolen kanssa. Sopimuksessa Hypo on sitoutunut ostamaan määrätyt rakenteilla olevat asunto-osakehuoneistot sovittuun hintaan, mikäli huoneistoja ei ole myyty kolmannelle osapuolelle rakennusaikana. Sopimus raukeaa rakennusliikkeen myydessä asunto-osakehuoneistot kolmannelle taholle. Sitoumusten kokonaismäärä esitetään taseen ulkopuolisissa sitoumuksissa. Hypo arvioi jokaisena tilinpäätöshetkenä kaupan toteutumisen todennäköisyyttä. Mikäli on hyvin todennäköistä, että rakennusliike ei saa asuntoja myytyä kolmannelle osapuolelle, Hypo kirjaa siitä varauksen ja varan. Sitoumuksen kokonaismäärää arvioidaan säännöllisesti suhteessa vastaavien sopimusten käypään arvoon. Mikäli on todennäköistä, että Hypon sitoumuksen määrä on sen käypää arvoa alempi, sopimuksesta kirjataan IAS 37:n mukainen varaus.

Muut aineelliset hyödykkeet

Muut aineelliset hyödykkeet sisältävät koneet ja kaluston sekä taideteokset ja ne käsitellään hankintamenoilla mukaisesti.

TYÖSUHDE-ETUUKSET

Eläkekulut ja muut työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet ovat joko maksutai etuus pohjaisia.

Maksupohjaiset järjestelyt

Maksupohjaisista järjestelyistä työnantajan velvoite rajoittuu järjestelyyn maksettuihin rahamääriin sekä maksuista syntyviin sijoitustuottoihin. Lakisääteisen eläketurvaan perustuvat työnantajamaksut käsitellään maksupohjaisena järjestelyinä sekä kirjataan tilikauden kuluksi kaudella, jolta velvoite syntyy. Maksupohjaiseen vapaaehtoiseen eläketurvaan perustuvat työnantajamaksut kirjataan tilikauden kuluksi ja esitetään diskonttaamattomina tuloslaskelman eläkekuluissa. Vapaa-

ehtoinen järjestely on toteutettu Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön M-osastossa.

Etuuspohjaiset järjestelyt

Vapaaehtoinen lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osastossa ja se käsitellään etuus pohjaisena järjestelyinä. Järjestelyn nettomääräinen velvoite / -omaisuuserä lasketaan vähentämällä nykyarvoon diskontatusta eläkevelvoitteesta järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo. Netto-omaisuuserä merkitään taseen muihin varoihin. Vakuutusmatemaattisten oletusten aiheuttama muutos eläkevelvoitteen määrässä esitetään vakuutusmatemaattisena voittona / tappiona laajassa tuloslaskelmassa sekä oman pääoman käyvän arvon rahastossa laskennallisella verovelalla vähennettyyn määrään. Etuus pohjaisen eläkevelvoitteen nykyarvon laskenta edellyttää arvioita vakuutusmatemaattisten oletusten kuten diskonttauskoron, työkyvyttömyyden tai palkkojen oletetuista tasoista. Poikkeamat oletetuista aiheuttavat epävarmuutta järjestelyn velvoitteen toteutuvasta määrästä tulevaisuudessa.

LASKENNALLISET VEROSAATAVAT JA -VELAT

Laskennallisiin verosaataviin merkitään käypään arvoon laajan tuloslaskelman kautta arvostettavien rahoitusinstrumenttien sekä koronvaihtosopimusten negatiivisista käyvistä arvoista johtuvat rahamäärät.

Laskennallisiin verovelkoihin merkitään rahamäärät, jotka aiheutuvat etuus pohjaisien työsuhte-etuuskien netto-omaisuuserästä, EVL 46 § mukaisesta varauksesta emoyhtiössä sekä eräisiin kiinteistösijoituksiin kohdistuvista uudelleenarvostuksista. Laskennallisiin verovelkoihin merkitään lisäksi käypään arvoon laajan tuloslaskelman kautta arvostettavien rahoitusinstrumenttien sekä koronvaihtosopimusten positiivisista käyvistä arvoista johtuvat rahamäärät.

EVL 46 § mukainen emoyhtiössä kirjattu vapaaehtoinen luottotappiovaraus on purettu konsernitilinpäätöksessä ja oikaistu verolaskelmalla.

Käypään arvoon laajan tuloslaskelman kautta arvostettavien rahoitusinstrumenttien ja koronvaihtosopimusten arvostuksesta syntynyt käyvän arvon rahasto on käsitelty konsernin omassa pääomassa laskennallisilla veroilla oikaistu arvoon.

TULOUTUSPERIAATTEET

Korkokate

Korkotuotot ja -kulut kirjataan efektiivisen koron menetelmällä. Menetelmässä rahoitusvälineisiin kiinteästi liittyvät transaktiotuotot ja -kulut jaksottuvat rahoitusvälineen jäljellä olevalle määrälle ja ajalle. Omien velkojen takaisinostoista syntyneet voitot tai tappiot kirjataan korkokuluihin.

Palkkiotuotot ja -kulut

Palkkiotuotot ovat pääsääntöisesti luonteeltaan sellaisia, jotka ansaitaan, kun palvelu tai jokin erillinen toimenpide on suoritettu, jolloin ne tuloutetaan kertaluonteisesti. Lainaamisesta kertyvät

palkkiotuotot kuten liittymismaksut sekä lainanhoito- ja toimenpidepalkkiot, tonttinentariaattitoiminnan hallinnointi- ja toimenpidepalkkiot, ehdollisiin ostopöytäkirjoihin liittyvät palkkiot sekä korttiliiketoiminnan palkkiotuotot tuloutetaan IFRS 15:n mukaan. Rahoitusvälineistä kertyvien tuottojen tulouttamiseen sovelletaan IFRS 9:n mukaista efektiivisen koron menetelmää.

Osinkotuotot

Oman pääoman ehtoisten instrumenttien perusteella saadut osinkotuotot kirjataan tilikaudelle, jolla oikeus osinkoon on syntynyt.

Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot

Käyvän arvon muutokset ja myydessä realisoitunut tulos rahoitusinstrumenteista, jotka on merkitty käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettaviksi, kirjataan arvopaperikaupan nettotuotoksi. Erään kirjataan myös muiden kuin suojauslaskennassa olevien koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset. Konsernilla ei ole kaupankäyntiposiitiota eikä valuuttamääräistä toimintaa, mutta konserni suojaa maksuvalmiussijoituksissaan olevaa korkoriskiä.

Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot

Realisoitunut myyntitulo rahoitusinstrumenteista, jotka on luokiteltu käypään arvoon laajan tuloksen kautta kirjattaviin varoihin, kirjataan kaupantekopäivälle. Myynnin yhteydessä käyvän arvon rahastoon kirjattu arvostus tuloutuu tuloslaskelmaan. Käypään arvoon laajan tuloksen kautta kirjattaviin varoihin luokitellaan rahoitusvälineet, joita pidetään korkotuottojen kerryttämiseksi ja joita liiketoimintamallinsa mukaisesti saatetaan myös myydä ennen rahoitusvälineen eräpäivää.

Sijoituskiinteistöjen nettotuotot

Erään kirjataan sijoituskiinteistöjen vuokraamisesta ajan kuluamiseen perustuvat vuokratuotot sekä hoitomenukset. Sijoituskiinteistöjen nettotuottoihin kirjataan myös luovutusvoitot / -tappiot omaisuuserästä luovuttaessa. Myyntitulo tuloutetaan, kun merkittävät riskit ja edut siirtyvät ostajalle. Mahdolliset arvonalentumiset sekä tilikaudella rakennuksista tehdyt poistot esitetään myös sijoituskiinteistöjen nettotuotoissa.

Hallintokulut

Palkat ja palkkiot, palkallisen vuosiloman kulut sekä työntekijöille maksetut matkakulu- ja päiväraha- ja korvaukset käsitellään lyhytaikaisina työsuhte-etuuksina. Työntekijöiden lakisääteisen eläketurvan järjestämisestä sekä palkitsemisjärjestelmän mukaan suoritettavista palkkioista aiheutuvat kulut käsitellään maksupohjaisena järjestelyinä. Palkat ja palkkiot sekä maksu-

pohjaiset järjestelyt tulevat maksuun alle 12 kuukauden kuluessa ajankohdasta, jolta velvoite syntyy, eikä maksuja siten diskontata. Yllä kuvatut etuudet, kuten muutkin ryhmään hallintokulut kirjattavat kulut, kirjataan kuluksi kaudelle, jolta suoritevelvoite aiheutuu.

Poistot, poistomenetelmät ja taloudelliset vaikutusajat

Erään kirjataan poistot aineettomista hyödykkeistä sekä muista aineellisista hyödykkeistä.

Aineettomat hyödykkeet

Taloudelliselta vaikutusajaltaan rajallisista aineettomista hyödykkeistä tehdään tasapoistot seuraavasti:

- It-kehittäminen ja ohjelmistot 2-10 vuotta
- Muut pitkäaikaiset menot 5-10 vuotta

Poistot aloitetaan, kun hyödykkeen käyttöönotto on katsottu olennaisin osin tapahtuneeksi.

Aineelliset hyödykkeet

Taloudelliselta vaikutusajaltaan rajallisista aineellisista hyödykkeistä tehdään tasapoistot seuraavasti:

- Rakennukset 25 vuotta
- Ajoneuvot 3-5 vuotta
- Kalusto, tarvikkeet ja laitteet 5 vuotta

Maa-alueista ei tehdä poistoja. Hyödykkeistä, joiden taloudellinen vaikutusaika on rajoittamaton, ei kirjata poistoja. Koneet ja kalusto kirjataan kuluksi hyödykkeen taloudellisen vaikutusaikana.

Odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenuon kirjatuista rahoitusvaroista

Erään kirjataan odotettujen luottotappioiden nettomuutos jaksotettuun hankintamenuon kirjatuista rahoitusvaroista.

Muiden rahoitusvarojen odotettavissa olevat luottotappiot sekä arvonalentumistappiot

Erään kirjataan odotettujen luottotappioiden nettomuutos muista rahoitusvaroista kuin jaksotettuun hankintamenuon kirjatuista rahoitusvaroista.

Verot

Tuloslaskelman verot sisältävät tilikauden verotettavaan tuloon perustuvan verokulun sekä aikaisempien tilikausien verotettavaan tuloon perustuvat tilikaudella kirjatut oikaisut. Lisäksi veroihin sisältyvät tulosvaikutteisesti kirjattavat laskennalliset verot. Laskennallinen verosaatava kirjataan tulosvaikutteisesti enintään määrään, joka voidaan todennäköisesti hyödyntää tulleisuudessa syntyvän verotettavan tulon yhteydessä.

KONSERNIN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1 000 €, ellei toisin mainita.

1. KORKOTUOTTOJEN JA -KULUJEN ERITTELY TASE-ERITTÄIN	2018	2017
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut saamiset		
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	18 519,6	17 781,8
Yhteensä	18 519,6	17 781,8
Saamistodistukset, myytävissä olevat		114,0
Saamistodistukset, käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut	48,4	
Johdannaissopimukset	4 283,1	1 795,7
Rahoitusvelkojen negatiiviset korkokulut	323,1	324,4
Muut korkotuotot	440,7	398,7
Korkotuotot yhteensä	23 614,8	20 414,6
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut velat		
Velat luottolaitoksille	-109,0	-308,1
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	-3 937,3	-4 177,4
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-4 585,2	-4 147,3
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	-128,0	-292,5
Yhteensä	-8 759,6	-8 925,2
Johdannaissopimukset	-1 932,4	-2 021,5
Rahavarojen negatiiviset korkotuotot	-591,0	-475,8
Muut korkokulut	-1,1	-0,9
Korkokulut yhteensä	-11 284,1	-11 423,4
2. TUOTOT OMAN PÄÄOMAN EHTOISISTA SIIJOITUKSISTA	2018	2017
Myytävissä olevista rahoitusvaroista	0,0	39,9
3. PALKKIOTUOTOT JA -KULUT	2018	2017
Luotonannosta ja ottolainauksesta	862,4	1 782,3
Lainopillisista tehtävistä	1 184,8	224,8
Tonttintariaattipalveluista	1 370,6	1 267,1
Muusta toiminnasta	469,5	343,7
Palkkiotuotot yhteensä	3 887,3	3 618,0
Muut palkkiokulut	-92,5	-93,3
Palkkiokulut yhteensä	-92,5	-93,3
4. TUOTTOJEN JAOTTELU	1-12/2018	1-12/2017
Konsernin tuotot		
Korkotuotot	23 614,8	20 414,6
Korkokulut	-11 284,1	-11 423,4
Korkokate	12 330,8	8 991,2
Nettopalkkiotuotot		
Luotonannosta	2 058,2	1 910,3
Tonttintariaattitoiminnasta	1 390,3	1 262,5
Muusta toiminnasta	346,3	351,9
Nettopalkkiotuotot yhteensä	3 794,8	3 524,7
Treasury-toiminnan nettotuotot	-820,1	2 143,9
Sijoituskiinteistöjen vuokraustoiminnan nettotuotot	2 554,5	2 327,6
Kiinteistösijoitusten myyntivoitot	376,0	596,5
Muut tuotot	-12,9	82,4
Muut tuotot yhteensä	2 097,4	5 150,3
Tuotot yhteensä	18 223,0	17 666,2

KONSERNIN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

5. ARVOPAPERIKAUPAN JA VALUUTTATOIMINNAN NETTOTUOTOT	2018	2017
Rahoitusinstrumenttien luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto)		
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatuista eristä johtuvat nettotuotot	800,2	203,9
Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaissopimukset		
Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto)		
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatuista eristä johtuvat nettotuotot	-2 423,8	432,2
Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaissopimukset	478,9	-214,6
Arvopaperikaupan nettotuotot	-1 144,7	421,4
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot yhteensä	-1 144,7	421,4
6. KÄYPÄÄN ARVOON KÄYVÄN ARVON RAHASTON KAUTTA KIRJATTUJEN RAHOITUSVAROJEN NETTOTUOTOT / MYYTÄVISSÄ OLEVIEN RAHOITUSVAROJEN NETTOTUOTOT	2018	2017
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot		
Saamistodistusten myyntivoitot	291,4	
Myytäviissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot		
Saamistodistusten myyntivoitot		1 749,6
Yhteensä	291,4	1 749,6
7. SUOJAUSLASKENNAN NETTOTULOS	2018	2017
Suojauskohteiden käyvän arvon muutos	-9 414,7	3 904,8
Suojausinstrumenttien käyvän arvon muutos	9 447,9	-3 931,9
Yhteensä	33,2	-271
8. SIIJOITUSKIINTEISTÖJEN NETTOTUOTOT	2018	2017
Vuokratuotot	2 315,7	2 480,6
Myyntivoitot (-tappiot)	376,0	596,5
Muut tuotot	1 025,7	819,8
Maksetut vastikkeet ja muut hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä, jotka kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	-714,5	-879,0
Muut kulut	-13,7	-35,2
Suunnitelman mukaiset poistot	-58,7	-58,7
Yhteensä	2 930,5	2 924,0
9. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT	2018	2017
Vuokratuotot, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus	12,0	12,0
Muut tuotot	-24,9	70,4
Yhteensä	-12,9	82,4
10. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT	2018	2017
Vuokrakulut	-81,0	-202,5
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-60,6	-57,5
Muut kulut	-1 688,7	-1 316,2
Yhteensä	-1 830,3	-1 576,3
Erään muut kulut sisältyy Rahoitusvakausvirastolle suoritetut vakaussmaksut 915.513,75 euroa (547.374,64 euroa).		
11. POISTOT JA ARVONALENTUMISET AINEELLISISTA JA AINEETTOMISTA HYÖDYKKEISTÄ	2018	2017
Suunnitelman mukaiset poistot	-516,1	-475,0

KONSERNIN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

12. ODOTETTAVISSA OLEVAT LUOTTOTAPPIOT / ARVONALENTUMISTAPPIOT LUOTOISTA JA MUISTA SITOUKSIKSI SEKÄ MUISTA RAHOITUSVAROISTA	2018	2017
Odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenoön kirjattavista rahoitusvaroista		
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	-31,0	
Taseen ulkopuoliset sitoumukset, myönnetty nostamattomat luotot		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	-0,3	
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista sekä muista rahoitusvaroista		
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintamenoön		
Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot		-44,6
Sopimuskohtaiset arvonalentumistappioiden palautukset		50,6
Yhteensä	-31,3	6,0
Muiden rahoitusvarojen odotettavissa olevat luottotappiot ja arvonalentumistappiot		
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	8,7	
Yhteensä	8,7	0,0
13. TULOVEROT	2018	2017
Tuloslaskelman verojen erittely		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva verokulu	-1 369,8	-760,6
Laskennallisten verojen muutos	146,4	-380,4
Edellisten tilikausien verot	6,6	-3,0
Verot tuloslaskelmassa	-1 216,8	-1 144,0
Verojen täsmäytyslaskelma		
Tulos ennen veroja	7 165,2	6 651,4
Verovapaat tulot	-1 013,2	-919,4
Vähennyskelvottomat kulut	11,6	29,8
Oikaisu ed.tilikauteen*	-57,8	
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	11,0	-56,8
Yhteensä	6 116,9	5 705,1
Verot laskettuna 20 %:n verokannalla	-1 223,4	-1 141,0
Edellisten tilikausien verot	6,6	-3,0
Verot tuloslaskelmassa	-1 216,8	-1 144,0

* IFRS 9 oikaisu voittovaroihin

14. TUOTERYHMIÄ JA MAANTIETEELLISIÄ MARKKINA-ALUEITA KOSKEVAT TIEDOT

Hypo-konsernilla on ainoastaan yksi segmentti, vähittäispankkitoiminta. Konsernin pääasialliset tuotot muodostuvat tuoteryhmittäin anto- ja ottolainauksesta sekä muista asumisen tuotteista ja palveluista. Anto- ja ottolainauksen, sisältäen asumisen muut tuotteet ja palvelut, katsotaan muodostavan yhden liiketoiminta-alueen asiakaskunnan ja Hypon tarjoamien tuotteiden (käänteinen asuntolaina ja -kauppa, notariaattipalvelu) erityispiirteiden vuoksi. Notariaattipalvelu kattaa mm. tonttikauppoihin ja niiden vuokraukseen liittyviä juridisia ja hallinnollisia tehtäviä. Konsernin toimialueena on Suomi. Muu toiminta koostuu korttiyhteistyökumppanin liikkeeseen laskemien ja myöntämien MasterCard maksuaikakorttien markkinointi- ja myyntitoiminnasta, sekä konsernin ulkopuoliselle yhtiölle suoritetuista palveluista.

2018	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	18 087,9	6 971,6	3 113 623,7	2 992 386,9	53
Muu toiminta	227,7	193,7	193,3	21,0	
	18 315,6	7 165,2	3 113 816,9	2 992 407,9	53
2017	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	17 438,1	6 511,0	2 792 311,0	2 676 539,2	58
Muu toiminta	388,4	330,7	224,5	21,8	
	17 826,5	6 841,7	2 792 535,5	2 676 561,0	58

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

15. KÄTEISET VARAT	2018	2017
Saamiset keskuspankilta	223 600,0	201 200,0

16. RAHAVIRTALASKELMAN MUKAISET RAHAVARAT JA NETTOVELAT	2018 tasearvo	2017 tasearvo
Käteiset varat	223 600,0	201 200,0
Keskuspankkirahoituksen oikeuttavat saamistodistukset	201 166,5	284 718,7
Saamiset luottolaitoksilta	5 399,5	16 399,5
Saamistodistukset	8506,0	
	438 672,0	502 318,1

Nettovelat	2018	2017
Rahavarat yhteensä	438 672,0	502 318,1
Varainhankinta, vuoden kuluessa takaisin maksettavat	-168 435,6	-134 929,0
Varainhankinta, yli vuoden kuluttua takaisin maksettavat	-1 067 576,5	-977 435,7
Nettovelat	-797 340,1	-610 046,6
Rahavarat yhteensä	438 672,0	502 318,1
Bruttovarainhankinta, kiinteäkorkoiset	-168 435,6	-139 419,1
Bruttovarainhankinta, vaihtuvakorkoiset	-1 067 576,5	-972 945,6
Nettovelat	-797 340,1	-610 046,6

	Rahavarat				Rahoituksen liittyvät velat		
	Käteiset varat	Keskuspankki- rahoituksen oikeuttavat saamistodistukset	Saamis- todistukset julkisyhteisöiltä	Saamiset luotto- laitoksilta	Lainat vuoden kuluessa	Lainat yli vuoden kuluttua	Yhteensä
2018							
Nettovelat 1.1.2018	201 200,0	284 718,7		16 399,5	-134 929,0	-977 435,7	-610 046,6
Rahavirrat	22 400,0	-82 761,7	8 511,1	-10 999,9	-33 458,5	-89 339,8	-185 648,8
Muut muutokset, joihin ei liity maksua		-790,4	-5,2		-48,0	-801,0	-1 644,6
Nettovelat 31.12.2018	223 600,0	201 166,5	8 506,0	5 399,5	-168 435,6	-1 067 576,5	-797 340,1

Konserni hallitsee likviditeettiriskejään ylläpitämällä maksuveloitteisiinsa nähden riittävää likviditeettiä.

Rahavirtalaskelmalla rahoituksen rahavirtoihin sisältyvä varainhankinta ja rahavarat muodostavat nettovarallisuusaseman (nettovelka).

	Rahavarat			Rahoituksen liittyvät velat		
	Käteiset varat	Keskuspankki- rahoituksen oikeuttavat saamistodistukset	Saamiset luotto- laitoksilta	Lainat vuoden kuluessa	Lainat yli vuoden kuluttua	Yhteensä
2017						
Nettovelat 1.1.2017	120 200,0	291 927,8	5 171,2	-111 433,3	-859 370,3	-553 504,7
Rahavirrat	81 000,0	-7 209,1	11 228,3	-23 437,4	-117 565,4	-55 983,6
Muut muutokset, joihin ei liity maksua				-58,4	-500,0	-558,3
Nettovelat 31.12.2017	201 200,0	284 718,7	16 399,5	-134 929,0	-977 435,7	-610 046,6

Konserni hallitsee likviditeettiriskejään ylläpitämällä maksuveloitteisiinsa nähden riittävää likviditeettiä.

Rahavirtalaskelmalla rahoituksen rahavirtoihin sisältyvä varainhankinta ja rahavarat muodostavat nettovarallisuusaseman (nettovelka).

	2018			2017		
17. SAAMISET LUOTTOLAITOKSILTA (LAINAT JA MUUT SAAMISET)	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		60,8	60,8		77,5	77,5
Kotimaisilta luottolaitoksilta	4 638,6		4 638,6	1 444,5		1 444,5
Ulkomaisilta luottolaitoksilta	700,1		700,1	14 877,5		14 877,5
Yhteensä	5 338,7	60,8	5 399,5	16 322,0	77,5	16 399,5

Vaadittaessa maksettavat saamiset luottolaitoksilta koostuvat pankkitilien saldoista sekä maturiteetiltaan enintään yhden pankkipäivän mittaisista talletuksista. Muut kuin vaadittaessa maksettavat saamiset luottolaitoksilta ovat lyhytaikaisia, jäljellä olevalta maturiteetiltaan enintään 3 kk:n mittaisia määräaikaistalletuksia. Saaminen keskuspankilta on varantopohjaan perustuva vaihtuvakorkoinen vähimmäisvarantotalletus, jonka käyttämisessä osana maksuvalmiutta on rajoitteita.

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

18. SAAMISET YLEISÖLTÄ JA JULKISYHTEISÖILTÄ (LAINAT JA MUUT SAAMISET)

	2018	Tappioita koskeva vähennyserä 2018	2017
Yritykset ja asuntoyhteisöt	1 775 705,9	0,3	1 485 557,2
Kotitaloudet	800 122,5	364,3	716 199,3
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	1 750,0		1 750,0
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	613,6		731,8
Ulkomaat	11 080,5		8 336,1
Yhteensä	2 589 272,5	364,6	2 212 574,4
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla	356,3		632,1
Saamiset, jotka ovat järjestämättömiä	1 790,1		3 053,3

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä koostuvat pitkäaikaisesta luotonannosta eri vastapuolille.

	2018	2017
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot		
Odotetut luottotappiot / Arvonalentumistappiot vuoden alussa	333,6	307,2
Odotetut luottotappiot, nettomuutos	31,0	
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot		44,6
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot		-50,6
Odotetut luottotappiot / Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	364,6	301,2
Ryhmäkohtaisia arvonalentumiskirjauksia ei ole tehty.		
Saamisista tilikaudelle kirjatut lopulliset luottotappiot	0,0	0,0

19. SAAMISTODISTUKSET

	2018			2017			
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Tappiota koskeva vähennyserä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat							
Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat							
Valtion liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	22 144,8		22 144,8		42 187,2		42 187,2
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	100 476,6		100 476,6		107 094,5		107 094,5
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut							
Valtion liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	31 555,2		31 555,2		41 706,7		41 706,7
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat					6 029,3		6 029,3
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat							
Eräpäivään asti pidettävät							
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat							
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut							
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	23 272,6		23 272,6		23 494,0		23 494,0
Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat							
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	26 499,0		26 499,0	15,7	58 346,8		58 346,8
Muut saamistodistukset	5 724,4		5 724,4	0,9	5 860,2		5 860,2
Saamistodistukset yhteensä	209 672,5	0,0	209 672,5	16,6	284 718,7	0,0	284 718,7
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla			0,0				0,0
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen			201 166,5				284 718,7

Saamistodistukset ovat jäljellä olevalta maturiteetiltaan 3 kk-10 vuoden mittaisia sijoituksia useisiin eri luottovastapuoliin.

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

20. SAAMISTODISTUKSET LUOTTOLUOKITUSJAKAUMITTAIN

Luottoluokitusjakauma	2018			Yhteensä
	Valtiot, kunnat ja julkisyhteisöt	Yritykset ja rahoituslaitokset	Katetut joukkolainat	
S&P vastaavuus				
AAA			40 160,1	40 160,1
AA+ - AA-	154 176,5	5 724,4		159 900,9
A+ - A-				0,0
BBB+ - BBB-		9 611,5		9 611,5
BB+ tai alempi				0,0

Luottoluokitusjakauma	2017			Yhteensä
	Valtiot, kunnat ja julkisyhteisöt	Yritykset ja rahoituslaitokset	Katetut joukkolainat	
S&P vastaavuus				
AAA			33 555,1	33 555,1
AA+ - AA-	197 017,7	29 997,4		227 015,1
A+ - A-		14 053,8		14 053,8
BBB+ - BBB-		10 094,7		10 094,7
BB+ tai alempi				0,0

21. OSAKKEET JA OSUUDET (KÄYPÄÄN ARVOON LAAJAN TULOKSEN KAUTTA ARVOSTETTAVAT)

	2018			2017		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Osakkeet ja osuudet, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat		132,4	132,4		132,4	132,4
Joista hankintameno		132,4	132,4		132,4	132,4
Joista luottolaitoksissa		108,5	108,5		108,5	108,5

22. JOHDANNAISSOPIMUKSET

	2018		2017	
	Kirjanpitoarvo Vastaavaa	Vastattavaa	Kirjanpitoarvo Vastaavaa	Vastattavaa
Suojauslaskennassa olevat johdannaiset				
OTC-koronvaihtosopimukset, korkojen rahavirran suojaus, käypä arvo				81,3
OTC-koronvaihtosopimukset, käyvän arvon suojaus, käypä arvo	4 496,3		1,3	4 448,0
Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaiset				
OTC-koronvaihtosopimukset, käypä arvo	66,3	3 215,5	257,6	2 415,3
joista keskusvastapuoliselvityksessä		874,4	232,1	8,2
	4 562,6	3 215,5	258,9	6 944,6
OTC-koronvaihtosopimukset, siirtyvä korko	2 108,1	2 609,0	1 173,7	1 734,9
Yhteensä	6 670,7	5 824,4	1 432,7	8 679,6

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

22. JOHDANNAISSOPIMUKSET

		2018			
Jäljellä oleva maturiteetti		Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuuksien nimellisarvot		15 000,0	746 000,0	414 634,5	1 175 634,5
joista keskusvastapuoliselvityksessä			45 000,0	60 000,0	105 000,0
Käypä arvo, vastaavaa			3 385,7	1 176,9	4 562,6
joista keskusvastapuoliselvityksessä					0,0
Käypä arvo, vastattavaa		36,1	708,7	2 470,7	3 215,5
joista keskusvastapuoliselvityksessä			184,8	689,6	874,4

		2017			
Jäljellä oleva maturiteetti		Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuuksien nimellisarvot		5 000,0	461 000,0	394 634,5	860 634,5
joista keskusvastapuoliselvityksessä			45 000,0	40 000,0	85 000,0
Käypä arvo, vastaavaa			162,0	97,0	258,9
joista keskusvastapuoliselvityksessä			162,0	70,2	232,1
Käypä arvo, vastattavaa		81,3	2 308,6	4 554,7	6 944,6
joista keskusvastapuoliselvityksessä			8,2		8,2

Rahavirran suojauslaskennassa kaudet, joiden aikana suojattavien erien rahavirtojen odotetaan toteutuvan, eivät olennaisesti eroa kausista, joiden aikana suojaavien erien rahavirtojen odotetaan toteutuvan.

Johdannaissopimuksien avoimen vastapuoliriskin määrä muodostuu johdannaissopimusten markkina-arvoista sekä sopimukseen liittyvistä toimitetuista vakuuksista ja niiden markkina-arvosta. Osa johdannaisista ja vakuuksista muodostavat nettoutusryhmän. Johdannaissopimusten vastapuoliriskiä hallitaan vastapuolten tarkalla valinnalla, johdannaisyleissopimuksilla sekä vakuuksilla. Hypon johdannaissopimusvastapuolet ovat vähintään 'A' luotto-luokiteltuja ja valtaosa sopimuksista on tehty ISDA/CSA -yleissopimuksien alla. Hypon avoin johdannaisten vastapuoliriski oli 31.12.2018 yhteensä 610 730 euroa. Riskin määrässä on huomioitu vakuusjärjestelyt sekä netottaminen sopimusten mahdollistamalla tavalla.

23. SUOJAUSLASKENNAN MATURITEETTI

		2018			
Käyvän arvon suojauslaskenta		Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta
Nimellisarvo				610 000,0	309 562,2
Kiinteä korko, keskiarvo				0,31 %	0,49 %

		2017			
Käyvän arvon suojauslaskenta		Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta
Nimellisarvo				310 000,0	309 610,4
Kiinteä korko, keskiarvo				0,25 %	0,49 %
Rahavirran suojauslaskenta					
Nimellisarvo			5 000,0		
Kiinteä korko, keskiarvo			4,60 %		

Taulukko näyttää suojauslaskennassa käytettävien suojaavien instrumenttien maturiteettiprofiilin.

24. SUOJAUSLASKENNAN SUOJAAVAT INSTRUMENTIT

		2018				
Käyvän arvon suojauslaskenta		Nimellisarvo	Varojen kirjanpitoarvo	Velkojen kirjanpitoarvo	Tase-erä	Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
Korkojohdannaiset		919 562,2	4 496,3	0,0	Johdannaissopimukset	9 447,9

		2017				
Käyvän arvon suojauslaskenta		Nimellisarvo	Varojen kirjanpitoarvo	Velkojen kirjanpitoarvo	Tase-erä	Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
Korkojohdannaiset		619 610,4	1,3	4 448,0	Johdannaissopimukset	-3 931,9
Rahavirran suojauslaskenta						
Korkojohdannaiset		5 000,0	0,0	81,3	Johdannaissopimukset	657,8

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

25. SUOJAUSLASKENNAN KOHTEET

2018	Kirjanpitoarvo		Kertyneet käyvänarvon oikaisut suojattavalle kohteelle		Tase-erä	Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
	Varat	Velat	Varat	Velat		
Käyvän arvon suojauslaskenta						
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		955 848,1	0,0	5 450,4	Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-9 414,7

2017	Kirjanpitoarvo		Kertyneet käyvänarvon oikaisut suojattavalle kohteelle		Tase-erä	Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
	Varat	Velat	Varat	Velat		
Käyvän arvon suojauslaskenta						
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		652 438,9	0,0	3 964,2	Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	3 904,8
Rahavirran suojauslaskenta						
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		4 999,1	n/a	n/a	Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-657,8

26. SUOJAUSLASKENNAN TEHOKKUUS

2018	Voitto/tappio laajassa tuloslaskelmassa	Suojauksen tehottomuus tuloslaskelmassa	Tuloserä suojauslaskennan tehottomalle osalle
	Käyvän arvon suojauslaskenta		
Korkojohdannaiset	0,0	33,2	Suojauslaskennan nettotuotot
2017	Voitto/tappio laajassa tuloslaskelmassa	Suojauksen tehottomuus tuloslaskelmassa	Tuloserä suojauslaskennan tehottomalle osalle
Käyvän arvon suojauslaskenta			
Korkojohdannaiset	0,0	-27,1	Suojauslaskennan nettotuotot
Rahavirran suojauslaskenta			
Korkojohdannaiset	657,8	0,0	Suojauslaskennan nettotuotot

27. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

	2018	2017
IT-ohjelmat ja -hankkeet	1 840,5	1 763,1
Muut aineettomat hyödykkeet	947,5	1 053,8
	2 788,0	2 816,9
Aineettomien hyödykkeiden hankkimista koskevien sopimusperusteisten sitoumusten määrä	136,8	247,5

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

28. AINEELLISET HYÖDYKKEET	2018	2017
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo		
Maa- ja vesialueet	8 975,2	9 338,9
Rakennukset	911,2	969,8
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	51 534,1	49 377,3
Tasearvo, yhteensä	61 420,5	59 686,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	63 739,1	62 615,7
josta ulkopuolisen, pätevän arvioijan arvioihin perustuva osuus	670,0	13 964,5
Ei-purettavissa olevat tonttivuokrasopimukset		
Vuokrasaatavat yhden vuoden kuluessa	192,3	159,8
Vuokratuotto on laskettu vain yhdeksi vuodeksi eteenpäin, koska taloyhtiöiden tonttiosuuksien tulevat lunastukset eivät ole vielä tiedossa.		
Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat velvoitteet		
Valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	2 262,6	2 875,1
Rakennuttamiseen liittyvät vastuut	2 181,9	2 181,9
Yhteensä	4 444,5	5 057,0
Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat velvoitteet sisältyvät taseen ulkopuolisiin sitoumuksiin, jotka on esitetty liitteessä 46. Rakennuttamiseen liittyvät vastuut koostuvat mahdollisista rakennuttamis- ja virhevastuista.		
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet, tasearvo		
Omassa käytössä olevat		
Maa- ja vesialueet	687,0	687,0
Rakennukset	157,4	167,5
Tasearvo, yhteensä	844,4	854,5
Muiden kiinteistöjen käypä arvo, yhteensä	3 516,2	3 526,3

Omistukset sijaitsevat hajautetusti valtaosin pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla ja koostuvat pääosin vuokrattuina olevista asunnoista ja asuntoyhtiöille pitkäaikaisesti vuokratuista ja murto-osin lunastettavaksi tarkoitetuista asuntotonteista sekä näille alueille sijoittuvista autopaikoista.

Asuinhuoneistojen käyvät arvot on arvioitu perustuen Tilastokeskuksen viimeksi julkaisemiin, alueittain ja huoneistotyyppittäin ryhmiteltyihin toteutuneisiin kauppoihin perustuviin hintatilastoihin tai ulkopuolisen arvioijan laatimaan arvioon kohteen käyvästä arvosta. Mikäli huoneiston hankinnasta on kulunut korkeintaan vuosi, oletetaan käyvän arvon vastaavan hankintahintaa. Tonttien käypänä arvona on käytetty elinkustannusindeksin nousulla korjattua hankintamenoa, joka vastaa niiden lunastushintaa.

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

29. AINEETTOMIEN JA AINEELLISTEN HYÖDYKKEIDEN MUUTOKSET TILIKAUDEN AIKANA

2018	Aineettomat hyödykkeet	Sijoituskiint. ja sijoituskiinteistö osakkeet	Muut kiinteistöt ja kiinteistö- osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
Hankintameno 1.1.2018	4 946,6	62 491,7	932,0	2 479,2	65 902,8
Lisäykset, uudet hankinnat	454,8	6 748,1		1,6	6 749,8
Vähennykset	-9,0	-5 013,6		-8,1	-5 021,7
Hankintameno 31.12.2018	5 392,5	64 226,2	932,0	2 472,8	67 630,9
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2018	2 129,7	513,6	77,4	2 183,6	2 774,6
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-4,9				0,0
Tilikauden poisto	479,7		10,1	31,2	41,3
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2018	2 604,5	513,6	87,6	2 214,7	2 815,9
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2018		-2 292,1			-2 292,1
Kirjanpitoarvo 31.12.2018	2 788,0	61 420,5	844,4	258,0	62 522,9

2017

Hankintameno 1.1.2017	4 545,8	64 497,1	932,0	2 451,9	67 880,9
Lisäykset, uudet hankinnat	400,8	9 846,2		27,3	9 873,5
Vähennykset		-11 851,6			-11 851,6
Hankintameno 31.12.2017	4 946,6	62 491,7	932,0	2 479,2	65 902,8
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2017	1 733,2	513,6	67,3	2 115,2	2 696,1
Tilikauden poisto	396,5		10,1	68,4	78,5
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2017	2 129,7	513,6	77,4	2 183,6	2 774,6
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2017		-2 292,1			-2 292,1
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	2 816,9	59 686,0	854,5	295,6	60 836,2

30. MUUT VARAT

	2018	2017
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt/eläkesäätiön ylikate	5 328,9	6 379,5
Muut saamiset	5 297,2	2 189,3
Yhteensä	10 626,0	8 568,8

Tarkempia tietoja etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä esitetään liitetiedossa 43.

31. SIIRTOSAAMISET JA MAKSETUT ENNAKOT

	2018	2017
Korkosaamiset	4 843,7	4 253,4
Muut siirtosaamiset	612,9	590,4
Yhteensä	5 456,6	4 843,8

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

	2018	2017
32. VEROSAAMISET JA -VELAT		
Tuloverosaamiset	38,5	15,1
Laskennalliset verosaamiset	148,5	139,3
Verosaamiset yhteensä	187,0	154,4
Tuloverovelat	1 306,6	
Laskennalliset verovelat	9 812,9	10 030,3
Verovelat yhteensä	11 119,5	10 030,3
LASKENNALLISET VEROSAAMISET		
Käyvän arvon rahasto	148,5	139,3
Yhteensä	148,5	139,3
LASKENNALLISET VEROVELAT		
Työeläke-etuudet	1 065,8	1 275,9
Uudelleenarvostusrahasto	286,2	286,2
Käyvän arvon rahasto	124,3	131,6
EVL 46§:n mukaiset luottotappiovaraukset	8 336,7	8 336,7
Yhteensä	9 812,9	10 030,3
Laskennallinen verosaaminen (+)/-velka (-), netto	-9 664,4	-9 891,0
LASKENNALLISTEN VEROJEN MUUTOKSET		
Laskennalliset verosaamiset / -velat 1.1.	-9 891,0	-9 142,9
Kirjattu tuloslaskelmaan:		
EVL 46§:n mukainen luottotappiovaraus		-422,0
IAS 19-kirjaus	146,4	41,6
Laajaan tulokseen ja omaan pääoman kirjattu:		
Rahavirtojen suojaukset	-16,3	-131,6
Myytävissä olevat rahavarat		-50,7
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat	32,7	
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleenarvostus	63,7	-185,5
Laskennalliset verosaamiset (+) / -velat (-) yhteensä 31.12., netto	-9 664,4	-9 891,0
Tuloverosaaminen (+) / -velka (-), netto	-1 268,1	15,1
Verosaamiset yhteensä (+) / -velka (-), netto	-10 932,5	-9 875,9

Suomen Hypoteekkiyhdistyksellä on verotuksessa vahvistettu tappio käyttämättä 37 283,34 euroa (vanhenemisaika vuonna 2026), josta ei ole kirjattu laskennallista verosaamista 7 456,67 euroa.

	2018		2017	
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
33. YLEISEEN LIIKKEESEEN LASKETUT VELKAKIRJAT				
Muut kuin vaadittaessa maksettavat				
Joukkovelkakirjalainat	960 976,9	960 000,0	852 292,2	860 000,0
Sijoitus- ja yritystodistukset	168 435,6	168 500,0	134 929,0	135 000,0
Yhteensä	1 129 412,5	1 128 500,0	987 221,2	995 000,0

Joukkovelkakirjalainat ovat Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemia vakuudettomia velkasitoumuksia ja katettuja joukkolainoja. Sijoitustodistukset ovat Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemia, enintään yhden vuoden mittaisia, vakuudettomia velkasitoumuksia.

	2018	2017
34. MUUT VELAT		
Muut velat	17 119,0	9 636,3

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

35. SIIRTOVELAT JA SAADUT ENNAKOT	2018	2017
Korkovelat	2 802,5	2 420,2
Saadut ennakkomaksut	137,2	312,0
Tilikauden veroihin perustuva verovelka	1 306,6	
Muut siirtovelat	3 417,0	1 791,9
Yhteensä	7 663,3	4 524,1

36. VELAT, JOILLA ON HUONOMPI ETUOIKEUS KUIN MUILLA VELOILLA	2018	2017		
	Tasearvo	Nimellisarvo	Tasearvo	Nimellisarvo
Debentuurilainat	0,0	0,0	4 490,1	4 491,8

37. KRIISINRAKKAISUSTA ANNETUN LAIN MUKAISET VELAT	2018	2017
Vakuudettomat velat	195 454,7	368 260,8
joista jäljellä oleva maturiteetti vähintään 1 vuosi	10 719,1	33 415,0
Vakuudettomat velat, joissa on muita velkoja huonompi etuoikeus, pl. omiin varoihin luettavat velat		4 490,1
Ydinpääoma (CET1)	112 342,3	106 070,7
Kriisinratkaisusta annetun lain mukaiset erät yhteensä	123 061,5	139 485,7

38. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN MATURITEETTIJAKAUMA

2018	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	5 399,5					5 399,5
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	22 318,0	102 909,0	448 719,0	537 667,0	1 477 294,9	2 588 907,9
Saamistodistukset	8 506,0	1 004,3	139 981,0	60 181,2		209 672,5
Yhteensä	36 223,5	103 913,3	588 700,0	597 848,2	1 477 294,9	2 803 979,9
Velat luottolaitoksille			90 101,5			90 101,5
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 377 292,3	356 494,3	1 272,2	24,4		1 735 083,3
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	80 985,7	87 449,9	662 311,4	298 665,5		1 129 412,5
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla						0,0
Yhteensä	1 458 278,0	443 944,3	753 685,1	298 689,9	0,0	2 954 597,2

Velat yleisölle ja julkisyhteisöille sekä yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat sisältävät erä, joiden maturiteetti on todellisuudessa yhteistyökumppaneiden henkilöstölle myönnettyjen antolainasopimusten mukainen. Näitä lainoja oli vuoden 2018 lopussa 22 173 254,55 euroa.

2017	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	16 399,5					16 399,5
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	22 537,0	114 096,0	513 725,1	577 548,0	984 668,3	2 212 574,4
Saamistodistukset		31 111,1	189 419,3	64 188,3		284 718,7
Yhteensä	38 936,5	145 207,1	703 144,4	641 736,3	984 668,3	2 513 692,6
Velat luottolaitoksille			93 873,8			93 873,8
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 224 728,4	313 127,1	21 300,4	790,1		1 559 946,0
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	39 993,7	294 847,8	358 531,7	293 847,9		987 221,2
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		4 490,1				4 490,1
Yhteensä	1 264 722,1	612 465,0	473 705,9	294 638,0	0,0	2 645 531,1

39. TASE-ERIEEN ERITTELY KOTI- JA ULKOMAANRAHAN MÄÄRÄISIIN

Tase-erät eivät sisällä ulkomaanrahan määräisiä erä.

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

40. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

Luokittelu	Käyvän arvon määrittämisperiaate	2018		2017		
		Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	
Käteiset varat	Jaksotettuun hankintameno	223 600,0	223 600,0	201 200,0	201 200,0	
Saamiset luottolaitoksilta	Jaksotettuun hankintameno	5 399,5	5 399,5	16 399,5	16 399,5	
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Jaksotettuun hankintameno	2 588 907,9	2 588 907,9	2 212 574,4	2 212 574,4	
Saamistodistukset	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	1	146 338,8	146 338,8	213 488,7	213 488,7
Saamistodistukset	Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut erät	1	54 827,8	54 827,8	71 230,0	71 230,0
Osakkeet ja osuudet	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	2	132,4	132,4	132,4	132,4
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	2	4 562,6	4 562,6	258,9	258,9
Yhteensä			3 023 768,9	3 023 768,9	2 715 283,9	2 715 283,9
Velat luottolaitoksille	Jaksotettuun hankintameno		90 101,5	90 101,5	93 873,8	93 873,8
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Jaksotettuun hankintameno		1 735 083,3	1 735 083,3	1 559 946,0	1 559 946,0
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameno		1 129 412,5	1 129 412,5	987 221,2	987 221,2
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	3 215,5	3 215,5	6 944,6	6 944,6
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	Jaksotettuun hankintameno		0,0	0,0	4 490,1	4 490,1
Yhteensä			2 957 812,7	2 957 812,7	2 652 475,7	2 652 475,7

Johdannaissopimukset koostuvat suojaamistarkoituksessa solmituista koron- ja valuutanvaihtosopimuksista eri vastapuolien kanssa. Velat luottolaitoksille koostuvat pääosin vaihtuvakorkoisista, vakuudettomista pitkäaikaisista velkakirjalainoista eri vastapuolien kanssa. Velat yleisölle ja julkisyhteisöille koostuvat ottolainauksesta yleisöltä sekä eräiden yksittäisten vastapuolten kanssa solmituista pitkäaikaisista rahoitus sopimuksista. Käyvän arvon määrittämisperiaatteet on yllä olevassa taulukossa ilmoitettu vain niiden erien osalta, jotka alkuperäisen kirjaamisen jälkeen arvostetaan taseessa käypään arvoon toistuvasti tai kertaluonteisesti. Periaatteet ovat seuraavat:

- 1: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta
- 2: Muu kuin noteerattu, todettavissa oleva hinta
- 3: Ei todettavissa oleva markkinahinta

Yllä olevassa taulukossa käyvän arvot ja niiden määrittämisperiaatteet on ilmoitettu niiden erien osalta, jotka arvostetaan toistuvasti käypään arvoon. Rahoitusvaroihin kuuluvien saamistodistusten käyvät arvot esitetään toimivilta markkinoilta saaduista julkisista noteerauksista. Johdannaisten käypä arvo lasketaan diskonttaamalla sopimusten tulevat kassavirrat tilinpäätöspäivän markkinakorkoja käyttäen. Käyvät arvot esitetään ilman siirtyviä korkoerä.

41. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN NETOTTAMINEN

2018	Brutorahamäärät	Nettoutettu taseessa	Taseessa esitetävät rahamäärät	Määrät, joita koskee nettoutusjärjestely mutta joita ei ole netotettu taseessa		Nettomäärä
				Rahoitusinstrumentit	Saatu/maksettu käteisvakuus	
Johdannaisvelat	5 824,4		5 824,4		3 259,3	2 565,1
Johdannaissaamiset	6 670,7		6 670,7		6 060,0	610,7
2017	Brutorahamäärät	Nettoutettu taseessa	Taseessa esitetävät rahamäärät	Määrät, joita koskee nettoutusjärjestely mutta joita ei ole netotettu taseessa		Nettomäärä
Johdannaisvelat	8 679,6		8 679,6			8 679,6
Johdannaissaamiset	1 732,0	-299,4	1 432,7			1 432,7

Taseeseen kirjatut rahoitusvarat ja -velat netotetaan, jos Hypolla on sekä aikomus että laillinen oikeus selvittää kaupat nettomääräisenä tai toteuttaa omaisuuserän myyntija velkaerän kuittaus samanaikaisesti. Johdannaisvelat ja -saamiset sisältävät siirtyvät korkoerät.

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

42. PERUSPÄÄOMA

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin emoyhtiön peruspääoma on sen sääntöjen mukaan viisi miljoonaa euroa. Ulkopuolelta kootuista varoista muodostetun lisäpääoman määrästä, korosta ja takaisin maksusta ja muista ehdoista päättää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus. Suomen Hypoteekkiyhdistys on jäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö.

43. TYÖSUHDE-ETUUKSET**Palkkakulut ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet**

Hypon työntekijöiden ja hallintoelinten työpanoksesta suoritettavat palkat ja palkkiot, palkallisen vuosiloman kulu sekä työntekijöille maksetut matkakulu- ja päiväraha- ja korvaukset käsitellään lyhytaikaisina työsuhte-etuuksina.

Hypon palkitsemisjärjestelmään perustuvat palkkiot henkilöstölle suoritetaan joko rahana tai vakuutusmaksuna Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön maksuperusteiseen eläkerahastoon (M-osasto).

Eläkekulut ja muut työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet ovat joko maksu- tai etuusperusteisia.

Maksupohjaiset järjestelyt

Maksupohjaisista järjestelyistä työnantajan velvoite rajoittuu järjestelyyn maksettuihin rahamääriin.

Työntekijöiden lakisääteinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja se käsitellään maksupohjaisena järjestelmänä.

Vakuutusmaksuina M-osastoon suoritettava osuus palkitsemisjärjestelmän mukaisista palkkioista käsitellään maksupohjaisena järjestelmänä. M-osaston toimintapiiriin kuuluvat kaikki 1.12.2010 Suomen Hypoteekkiyhdistyksen palveluksessa tai hallituksen ja hallintoneuvoston jäseninä olevat henkilöt. Kaikki uudet Suomen Hypoteekkiyhdistyksen palvelukseen tulevat ja uudet hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenet tulevat M-osaston toimintapiiriin. Toimintapiiriin ei kuitenkaan pääse henkilö, joka on palkattu määräaikaiseen työsuhteeseen.

Työeläkevakuutuksen ennakkomaksut esitetään taseen erässä muut siirtosaamiset ja maksetut ennakot. Ennakkonpidätys- ja sosiaaliturvamaksuvelka esitetään tase-erässä muut velat ja lomapalkkoihin liittyvä velka erässä muut siirtovelat.

Etuuspohjaiset järjestelyt

Vähälukuista edunsaajajoukkoa koskeva vapaaehtoinen lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osastossa ja se käsitellään etuusperusteisena järjestelyinä. A-osaston varallisuuden käypä arvo ylittää sen diskontatun velvoitteen määrän.

Lisäeläketurva kattaa A-osaston toimintapiiriin kuuluvien työntekijöiden vanhuus- ja työkyvyttömyyseläkkeen sekä perhe-eläkkeen. A-osasto on suljettu, eikä sen toimintapiiriin voi ilman eläkesäätiön hallituksen erillistä hyväksyntää liittyä enää uusia jäseniä. Eläkevastuu on täysin katettu.

Netto-omaisuuserä

Järjestelyn nettomääräinen velvoite / -omaisuuserä lasketaan vähentämällä nykyarvoon diskontatusta eläkevelvoitteesta järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo. Hypoteekkiyhdistyksellä on mahdollisuus hyödyntää netto-omaisuuserä tai sen osa, mikäli Finanssivalvonta on myöntänyt ylikatteen palauttamista koskevan luvan.

Netto-omaisuuserä merkitään taseen muihin varoihin. Myös työnantajayhtiön palautettu, maksamaton ylikate merkitään taseen muihin varoihin. Netto-omaisuuserän laskennallinen vero esitetään tase-erässä laskennalliset verovelat.

Vakuutusmatemaattisten oletusten aiheuttama muutos eläkevelvoitteen määrässä esitetään vakuutusmatemaattisena voittona / tappiona laajassa tuloslaskelmassa sekä oman pääoman käyvän arvon rahastossa laskennallisella verovelalla vähennettyyn määrään.

Eläkevelvoitteen laskenta

Velvoitteen määrittämiseksi käytetään vakuutusmatemaattista menetelmää, jossa huomioidaan mm. edunsaajien ikä, palkkataso sekä tarvittavat väestötietotiedot. Konserni käyttää velvoitteen laskennassa ulkopuolista, ammatillisesti pätevää vakuutusmatemaatikkoa ja velvoite lasketaan vähintään vuosittain. Velvoitteen nykyarvo saattaa muuttua velvoitteen laskentaan käytettävien vakuutusmatemaattisten oletusten muutoksista johtuen. Muutos voi kohdistua esimerkiksi inflaatiotasoon, ennakoituun nähden suurempiin tai pienempiin palkkoihin, etuuksien lisäyksiin tai diskonttokorkoon, kuten myös järjestelyyn kuuluvien varojen tuotto-odotukseen. Järjestelyn duraatio kuvaa velvoitteen erääntymisprofiilia.

Järjestelyn varat

Järjestelyyn kuuluvien varojen tuotto-odotuksen ja diskonttokorkotason määrittämiseksi vertailukorkotasona käytetään järjestelyn duraatiota vastaavia, eurooppalaisten AA-luokiteltujen yritysten liikkeeseen laskemien joukkovelkakirjalainojen korkotasoa kuvaavia iBoxx -rekisterin indeksisarjoja (EUR Corporates AA10+). Myös vakuutusaktuaarin sekä työnantajayhtiön riippumattoman ekonomistin arviot tulevasta korkokehityksestä huomioidaan diskonttokorkotasoa arvioitaessa. Järjestelyn varat esitetään käyvin arvoin jaoteltuina omaisuuslajikohtaisesti noteerattuihin ja ei-noteerattuihin varoihin.

Arviot

Eläkevelvoitteen nykyarvon laskenta edellyttää arvioita vakuutusmatemaattisten oletusten kuten diskonttauskoron, työkyvyttömyyden tai palkkojen oletetuista tasoista. Poikkeamat oletetuista aiheuttavat epävarmuutta järjestelyn velvoitteen toteutuvasta määrästä tulevaisuudessa. Vakuutusmatemaattiset laskelmat sisältävät herkkyyden/riskianalyysit korko-, palkka- ja inflaatiotasojen arvioiden vastaisten kehityksien vaikutuksista eläkevelvoitteen määrään.

Etuuspohjaisen järjestelyn olennaisimmat riskit

Etuuspohjaisessa järjestelyssä Hypon velvoitteen euromäärä saattaa kasvaa, mikäli etuudet tulevat odotettua kalliimmiksi esimerkiksi vakuutusmatemaattisissa olettamissa tapahtuvien muutosten tai sijoitusten tuottotasossa tapahtuvien muutoksien vuoksi. Järjestelmän varojen käypä arvo on lähes kaksinkertainen velvoitteiden nykyarvoon nähden. Järjestelyn valvonta- ja riskienhallintajärjestelmä perustuu työnantajayhtiön käytäntöihin riskienhallinnassa, compliance-toiminnassa ja sisäisen tarkastuksen toteutuksessa. Eläkesäätiö ostaa asiamiespalvelut ja aktuaaripalvelut ulkopuoliselta, ammatillisesti pätevältä toimijalta. Etuusperusteisen eläkejärjestelyn keskeisimmät riskialueet ovat

- markkinariski (korko-, valuutta-, osake- ja hyödykeriskit) eli tappionvaara, jonka aiheuttaa markkinaympäristön muutokset,
- palkkojen ja eläkkeiden noususta aiheutuva riski,
- väestötillastollisissa muuttujissa tapahtuvien muutosten aiheuttama riski ja
- strateginen riski, joka voi toteutua esimerkiksi vääräksi osoittautuvista arvioinneista johtuen.

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

Työsuhde-etuudet tuloslaskelmassa

	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
2018				
Korkotuotot			101,4	101,4
Liiketoiminnan muut tuotot (+) tai -kulut (-)			-63,0	-63,0
Palkat ja palkkiot	-4 920,5			-4 920,5
Eläkekulut		-975,2	-20,6	-995,8
Muut henkilösivukulut		-109,0		-109,0
Muut hallintokulut	-6,2			-6,2
Yhteensä	-4 926,7	-1 084,2	17,9	-5 993,1

	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
2017				
Korkotuotot			98,4	98,4
Liiketoiminnan muut tuotot (+) tai -kulut (-)			-62,1	-62,1
Palkat ja palkkiot	-4 968,5			-4 968,5
Eläkekulut		-1 111,1	-24,1	-1 135,2
Muut henkilösivukulut		-218,2		-218,2
Muut hallintokulut	-5,4			-5,4
Yhteensä	-4 973,9	-1 329,3	12,2	-6 291,0

Työsuhde-etuudet laajassa tuloslaskelmassa

	2018	2017
	Etuuspohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt
Vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-)	-318,5	927,7

Työsuhde-etuudet taseessa, vastaavaa

	2018	2017
	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt
		Yhteensä
Muut varat		5 328,9
Siirtosaamiset ja ennakkomaksut		0,0
Yhteensä	0,0	5 328,9

	2017	2016
	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt
		Yhteensä
Muut varat		6 379,5
Siirtosaamiset ja ennakkomaksut	43,6	43,6
Yhteensä	43,6	6 423,0

Työsuhde-etuudet taseessa, vastattavaa

	2018	2017
	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksupohjaiset järjestelyt
		Etuuspohjaiset järjestelyt
		Yhteensä
Muut velat		125,2
Laskennallinen verovelka		1 065,8
Muut siirtovelat	899,8	
Käyvän arvon rahasto, vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-)		2 756,0
Käyvän arvon rahasto, laskennallinen vero		-551,2
Yhteensä	899,8	3 270,6

	2017	2016
	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksupohjaiset järjestelyt
		Etuuspohjaiset järjestelyt
		Yhteensä
Muut velat		146,1
Laskennallinen verovelka		1 275,9
Muut siirtovelat	857,2	
Käyvän arvon rahasto, vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-)		3 074,5
Käyvän arvon rahasto, laskennallinen vero		-614,9
Yhteensä	857,2	4 738,8

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

Etuuspohjaiset järjestelyt

Järjestelyn velvoitteet ja varat	2018	2017
Velvoitteiden nykyarvo	-6 428,7	-6 476,5
Varojen käypä arvo	11 757,6	12 855,9
Nettomääräinen omaisuuserä (+) / -velka (-)	5 328,9	6 379,5

Tilikauden muutos	2018	2017
Nettomääräinen omaisuuserä 1.1.	6 379,5	5 660,0
Työsuorituksen perustuvat menot	-20,6	-24,1
Nettokorko, tuotto (+), kulu (-)	101,4	98,4
Hoitokulut	-63,0	-62,1
Siirto M-osastolle		-220,4
Tilikaudella kirjattu nettomääräinen vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-)	-318,5	927,7
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)	-750,0	
Nettomääräinen omaisuuserä 31.12.	5 328,9	6 379,5

Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	2018			2017		
	Noteeratut	Ei-noteeratut	Yhteensä	Noteeratut	Ei-noteeratut	Yhteensä
Oman pääoman ehtoiset instrumentit	1 536,2	314,5	1 850,7	1 742,0	1 072,4	2 814,4
Vieraan pääoman ehtoiset instrumentit	212,8		212,8	226,2		226,2
Sijoitusrahastot	1 542,6		1 542,6	1 299,0	4,4	1 303,4
Kiinteistöt	8 151,5		8 151,5	8 511,9		8 511,9
Varojen käypä arvo yhteensä	11 443,1	314,5	11 757,6	11 779,1	1 076,9	12 855,9

	2018	2017
Järjestelyyn kuuluviin varoihin sisältyvät konsernin omat rahoitusinstrumentit	95,3	230,7
Järjestelyn duraatio, vuotta	12,20	12,36
Tärkeimmät vakuutusmatemaattiset oletukset, %		
Diskonttauskorko	1,60	1,60
Varojen tuotto-odotus	1,60	1,60
Tuleva palkankorotusolettamus	2,10	2,10
Inflaatio	1,30	1,10

Velvoitteen herkkyyks keskeisissä oletuksissa tapahtuville muutoksille	2018			2017	
	Oletuksen muutos	Vaikutus etuuspohjaiseen velvoitteeseen		Vaikutus etuuspohjaiseen velvoitteeseen	
		Lisäys	Vähennys	Lisäys	Vähennys
Diskonttauskorko	0,50 %	-5,54 %	6,10 %	-5,61 %	6,18 %
Palkkojen nousuvauhti	0,50 %	0,27 %	-0,26 %	0,29 %	-0,29 %
Eläkkeiden nousuvauhti	0,50 %	5,78 %	-5,47 %	5,85 %	-5,53 %
Odotettavissa oleva elinikä	1 vuosi	4,09 %	-3,93 %	3,93 %	-3,78 %

KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

44. ANNETUT JA SAADUT VAKUUKSET	2018	2017
	Muut vakuudet	Muut vakuudet
Omasta velasta annetut vakuudet		
Velat luottolaitoksille	97 588,9	100 826,6
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat	1 239 491,3	849 597,2
Johdannaissopimukset	7 963,9	4 863,3
Sidotut varat yhteensä	1 345 044,2	955 287,1
Saadut vakuudet		
Velat luottolaitoksille		
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat		
Johdannaissopimukset	6 060,0	299,4
Saadut vakuudet yhteensä	6 060,0	299,4

KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUKUSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

45. LEASING- JA MUUT VUOKRAVASTUUT	2018	2017
Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat		
Yhden vuoden kuluessa	26,0	15,5
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa	0,6	2,5
Yhteensä	26,5	18,0
46. TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKUKSET	2018	2017
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset		
Takaukset ja muut vastuut	2 181,9	2 181,9
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönnettyt, mutta nostamattomat luotot	269 244,0	275 063,9
Valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	2 262,6	2 875,1
Yhteensä	273 688,5	280 120,8

TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

47. TILINTARKASTAJALLE MAKSETUT PALKKIOT	2018	2017
Tilintarkastuksesta	89,9	86,4
Muusta kuin tilintarkastuspalvelusta - emoyhtiö	4,1	31,3
Muusta kuin tilintarkastuspalvelusta - konserni	4,1	37,0

Palkkiot on esitetty arvonlisäverottomin määrin ja kohdistuvat tilikautta 2018 koskeviin toimeksiantoihin.

KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA MUUTA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin lähipiiriin kuuluvat sen tytäryhtiö, hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenet, Hypon toimitusjohtaja ja tämän sijainen, johtoryhmän jäsenet sekä edellä mainittujen henkilöiden läheiset perheenjäsenet ja lähipiiriyhteisöt. Lisäksi lähipiiriin luetaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö ja yhteiset toiminnot. Tytäryhtiö ja yhteiset toiminnot on esitelty liitteessä 53. Lähipiiritapahtumina on esitetty ne liiketoimet lähipiirin kanssa, joita ei ole eliminoitu konsernitilinpäätöksessä.

48. HENKILÖSTÖN LUKUMÄÄRÄ	2018	2017
	Keskimääräinen lukumäärä	Keskimääräinen lukumäärä
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	49	50
Toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen	2	2
Määräaikainen henkilöstö	4	8
Yhteensä	55	60

KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA MUUTA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

49. JOHDOLLE MAKSETUT PALKAT JA PALKKIOT

	2018	2017
Toimitusjohtajan kokonaispalkat	321,4	291,8

Irtisanomistilanteessa toimitusjohtajalle maksetaan 6 kk:n irtisanomisajan palkan lisäksi 4 kk:n kokonaispalkka. Toimitusjohtajalla ja hallituksen jäsenillä on oikeus työntekijäin eläkelain (TyEL) mukaiseen peruseläketurvaan. Toimitusjohtaja kuuluu Hypon henkilöstön tulos- ja kannustinpalkkausjärjestelmään, josta hänellä on mahdollisuus ansaita enintään 20 viikon palkkio. Maksettuihin kokonaispalkkioihin ei sisälly tulos- ja kannustinpalkkausjärjestelmän mukaisia palkkioita, koska ne suoritettiin kokonaisuudessaan kuuden (6) viikon palkkiota vastaavana vakuutusmaksuna Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön M-osastoon. Vakuutusmaksuna on toimitusjohtajan osalta suoritettu 31 500 euroa. Toimitusjohtajan kohdalla suoritettu vakuutusmaksu on hallituksen yksipuolisella päätöksellä peruutettavissa tai takaisin perittävisissä kolmen (3) vuoden ajan ansaintavuoden päättymisestä lukien.

	2018	2017
Hallitus		
Pj:lle maksetut palkkiot	44,0	30,8
Varapj:lle maksetut palkkiot	30,8	23,6
Jäsenille maksetut palkkiot	112,1	95,7
Yhteensä	186,9	150,0
Hallintoneuvosto		
Pj:lle maksetut palkkiot	11,9	5,6
Varapj:lle maksetut palkkiot	6,2	3,1
Jäsenille maksetut palkkiot	50,4	26,7
Yhteensä	68,5	35,4
Johtoryhmän jäsenet (pl. toimitusjohtaja)		
Palkat ja palkkiot	702,9	610,1

Johdolle ja muulle lähipiirille maksetut palkat ja palkkiot palkkiolajeineen käyvät ilmi Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Palkka- ja palkkioselvityksestä vuodelta 2018, joka on julkistettu Hypon kotisivuilla <http://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/johtaminen-ja-hallinnointi/saannot-ja-sisainen-valvonta/palkitseminen/>

50. LÄHIPIIRILLE MYÖNNETYT LUOTOT

	2018	2017	Muutos
Toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen	202,7	217,6	-14,9
Johtoryhmä		528,2	-528,2
Hallitus	204,4	209,4	-5,0
Hallintoneuvosto	689,0	1 435,5	-746,5
Yhteiset toiminnot	821,3	888,2	-66,9
Muu lähipiiri	1 272,2	1 256,9	15,3
Yhteensä	3 189,5	4 535,8	-1 346,2

Lähipiiriluoat myönnetään lähipiiriin kuuluville luonnollisille henkilöille keskeisiltä osin Hypon luotonmyönnössä noudatettavien yleisten ehtojen mukaisina sekä noudattaen Hypon luottoriskin hallinnan periaatteita. Myönnettävä luottomäärä arvioidaan tapauskohtaisesti huomioiden luotonsaajan maksukyky sekä luotolle annettava vakuus. Oman asunnon hankintaan voidaan myöntää korkeintaan 85 % rahoitus enintään 90 %:n vakuusarvostuksella. Asuntoluotto on aina asuntovakuudellinen ja sitä lyhennetään säännöllisesti alusta asti. Viitekorkona käytetään 6 tai 12 kuukauden euribor-viitekorkoa. Luoton marginaali määräytyy käyttötarkoituksen ja lainamäärän perusteella vaihteluvälillä 0,20 %-2,00 %. Luotosta peritään 0,1 %:n liittymismaksu.

51. LÄHIPIIRIN TALLETUKSET

	2018	2017	Muutos
Toimitusjohtaja, toimitusjohtajan sijainen, hallitus ja hallintoneuvosto	958,8	831,3	127,5
Johtoryhmä	123,0	142,3	-19,4
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiö	577,6	555,2	22,4
Muu lähipiiri	2 108,5	395,2	1 713,3
Yhteensä	3 767,9	1 924,0	1 843,8

Talletukset on tehty markkinaehdoin.

52. LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIIKETAPAHTUMAT

Hypo-konserni toteutti lähipiirin kanssa seuraavat liiketapahtumat:

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiö	2018	2017	Muutos
Sijoituskiinteistöjen myynnit	350,0	370,8	-20,8
Palveluiden myynnit	22,3	20,4	1,9
Palveluiden ostot	74,8	74,2	0,6
Saatu ylikatepalautus	750,0		750,0
Saamiset	772,3	370,8	401,5

Kaikki liiketapahtumat on toteutettu markkinaehdoin. Edellä kuvatuista liiketapahtumista tilinpäätöshetkellä maksamatta olevat rahamäärät esitetään saamisina/velkoina. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön väliset henkilöstön ja johdon palkitsemisjärjestelmän mukaisten suoritusten ja saldojen rahamäärät käyvät ilmi liitetiedosta 43 'Työsuhde-etuudet'.

KONSERNIN OMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

53. TIETOJA TYTÄRYRITYKSISTÄ JA YHTEISISTÄ TOIMINNOISTA

2018	Kotipaikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
Tytär yritykset							
Suomen AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100,0	24 647,9	251,6	1 749 320,0	1 724 672,1	2 273,5
Yhteiset toiminnot							
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,6	6 266,2	105,9	8 098,3	1 832,1	704,5

Bostadsaktiebolaget Taoksen tilikauden tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu tilintarkastamattomien vuoden 2018 lukujen mukaisina. Bostadsaktiebolaget Taoksen yhtiöjärjestys sisältää määräyksen, jonka mukaan yhdellä osakkeenomistajalla voi olla korkeintaan 20 % äänistä.

2017	Kotipaikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
Tytär yritykset							
Suomen AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100,0	24 396,3	3 001,8	1 567 948,5	1 543 552,3	5 679,8
Yhteiset toiminnot							
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,6	6 160,3	237,8	8 139,4	1 979,2	761,3

Bostadsaktiebolaget Taoksen tilikauden tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu tilintarkastamattomien vuoden 2017 lukujen mukaisina. Bostadsaktiebolaget Taoksen yhtiöjärjestys sisältää määräyksen, jonka mukaan yhdellä osakkeenomistajalla voi olla korkeintaan 20 % äänistä.

KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

54. KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT TIEDOT

Suomen Hypoteekkiyhdistys laatii konsernitilinpäätöksen. Konsernin tilinpäätöksestä on saatavissa jäljennös Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, Yrjönkatu 9 A, 00120 Helsinki tai se on tilattavissa puhelimitse (09) 228 361 tai sähköpostitse hypo@hypo.fi.

KONSERNIN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

55. LUOTTO- JA VASTAPUOLIRISKIN ENIMMÄISMÄÄRÄ

2018	Kirjanpitoarvo, brutto	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo keskimäärin kauden aikana	Korkosaaminen	Odotettuja luotto- tappioita koskeva vähennyserä
Luotonanto					
Erääntymättömät	2 222 554,7	2 221 224,2	2 199 380,2	1 232,4	98,1
Erääntyneet 1-2 pv *)	338 219,9	337 294,3	170 560,1	924,5	1,1
Erääntyneet 3 pv-1 kk	24 910,9	24 857,8	25 269,3	52,8	0,2
Erääntyneet 1-3 kk	4 013,6	4 006,7	3 412,1	6,9	
Järjestämättömät alle 3 kk **)	128,8	128,7	225,1	0,1	
Järjestämättömät, erääntyneet yli 3 kk	1 690,5	1 396,2	1 894,2	29,1	265,2
Luotonanto yhteensä	2 591 518,3	2 588 907,9	2 400 741,1	2 245,8	364,6
Muut					
Saamiset luottolaitoksilta					
Erääntymättömät	5 399,5	5 399,5	10 899,5		
Saamistodistukset					
Erääntymättömät	210 162,2	209 655,9	247 187,3	489,8	16,6
Osakkeet ja osuudet	132,4	132,4	132,4		
Johdannaissopimukset					
Erääntymättömät	6 670,7	4 562,6	2 410,8	2 108,1	
Muut yhteensä	222 364,9	219 750,4	260 629,9	2 597,9	16,6
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,07 %	0,06 %			

Liitetiedoissa 12 ja 18 sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.

*) Erääntyneet 1-2 pv sisältää myös luotot, joiden suoritus on viivästynyt maksuliikenneviiveen johdosta.

***) Järjestämättömät alle 3kk sisältää erääntymättömät tai erääntyneet luotot, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta.

KONSERNIN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

55. LUOTTO- JA VASTAPUOLIRISKIN ENIMMÄISMÄÄRÄ

2017	Kirjanpitoarvo, brutto	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo keskimäärin kauden aikana	Korkosaaminen	Arvoltaan alentuneet saamiset
Luotonanto					
Erääntymättömät	2 180 006,0	2 177 536,3	1 955 080,40	2 469,7	
Erääntyneet 1-2 pv *)	3 842,5	3 825,9	26 958,89	16,6	
Erääntyneet 3 pv-1 kk	25 733,1	25 680,8	21 397,90	52,3	
Erääntyneet 1-3 kk	2 823,1	2 817,5	3 854,37	5,6	
Järjestämättömät alle 3 kk **)	321,8	321,6	201,71	0,3	
Järjestämättömät, erääntyneet yli 3 kk	2 731,5	2 392,3	2 050,94	38,0	301,2
Luotonanto yhteensä	2 215 458,1	2 212 574,4	2 009 544,21	2 582,5	301,2
Muut					
Saamiset luottolaitoksilta					
Erääntymättömät	16 399,5	16 399,5	10 785,31		
Saamistodistukset					
Erääntymättömät	285 216,0	284 718,7	288 323,23	497,3	
Osakkeet ja osuudet	132,4	132,4	132,37		
Johdannaissopimukset					
Erääntymättömät	1 432,7	258,9	198,65	1 173,7	
Muut yhteensä	303 180,5	301 509,4	299 439,57	1 671,0	0,0
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,14 %	0,12 %			

Liitetiedoissa 12 ja 18 sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.

*) Erääntyneet 1-2 pv sisältää myös luotot, joiden suoritukset ovat viivastyneet maksuliikenneviiveen johdosta.

***) Järjestämättömät alle 3kk sisältää erääntymättömät tai erääntyneet luotot, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta.

56. LAINANHOITOJOUSTOT

2018	Terveet ja erääntyneet saamiset			Järjestämättömät saamiset		
	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleen- rahoitus	Yhteensä	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleen- rahoitus	Yhteensä
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 1.1.2018	1 049,1	207,0	1 256,0	402,8	58,5	461,3
Muutokset tilikauden aikana	444,3	48,3	492,6	-401,6	-58,5	-460,0
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 31.12.2018	1 493,3	255,3	1 748,6	1,3	0,0	1,3
Saamisista kirjatut arvonalentumiset tilikauden aikana			0,0			0,0

Lainanhoitojoustoja ei ole tehty järjestämättömiin saamisiin eikä lainanhoitojoustollisiin saamisiin ole tehty arvonalennuskirjauksia tilikauden aikana.

2017	Terveet ja erääntyneet saamiset			Järjestämättömät saamiset		
	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleen- rahoitus	Yhteensä	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleen- rahoitus	Yhteensä
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 1.1.2017	3 439,8	489,0	3 928,8	226,8	59,0	285,8
Muutokset tilikauden aikana	-2 390,8	-282,1	-2 672,8	176,1	-0,6	175,5
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 31.12.2017	1 049,1	207,0	1 256,0	402,8	58,5	461,3
Saamisista kirjatut arvonalentumiset tilikauden aikana			0,0			0,0

Lainanhoitojoustoja ei ole tehty järjestämättömiin saamisiin eikä lainanhoitojoustollisiin saamisiin ole tehty arvonalennuskirjauksia tilikauden aikana.

KONSERNIN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

57. LUOTONANNON KESKITTYYNEISYYS

	2018				2017	
		Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjan- pitoarvo yhteensä	%		%
Luotonanto luotonsaajaryhmittäin						
Kotitaloudet	810 469,2	364,3	810 104,8	31,3 %	723 730,7	32,7 %
Asuntoyhteisöt	1 697 811,9	0,1	1 697 811,8	65,6 %	1 399 732,7	63,3 %
Yksityiset yritykset (asuntosijoittajat)	72 754,5	0,1	72 754,4	2,8 %	85 637,9	3,9 %
Muut	8 236,8		8 236,8	0,3 %	3 473,1	0,2 %
Yhteensä	2 589 272,5	364,6	2 588 907,9	100,0 %	2 212 574,4	100,0 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan						
Vakituinen asunto	2 524 488,8	224,8	2 524 264,0	97,5 %	2 144 425,6	96,9 %
Kulutusluotto	34 237,9	24,1	34 213,8	1,3 %	34 061,0	1,5 %
Vapaa-ajan asunto	8 880,9	115,4	8 765,5	0,3 %	8 256,4	0,4 %
Muut	21 664,9	0,3	21 664,5	0,8 %	25 831,4	1,2 %
Yhteensä	2 589 272,5	364,6	2 588 907,9	100,0 %	2 212 574,4	100,0 %
Luotonanto maakunnittain						
Uusimaa	1 979 708,3	86,0	1 979 622,4	76,5 %	1 727 032,1	78,1 %
Muu Suomi	609 564,1	278,6	609 285,5	23,5 %	485 542,3	21,9 %
Yhteensä	2 589 272,5	364,6	2 588 907,9	100,0 %	2 212 574,4	100,0 %

Luotonanto maakunnittain perustuu lainansaajan asuinpaikkaan.

58. LUOTOTUSASTE LUOKITTAIN

	2018		2017	
		%		%
Luototusaste prosentteina kotitaloudet:				
<10	7 341,5	0,3 %	6 698,9	0,3 %
10-20	26 330,8	1,0 %	24 012,1	1,1 %
20-30	45 783,0	1,8 %	42 717,0	1,9 %
30-40	76 216,0	2,9 %	73 024,3	3,3 %
40-50	110 316,7	4,3 %	97 739,9	4,4 %
50-60	134 429,1	5,2 %	111 410,8	5,0 %
60-70	170 569,0	6,6 %	163 138,8	7,4 %
70-80	128 115,4	4,9 %	110 520,3	5,0 %
80-90	85 146,8	3,3 %	73 361,1	3,3 %
90-100	23 221,7	0,9 %	18 699,0	0,8 %
>100	2 477,9	0,1 %	2 069,9	0,1 %
Luotot, jotka eivät ole LTV-laskennan piirissä	1 268,6	0,0 %	832,6	0,0 %
	811 216,5	31,3 %	724 224,9	32,7 %

	2018		2017	
		%		%
Luototusaste prosentteina asuntoyhteisöt, yksityiset yritykset ja muut:				
<10	356 321,9	13,8 %	271 369,6	12,3 %
10-20	423 794,0	16,4 %	365 172,6	16,5 %
20-30	353 889,2	13,7 %	295 872,3	13,4 %
30-40	306 347,4	11,8 %	258 861,1	11,7 %
40-50	179 136,6	6,9 %	109 081,3	4,9 %
50-60	86 150,9	3,3 %	93 109,9	4,2 %
60-70	24 439,0	0,9 %	30 938,6	1,4 %
70-80	3 547,6	0,1 %	6 724,3	0,3 %
80-90	26 617,1	1,0 %	38 668,3	1,7 %
90-100	6 677,1	0,3 %	2 300,2	0,1 %
>100	1 278,8	0,0 %	5 621,6	0,3 %
Luotot, jotka eivät ole LTV-laskennan piirissä	9 856,3	0,4 %	10 629,8	0,5 %
	1 778 055,9	68,7 %	1 488 349,6	67,3 %

Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), % vertaa asiakkaan luoton jäljellä olevan pääoman ja asiakkaan luotolle toimittaman vakuuden arvoa keskenään. Suhdeluvun arvo heijastaa luottolaitoksen vakuusasemaa suhteessa luototukseen. Kaikilla luotoilla on turvaava vakuus. Yksi luotto on esitetty vain yhdessä LTV-luokassa. LTV-laskentaan on sisällytetty vain asunto- tai asuinkiinteistövakuudelliset lainat.

KONSERNIN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

59. IFRS 9 RISKILUOKAT

2018

	ECL 12 kk ajalta (taso 1)	ECL lifetime, luotto- riski kasvanut (taso 2)	ECL lifetime, arvoiltaan alentuneita (taso 3)	Yhteensä
Saamistodistukset riskiluokittain				
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta				0,0
Riskiluokka 1-5				0,0
Riskiluokka 6-10				0,0
Riskiluokka 11-15				0,0
Riskiluokka ei luokiteltu	154 844,7			154 844,7
Tappioita koskeva vähennyserä	16,6			16,6
Toteutuneet luottotappiot				0,0

	ECL 12 kk ajalta (taso 1)	ECL lifetime, luotto- riski kasvanut (taso 2)	ECL lifetime, arvoiltaan alentuneita (taso 3)	Yhteensä
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, riskiluokittain				
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintamenoon				0,0
Riskiluokka 1-5				0,0
Riskiluokka 6-10				0,0
Riskiluokka 11-15				0,0
Riskiluokka ei luokiteltu	2 580 391,9	7 090,5	1 790,1	2 589 272,5
Tappioita koskeva vähennyserä	23,9	41,7	299,0	364,6
Toteutuneet luottotappiot				0,0
Yhteensä	2 580 368,0	7 048,8	1 491,0	2 588 907,9

	ECL 12 kk ajalta (taso 1)	ECL lifetime, luotto- riski kasvanut (taso 2)	ECL lifetime, arvoiltaan alentuneita (taso 3)	Yhteensä
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, riskiluokittain				
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintamenoon				0,0
Riskiluokka 1-5				0,0
Riskiluokka 6-10				0,0
Riskiluokka 11-15				0,0
Riskiluokka ei luokiteltu	269 128,9	105,5	9,6	269 244,0
Tappioita koskeva vähennyserä	0,4	0,0	0,0	0,4
Toteutuneet luottotappiot				0,0
Yhteensä	269 128,5	105,5	9,6	269 243,6

60. IFRS 9 TAPPIOTA KOSKEVAN VÄHENNYSERÄN MUUTOKSET JA SIIRTYMÄT

2018

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat				
Arvon alentumiset 1.1.2018	25,3			25,3
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	0,6			0,6
Erääntymiset ja lyhennykset	-9,3			-9,3
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta	-0,1			-0,1
Siirto 12 kk erään				0,0
Siirto taso 2 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - ei arvoltaan alentuneet				0,0
Siirto taso 3 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - arvoltaan alentuneet				0,0
ECL-mallin parametrien muutokset				0,0
Manuaalikorjaus, luottotasolla				0,0
Arvon alentumiset 31.12.2018	16,6	0	0	16,6

KONSERNIN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

60. IFRS 9 TAPPIOTA KOSKEVAN VÄHENNYSERÄN MUUTOKSET JA SIIRTYMÄT**2018**

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintamenoon	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvon alentumiset 1.1.2018	21,0	3,0	309,6	333,6
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	14,4			14,4
Erääntymiset ja lyhennykset	-2,2	-25,6	-35,3	-63,1
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta	-8,9		106,9	98,0
Siirto 12 kk erään	0,0		-3,0	-3,0
Siirto taso 2 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - ei arvoltaan alentuneet	-0,5	67,3		66,8
Siirto taso 3 - elinkaaren ajaltan odotetut luottotappiot - arvoltaan alentuneet	0,0	-3,0	6,0	3,0
ECL-mallin parametrien muutokset				0,0
Manuaalikorjaus, luottotasolla			-85,2	-85,2
Arvon alentumiset 31.12.2018	23,9	41,7	299,0	364,6

Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintamenoon	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvon alentumiset 1.1.2018	0,0			0,0
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	0,4			0,4
Erääntymiset ja lyhennykset	0,0			0,0
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta	0,0	0,0		0,0
Siirto 12 kk erään				0,0
Siirto taso 2 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - ei arvoltaan alentuneet	0,0	0,0		0,0
Siirto taso 3 - elinkaaren ajaltan odotetut luottotappiot - arvoltaan alentuneet				0,0
ECL-mallin parametrien muutokset				0,0
Manuaalikorjaus, luottotasolla				0,0
Arvon alentumiset 31.12.2018	0,4	0,0	0,0	0,4

61. IFRS 9 MUUTOKSET RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KIRJANPITOARVOSSA**2018**

Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Tase 1.1.2018	213 488,7	0	0	213 488,7
Siirrot				0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 2				0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3				0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3				0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 2				0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1				0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1				0,0
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	26 845,8			26 845,8
Erääntymiset ja lyhennykset	-93 995,7			-93 995,7
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
Tase 31.12.2018	146 338,8	0,0	0,0	146 338,8

KONSERNIN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

61. IFRS 9 MUUTOKSET RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KIRJANPITOARVOSSA

2018

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintamenoon	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Tase 1.1.2018	2 203 965,7	5 600,4	3 007,4	2 212 573,5
Siirrot	-2 740,1	2 990,3	-250,3	0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 2	-3 636,1	3 636,1		0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3	-328,4		328,4	0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3		-83,0	83,0	0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 2		196,5	-196,5	0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1	759,3	-759,3		0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1	465,2		-465,2	0,0
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	790 830,9	42,0		790 872,9
Erääntymiset ja lyhennykset	-412 029,2	-1 428,8	-1 080,6	-414 538,6
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
Tase 31.12.2018	2 580 027,3	7 204,0	1 676,6	2 588 907,9
Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintamenoon	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot 1.1.2018	274 766,9	258,3	38,7	275 063,9
Siirrot	-17,2	32,7	-15,5	0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 2	-85,0	85,0		0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3				0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3				0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 2		15,5	-15,5	0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1	67,8	-67,8		0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1				0,0
Nettomuutos, rauenneet ja myönnetyt	-5 620,8	-185,5	-13,6	-5 819,9
Taseen ulkopuoliset erät 31.12.2018	269 128,9	105,5	9,6	269 244,0

62. MAKSUVALMIUSRISKI

2018

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2018	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	791,0	3 019,7	85 073,7	0,0	88 884,4
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 378 001,1	356 754,6	1 159,9	24,4	1 735 940,0
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	81 000,0	90 650,0	670 950,0	301 125,0	1 143 725,0
Johdannaissopimukset	391,3	-2 867,3	284,1	-220,1	-2 411,9
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla					0,0
Taseen ulkopuoliset sitoumukset (sis. myönnetyt mutta nostamattomat luotot)	273 688,5				273 688,5
Velat Yhteensä	1 733 871,9	447 557,1	757 467,7	300 929,3	3 239 826,1

2017

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2017	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	799,6	3 076,6	88 977,5		92 853,7
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 225 368,5	314 906,6	20 342,4	173,5	1 560 791,1
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	40 000,0	298 078,9	367 350,0	302 250,0	1 007 678,9
Johdannaissopimukset	464,5	-1 490,1	4 603,9	2 258,3	5 836,5
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		4 650,8			4 650,8
Taseen ulkopuoliset sitoumukset (sis. myönnetyt mutta nostamattomat luotot)	305 938,5	0,0	0,0	0,0	305 938,5
Velat Yhteensä	1 572 571,2	619 222,8	481 273,8	304 681,8	2 977 749,6

KONSERNIN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

63. KORKORISKIÄ KOSKEVAT TIEDOT

2018

Uudelleenhinnoittelujakoaika 2018	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset					
Saamiset	847 160,1	1 999 109,9			2 846 270,1
Velat	588 701,2	894 400,7			1 483 101,9
Netto	258 458,9	1 104 709,2	0,0	0,0	1 363 168,1
Kiinteäkorkoiset					
Saamiset	232 920,0	12 157,2	727 826,2	379 686,2	1 352 589,7
Velat	810 921,5	584 040,2	838 868,2	413 227,7	2 647 057,5
Netto	-578 001,4	-571 883,0	-111 041,9	-33 541,5	-1 294 467,8

Korkoriskit kohdistuvat koko toimintaan ja niitä mitataan, seurataan ja hallitaan tarkastelemalla konsernin rahoitustasetta. Korkoriskiä sisältyy antolainaukseen, maksuvalmiuden ylläpitoon liittyviin sijoituksiin, talletus- ja muuhun varainhankintaan sekä johdannaissopimuksiin. Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa euromääräisessä nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoon. Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltyinä. Velkoihin sisältyy eriä, jotka ovat luonteeltaan vaadittaessa maksettavia ja ne on oletettu uudelleenhinnoiteltaviksi kuuden kuukauden kuluessa. Antolainauksen osalta käytetään sopimusten mukaisia maturiteettioletuksia. Korkoriskiä mitataan vähintään kuukausittain sijoitussalkun osalta ja vähintään kvartaaleittain koko rahoitustaseen osalta.

Herkkyyshanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2 % (laskeneet 0,25 %), laskisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 7,5 miljoonaa (kasvaisi 0,7 milj. €) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi mm. vaihtuvakorkoisten saatavien ja velkojen uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen nousu tilinpäätöshetkellä tarkasteltuna nostaisi käypään arvoon arvostettavien erien arvoa yhteensä 4,0 miljoonalla eurolla. Hypon taloudellinen arvo puolestaan laskisi 2 prosentin koron noususta 4,4 miljoonaa euroa.

2017

Uudelleenhinnoittelujakoaika 2017	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset					
Saamiset	1 267 674,4	1 234 679,8			2 502 354,2
Velat	463 679,5	840 212,3			1 303 891,8
Netto	803 994,9	394 467,5	0,0	0,0	1 198 462,4
Kiinteäkorkoiset					
Saamiset	205 463,0	8 182,1	443 706,5	400 221,0	1 057 572,6
Velat	678 834,7	582 358,5	552 659,0	388 458,4	2 202 310,5
Netto	-473 371,7	-574 176,4	-108 952,5	11 762,7	-1 144 737,9

Korkoriskit kohdistuvat koko toimintaan ja niitä mitataan, seurataan ja hallitaan tarkastelemalla konsernin rahoitustasetta. Korkoriskiä sisältyy antolainaukseen, maksuvalmiuden ylläpitoon liittyviin sijoituksiin, talletus- ja muuhun varainhankintaan sekä johdannaissopimuksiin. Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa euromääräisessä nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoon. Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltyinä. Velkoihin sisältyy eriä, jotka ovat luonteeltaan vaadittaessa maksettavia ja ne on oletettu uudelleenhinnoiteltaviksi kuuden kuukauden kuluessa. Antolainauksen osalta käytetään sopimusten mukaisia maturiteettioletuksia. Korkoriskiä mitataan vähintään kuukausittain sijoitussalkun osalta ja vähintään kvartaaleittain koko rahoitustaseen osalta.

Herkkyyshanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2 % (laskeneet 0,25 %), laskisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 7,9 miljoonaa (kasvaisi 1,0 milj. €) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi mm. vaihtuvakorkoisten saatavien ja velkojen uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen nousu tilinpäätöshetkellä tarkasteltuna nostaisi käypään arvoon arvostettavien erien arvoa yhteensä 0,5 miljoonalla eurolla. Hypon taloudellinen arvo puolestaan laskisi 2 prosentin koron noususta 1,9 miljoonaa euroa.

HALLINTONEUVOSTON LAUSUNTO

Vahvistettuamme Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tilinpäätöksen perusteet olemme varmentaneet tilinpäätöksen vuodelta 2018 tilintarkastajille ja Hypoteekkiyhdistyksen kokoukselle esittämistä varten. Ilmoitamme hyväksyvämmä hallituksen ehdotuksen voittovarojen käyttämisestä.

Erovuorossa ovat Mikael Englund, Timo Kaisanlahti, Juha Metsälä, Anni Sinnemäki, Liisa Suvikumpu, Riitta Vahela-Kohonen ja Ira van der Pals.

Helsingissä 28. päivänä helmikuuta 2019

Markku Koskela	Hannu Hokka
Elina Bergroth	Julianna Borsos
Mikael Englund	Timo Hietanen
Timo Kaisanlahti	Hanna Kaleva
Elias Oikarinen	Kallepekka Osara
Liisa Suvikumpu	Riitta Vahela-Kohonen
Ira van der Pals	

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 1. päivänä 2019

PricewaterhouseCoopers Oy,
Tilintarkastusyhteisö

Jukka Paunonen, KHT

Tilintarkastuskertomus on julkaistu tilinpäätöksen yhteydessä Hypon internet-sivulla osoitteessa <http://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/sijoittajille/taloudelliset-tiedot/>



HYPO

Suomen Hypoteekkiyhdistys | Suomen AsuntoHypoPankki Oy
Hypo Talo | Yrjönkatu 9 A (2. krs) | 00120 HELSINKI
Puhelin 09 228 361 | hypo@hypo.fi | www.hypo.fi

www.twitter.com/hypo

www.facebook.com/hypoteekkiyhdistys

www.instagram.com/hypo_pankki

