



# SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2018

158. toimintavuosi

## SISÄLLYSLUETTELO

TOIMINTAKERTOMUS .....	3
VAKAVARAISUUSASETUKSEN (EU 575/2013) KAHDEKSANNEN OSAN EDELLYTTÄMÄT TIEDOT JA KONSERNIN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT TIEDOT .....	12
KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS.....	34
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS.....	35
KONSERNIN TASE, IFRS.....	36
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA.....	38
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA .....	39
TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET.....	40
KONSERNIN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT.....	59
KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT .....	63
KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT.....	78
TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT .....	78
KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA MUUTA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT...	78
KONSERNIN OMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT .....	80
KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT .....	80
KONSERNIN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT .....	81
EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA .....	89
EMOYHTIÖN TASE .....	90
EMOYHTIÖN TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET .....	92
EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA.....	93
EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET .....	94
EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT .....	96
EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT .....	98
EMOYHTIÖN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT .....	108
TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT .....	108
EMOYHTIÖN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT.....	109
EMOYHTIÖN OMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT .....	110
VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT .....	110
EMOYHTIÖN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT .....	111
TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN 2018 ALLEKIRJOITUS.....	116
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ.....	116
VAKAVARAISUUSASETUKSEN (EU 575/2013) KAHDEKSANNEN OSAN EDELLYTTÄMÄT TIEDOT JA EMOYHTIÖN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT TIEDOT .....	117

## **TOIMINTAKERTOMUS**

### **SUOMEN HYPOTEKKIYHDISTYKSEN 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 kulutusluottoja. 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 kasvukeskuksissa on tarttunut tähän lupaukseen.

Konsernin emoyhtiön, Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypoteekkiyhdistys, Hypo) kotipaikka ja hallinnollinen päätoimipaikka on Helsinki. Suomen Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö, joka harjoittaa luottolaitostoimiluvan mukaista toimintaa, vuodesta 2016 alkaen myös kiinnitysluottopankkitoimintaa.

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

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

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen Asuntohypopankki Oy:n toimintaa valvoo Finanssivalvonta.

Konsernin molemmat luottolaitokset kartuttavat rahoitusvakausrahaa suorittamalla vakauserämaksuja Rahoitusvakauserärahastolle. Talletuspankkina Suomen AsuntoHypoPankki Oy suorittaa lisäksi talletussuojamaksua talletussuojarahastolle.

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

### **KONSERNIN STRATEGIA JA TAVOITTEET**

Hypo-konserni tavoittelee tasaista ja kannattavaa vakuudellisen lainakannan ja asiakasmäärien kasvua riskit halliten. Konsernin tavoitteena on tarjota kilpailukykyinen ja aito vaihtoehto henkilöasiakkaiden asumisratkaisujen ja asunto-osakeyhtiöasiakkaiden korjaustarpeiden rahoittamiseen ja vahvistaa markkina-asemaansa ydinliiketoimintansa eli antolainauksen alueella asiakkaidensa eduksi. Toiminnan tulos käytetään vakavaraisuuden ylläpitämiseen ja kilpailukykyyn vahvistamiseen. Hallitus asettaa Hypo-konsernille strategian mukaiset, vuosittain tulokorttina vahvistettavat ja seurattavat liiketoimintatavoitteet, joissa korostuvat markkinaosuus, kannattavuus ja vakavaraisuus.

### **TOIMINTAYMPÄRISTÖ**

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 158. toimintavuoden loppupuolella maailmantalouden kasvu hiipui. Talustilanteesta tarkasti kertovat euroalueen ja Yhdysvaltojen teollisuuden ostopäällikköindeksit laskivat selvästi, kertoen hitaamman kasvun ajasta. Myös osakemarkkinat vajosivat viitaten vaisumpaan talousnäkymään. Euroopan keskuspankki piti keskeiset ohjauskorot ennallaan, mutta lopetti vuoden lopussa arvopaperiostot odotetusti. EKP:n toimia seuraavat lyhyet

korot nousivat aavistuksen, pysyen kuitenkin negatiivisina. Joulukuun lopussa 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 luottamusmittarit laskivat, mutta taso kertoo taantuman sijaan kituliaasta kasvusta. Vain rakentamisessa näkymät pysyivät vahvoina kaupungistumisen ansiosta.

Asuntomarkkinoilla eritahtinen kehitys jatkui: asuntojen hinnat nousivat kasvukaupungeissa pääkaupunkiseudun johdolla, mutta haja-asutusalueilla ja muuttotappiopaikkakunnilla hinnat luisuivat yhä. Vuoden lopussa asuntomarkkinat vetivät tyypilliseen tapaan henkeä kauppamäärien vähentyessä. Asuntolainakanta nousi marraskuussa 1,8 prosenttia edellisvuodesta ja uusien asuntolainojen keskikorko pysyi alle prosentissa. Asunto-osakeyhtiöiden lainakanta jatkoi sen sijaan nopeaa yli 10 prosentin nousua.

Asuntokauppaa ylläpiti etenkin uusien asuntojen kauppa. Kasvukeskuksiin valmistui viime vuoden lopulla enemmän uusia asuntoja kuin kertaakaan yli 25 vuoteen. Viime vuonna aloitettiin yhteensä 44 000 asunnon rakentaminen, mikä näkyy markkinoilla lähivuosina. Vuokrat kallistuivat koko maassa yli 2 prosenttia viime vuodesta, mutta kasvukaupunkien uudet vuokrakohteet ja haja-asutusalueiden pienempi vuokratyöntä tasoittivat kehitystä.

Viime vuonna talouskasvu tarttui toden teolla työmarkkinoille. Työllisten määrä kohosi 40 000 hengellä viime vuodesta, työttömyysaste laski kohti seitsemää prosenttia ja työllisyysaste nousi 72 prosenttiin. Hintataso pysyi vakaana ja inflaatio kohosi prosentin, kun palkat paranivat liki kaksi prosenttia.

## **TASE JA TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKSET**

Hypon varat on sijoitettu pääosin antolainaukseen maksuvalmiussijoituksiin sekä sijoituskiinteistöihin. Taseen 321,3 miljoonan euron kasvusta valtaosa aiheutui odotetusti ydinliiketoiminnan eli luotonannon kasvusta. Asunto- ja tonttiomistukset kasvoivat hieman.

Konsernin varainhankinnan järjestämistä edesauttavat sijoittajien arvostamat vahva vakavaraisuus, hyvä maksuvalmius sekä kokonaan asunto- ja asuinkiinteistövakuudellinen luottokanta, sekä 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 myönnetyistä, mutta nostamattomista luotoista.

### **Luotonanto**

Hypon luottokanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista. Valtaosa luotonannosta ja niiden vakuuksista suuntautuu kasvukeskuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle. Luotonantajana 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 kokonaismäärä 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. €). Myönnettyt, 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 rahoituslimiitit, oli katsauskauden päättyessä yhteensä 442,4 miljoonaa euroa (506,1 milj. €). Rahavarojen ja sitovien rahoituslimiittien lisäksi Suomen Hypoteekkiyhdistyksellä on kotimaiset ohjelmat katettujen joukkolainojen, joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeeseen laskemiseksi.

## **Sijoituskiinteistöt ja omassa käytössä olevat kiinteistösijoitukset**

Vuokrattuina olevat, Hypon omistamat asunnot ja asuntotontit monipuolistavat konsernin asiakkailleen tarjoamia asumisen tuotteita ja palveluita. Hypon asiakaspalvelu- ja muut toimistotilat sijaitsevat omassa käytössä olevassa bostadsaktiebolaget 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 miljoonaan 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 ylikatepalautuksen, joka hyödyntää konsernin vakavaraisuutta.

## **Johdannaissopimukset**

Varainhankinnan ja eräiden muiden rahoitusvälineiden korkoriskiä suojataan koronvaihtosopimuksin. Sopimusten nimellismäärä kasvoi lähinnä uutta katettua joukkovelkakirjanlainaa varten tehtyjen suojaavien johdannaisten johdosta. Markkinakorkojen 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-korkoaan 0,10 prosenttiyksikköä 0,20 prosenttiin. Lasku perustui markkinakorkojen kehitykseen ja tuli voimaan 1.3.2018. Talletuskanta nousi 1 718,2 miljoonaan 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 joukkolainaemission nimellispääomaltaan 250,0 miljoonaa euroa. Marraskuussa tähän lainaan tehtiin 50,0 miljoonan euron pääoman korotus. Emissioilla 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 miljoonaa euron määräinen peruspääoma. Suomen Hypoteekkiyhdistys on jäsentensä 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 varainhankintakustannusten ansiosta. Liikevoittoon sisältyi sijoituskiinteistöjen myyntivoittoa 0,2 miljoonaa euroa vertailukautta vähemmän. Vakauserä maksoi 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 miljoonaan 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 miljoonaan euroon (1,6 milj. €) johtuen erityisesti kasvaneesta, täysimääräisenä ensimmäiselle vuosipuoliskolle Euroopan

arvopaperimarkkinaviranomaisen lausunnon (2015/ESMA/1462) mukaisesti kirjatusta, vakaussuunnitelmasta sekä valvontamaksuista.

### **Odotetut luottotappiot jaksotettuun hankintamenoon 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 arvон rahaston muutoksen -0,0 miljoonaa euroa (0,7 milj. €) sekä etuuspohjaisen eläkejärjestelyjen uudelleenarvostuksen -0,3 miljoonaa euroa (0,7 milj. €). Käyvän arvон rahaston muutoksen aiheuttivat rahavirran suojauksessa olevien koronvaihtosopimusten sekä käypään arvoon käyvän arvон rahaston kauttakirjattujen rahoitusvarojen realisoitumattomat arvomuutokset. Etuuspohjaisena käsiteltävän eläkejärjestelyn vakuutusmatemaattisten 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.

## Tunnusluvut vuosilta 2014 – 2018

### 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-konsernin luottolaitoksille ei ole asetettu muuttuvaa pääomavaatimusta eli vastasyklisiä pääomapuskuria.

Tunnuslukujen laskentakaavat ja niiden selitteet on esitetty toimintakertomuksen lopussa.



## KONSERNIN TULOSKEHITYS NELJÄNNESVUOSITTAIN

(1000 €)	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
<b>KORKOKATE</b>	<b>3 350,4</b>	<b>3 205,2</b>	<b>3 070,1</b>	<b>2 705,2</b>	<b>2 711,6</b>
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
Myytävässä 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 hankintamenuun 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	
<b>LIIKEVOITTO</b>	<b>1 213,6</b>	<b>2 942,3</b>	<b>1 500,9</b>	<b>1 508,5</b>	<b>1 742,1</b>
Tuloverot	-169,1	-544,4	-239,1	-264,2	-311,8
<b>VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN</b>	<b>1 044,5</b>	<b>2 397,8</b>	<b>1 261,8</b>	<b>1 244,3</b>	<b>1 430,3</b>
<b>KAUDEN VOITTO</b>	<b>1 044,5</b>	<b>2 397,8</b>	<b>1 261,8</b>	<b>1 244,3</b>	<b>1 430,3</b>

## KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	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
Myytävässä 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 omistussuuden muutoksen vaikutus	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Edellisen tilikauden 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
<b>KAUDEN LAAJA TULOS</b>	<b>722,6</b>	<b>2 195,5</b>	<b>1 739,1</b>	<b>929,5</b>	<b>1 463,8</b>

## **OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN 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 erityislaki 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 työsuhteeseen 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 vakinainen henkilöstö kuuluu käytössä olevan henkilöstön tulos- ja kannustinpalkkaus- ja sitouttamisjärjestelmän 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 maksuperusteiseen 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 hyödyntäminen 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 käytettävissä ovat virikesetelit ja lomanviettopaikat.

Hypoteekkiyhdistyksen henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elostalla otetulla vakuutuksella. Lisäeduista huolehtii toimintapiiriltään suljettu

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osasto, jossa ei ole vastuuvajasta. Lisäetujen piirissä on henkilöstön kokonaismäärästä 3 henkilöä. Eläkesäätiön M-osaston kautta eläkesäätiön toimintapiiriin kuuluu yhteensä 76 henkilöä.

## **VAKAVARAISUUSASETUKSEN (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 maksuliikepalveluita eikä sijoituspalveluita.

### **Riskinkantokyky**

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin (jälj. Hypo-konserni tai konserni) 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 varovaisten liiketoimintaperiaatteiden mukaisesti ja että liiketoimintaan liittyvät vastuut ja raportointisuhteet ovat selkeät. Konsernin hallinto on järjestetty emoyhtiöön Suomen Hypoteekkiyhdistykseen (jälj. Hypo) ja se kattaa myös tytäryhtiön Suomen Asuntohypopankki Oy:n (jälj. AsuntoHypoPankki) toiminnot. Tämän toimintakertomuksen lisäksi tietoa konsernin hallinnosta löytyy erillisistä hallinto- ja ohjausjärjestelmää koskevasta selvityksestä, palkka- ja palkkioselvityksestä sekä Hypon kotisivuilta osoitteesta [www.hypo.fi](http://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 minimimitavoitteet 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 stressitestein. 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 kontroleja 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 konsernitasoisten riskienhallinnan yleisten periaatteiden mukaisesti. Niissä on määriteltä 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 suoritetaan 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 riskienhallintajohtaja. 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. Riskienhallintajohtaja, 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 maltilliseksi. 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 asuinkiinteistövakuutta eli asuntovakuutta vastaan myönnettäviin luottoihin. Vakuudettomia luottoja ei myönnetä. Luotonanto perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen, riittävään lainanhoitokykyyn ja turvaavaan asuntovakuuteen. 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 asuntovakuustyypistä riippuen yleensä 50 - 70 prosenttia kohteen käyvästä arvosta. Käypä arvo tarkoittaa lähtökohtaisesti kohteesta riippumattomien osapuolten välisessä vapaaehtoisessa kaupassa saatava hintaa eli ns. kauppaa arvoa. Vakuuksien arvon kehitystä seurataan säännöllisesti tilastollisin menetelmin. Sääntelyn edellyttämien suurten luottojen vakuudet arvioidaan lisäksi erillisessä menettelyssä määräajoin. 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. Asuinkiinteistövakuuksien osalta vakuuden antajalta edellytetään kohteen vakuutusturvan järjestämistä. Mahdollisten vakuutusmaksujen laiminlyöntien varalta konserni ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusasemansa turvaamiseksi. Hypon luotonannossa asuntovakuuden tulee sijaita Suomessa. Asuntovakuuksien lisäksi luottoriskin vähentämistekniikkoina käytetään pääasiassa Suomen valtion tai riittävän luottoluokituksen omaavan vakuutusyhtiön takauksia ja talletusvakuuksia.

Luottopäätökset perustuvat ennen päätöksentekoa tehtävään luottopäätösanalyysiin, jonka tekemisessä noudatetaan 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 asuntovakuudellisiin luottoihin, joissa luotonottajana 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. Merkittävin 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 reaalivakuudet, 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 ennakoituista maksuvaikeuksista 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. keskusselvitys yhteisöä muissa kuin katettuihin joukkolainoihin liittyvissä johdannaissopimuksissa sekä mahdollisissa yksinkertaisissa valuuttajohdannaisissa.

#### *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, pörssinoteerattujen 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 lainsäädännön 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 saamisiin 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 vakavaraisuusääntelyn mukaisella standardimenetelmällä. Johdannaissopimukseen liittyvä vastapuoliriski käsitellään vakavaraisuuslaskennassa 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 vähimmäispääoma on konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä katsottu riittäväksi kattamaan luottoriskin pääomatarpeen, myös negatiivisessa skenaariossa.

### **Operatiiviset riskit**

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan tappionvaaraa, joka aiheutuu riittämättömistä tai epäonnistuneista sisäisistä prosesseista, henkilöstöstä, tietojärjestelmistä tai ulkoisista tekijöistä. Operatiivisiin riskeihin kuuluvat myös oikeudelliset riskit. Liiketoimintojen jatkuvuussuunnittelu ja varautuminen poikkeusoloihin ovat osa operatiivisten riskien hallintaa.

Konsernin operatiivisten riskien hallinta ja raportointi perustuvat konsernitasolla vahvistettuihin operatiivisten riskien hallinnan periaatteisiin.

Liiketoimintaan liittyviä operatiivisia riskejä tunnistetaan, mitataan ja arvioidaan jatkuvalla seurannalla ja tapahtumaraportoinnilla, 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 emoyhtiö Hypon harjoittama kiinnitysluottopankkitoiminta.

#### *Henkilöstö*

Konsernin koko henkilökunta on emoyhtiö Hypon palveluksessa. Henkilöstöön liittyviä operatiivisia riskejä hallitaan säännöllisesti päivitettävillä toimenkuvilla ja konsernin liiketoimintatavoitteista johdetuilla henkilökohtaisilla tavoitteilla, koulutuksella ja varamiesjärjestelyillä. Henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmässä huomioidaan liiketoimintatavoitteiden 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 tunnustetuille toimijoille tai hankittu valmisohjelmistoina. Ne on myös kahdennettu ja sijoitettu pääosin omien toimitilojen ulkopuolelle. Tietojärjestelmien toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu palvelusopimuksin ja jatkuvuussuunnitelmalla. Tietotekniset kehityshankkeet viedään lävitse järjestelmällisesti ja dokumentoidusti.

Konsernin perustietojärjestelmän uudistamista koskeva esiselvitys on projektoitu vuoden 2018 loppupuolella.

Tärkeimmän tietojärjestelmäkumppanin toimintaa, tilannetta ja palvelun tuottamiskykyä ja hinnoittelun kehittymistä seurataan osana strategisia riskejä. Tietojärjestelmien käyttövaltuuksien ja kontrollien hallintaan kiinnitetään huomiota valtuushallinnan 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 käyttökeltomuustilanteiden 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 arviointimenettelyssä 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 eräännyy maksettavaksi useita kertoja antolainakannan sopimusten mukaisena juoksuaikana. Pitkäaikaisen varainhankinnan osuutta kokonaisvarainhankinnasta seurataan säännöllisesti.

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

### *Toteutuneet tappiot*

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä likviditeettiriskeistä johtuneita tappioita.

### *Vaikutus vakavaraisuuteen*

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä likviditeettiriskejä 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 vaikutusta 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 määriltään, viitekoroiltaan ja uudelleenhinnoittelujankohdiltaan 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 viite korko 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 juoksuaikanaan 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 valuutanvaihtosopimuksilla.

#### *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-riskille ja nykyarvoriskille 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 konsernitasoiselle 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 myytäessä 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. Pitkälläkin aikavälillä tarkasteltuna tappiolliset myynnit ovat olleet konsernissa erittäin harvinaisia. Myyntivoittojen kokonaismäärä vuositasolla saattaa vaihdella johtuen siitä, että liiketoimen kohde ja ajoitus määrittyvät 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 vuokratasojen 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. Omistuskeskittyviä 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 strategiatyöskentelyä.

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 tähtämellä konsernin resurssointiin 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 kokonaislaatua ja luottojen vakuutena olevien asuntojen arvot voivat laskea samanaikaisesti luottosalkun heikentymistä kerraten. Pääomamarkkinoiden erilaisilla kriiseillä on kielteisiä vaikutuksia jälleenrahoituksen 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.

### *Säätelyriski*

Säätelyriski tarkoittaa luottolaitostoiminnan säätely- 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 säätelyssä ja viranomaisten toiminnassa. Nopeat muutokset saattavat myös hidastaa asiakaspalvelun erikoistuote- ja erikoispalvelukokonaisuuksien markkinoille tuontia ja vaikuttaa konsernin kilpailukykyyn muihin luottolaitostoimijoihin nähden.

Säätelyriskiä hallitaan muutosten toteuttamiseen liittyvien henkilö- ja teknisten resurssien hallinnalla, compliance-toiminnalla ja ylläpitämällä asiallisia suhteita viranomaisiin. Konsernissa kuitenkin tiedostetaan, että pitkällä aikavälillä säätely- ja valvontaympäristön muutokset takaavat omalta osaltaan sen, että luottolaitostoiminta 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 strategisista 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 tarkoitettut tiedot ovat sellaisia, joiden julkistamista laajempaa kuin mitä tässä toimintakertomuksessa on tehty, ei konsernin toiminnan luonne ja laajuus huomioiden ole pidetty olennaisena ja että julkistetut 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



## Taulukko: Konsernin omat varat ja vakavaraisuus

Omat varat ja vakavaraisuus

	2018	2017
<b>Ydinpääoma (CET1): päämainstrumentit ja rahastot</b>		
Päämainstrumentit 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
<b>Ydinpääoma (CET1): lakisääteiset oikaisut</b>		
Aineettomat hyödykkeet	-2 230,4	-2 253,5
Tulevista veronalaisista voitoista riippuvat laskennalliset verosaamiset	-148,5	0,0
Varovaista arvostamista koskevista vaatimuksista aiheutuvat arvonoi-kaisut	-219,9	0,0
Käyvän arvon rahastoon sisältyvät erät, jotka liittyvät rahavirtojen suojauksista saatuihin voittoihin tai tappioihin	0,0	65,0
Etuusperusteisten 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
<b>Vakavaraisuussuhteet ja puskurit</b>		
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
josta: yleistä pääomapuskuria koskeva vaatimus, %	2,5	2,5
josta: vastasyklisiä puskuria koskeva vaatimus, %	0,0	0,0
josta: järjestelmäriskipuskuria koskeva vaatimus, %	0,0	0,0
josta: maailmanlaajuiseen järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (G-SII) tai muuhun järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (O-SII) liittyvä puskurit, %	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 arvonoi-kaisuriskin (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 Asuntopoppankki Oy	Suomen Hypoteekkiyhdistys
Yksilöllinen tunniste	743700P5K21EQSEHZK26	N/A
Instrumenttiin sovellettava lainsäädäntö	Osakeyhtiölaki	Laki Hypoteekkiyhdistyksistä
Säätely		
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	19.6.2002	21.12.1858
Eräpäiväton vai päivätty	Eräpäiväton	Eräpäiväton

**Taulukko: Standardimenetelmän mukaiset luotto- ja vastapuoliriskit sekä operatiivinen riski ja muut riskit, tase ja taseen ulkopuoliset erät**

**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
<b>Luotto- ja vastapuoliriskit</b>				
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
Maksukyvyttömyystilassa 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
<b>Yhteensä</b>	<b>3 381 934,75</b>	<b>3 223 522,79</b>	<b>885 171,99</b>	<b>70 813,76</b>
<b>Operatiivinen riski</b>			32 506,8	2 600,5
<b>Muut riskit</b>			7 560,7	604,9
<b>Kaikki erät yhteensä</b>	<b>3 381 934,75</b>	<b>3 223 522,79</b>	<b>925 239,47</b>	<b>74 019,16</b>

**2017**

	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
<b>Luotto- ja vastapuoliriskit</b>				
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
Maksukyvyttömyystilassa 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
<b>Yhteensä</b>	<b>3 071 938,63</b>	<b>2 901 235,36</b>	<b>799 321,04</b>	<b>63 945,68</b>
<b>Operatiivinen riski</b>			29 782,5	2 382,6
<b>Muut riskit</b>			7 672,1	613,8
<b>Kaikki erät yhteensä</b>	<b>3 071 938,63</b>	<b>2 901 235,36</b>	<b>836 775,55</b>	<b>66 942,04</b>

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

**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
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	10,0	10,0
<b>Yhteensä</b>	<b>4 134,27</b>	<b>4 491,18</b>

**Takauksilla tai luottojohdannaisilla suojattujen vastuiden kokonaisvastuuarvo**

	2018	2017
Saamiset yrityksiltä	44 302,4	52 962,7
Vähittäissaamiset	40 480,3	32 030,2
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	41,8	63,1
<b>Yhteensä</b>	<b>84 824,60</b>	<b>85 055,94</b>

**Taulukko: Vähimmäisomavaraisuusaste****Vähimmäisomavaraisuusaste**

	2018	2017
Vähimmäisomavaraisuusaste, %	3,5	3,7

**Taulukko: Varojen vakuussidonnaisuutta koskevat tiedot****Varojen vakuussidonnaisuutta koskevat tiedot****2018**

1000 €

	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
<b>A - Varat</b>	<b>1 345 044,2</b>	<b>1 345 044,2</b>	<b>1 768 772,7</b>	<b>1 768 772,7</b>
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.

	Vakuussidonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat	Sidotut varat
<b>C - Sidotut varat ja niihin liittyvät velat</b>		
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
<b>Yhteensä</b>	<b>1 045 575,4</b>	<b>1 345 044,2</b>

**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 1000 €	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
<b>A - Varat</b>	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.

	Vakuussidonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat	Sidotut varat
<b>C - Sidotut varat ja niihin liittyvät velat</b>		
Velat luottolaitoksille	79 599,8	100 826,6
Yleiseen liikkeeseen lasketut 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 hyväksymistä 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.

## Taulukko: Maksuvalmiusvaatimusta koskevat tiedot

### 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 jälleenrahoitusriskin 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. Riskienhallinta vastaa riippumattomana riskinoton valvontatoimintona riskienhallintamenetelmien ylläpidosta ja kehittämisestä sekä riskiraportoinnista johdolle.

#### Riskiraportoinnin kattavuus ja riskin mittausjärjestelmät

Riskiraportointi johdolle kattaa kaikki likviditeettiriskit, on määrämutoista 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.

1000 €	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 mallillisen position ottamiseen. Muussa kuin kiinnitysluottopankkitoiminnassa ja yksinkertaisissa valuutanvaihtosopimuksissa johdannaiset selvitetään keskitetysti valitun keskusselvitysvastapuolen kanssa. Vakuuksien käyttö määräytyy sovittavan johdannaissopimuksen ehtojen mukaisesti.

#### Valuuttaerot LCR:ssä

Hypo konsernilla on vain euromääräisiä velkoja ja saamisia, 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 treasury 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

## Taulukko: Muut riskiasemaa koskevat tiedot

### 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 / Arvon alentumistappiot, 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, % arvioituista 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 neliövuokra keskimäärin €/m <sup>2</sup>	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	Lyhytaikainen maksuvalmiuden riittävyys suhteessa varainhankinnan rahavirtoihin (päivien erotus*365 (päiviä vuodessa)*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, %
Asuinhuoneistojen neliövokra keskimäärin €/m2	Keskimääräinen €/m2 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 määritellyt tai nimetyt tunnusluvut. Vakavaraisuusasetuksessa (EU 575/2013), CRR määritellyt tunnusluvut kuvaavat luottolaitoksen riskinkantokykyä.

<b>Liikevaihto</b>	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
<b>Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + 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+ arvonalentumistappiot luotoista ja muista sijoituksista)
<b>Liikevoitto/liikevaihto, %</b>	Liikevoitto <hr/> Liikevaihto x 100

Oman pääoman tuotto % (ROE)	$\frac{\text{Liikevoitto - tuloverot}}{\text{Oma pääoma + tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$
Koko pääoman tuotto % (ROA)	$\frac{\text{Liikevoitto - tuloverot}}{\text{Taseen loppusumma keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$
Omavaraisuusaste, %	$\frac{\text{Oma pääoma + tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä}}{\text{Taseen loppusumma}} \times 100$
Kulu-tuotto-suhde, %	$\frac{\text{Hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut}}{\text{Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot + suojauslaskennan nettotulos + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot}} \times 100$
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}}{\text{Vakuuksien käypä arvo saamisissa yleisöltä tai julkisyhteisöiltä}} \times 100$ <p>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.</p>
Luotot/talletukset, %	$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}}{\text{Talletukset}} \times 100$
Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	$\frac{\text{Talletukset}}{\text{Kokonaisvarainhankinta}} \times 100$ <p>Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.</p>
Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarain-hankinnasta, %	$\frac{\text{Jäljellä olevalta maturiteetiltaan yli 12 kuukauden kokonaisvarainhankinta}}{\text{Kokonaisvarainhankinta}} \times 100$ <p>Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.</p>
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, arvonalentumistappiot 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 vakuusasetusta 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

<b>Järjestämättömät saamiset, % luottokannasta</b>	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.	
<b>LCR-tunnusluku, %</b>	Likvidit varat	x 100
	Likviditeetin ulosvirtaukset vähennettynä likviditeetin sisään virtauksilla (30 pv)	
	LCR-tunnusluku lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti.	
<b>Vähimmäisomavaraisuusaste, %</b>	Oma pääoma + tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä	x 100
	Taseen loppusumma	
<b>Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, %</b>	Ydinpääoma	x 100
	Kokonaisriski	
	Kokonaisriskiin sisältyvän luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.	

Helsingissä helmikuun 27. päivänä 2019

Hallitus

## KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

(1000€)	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
<b>KORKOKATE</b>		<b>12 330,8</b>	<b>8 991,2</b>
Tuotot oman pääoman ehtoista 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	-27,1
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 kirjaamista rahoitusvaroista	12	-31,3	
Muiden rahoitusvarojen odotettavissa olevat luottotappiot sekä arvonalentumistappiot	12	8,7	
<b>LIIKEVOITTO</b>		<b>7 165,2</b>	<b>6 651,4</b>
Tuloverot	13	-1 216,8	-1 144,0
<b>VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN</b>		<b>5 948,5</b>	<b>5 507,4</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>		<b>5 948,5</b>	<b>5 507,4</b>

## KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

1000€	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	65,0	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
<b>TILIKAUDEN LAAJA TULOS</b>	<b>5 586,7</b>	<b>6 978,4</b>

## KONSERNIN TASE, IFRS

### KONSERNIN TASE, IFRS

(1000€)	Liitetieto	31.12.2018	31.12.2017
<b>VASTAAVAA</b>			
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
Johdannaissopimukset	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	258,0	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
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>3 113 816,9</b>	<b>2 792 488,8</b>

**KONSERNIN TASE, IFRS**

(1000€)

	Liitetieto	31.12.2018	31.12.2017
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>			
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
<b>OMA PÄÄOMA</b>			
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
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>3 113 816,9</b>	<b>2 792 488,8</b>

## LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

### LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

(1000€)	Peruspää- oma	Uudelleen- arvostusrahasto	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat*	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2017	5 000,0		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
Myytävikissä 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
<b>Oma pääoma 31.12.2017</b>	<b>5 000,0</b>	<b>0,0</b>	<b>22 799,9</b>	<b>2 428,6</b>	<b>22 923,5</b>	<b>62 670,3</b>	<b>115 822,3</b>

(1000€)	Peruspää- oma	Uudelleen- arvostusrahasto	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2018	5 000,0		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		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
<b>Oma pääoma 31.12.2018</b>	<b>5 000,0</b>	<b>0,0</b>	<b>22 810,7</b>	<b>2 124,6</b>	<b>22 923,5</b>	<b>68 550,2</b>	<b>121 409,0</b>

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

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

(1000€)

1.1.-31.12.2018 1.1.-31.12.2017

<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
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	-27,1
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
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä</b>	<b>9 178,3</b>	<b>7 189,5</b>
<b>Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)</b>		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-373 842,7	-406 340,9
Vakuudet johdannaisista	2 501,3	345,4
Sijoituskiinteistöt	-2 455,2	5 294,4
<b>Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä</b>	<b>-373 796,5</b>	<b>-400 701,1</b>
<b>Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)</b>		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	177 764,2	337 357,8
<b>Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä</b>	<b>177 764,2</b>	<b>337 357,8</b>
<b>LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>-186 854,0</b>	<b>-56 153,8</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>		
Käyttöomaisuuden muutos	-439,5	-428,0
Saadut osingot		39,9
<b>INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>-439,5</b>	<b>-388,1</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>		
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
<b>RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>123 647,3</b>	<b>141 561,1</b>
<b>RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS</b>	<b>-63 646,1</b>	<b>85 019,2</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>502 318,1</b>	<b>417 299,0</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>438 672,0</b>	<b>502 318,1</b>
<b>RAHAVAROJEN MUUTOS</b>	<b>-63 646,1</b>	<b>85 019,2</b>

## KONSERNIN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2018

### 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 kiinnitysluottopankkitoimintaa.

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

Konserniyhtiöt omistavat 54,6 prosenttia kiinteistöyhtiö Bostadsaktiebolaget Taoksesta (jäljempänä Taos). Taos omistaa ja hallinnoi tonttia ja rakennusta, joissa tiloissa myös Hypon asiakaspalvelutilat sijaitsevat. Taos vuokraa omistamiaan toimistotiloja myös ulkopuolisille toimijoille.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen Asuntohypopankki 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 viranomaismääräykset.

Konsernitiilinpäätös sisältää konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot, sekä konsernin laajan tuloksen, rahavirtalaskelman 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 omistussosuuden 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 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-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. Sallituista 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 julkaistavaksi 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, vuokrakausi 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 miljoonaa 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 pienenemään noin 3 tuhatta euroa.

Rahavirtalaskelma: Esitystavan muutoksesta johtuen liiketoiminnan rahavirrat tulevat kasvamaan vastaavalla summalla kuin rahoituksen rahavirrat tulevat pienenemään. 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 suojauksen 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

1 000 €	Luokitteluryhmä		Kp-arvo 31.12.2017	Kp-arvo 1.1.2018
	Tase-erä	IAS39	IFRS 9	IAS 39
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

1 000 €	Luokitteluryhmä		Kp-arvo 31.12.2017	Kp-arvo 1.1.2018
	Tase-erä	IAS39	IFRS 9	IAS 39
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 täsmäyslaskelma 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
	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		-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 arvostamismahdollisuuden 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 hankintameno 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.

### *Myytavissä olevien rahoitusvarojen uudelleenluokittelu käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettaviin rahoitusvaroihin*

Myytavissä 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.

### *Myytavissä 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 tarkoitus 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 johdannaissopimusten arvostamisessa ja kirjaamisessa. Uudelleenluokittelu ei muuttanut kirjanpitoarvoa.

*Rahoitusvarat ja –velat, jotka on pakko arvostaa käypään arvoon tulosvaikutteisesti*

Johdannaissopimukset 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 hankintamenuon ja vieraan pääoman ehtoihin rahoitusvaroihin, jotka arvostetaan käypään arvoon laajan tuloksen kautta. Myynti- ja vuokrasaamisiin sovelletaan yksinkertaistettua odotettujen luottotappioiden laskentamenettelyä. Rahoitusvarat, myynti- ja vuokrasaamiset ovat luonteeltaan vähäriskisiä eikä luottoriskissä ole tapahtunut olennaista muutosta ajanjaksolla 1.1.2018 - 31.12.2018.

1 000 €	Arvonalentumis-tappiot IAS 39	Uudelleen-luokittelu	Uudelleen-arvostus (ECL)	Odotetut luottotappiot IFRS 9
<b>Luokittelu jaksotettuun hankintamenuon</b>				
Käteiset varat	0			0
Saamiset luottolaitoksilta	0			0
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	301		33	334
<b>Yhteensä</b>	<b>301</b>	<b>0</b>	<b>33</b>	<b>334</b>
<b>Myytävässä olevien rahoitusvarojen luokittelu käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettaviin rahoitusvaroihin</b>				
Saamistodistukset	0		25	25
Osakkeet ja osuudet	0			0
<b>Käypään arvoon tulosvaikutteisesti käyvän arvon option perusteella luokittelu käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostamismahdollisuuden perusteella</b>				
Saamistodistukset	0			0
<b>Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavien luokittelu käypään arvoon tulosvaikutteisesti</b>				
Johdannaissopimukset	0			0
<b>Yhteensä</b>	<b>301</b>	<b>0</b>	<b>58</b>	<b>359</b>

### *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 tonttintariaattitoiminnan hallinnointi- ja toimenpidepalkkiot sekä ns. sateenvarjosopimuksiin 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 tunnistetaan 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, lisätynä 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 tulosvaikutteisesti 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 hankintamenoon
- Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta
- Käypään arvoon tulosvaikutteisesti

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen jaksotettuun hankintamenoon arvostettaviin sekä käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettaviin vieraan pääoman ehtoihin saamisiin 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. Ensisijaisesti käytetään noteerattuja hintoja (taso 1), mutta jos näitä ei ole saatavilla, käytetään havainnoitavissa olevia syöttöhintoja (taso2).

Johdannaissovimusten, joista valtaosa koostuu perinteisistä koronvaihtosopimuksista, sekä noteeraamattomien kiinteäkorkoisten velka- ja saatavaerien käypä arvo on laskettu diskonttaamalla tulevat kassavirrat nykyhetkeen 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 olemasta 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 hankintamenoon: 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 hankintamenoon. Näiden varojen kirjanpitoarvoa 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 hankintamenoon.
- 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 hankintamenoon 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-instrumenteille instrumenttitasolla.

Käypään arvoon laajan tuloksen kautta kirjattujen vieraanpääoman 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 ehtoista sijoituksista, kun Hypon oikeus maksujen saamiseen on syntynyt.

## Odotettujen luottotappioiden laskenta ja määrittäminen

Odotettuja luottotappioperiaatteita sovelletaan jaksotettuun hankintamenuun arvostettaviin sekä käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettaviin rahoitusvaroihin, vuokrasaamisiin, 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: Normaalitilassa 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 eräänntyneenä 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 mukaisten vähentämättömien kassavirtojen ja vakuuden/vakuuksien käyvän arvon erotusta. Lisäksi laskennassa huomioidaan edellä mainittu tulevaisuuskerroin. Tasolla 2 olevan saamisen osalta oletetaan, että luoton jatkonostoja ei velkakirjaehtoien mukaisesti sallita, mistä johtuen luoton nostamatonta, taseen ulkopuoliseksi sitoumukseksi merkittyä määrää 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 määriteltyjen 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 velkakirjaehtojen mukaisesti sallita, mistä johtuen taseen ulkopuolista määrää luotosta ei huomioida tappiolaskennassa.

#### *Lainojen muutokset*

Muokattaessa lainojen kassavirtoja Hypo tarkastelee mahdollista luottoriskin muutosta. Tyypillisesti muutoksia lainojen kassavirtoihin 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 lainanhoitajousto, saatavan luottoriskin katsotaan kasvaneen ja luotto siirtyy tasolle 2 sekä saatavalle tehdään sopimusperusteinen odotettujen luottotappioiden mallin mukainen laskenta.

#### *Odotettujen luottotappioiden laskenta muille vieraan pääoman ehtoisille 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 ehtoisille instrumenteille, jotka arvostetaan jaksotettuun hankintamenuun tai käypään arvoon laajan tuloksen kautta.

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

- Taso 1: Normaalitilassa 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 määritelmä*

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

- EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR 178 artiklan mukaiset vaatimukset
- Lainaan 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 ennustemalliin tarvitsemat arvot tulevaisuuskertoimen (FLF) laskemiseksi perustuvat Hypon riskienhallinnan arvioon. Hypon itsenäinen pääekonomisti toimittaa säännöllisesti ajantasaisen tulevaisuuskerroinaron ennustemallia varten. Tulevaisuuskertoimella voi olla arvoja, jotka kasvattavat lopullista odotettujen luottotappioiden määrää verrattuna perusskenaarioon, 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 saamisten yhteismäärään, mutta tilastoja käytetään määrittäessä odotettuja luottotappioita koskevaa vähennyserää. Saamisten 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 johdannaisopimuksia 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**

Johdannaiset arvostetaan alun perin käypään arvoon siitä päivästä lukien kun johdannaissopimus on tehty ja myöhemmin käypään arvoon. Korkeajohdannaisten 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 johdannaissopimuksiin 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 korkoriskiin. 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 tehoton osa syntyy pääosin suojaavan johdannaisten vaihtuvakorkoisen osan käyvän arvon muutoksista. Suojauksen tehoton osa kirjataan tulosvaikutteisesti.

Käyvän arvon suojauslaskennassa johdannaissopimukset 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 johdannaissopimukseen 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 tehoton osuus kirjataan tulosvaikutteisesti.

Johdannaissopimukset 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 johdannaissopimusten 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 hankintamenuun.

## 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 kiinteistöstä.

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 omaisuuserä 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 lisätynä 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 hankintameno mallin mukaisesti.

## Työsuhde-etuudet

### *Eläkekulut ja muut työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet*

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet ovat joko maksu- tai 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. Vapaaehtoinen järjestely on toteutettu Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön M-osastossa.

### *Etuuspohjaiset järjestelyt*

Vapaaehtoinen lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osastossa ja se käsitellään etuuspohjaisena 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. Etuuspohjaisen 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 etuuspohjaisten työsuhde-etuksien netto-omaisuuserästä, EVL 46 § mukaisesta varauksesta emoyhtiössä sekä eräisiin kiinteistösiirtoihin 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 oikaistuin arvoin.

### **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, tonttinotariaattitoiminnan hallinnointi- ja toimenpidepalkkiot, ehdollisiin ostositoumuksiin 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 myytäessä 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 kulumiseen perustuvat vuokratuotot sekä hoitomenot. 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 päivärahakorvaukset käsitellään lyhytaikaisina työsuhte-etuuksina. Työntekijöiden lakisääteisen eläketurvan järjestämisestä sekä palkitsemisjärjestelmän mukaan suoritettavista palkkioista aiheutuvat kulut käsitellään maksupohjaisena järjestelyinä. Palkat ja palkkiot sekä maksupohjaiset 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 taloudellisena vaikutusaikana.

*Odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenoön kirjatuihin rahoitusvaroista*

Erään kirjataan odotettujen luottotappioiden nettomuutos jaksotettuun hankintamenoön kirjatuihin rahoitusvaroista.

*Muiden rahoitusvarojen odotettavissa olevat luottotappiot sekä arvonalentumistappiot*

Erään kirjataan odotettujen luottotappioiden nettomuutos muista rahoitusvaroista kuin jaksotettuun hankintamenoön kirjatuihin 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 tulevaisuudessa syntyvän verotettavan tulon yhteydessä.

# KONSERNIN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1000 €, ellei toisin mainita.

## 1 Korkotuottojen ja -kulojen 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 ehtoista sijoituksista

	2018	2017
Myytavissä 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
Tonttino- ja tonttinaattipalveluista	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

##### Konsernin tuotot (1000 €)

	10-12/2018	10-12/2017	1-12/2018	1-12/2017
Korkotuotot	6 135,1	5 323,1	23 614,8	20 414,6
Korkokulut	-2 784,8	-2 611,4	-11 284,1	-11 423,4
Korkokate	3 350,4	2 711,6	12 330,8	8 991,2
Nettopalkkiotuotot				
Luotonannosta	392,5	389,5	2 058,2	1 910,3
Tonttintariaahtitoiminnasta	400,1	351,9	1 390,3	1 262,5
Muusta toiminnasta	93,4	92,9	346,3	351,9
Nettopalkkiotuotot yhteensä	886,0	834,4	3 794,8	3 524,7
Treasury-toiminnan nettotuotot	-1 269,7	401,1	-820,1	2 143,9
Sijoituskiinteistöjen vuokraustoiminnan nettotuotot	777,5	767,0	2 554,5	2 327,6
Kiinteistösijoitusten myyntivoitot	209,8	6,8	376,0	596,5
Muut tuotot	4,2	-33,3	-12,9	82,4
Muut tuotot yhteensä	-278,2	1 141,7	2 097,4	5 150,3
Tuotot yhteensä	3 958,2	4 687,7	18 223,0	17 666,2

#### 5 Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot

	2018	2017
Rahoitusinstrumenttien luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto)		
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatusta eristä johtuvat nettotuotot	800,2	203,9
Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaissopimukset		
Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto)		
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatusta eristä johtuvat nettotuotot	-2 423,8	432,2
Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaissopimukset	478,9	-214,6
Arvopaperikaupan nettotuotot	-1 144,7	421,4
Valuuttatoiminnan nettotuotot	0,0	0,0
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	
Myytävissä 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	-27,1

#### 8 Sijoituskiinteistöjen 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
<b>Yhteensä</b>	<b>-12,9</b>	<b>82,4</b>

## 10 Liiketoiminnan muut kulut

	2018	2017
Vuokratulut	-81,0	-202,5
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-60,6	-57,5
Muut kulut	-1 688,7	-1 316,2
<b>Yhteensä</b>	<b>-1 830,3</b>	<b>-1 576,3</b>

Erään muut kulut sisältyy Rahoitusvakausvirastolle suoritettut vakuusmaksut 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

## 12 Odotettavissa olevat luottotappiot / Arvon alentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista 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, myönnetyt nostamattomat luotot		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	-0,3	
Arvon alentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista sekä muista rahoitusvaroista		
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintamenoön		
Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot		-44,6
Sopimuskohtaiset arvonalentumistappioiden palautukset		50,6
<b>Yhteensä</b>	<b>-31,3</b>	<b>6,0</b>

Muiden rahoitusvarojen odotettavissa olevat luottotappiot ja arvonalentumistappiot

Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	8,7	
<b>Yhteensä</b>	<b>8,7</b>	<b>0,0</b>

## 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
<b>Verot tuloslaskelmassa</b>	<b>-1 216,8</b>	<b>-1 144,0</b>
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
<b>Yhteensä</b>	<b>6 116,9</b>	<b>5 705,1</b>
Verot laskettuna 20 %:n verokannalla	-1 223,4	-1 141,0
Edellisten tilikausien verot	6,6	-3,0
Muut erät	0,0	0,0
<b>Verot tuloslaskelmassa</b>	<b>-1 216,8</b>	<b>-1 144,0</b>

\* 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 korttilyhteistyökumppanin 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		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Saamiset keskuspankilta		223 600,0	201 200,0
16 Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat ja nettovelat		<b>2018</b>	<b>2017</b>
		<b>tasearvo</b>	<b>tasearvo</b>
Käteiset varat		223 600,0	201 200,0
Keskuspankkirahoitukseen 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
<b>Nettovelat</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
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
<b>Nettovelat</b>		<b>-797 340,1</b>	<b>-610 046,6</b>
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
<b>Nettovelat</b>		<b>-797 340,1</b>	<b>-610 046,6</b>

Nettovelat 2018	Rahavarat		Rahoitukseen liittyvät velat				Yhteensä
	Käteiset varat	Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	Saamistodistukset julkisyhteisöiltä	Saamiset luottolaitoksilta	Lainat vuoden kuluessa	Lainat yli vuoden kuluttua	
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
<b>Nettovelat 31.12.2018</b>	<b>223 600,0</b>	<b>201 166,5</b>	<b>8 506,0</b>	<b>5 399,5</b>	<b>-168 435,6</b>	<b>-1 067 576,5</b>	<b>-797 340,1</b>

Konserni hallitsee likviditeettiriskejään ylläpitämällä maksuveltoiteisiinsa nähden riittävää likviditeettiä. Rahavirtalaskelmalla rahoituksen rahavirtoihin sisältyvä varainhankinta ja rahavarat muodostavat nettovarallisuusosaston (nettovelka).

Nettovelat 2017	Rahavarat		Rahoitukseen liittyvät velat				Yhteensä
	Käteiset varat	Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	Saamiset luottolaitoksilta	Lainat vuoden kuluessa	Lainat yli vuoden kuluttua		
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	
<b>Nettovelat 31.12.2017</b>	<b>201 200,0</b>	<b>284 718,7</b>	<b>16 399,5</b>	<b>-134 929,0</b>	<b>-977 435,7</b>	<b>-610 046,6</b>	

Konserni hallitsee likviditeettiriskejään ylläpitämällä maksuveltoiteisiinsa nähden riittävää likviditeettiä. Rahavirtalaskelmalla rahoituksen rahavirtoihin sisältyvä varainhankinta ja rahavarat muodostavat nettovarallisuusosaston (nettovelka).

17 Saamiset luottolaitoksilta (Lainat ja muut saamiset)

	2018			2017		
	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.

18 Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä (Lainat ja muut saamiset)

	Tappioita koskeva vähennys	
	2018	2017
Yritykset ja asuntoyhteisöt	1 775 705,9	1 485 557,2
Kotitaloudet	800 122,5	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	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			Tappiota koskeva vähennyserä	2017		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä		Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat							
Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat							
Valtion velkasitoumukset							
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							
Sijoitustodistukset							
Yritystodistukset							
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.

## 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			
	Valtiot, kunnat ja julkisyhteisöt	Yritykset ja rahoituslaitokset	Katetut joukkolainat	Yhteensä
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 hankintamenoon		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 joista keskusvastapuoliselvityksessä	66,3	3 215,5	257,6	2 415,3
		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
	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 sopimuksiin 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' luottoluokiteltuja 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			
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta
Käyvän arvon suojauslaskenta				
Nimellisarvo			610 000,0	309 562,2
Kiinteä korko, keskiarvo			0,31 %	0,49 %
Rahavirran suojauslaskenta				
Nimellisarvo				
Kiinteä korko, keskiarvo				
	2017			
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta
Käyvän arvon suojauslaskenta				
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 muutos suojauslaskennassa
	Nimellisarvo	Varojen kirjanpitoarvo	Velkojen kirjanpitoarvo	Tase-erä	
Käyvän arvon suojauslaskenta					
Korkojohdannaiset	919 562,2	4 496,3	0,0	Johdannais- sopimukset	9 447,9
Rahavirran suojauslaskenta					
Korkojohdannaiset					
	2017				Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
	Nimellisarvo	Varojen kirjanpitoarvo	Velkojen kirjanpitoarvo	Tase-erä	
Käyvän arvon suojauslaskenta					
Korkojohdannaiset	619 610,4	1,3	4 448,0	Johdannais- sopimukset	-3 931,9
Rahavirran suojauslaskenta					
Korkojohdannaiset	5 000,0	0,0	81,3	Johdannais- sopimukset	657,8

25 Suojauslaskennan kohteet

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

2017

	Kirjanpitoarvo		Kertyneet käyväarvon oikaisut suojattavalle kohteelle		Tase-erä	Käyvä arvon muutos suojauslaskennassa
	Varat	Velat	Varat	Velat		
Käyvä 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
Käyvä arvon suojauslaskenta Korkojohdannaiset	0,0		33,2 Suojauslaskennan nettotuotot
Rahavirran suojauslaskenta Korkojohdannaiset			

2017

	Voitto/tappio laajassa tuloslaskelmassa	Suojauksen tehottomuus tuloslaskelmassa	Tuloserä suojauslaskennan tehottomalle osalle
Käyvä 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

## 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
<b>Tasearvo, yhteensä</b>	<b>61 420,5</b>	<b>59 686,0</b>
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	63 739,1	62 615,7
josta ulkopuolisen, pätevän arvioijan arvioihin perustuva osuus	670,0	13 964,5
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
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
<b>Tasearvo, yhteensä</b>	<b>844,4</b>	<b>854,5</b>
Muiden kiinteistöjen käypä arvo, yhteensä	3 516,2	3 526,3
Rakennusvaiheessa oleviin kohteisiin liittyvät velvoitteet		
Rakenteilla olevien kohteiden maksamattomat kauppahinnat	0,0	0,0

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

Asuinhuoneistojen käyvät arvot on arvioitu perustuen Tilastokeskuksen viimeksi julkaisemiin, alueittain ja huoneistotyypeittäin ryhmiteltyihin toteutuneisiin kauppoihin perustuviin hintatilastoihin tai ulkopuolisen arvioijan laatimaan arvioon kohteen käyvistä 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.

29 Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden muutokset tilikauden aikana

	Aineettomat hyödykkeet	Sijoituskiint. ja sijoituskiinteistö- osakkeet	Muut kiinteistöt ja kiinteistö- osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
<b>Hankintameno 1.1.2018</b>	<b>4 946,6</b>	<b>62 491,7</b>	<b>932,0</b>	<b>2 479,2</b>	<b>65 902,8</b>
Lisäykset, uudet hankinnat	454,8	6 748,1		1,6	6 749,8
Vähennykset	-9,0	-5 013,6		-8,1	-5 021,7
<b>Hankintameno 31.12.2018</b>	<b>5 392,5</b>	<b>64 226,2</b>	<b>932,0</b>	<b>2 472,8</b>	<b>67 630,9</b>
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
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2018</b>	<b>2 604,5</b>	<b>513,6</b>	<b>87,6</b>	<b>2 214,7</b>	<b>2 815,9</b>
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2018		-2 292,1			-2 292,1
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut					0,0
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2018</b>	<b>2 788,0</b>	<b>61 420,5</b>	<b>844,4</b>	<b>258,0</b>	<b>62 522,9</b>
<b>Hankintameno 1.1.2017</b>	<b>4 545,8</b>	<b>64 497,1</b>	<b>932,0</b>	<b>2 451,9</b>	<b>67 880,9</b>
Lisäykset, uudet hankinnat	400,8	9 846,2		27,3	9 873,5
Vähennykset		-11 851,6			-11 851,6
<b>Hankintameno 31.12.2017</b>	<b>4 946,6</b>	<b>62 491,7</b>	<b>932,0</b>	<b>2 479,2</b>	<b>65 902,8</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2017	1 733,2	513,6	67,3	2 115,2	2 696,1
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot					0,0
Tilikauden poisto	396,5		10,1	68,4	78,5
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2017</b>	<b>2 129,7</b>	<b>513,6</b>	<b>77,4</b>	<b>2 183,6</b>	<b>2 774,6</b>
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2017		-2 292,1			-2 292,1
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut					0,0
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2017</b>	<b>2 816,9</b>	<b>59 686,0</b>	<b>854,5</b>	<b>295,6</b>	<b>60 836,2</b>

30 Muut varat

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

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
<b>Yhteensä</b>	<b>5 456,6</b>	<b>4 843,8</b>

## 32 Verosaamiset ja -velat

	2018	2017
Tuloverosaamiset	38,5	15,1
Laskennalliset verosaamiset	148,5	139,3
<b>Verosaamiset yhteensä</b>	<b>187,0</b>	<b>154,4</b>
Tuloverovelat	1 306,6	
Laskennalliset verovelat	9 812,9	10 030,3
<b>Verovelat yhteensä</b>	<b>11 119,5</b>	<b>10 030,3</b>
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Käyvän arvon rahasto	148,5	139,3
Yhteensä	148,5	139,3
<b>Laskennalliset verovelat</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
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
<b>Laskennallinen verosaaminen (+)/-velka (-), netto</b>	<b>-9 664,4</b>	<b>-9 891,0</b>
<b>Laskennallisten verojen muutokset</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Laskennalliset verosaamiset /-velat 1.1.	-9 891,0	-9 142,9
<b>Kirjattu tuloslaskelmaan:</b>		
EVL 46§:n mukainen luottotappiovaraus		-422,0
IAS 19-kirjaus	146,4	41,6
Työeläke-etuudet		
Arvonkorotusrahaston eliminointi		
<b>Laajaan tulokseen ja omaan pääoman kirjattu:</b>		
Rahavirtojen suojaukset	-16,3	-131,6
Myytavissä olevat rahavarat		-50,7
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat	32,7	
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleenarvostus	63,7	-185,5
<b>Laskennalliset verosaamiset (+) / -velat (-) yhteensä 31.12., netto</b>	<b>-9 664,4</b>	<b>-9 891,0</b>
<b>Tuloverosaaminen (+) / -velka (-), netto</b>	<b>-1 268,1</b>	<b>15,1</b>
<b>Verosaamiset yhteensä (+) / -velka (-), netto</b>	<b>-10 932,5</b>	<b>-9 875,9</b>

Suomen Hypoteekkiyhdistyksellä on verotuksessa vahvistettu tappio käyttämättä 37.283,34 euroa (vanhenemisaika vuonna 2026), josta ei ole kirjattu laskennallista verosaamista 7.456,67 euroa.

## 33 Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat

	2018		2017	
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
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.

### 34 Muut velat

	2018	2017
Muut velat	17 119,0	9 636,3

### 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
<b>Yhteensä</b>	<b>7 663,3</b>	<b>4 524,1</b>

### 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 Kriisintarkkaisuun 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	0,0	4 490,1
joista jäljellä oleva maturiteetti vähintään 1 vuosi	0,0	0,0
Ydinpääoma (CET1)	112 342,3	106 070,7
Kriisintarkkaisuun annetun lain mukaiset erät yhteensä	123 061,5	139 485,7

### 38 Rahoitusvarojen ja -velkojen maturiteettijakauma

	2018					Yhteensä
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	
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
<b>Yhteensä</b>	<b>36 223,5</b>	<b>103 913,3</b>	<b>588 700,0</b>	<b>597 848,2</b>	<b>1 477 294,9</b>	<b>2 803 979,9</b>
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
<b>Yhteensä</b>	<b>1 458 278,0</b>	<b>443 944,3</b>	<b>753 685,1</b>	<b>298 689,9</b>	<b>0,0</b>	<b>2 954 597,2</b>

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					Yhteensä
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	
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
<b>Yhteensä</b>	<b>38 936,5</b>	<b>145 207,1</b>	<b>703 144,4</b>	<b>641 736,3</b>	<b>984 668,3</b>	<b>2 513 692,6</b>
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
<b>Yhteensä</b>	<b>1 264 722,1</b>	<b>612 465,0</b>	<b>473 705,9</b>	<b>294 638,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2 645 531,1</b>



### 39 Tase-erien erittely koti- ja ulkomaanrahan määräisiin

Tase-erät eivät sisällä ulkomaanrahan määräisiä erä.

### 40 Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

		2018		2017		
Luokittelu	Käyvän arvon määrittämisperiaate	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 tulosvaikuttisesti	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 tulosvaikuttisesti	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 rahoitusopimuksista.

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 saaduin julkisin noteerauksin. Johdannaisten käypä arvo lasketaan diskonttaamalla sopimusten tulevat kassavirrat tilinpäätöspäivän markkinakorkoja käyttäen. Käyvät arvot esitetään ilman siirtyviä korkoeriä.

#### 41 Rahoitusvarojen ja -velkojen netottaminen

2018	Bruttoramäärät	Nettoutettu taseessa	Taseessa esitettävät 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	Bruttoramäärät	Nettoutettu taseessa	Taseessa esitettävät rahamäärät	Määrät, joita koskee nettoutusjärjestely mutta joita ei ole netotettu taseessa		Nettomäärä
				Rahoitusinstrumentit	Saatu/maksettu käteisvakuus	
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 myynti ja velkaerän kuittaus samanaikaisesti. Johdannaisvelat -ja saamiset sisältävät siirtyvät korkoerät.

#### 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-etuudet

##### Palkkakulut ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet

Hypon työntekijöiden ja hallintoelinten työpanoksesta suoritettavat palkat ja palkkiot, palkallisen vuosiloman kulu sekä työntekijöille maksetut matkakulu- ja päivärahakorvaukset käsitellään lyhytaikaisina työsuhde-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.

Työl-vakuutuksen ennakomaksut 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 etuuspohjaisena järjestelyinä. A-osaston varallisuuden käypä arvo ylittää sen diskontatun veloitteen 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 eläkeveloitteesta 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 työnantajyhtiön palautettu, maksamaton ylikate merkitään taseen muihin varoihin. Netto-omaisuuserän laskennallinen vero esitetään tase-erässä laskennalliset verovelat.

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

### *Eläkeveloitteen laskenta*

Veloitteen määrittämiseksi käytetään vakuutusmatemaattista menetelmää, jossa huomioidaan mm. edunsaajien ikä, palkkataso sekä tarvittavat väestötalustiedot. Konserni käyttää veloitteen laskennassa ulkopuolista, ammatillisesti pätevää vakuutusmatemaatikkoa ja velvoite lasketaan vähintään vuosittain.

Veloitteen nykyarvo saattaa muuttua veloitteen 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 veloitteen 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 työnantajyhtiön riippumattoman ekonomistin arviot tulevasta korkokehityksestä huomioidaan diskonttokorkotasoa arvioitaessa.

Järjestelyn varat esitetään käyvin arvoin jaoteltuina omaisuuslajikohtaisesti noteerattuihin ja ei-noteerattuihin varoihin.

### *Arviot*

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

### *Etuuspohjaisen järjestelyn olennaisimmat riskit*

Etuuspohjaisessa järjestelyssä Hypon veloitteen euromäärä saattaa kasvaa, mikäli etuudet tulevat odotettua kalliimmiksi esimerkiksi vakuutusmatemaattisissa oletamissa tapahtuvien muutosten tai sijoitusten tuottotasossa tapahtuvien muutoksien vuoksi. Järjestelmän varojen käypä arvo on lähes kaksinkertainen veloitteiden nykyarvoon nähden.

Järjestelyn valvonta- ja riskienhallintajärjestelmä perustuu työnantajyhtiön käytäntöihin riskienhallinnassa, compliance-toiminnassa ja sisäisen tarkastuksen toteutuksessa. Eläkesäätiö ostaa asiamiespalvelut ja aktuaaripalvelut ulkopuoliselta, ammatillisesti pätevältä toimijalta. Etuuspohjaisen eläkejärjestelyn keskeisimmät riskialueet ovat

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

**Työsuhde-etuudet tuloslaskelmassa**

	2018			Yhteensä
	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	
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
<b>Yhteensä</b>	<b>-4 926,7</b>	<b>-1 084,2</b>	<b>17,9</b>	<b>-5 993,1</b>

	2017			Yhteensä
	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	
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
<b>Yhteensä</b>	<b>-4 973,9</b>	<b>-1 329,3</b>	<b>12,2</b>	<b>-6 291,0</b>

**Työsuhde-etuudet laajassa tuloslaskelmassa**

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

**Työsuhde-etuudet taseessa, vastaavaa**

	2018		Yhteensä
	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	
Muut varat		5 328,9	5 328,9
Siirtosaamiset ja ennakkomaksut			0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>5 328,9</b>	<b>5 328,9</b>

	2017		Yhteensä
	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	
Muut varat		6 379,5	6 379,5
Siirtosaamiset ja ennakkomaksut	43,6		43,6
<b>Yhteensä</b>	<b>43,6</b>	<b>6 379,5</b>	<b>6 423,0</b>

**Työsuhde-etuudet taseessa, vastattavaa**

	2018			Yhteensä
	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	
Muut velat		125,2		125,2
Laskennallinen verovelka			1 065,8	1 065,8
Muut siirtovelat	899,8			899,8
Käyvän arvon rahasto, vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-)			2 756,0	2 756,0
Käyvän arvon rahasto, laskennallinen vero			-551,2	-551,2
<b>Yhteensä</b>	<b>899,8</b>	<b>125,2</b>	<b>3 270,6</b>	<b>4 295,5</b>

	2017			Yhteensä
	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	
Muut velat		146,1		146,1
Laskennallinen verovelka			1 275,9	1 275,9
Muut siirtovelat	857,2			857,2
Käyvän arvon rahasto, vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-)			3 074,5	3 074,5
Käyvän arvon rahasto, laskennallinen vero			-614,9	-614,9
<b>Yhteensä</b>	<b>857,2</b>	<b>146,1</b>	<b>3 735,5</b>	<b>4 738,8</b>

#### Etuuspohjaiset järjestelyt

##### Järjestelyn veloitteet ja varat

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

##### Tilikauden muutos

	2018	2017
Nettomääräinen omaisuuserä 1.1.	6 379,5	5 660,0
Työsuoritukseen 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	
<b>Nettomääräinen omaisuuserä 31.12.</b>	<b>5 328,9</b>	<b>6 379,5</b>

#### 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
<b>Varojen käypä arvo yhteensä</b>	<b>11 443,1</b>	<b>314,5</b>	<b>11 757,6</b>	<b>11 779,1</b>	<b>1 076,9</b>	<b>12 855,9</b>

#### Järjestelyyn kuuluviin varoihin sisältyvät konsernin omat rahoitusinstrumentit

	2018	2017
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 herkkyyden keskeisissä oletuksissa tapahtuville muutoksille

	Oletuksen muutos	2018		2017	
		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 vakuudet

	2018	2017
	Muut vakuudet	Muut vakuudet
<b>Omasta velasta annetut vakuudet</b>		
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
	2018	2017
<b>Saadut vakuudet</b>	Muut vakuudet	Muut vakuudet
Velat luottolaitoksille		
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat		
Johdannaissopimukset	6 060,0	299,4
Saadut vakuudet yhteensä	6 060,0	299,4

### 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 sitoumukset

	2018	2017
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset		
Takaukset ja muut vastuut	2 181,9	2 181,9
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönnetty, 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

	2018	2017
<b>47 Tilintarkastajalle maksetut palkkiot</b>		
Tilintarkastuksesta	89,9	86,4
Muusta kuin tilintarkastuspalvelusta - emoyhtiö	4,1	31,3
Muusta kuin tilintarkastuspalvelusta - konserni	4,1	37,0
Palkkiot on esitelty 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 esitelty ne liiketoimet lähipiiriin 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

#### 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 perittävässä 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 luotonantajan 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
Tj, tjs, 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	Oma	Tilikauden	Varat	Velat	Tuotot
	Koti-	Omistus-	pääoma	tulos			
	paikka	osuus, %					
<b>Tytäryritykset</b>							
Suomen AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100,0	24 647,9	251,6	1 749 320,0	1 724 672,1	2 273,5
<b>Yhteiset toiminnot</b>							
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.

### Tietoja tytäryrityksistä ja yhteisistä toiminnoista

		2017	Oma	Tilikauden	Varat	Velat	Tuotot
	Koti-	Omistus-	pääoma	tulos			
	paikka	osuus, %					
<b>Tytäryritykset</b>							
Suomen AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100,0	24 396,3	3 001,8	1 567 948,5	1 543 552,3	5 679,8
<b>Yhteiset toiminnot</b>							
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, bruttoKirjanpitoarvo		Kirjanpitoarvo keskimäärin kauden aikanaKorkosaaminen		Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä
<b>Luotonanto</b>					
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
<b>Luotonanto yhteensä</b>	<b>2 591 518,3</b>	<b>2 588 907,9</b>	<b>2 400 741,1</b>	<b>2 245,8</b>	<b>364,6</b>
<b>Muut</b>					
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	
<b>Muut yhteensä</b>	<b>222 364,9</b>	<b>219 750,4</b>	<b>260 629,9</b>	<b>2 597,9</b>	<b>16,6</b>

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 suoritukset ovat viivästyneet maksuliikenneviiveen johdosta.

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

	2017				
	Kirjanpitoarvo, bruttoKirjanpitoarvo		Kirjanpitoarvo keskimäärin kauden aikanaKorkosaaminen		Arvoltaan alentuneet saamiset
<b>Luotonanto</b>					
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
<b>Luotonanto yhteensä</b>	<b>2 215 458,1</b>	<b>2 212 574,4</b>	<b>2 009 544,21</b>	<b>2 582,5</b>	<b>301,2</b>
<b>Muut</b>					
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	
<b>Muut yhteensä</b>	<b>303 180,5</b>	<b>301 509,4</b>	<b>299 439,57</b>	<b>1 671,0</b>	<b>0,0</b>
			1 955 080,40		

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 viivästyneet 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	Uudelleenrahoitus	Yhteensä	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleenrahoitus	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	Uudelleenrahoitus	Yhteensä	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleenrahoitus	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.

## 57 Luotonannon keskittyneisyys

	2018			2017		
		Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo 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

Luototusaste prosentteina kotitaloudet:	2018	%	2017	%
<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 %

Luototusaste prosentteina asuntoyhteisöt, yksityiset yritykset ja muut:

	2018	%	2017	%
<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.

59 IFRS 9 riskiluokat

Saamistodistukset riskiluokittain

	ECL 12 kk ajalta (taso 1)	ECL lifetime, luottoriski kasvanut (taso 2)	ECL lifetime, arvoiltaan alentuneita (taso 3)	Yhteensä
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

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, riskiluokittain

	ECL 12 kk ajalta (taso 1)	ECL lifetime, luottoriski kasvanut (taso 2)	ECL lifetime, arvoiltaan alentuneita (taso 3)	Yhteensä
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintamenuon				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

Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat lainat, riskiluokittain

	ECL 12 kk ajalta (taso 1)	ECL lifetime, luottoriski kasvanut (taso 2)	ECL lifetime, arvoiltaan alentuneita (taso 3)	Yhteensä
Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintamenuon				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

Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvonalentumiset 1.1.2018	25,3			25,3
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	0,6			0,6
Eräntymiset 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
Arvonalentumiset 31.12.2018	16,6	0	0	16,6

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintamenuun

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvonalentumiset 1.1.2018	21,0	3,0	309,6	333,6
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	14,4			14,4
Eräntymiset 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 ajalta odotetut luottotappiot - arvoltaan alentuneet	0,0	-3,0	6,0	3,0
ECL-mallin parametrien muutokset				0,0
Manuaalikorjaus, luottotasolla				0,0
Arvonalentumiset 31.12.2018	23,9	41,7	299,0	364,6

Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintamenuun

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvonalentumiset 1.1.2018	0,0			0,0
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	0,4			0,4
Eräntymiset 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 ajalta odotetut luottotappiot - arvoltaan alentuneet				0,0
ECL-mallin parametrien muutokset				0,0
Manuaalikorjaus, luottotasolla				0,0
Arvonalentumiset 31.12.2018	0,4	0,0	0,0	0,4

**61 IFRS 9 Muutokset rahoitusinstrumenttien kirjanpitoarvossa**

Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Tase 1.1.2018	213 488,7			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
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	26 845,8			26 845,8
Eräntymiset 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

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintamenuun

	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
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	790 830,9	42,0		790 872,9
Eräntymiset 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, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintamenuun

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Taseen ulkopuoliset, myönnetty 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 myönnetty	-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

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		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
<b>Velat Yhteensä</b>	<b>1 733 871,9</b>	<b>447 557,1</b>	<b>757 467,7</b>	<b>300 929,3</b>	<b>3 239 826,1</b>
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
<b>Velat Yhteensä</b>	<b>1 572 571,2</b>	<b>619 222,8</b>	<b>481 273,8</b>	<b>304 681,8</b>	<b>2 977 749,6</b>

## 63 Korkoriskiä koskevat tiedot

Uudelleenhinnoitteluajankohta 2018 (1000 €)	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
<b>Vaihtuvakorkoiset</b>					
Saamiset	847 160,1	1 999 109,9			2 846 270,1
Velat	588 701,2	894 400,7			1 483 101,9
<b>Netto</b>	<b>258 458,9</b>	<b>1 104 709,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1 363 168,1</b>
<b>Kiinteäkorkoiset</b>					
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
<b>Netto</b>	<b>-578 001,4</b>	<b>-571 883,0</b>	<b>-111 041,9</b>	<b>-33 541,5</b>	<b>-1 294 467,8</b>

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 tasearvoin. Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltyinä. Velkoihin sisältyy erä, 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.

Uudelleenhinnoitteluajankohta 2017 (1000€)	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
<b>Vaihtuvakorkoiset</b>					
Saamiset	1 267 674,4	1 234 679,8			2 502 354,2
Velat	463 679,5	840 212,3			1 303 891,8
<b>Netto</b>	<b>803 994,9</b>	<b>394 467,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1 198 462,4</b>
<b>Kiinteäkorkoiset</b>					
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
<b>Netto</b>	<b>-473 371,7</b>	<b>-574 176,4</b>	<b>-108 952,5</b>	<b>11 762,7</b>	<b>-1 144 737,9</b>

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 tasearvoin. 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.

### **Herkkyysanalyysi**

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 euora.



## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

1 000 €	Liitetieto	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
Korkotuotot	1	23 516,7	20 321,2
Korkokulut	1	-11 362,9	-15 334,6
<b>KORKOKATE</b>		<b>12 153,8</b>	<b>4 986,6</b>
Palkkiotuotot	2	1 147,4	1 102,9
Palkkiokulut	2	-363,2	-93,3
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Arvopaperikaupan nettotuotot	3	-1 144,7	421,4
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	4		1 749,6
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	4	291,4	
Suojauslaskennan nettotuotot	5	33,2	-27,1
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	6	2 829,2	2 762,8
Liiketoiminnan muut tuotot	7	1 716,6	1 806,0
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-4 902,2	-4 950,6
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-221,2	-887,3
Muut henkilösivukulut		-109,0	-218,2
Muut hallintokulut		-2 585,3	-2 617,4
		-7 817,6	-8 673,5
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	9	-496,0	-433,9
Liiketoiminnan muut kulut	8	-1 675,2	-1 467,0
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista saamisista	10		6,0
Odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenoön kirjatuista rahoitusvaroista	10	-31,3	
Muiden rahoitusvarojen odotettavissa olevat luottotappiot sekä arvonalentumistappiot	10	8,7	
<b>LIIKEVOITTO</b>		<b>6652,3</b>	<b>2140,3</b>
Tilinpäätössirrot			-2 110,0
Tuloverot		-1 300,0	-8,9
<b>VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN</b>		<b>5 352,3</b>	<b>21,4</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>		<b>5 352,3</b>	<b>21,4</b>

## EMOYHTIÖN TASE

1 000 €	Liitetieto	31.12.2018	31.12.2017
<b>VASTAAVAA</b>			
Käteiset varat	12,35	223 600,0	201 200,0
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Valtion velkasitoumukset			
Muut		201 166,5	284 718,7
	15,33,35,50,52	201 166,5	284 718,7
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat		3 199,2	5 908,2
Muut		60,8	77,5
	13,33,35	3 260,0	5 985,7
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	15,33,35,50,52	2 589 641,7	2 213 379,1
Saamistodistukset	15,29,31,48		
Julkisyhteisöiltä		8 506,0	
Muilta			
		8 506,0	0,0
Osakkeet ja osuudet	16,35	23,87	23,87
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	16,35	6 687,7	6 687,7
Johdannaissopimukset	17-21,35	4 562,6	258,9
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	22,24	2 782,5	2 810,4
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	23,24	54 522,7	51 693,7
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	23,24	2 958,5	2 958,5
Muut aineelliset hyödykkeet	24	258,0	295,0
		57 739,2	54 947,1
Muut varat	25	5 450,4	470,3
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	26	5 257,5	4 707,9
Laskennalliset verosaamiset	27	148,5	139,3
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>3 108 826,5</b>	<b>2 775 329,0</b>

## EMOYHTIÖN TASE

1 000 €

Liitetieto

31.12.2018

31.12.2017

## VASTATTAVAA

## VIERAS PÄÄOMA

## Velat luottolaitoksille

Keskuspankeille

33,35

80 000,0

80 000,0

Luottolaitoksille

Muut kuin vaadittaessa maksettavat

33,35

1 753 191,6

1 566 763,9

## Velat yleisölle ja julkisyhteisöille

Muut velat

Muut kuin vaadittaessa maksettavat

33,35

16 917,6

19 545,5

## Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat

Joukkovelkakirjalainat

960 976,9

852 292,2

Muut

168 435,6

134 929,0

28,33,35

1 129 412,5

987 221,2

## Johdannaissopimukset ja muut kaupankäyntitarkoituksessa

## pidettävät velat

17-21,35

3 215,5

6 944,6

## Muut velat

Muut velat

29

12 974,1

5 157,0

## Siirtovelat ja saadut ennakot

30

5 127,7

3 398,3

## Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla

Muut

31,33,35

4 490,1

## Laskennalliset verovelat

27

9 021,8

9 029,1

## TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

## Vapaaehtoiset varaukset

41 683,4

41 683,4

## Laskennallinen verovelka

-8 336,7

-8 336,7

36

33 346,7

33 346,7

## OMA PÄÄOMA

## Peruspääoma

36,37

5 000,0

5 000,0

## Arvonkorotusrahasto

2 243,4

2 243,4

## Muut sidotut rahastot

Vararahasto

30 225,8

29 273,8

Käyvän arvon rahasto

Rahavirran suojauksesta

-65,0

Käypään arvoon arvostamisesta

-80,2

34,0

## Vapaat rahastot

Muut rahastot

22 923,5

22 923,5

## Edellisten tilikausien voitto

-45,8

1,3

## Tilikauden voitto

5 352,3

21,4

36

65 619,0

59 432,4

## VASTATTAVAA YHTEENSÄ

3 108 826,5

2 775 329,0

## EMOYHTIÖN TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKUKSET

Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset			
Takaukset ja pantit		2 181,9	2 181,9
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset			
Valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset		2 262,6	2 875,1
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot		269 244,0	275 063,9
Omistamien kiinteistöjen yhtiövelkaosuudet			2 741,8
Osaomistusohtioiden yhtiövelkaosuudet		1 706,0	
		<u>273 212,6</u>	<u>280 680,7</u>
<b>TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>41</b>	<b>275 394,5</b>	<b>282 862,6</b>

# EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 €

1.1.- 31.12.2018 1.1.- 31.12.2017

<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Saadut korot	22 926,4	20 001,5
Maksetut korot	-11 065,3	-15 669,5
Palkkiotuotot	2 040,2	2 007,0
Palkkiokulut	-363,2	-93,3
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	-1 144,7	421,4
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot		1 749,6
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	291,4	0,0
Suojauslaskennan nettotuotot	33,2	-27,1
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	2 824,8	2 821,0
Liiketoiminnan muut tuotot	1 296,2	1 806,0
Hallintokulut	-8 079,1	-6 790,4
Liiketoiminnan muut kulut	-1 641,5	-1 573,7
Luotto- ja takaustappiot	-22,2	6,0
Tuloverot	6,6	-434,0
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä</b>	<b>7 102,8</b>	<b>4 224,4</b>
<b>Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+)</b>		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-375 353,7	-407 637,2
Vakuushallinta, treasury	2 501,3	345,4
Sijoituskiinteistöt	-3 033,7	6 810,9
<b>Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+) yhteensä</b>	<b>-375 886,1</b>	<b>-400 480,8</b>
<b>LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>-368 783,3</b>	<b>-396 256,4</b>
Käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta	-431,2	-428,0
<b>INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT</b>	<b>-431,2</b>	<b>-428,0</b>
Pankkilainat, uudet nostot	1 842 241,6	410 297,2
Pankkilainat, takaisinmaksut	-1 655 813,9	-104 509,9
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	389 734,2	344 297,3
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-288 707,8	-188 526,3
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	195 485,8	217 964,2
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-161 979,2	-194 468,4
Muut velat, uudet nostot	0,0	0,0
Muut velat, takaisinmaksut	-2 627,9	-8 931,4
Velat, joilla huonempi etuoikeus, uudet nostot	11,4	34,0
Velat, joilla huonempi etuoikeus, takaisinmaksut	-4 501,4	-4 523,9
<b>RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT</b>	<b>313 842,7</b>	<b>471 632,7</b>
<b>RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS</b>	<b>-55 371,9</b>	<b>74 948,2</b>
Rahavarat tilikauden lopussa	436 532,5	491 904,4
<b>RAHAVAROJEN MUUTOS</b>	<b>-55 371,9</b>	<b>74 948,2</b>

## EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2018

### EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

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 kiinnitysluottopankkitoimintaa. Suomen Hypoteekkiyhdistys on Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin emoyhtiö.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen emoyhtiön (jäljempänä Hypo) tilinpäätös on laadittu ja esitetty luottolaitoslain, valtiovarainministeriön asetuksen ja Finanssivalvonnan antamien tilinpäätösmääräysten mukaisesti. Tilinpäätös sisältää tuloslaskelman, taseen, rahavirtalaskelman ja liitetiedot. Lisäksi tilinpäätökseen on liitetty toimintakertomus.

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 muodostavat oman kokonaisuutensa.

Tilinpäätöksen tiedot esitetään euroissa, mikä on yhtiön toimintavaluutta. Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet noudattelevat valtaosin konsernin laatimisperiaatteita.

Emoyhtiön 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.

#### ***Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut***

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatiminen edellyttää arvioiden käyttämistä kuten konsernitilinpäätöksenkin laatiminen.

#### ***Rahoitusinstrumentit***

Rahoitusvarat, rahoitusvelat ja johdannaiset käsitellään emoyhtiössä samoja laskentaperiaatteita noudattaen kuin konsernitilinpäätöksessä. Luokittelu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoituseristä tehdään Luottolaitoslain 12 luvun 6§ 4 momentin mukaisesti.

#### ***Aineettomat hyödykkeet***

Aineettomat hyödykkeet käsitellään emoyhtiössä samoja laskentaperiaatteista noudattaen kuin konsernitilinpäätöksessä.

#### ***Aineelliset hyödykkeet***

Sijoituskiinteistöt on valtaosin kirjattu taseeseen hankintamenoon. Tiettyihin kohteisiin aikaisempina vuosina tehtyjen arvonkorotusten vastaerät on merkitty omaan pääomaan sisältyvään arvonkorotusrahastoon. Tehdyt arvonkorotukset tuloutuvat mahdollisen myynnin yhteydessä. Kiinteistöjen mahdollista arvonalentumista tarkastellaan vähintään kerran vuodessa ja mikäli tarvetta arvonalentumiselle ilmenee, tehdään sijoituksesta arvonalentumiskirjaus, jolloin myös aiheettomaksi osoittautunut arvonkorotus peruutetaan.

Muilta osin sijoituskiinteistöjen käsittely sekä muiden aineellisten hyödykkeiden käsittely on sama kuin konsernissa.

### ***Vapaaehtoiset varaukset***

Vapaaehtoiset varaukset ja niiden muutokset esitetään omana eränään tuloslaskelmassa tilinpäätössiirroissa ja taseessa tilinpäätössiirtojen kertymissä. Varaukset muodostuvat EVL 46 §:n mukaisesta yleisestä tappiovarauksesta, joka on luottolaitostoimintaan liittyviin, yksilöimättömiin luottotappio-, muihin yleisiin riskeihin varautumista varten muodostettu varaus.

### ***Laskennalliset verosaatavat ja -velat***

Suojaavien johdannaisten ja käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvosteintru ttevien rahoitusvarojen arvostuksesta syntynyt käyvän arvon rahasto, kiinteistösijoitusten arvonkorotuksista syntynyt arvonkorotusrahasto ja yleisestä luottotappiovarauksesta syntynyt vapaaehtoinen varaus on käsitelty taseessa laskennallisilla veroilla oikaistu in arvo in ja vastaerät on kirjattu taseen laskennallisiin verosaamisiin ja verovelkoihin.

### ***Vapaaehtoiset eläke-etuudet***

Hypon työntekijöiden vapaaehtoinen lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osastossa (suljettu vuonna 1991). Suomen Hypoteekkiyhdistys toimii eläkesäätiön eläkevastuun työnantajayhtiönä. Eläkevastuu on täysin katettu. 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.

### ***Tuloutusperiaatteet***

Emoyhtiön tuloutusperiaatteet noudattelevat konsernin laatimisperiaatteissa kuvattuja tuloutusperiaatteita muutamin poikkeuksin. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A-osastosta tehty ylikatepalautus, johon tarvitaan Finanssivalvonnalta erillinen suostumus, kirjataan pienentämään tuloslaskelman eläkemenoja. Toinen poikkeama konsernin tuloutusperiaatteista on, että emoyhtiössä ei-palautettavat liittymismaksut kirjataan suoraan oman pääoman rahastoon. Lisäksi yleisen luottotappiovarauksen lisäys esitetään tilinpäätössiirroissa ja se vaikuttaa verotettavan tuloksen määrää pienentävästi.

## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

### 1. Korkotuottojen ja -kulojen erittely tase-erittäin

	2018		2017	
	Samaan konserniin kuuluvalta / -lle	Yhteensä	Samaan konserniin kuuluvalta / -lle	Yhteensä
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		18 528,0		17 791,3
Saamistodistukset		268,3		319,6
Johdannaissopimukset		4 283,1		1 795,7
Negatiiviset korkokulut		323,1		324,4
Muut korkotuotot		114,2		90,1
Korkotuotot yhteensä	0,0	23 516,7	0,0	20 321,2
Velat luottolaitoksille	-3 973,6	-4 082,6	-8 030,5	-8 338,6
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		-43,0		-58,7
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		-4 585,2		-4 147,3
Johdannaissopimukset		-1 932,4		-2 021,5
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		-128,0		-292,5
Negatiiviset korkotuotot		-590,5		-475,2
Muut korkokulut		-1,1		-0,8
Korkokulut yhteensä	-3 973,6	-11 362,9	-8 030,5	-15 334,6

### 2. Palkkiotuotot ja -kulut

	2018	2017
Luotonannosta	862,4	876,4
Lainopillisista tehtävistä	234,8	213,5
Muusta toiminnasta	50,2	12,9
Palkkiotuotot yhteensä	1 147,4	1 102,9
Palkkiokulut, muista	-363,2	-93,3

### 3. Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot

	2018	2017
Rahoitusinstrumenttien luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto)		
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatuista eristä johtuvat nettotuotot	800,2	203,9
Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto)		
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatuista eristä johtuvat nettotuotot	-2 423,8	432,2
Ei-suojaavat johdannaissopimukset	478,9	-214,6
Arvopaperikaupan nettotuotot	-1 144,7	421,4
Valuuttatoiminnan nettotuotot		
Yhteensä	-1 144,7	421,4

### 4.

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	
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot		1 749,6
Saamistodistusten myyntivoitot		
Yhteensä	291,4	1 749,6

### 5. 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	-27,1



	2018	2017
<b>6. Sijoituskiinteistöjen nettotuotot</b>		
Vuokratuotot	1 887,6	2 026,6
Myyntivoitot (-tappiot)	376,0	596,5
Muut tuotot	1 025,7	819,8
Maksetut vastikkeet ja hoitokulut	-325,8	-429,1
Muut kulut	-134,3	-251,0
<b>Yhteensä</b>	<b>2 829,2</b>	<b>2 762,8</b>
<b>7. Liiketoiminnan muut tuotot</b>		
Vuokratuotot, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus	12,0	12,0
Muut tuotot	1 704,6	1 794,0
<b>Yhteensä</b>	<b>1 716,6</b>	<b>1 806,0</b>
<b>8. Liiketoiminnan muut kulut</b>		
Vuokratulut	-66,0	-66,6
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-107,0	-232,2
Muut kulut	-1 502,2	-1 168,3
<b>Yhteensä</b>	<b>-1 675,2</b>	<b>-1 467,0</b>
<b>9. Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä</b>		
Suunnitelman mukaiset poistot	-496,0	-433,9
<b>10. Odotettavissa olevat luottotappiot / Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista sekä muista rahoitusvaroista</b>		
	2018	2017
Odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenuun 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 hankintamenuun		
Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot		-44,6
Sopimuskohtaiset arvonalentumistappioiden palautukset		50,6
<b>Yhteensä</b>	<b>-31,3</b>	<b>6,0</b>
Muiden rahoitusvarojen odotettavissa olevat luottotappiot ja arvonalentumistappiot		
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	8,7	
<b>Yhteensä</b>	<b>8,7</b>	<b>0,0</b>

#### 11. Tuoteryhmiä ja maantieteellisiä markkina-alueita koskevat tiedot

Yhtiön pääasialliset tuotot muodostuvat antolainauksesta sekä muista asumisen tuotteista ja palveluista. Antolainauksen ja muiden asumisen tuotteiden ja palvelujen katsotaan muodostavan yhden liiketoiminta-alueen asiakaskunnan ja Hypon tarjoamien tuotteiden (käänteinen asuntolaina ja -kauppa, tonttikonsepti) erityispiirteiden vuoksi. Yhtiön toimialue on Suomi.

	2018				Henkilöstö
	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	
Antolainaus ja muut asumisen tuotteet ja palvelut	15 924,0	4 939,7	3 108 406,1	3 043 207,4	51
Muu toiminta	1 728,5	1 712,6	0,0		
	2017				Henkilöstö
	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	
Antolainaus ja muut asumisen tuotteet ja palvelut	11 703,2	350,4	2 775 329,0	2 715 896,5	58
Muu toiminta	1 806,0	1 789,9	0,0		

## EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

12. Käteiset varat		<b>2018</b>	<b>2017</b>
O/N-talletukset, Keskuspankki		223 600,0	201 200,0
13. Saamiset luottolaitoksilta			
	<b>2018</b>		
	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		60,8	60,8
Kotimaisilta luottolaitoksilta	2 509,5		2 509,5
Ulkomaisilta luottolaitoksilta	689,7		689,7
	3 199,2	60,8	3 260,0
	<b>2017</b>		
	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		77,5	77,5
Kotimaisilta luottolaitoksilta	1 434,9		1 434,9
Ulkomaisilta luottolaitoksilta	4 473,3		4 473,3
	5 908,2	77,5	5 985,7
14. Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Yritykset ja asuntoyhteisöt		1 776 439,7	1 486 361,9
Kotitaloudet		800 122,5	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		2 590 006,3	2 213 379,1
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla		356,3	369,8
Saamiset, jotka ovat järjestämättömiä		1 790,1	3 053,3
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot			
Odotetut luottotappiot / Arvonalentumistappiot vuoden alussa		333,6	307,2
Odotetut luottotappiot, nettomuutos		31,0	
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot		0,0	44,6
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot		0,0	-50,6
Odotetut luottotappiot / Arvonalentumistappiot vuoden lopussa		364,6	301,2
Saamisista tilikaudelle kirjatut lopulliset luottotappiot		0,0	0,0

15. Saamistodistukset

	2018			Odotettuja luottotappioita koskeva vähennys
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset				
Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat				
Valtioiden liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	22 144,8		22 144,8	
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	100 476,6		100 476,6	
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut				
Valtioiden liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	31 555,2		31 555,2	
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat			0,0	
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat				
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut				
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	23 272,6		23 272,6	
Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat				
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	26 499,0		26 499,0	15 745,5
Muut saamistodistukset	5 724,4		5 724,4	868,9
Saamistodistukset yhteensä	209 672,5	0,0	209 672,5	16 614,4
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla			0,0	
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen			201 166,5	

	2017			Odotettuja luottotappioita koskeva vähennys
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset				
Myytäviksi olevat				
Valtioiden liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	42 187,2		42 187,2	
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	107 094,5		107 094,5	
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut				
Valtioiden liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	41 706,7		41 706,7	
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	6 029,3		6 029,3	
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat				
Eräpäivään asti pidettävät				
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	0,0		0,0	
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut				
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	23 494,0		23 494,0	
Myytäviksi olevat				
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	58 346,8		58 346,8	
Muut saamistodistukset	5 860,2		5 860,2	
Saamistodistukset yhteensä	284 718,7	0,0	284 718,7	
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla			0,0	
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen			284 718,7	

16. Osakkeet ja osuudet

	2018			
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Joista luottolaitoksissa
Osakkeet ja osuudet, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat		23,87	23,87	
Osakkeet ja osuudet, samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä		6 687,7	6 687,7	6 687,7
Osakkeet ja osuudet yhteensä	0,0	6 711,5	6 711,5	6 687,7
Joista hankintameno		6 711,5	6 711,5	
	2017			
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Joista luottolaitoksissa
Osakkeet ja osuudet, myytävissä olevat		23,9	23,9	
Osakkeet ja osuudet, samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä		6 687,7	6 687,7	6 687,7
Osakkeet ja osuudet yhteensä	0,0	6 711,5	6 711,5	6 687,7
Joista hankintameno		6 711,5	6 711,5	

## 17. Johdannaissopimukset

	2018			
	Kirjanpitoarvo			
	Vastaavaa	Vastattavaa		
Suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, korkojen rahavirran suojaus, käypä arvo				
Koronvaihtosopimukset, käyvän arvon suojaus, käypä arvo	4 496,3			
Ei-suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	66,3	3 215,5		
	4 562,6	3 215,5		
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, siirtyvä korko	2 108,1	2 609,0		
Yhteensä	6 670,7	5 824,4		
Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuuksien nimellisarvot	15 000,0	746 000,0	414 634,5	1 175 634,5
Käypä arvo, vastaavaa		3 385,7	1 176,9	4 562,6
Käypä arvo, vastattavaa	36,1	708,7	2 470,7	3 215,5
	2017			
	Kirjanpitoarvo			
	Vastaavaa	Vastattavaa		
Suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, korkojen rahavirran suojaus, käypä arvo				81,3
Koronvaihtosopimukset, käyvän arvon suojaus, käypä arvo	1,3	4 448,0		
Ei-suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	257,6	2 415,3		
	258,9	6 944,6		
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, siirtyvä korko	1 173,7	1 734,9		
Yhteensä	1 432,7	8 679,6		
Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuuksien nimellisarvot	5 000,0	461 000,0	394 634,5	860 634,5
Käypä arvo, vastaavaa		162,0	97,0	258,9
Käypä arvo, vastattavaa	81,3	2 308,6	4 554,7	6 944,6

## 18. Suojauslaskennan maturiteetti

	2018			
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta
Käyvän arvon suojauslaskenta				
Nimellisarvo			610 000,0	309 562,2
Kiinteä korko, keskiarvo			0,31 %	0,49 %
Rahavirran suojauslaskenta				
Nimellisarvo				
Kiinteä korko, keskiarvo				
	2017			
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta
Käyvän arvon suojauslaskenta				
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.

## 19. Suojauslaskennan suojaavat instrumentit

2018

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

2017

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

## 20. 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					Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	
		955 848,1	0,0	5 450,4		-9 414,7
Rahavirran suojauslaskenta Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat						

2017

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

21. Suojauslaskennan tehokkuus

2018

	Voitto/tappio laajassa tuloslaskelmassa	Suojauksen tehottomuus tuloslaskelmassa	Tuloserä suojauslaskennan tehottomalle osalle
Käyvän arvon suojauslaskenta Korkojohdannaiset	0,0	33,2	Suojauslaskennan nettotuotot
Rahavirran suojauslaskenta Korkojohdannaiset			

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

22. Aineettomat hyödykkeet

IT-ohjelmat ja hankkeet  
Muut aineettomat hyödykkeet

2018	2017
1 840,5	1 763,1
941,9	1 047,2
2 782,5	2 810,4

23. Aineelliset hyödykkeet

Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo  
Maa- ja vesialueet  
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet

Tasearvo, yhteensä

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä

2018	2017
3 728,5	4 092,2
50 794,3	47 601,5
54 522,7	51 693,7
56 841,4	54 524,0

Muut kiinteistöt ja kiint.yhteisöjen osakkeet, tasearvo

Omassa käytössä olevat

Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet

Tasearvo, yhteensä

Muiden kiinteistöjen käypä arvo yhteensä

2 958,5	2 958,5
5 630,2	5 630,2

Asuinhuoneistojen käyvät arvot on arvioitu perustuen Tilastokeskuksen viimeksi julkaisemiin, alueittain ja huoneistotyypeittäin ryhmiteltyihin toteutuneisiin kauppoihin perustuviin hintatilastoihin tai ulkopuolisen arvioijan laatimaan arvioon kohteen käyvistä 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.

24. Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden muutokset tilikauden aikana

	2018				
	Aineettomat hyödykkeet	Sij.kiint. ja sij.kiinteistö- osakkeet	Muut kiint. ja kiinteistö- osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
Hankintameno 1.1.2018	4 078,2	51 898,6	165,2	2 340,5	54 404,3
Lisäykset	446,6	5 157,9		1,6	5 159,6
Vähennykset	-9,0	-2 328,9		-8,1	-2 337,0
<b>Hankintameno 31.12.2018</b>	<b>4 515,8</b>	<b>54 727,6</b>	<b>165,2</b>	<b>2 334,1</b>	<b>57 226,9</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2018	1 267,8	543,8		2 045,6	2 589,3
Tilikauden poisto	465,5			30,5	30,5
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2018</b>	<b>1 733,3</b>	<b>543,8</b>	<b>0,0</b>	<b>2 076,1</b>	<b>2 619,8</b>
Arvonkorotukset 1.1.2018		338,9	2 793,3		3 132,2
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2018</b>	<b>2 782,5</b>	<b>54 522,7</b>	<b>2 958,5</b>	<b>258,0</b>	<b>57 739,2</b>

  

	2017				
	Aineettomat hyödykkeet	Sij.kiint. ja sij.kiinteistö- osakkeet	Muut kiint. ja kiinteistö- osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
Hankintameno 1.1.2017	3 677,4	56 590,7	165,2	2 313,3	59 069,2
Lisäykset	400,8	7 100,8		27,3	7 128,1
Vähennykset	0,0	-11 792,9		0,0	-11 792,9
<b>Hankintameno 31.12.2017</b>	<b>4 078,2</b>	<b>51 898,6</b>	<b>165,2</b>	<b>2 340,5</b>	<b>54 404,3</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2017	897,9	543,8		1 981,6	2 525,3
Tilikauden poisto	369,9			64,0	64,0
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2017</b>	<b>1 267,8</b>	<b>543,8</b>	<b>0,0</b>	<b>2 045,6</b>	<b>2 589,3</b>
Arvonkorotukset 1.1.2017		338,9	2 793,3		3 132,2
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2017</b>	<b>2 810,4</b>	<b>51 693,7</b>	<b>2 958,5</b>	<b>295,0</b>	<b>54 947,1</b>

25. Muut varat	2018	2017
Muut saamiset	5 450,4	470,3

26. Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	2018	2017
Korkosaamiset	4 843,7	4 253,4
Muut siirtosaamiset	413,8	454,5
<b>Yhteensä</b>	<b>5 257,5</b>	<b>4 707,9</b>

27. Laskennalliset verosaamiset ja -velat	2018		2017	
	Verosaaminen	Verovelka	Verosaaminen	Verovelka
Kiinteistösij. arvonkorotusrahaston laskennallinen vero		560,8		560,8
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	148,5	124,3	139,3	131,6
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero		8 336,7		8 336,7
<b>Yhteensä</b>	<b>148,5</b>	<b>9 021,8</b>	<b>139,3</b>	<b>9 029,1</b>

28. Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	2018		2017	
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
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
<b>Yhteensä</b>	<b>1 129 412,5</b>	<b>1 128 500,0</b>	<b>987 221,2</b>	<b>995 000,0</b>

29. Muut velat	2018	2017
Muut velat	12 974,1	5 157,0

<b>30. Siirtovelat ja saadut ennakot</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Korkovelat	2 247,5	1 949,9
Saadut ennakomaksut	34,2	29,2
Muut siirtovelat	2 846,0	1 419,2
Yhteensä	5 127,7	3 398,3

<b>31. Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla</b>	<b>2018</b>		<b>2017</b>	
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Debentuurilainat	0,0	0,0	4 490,1	4 491,8

<b>32. Kriisintarkaisusta annetun lain mukaiset velat</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Vakuudettomat velat	195 454,7	368 260,8
Joista jäljellä oleva maturiteetti vähintään 1 vuosi	10 719,1	33 415,0
Vakuudettomat velat pl. omiin varoihin luettavat velat	0,0	4 490,1
Joista jäljellä oleva maturiteetti vähintään 1 vuosi	0,0	0,0
Ydinpääoma (CET1)	96 371,4	90 595,9
Kriisintarkaisusta annetun lain mukaiset erät yhteensä	107 090,5	124 010,9

**33. Rahoitusvarojen ja -velkojen maturiteettijakauma**

	2018					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	3 260,0					3 260,0
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	22 318,0	102 909,0	448 719,0	537 667,0	1 478 028,7	2 589 641,7
Saamistodistukset	8 506,0	1 004,3	139 981,0	60 181,2		209 672,5
Yhteensä	34 084,0	103 913,3	588 700,0	597 848,2	1 478 028,7	2 802 574,3
Velat luottolaitoksille	1 377 292,3	340 194,3	90 756,0	24,4	24 924,4	1 833 191,6
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		16 300,0	617,6			16 917,6
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	24 924,4	2 979 521,7
	2017					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	5 985,7					5 985,7
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	22 537,0	114 096,0	513 725,1	577 548,0	985 473,0	2 213 379,1
Saamistodistukset		31 111,1	189 419,3	64 188,3		284 718,7
Yhteensä	28 522,7	145 207,1	703 144,4	641 736,3	985 473,0	2 504 083,5
Velat luottolaitoksille	1 224 728,4	313 122,8	96 374,2	48,9	12 489,6	1 646 763,9
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		4,3	18 800,0	741,2		19 545,5
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	12 489,6	2 658 020,7

**34. Tase-erien erittely koti- ja ulkomaanrahan määräisiin**  
Tase-erät eivät sisällä ulkomaanrahan määräisiä erä.



35. Rahoitusvarojen ja -velkojen  
käyvät arvot ja kirjanpitoarvot

2018

Luokittelu	Käyvän arvon määrittämisperiaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo Samaan konserniin kuuluvalla
Käteiset varat	Jaksotettuun hankintameno	223 600,0	223 600,0	
Saamiset luottolaitoksilta	Jaksotettuun hankintameno	3 260,0	3 260,0	
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Jaksotettuun hankintameno	2 589 641,7	2 589 641,7	1 807,9
Saamistodistukset	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	1 154 844,7	154 844,7	
	Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut erät	1 54 827,8	54 827,8	
Saamistodistukset	Johdannaissopimukset	2 4 562,6	4 562,6	
	Osakkeet ja osuudet	2 23,9	23,9	
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	3 6 687,7	6 687,7	6 687,7
Yhteensä		3 037 448,4	3 037 448,4	8 495,5
Velat luottolaitoksille	Jaksotettuun hankintameno	1 833 191,6	1 833 191,6	1 743 090,1
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Jaksotettuun hankintameno	16 917,6	16 917,6	
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameno	1 129 412,5	1 129 412,5	
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2 3 215,5	3 215,5	
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	Jaksotettuun hankintameno	0,0	0,0	
Yhteensä		2 982 737,1	2 982 737,1	1 743 090,1
Käyvän arvon määrittämisperiaatteet:				

1: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta

2: Muu kuin noteerattu, havainnoitavissa oleva markkinahinta

3: Muu kuin havainnoitavissa 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 saaduin julkisin noteerauksin. Johdannaisten käypä arvo lasketaan diskonttaamalla sopimusten tulevat kassavirrat tilinpäätöspäivän markkinakorkoja käyttäen. Käyvät arvot esitetään ilman siirtyviä korkoeria.

## 2017

Luokittelu	Käyvän arvon määrittämisperiaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo Samaan konserniin kuuluvalta
Käteiset varat	Lainat ja muut saamiset	201 200,0	201 200,0	
Saamiset luottolaitoksilta	Lainat ja muut saamiset	5 985,7	5 985,7	
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Lainat ja muut saamiset	2 213 379,1	2 213 379,1	1 955,2
Saamistodistukset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	1 213 488,7	213 488,7	
Saamistodistukset	Eräpäivään asti pidettävät Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut erät	1 71 230,0	71 230,0	
Saamistodistukset	Johdannaissopimukset	2 258,9	258,9	
Osakkeet ja osuudet	Myytavissä olevat rahoitusvarat	2 23,9	23,9	
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	Myytavissä olevat rahoitusvarat	3 6 687,7	6 687,7	6 687,7
Johdannaissopimukset		2 0,0	0,0	
Yhteensä		2 712 253,9	2 712 253,9	8 642,9
Velat luottolaitoksille	Muut velat	1 646 763,9	1 646 763,9	1 552 890,1
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Muut velat	19 545,5	19 545,5	
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Muut velat	987 221,2	987 221,2	
Johdannaissopimukset		2 6 944,6	6 944,6	
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	Muut velat	4 490,1	4 490,1	
Yhteensä		2 664 965,3	2 664 965,3	1 552 890,1

1: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta

2: Muu kuin noteerattu, havainnoitavissa oleva markkinahinta

3: Muu kuin havainnoitavissa oleva markkinahinta

## 36. Oman pääoman erät

	Peruspää- oma	Arvon- korotus rahasto	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Vapaaehtoiset varaukset	Voitto- varat	Yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2017</b>	5 000,0	2 243,4	28 364,6	-759,8	22 923,5	31 658,7	4,6	89 435,0
Rahavirran suojaukset								
Käyvän arvon muutos				-58,4				-58,4
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				716,2				716,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat								
Käyvän arvon muutos				2 002,8				2 002,8
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-1 749,6				-1 749,6
Kiinteistöjen arvonkorotusten peruutukset								
Vapaaehtoisen varauksen muutos						2 110,0		2 110,0
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			3,2				-3,2	0,0
Liittymismaksut			905,9					905,9
Tilikauden voitto							21,4	21,4
Laskennallisten verojen muutos				-182,2		-422,0		-604,2
<b>Oma pääoma 31.12.2017</b>	5 000,0	2 243,4	29 273,8	-31,0	22 923,5	33 346,7	22,8	92 779,2

	Peruspää- oma	Arvon- korotus rahasto	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Vapaaehtoiset varaukset	Voitto- varat	Yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2018</b>	5 000,0	2 243,4	29 273,8	-31,0	22 923,5	33 346,7	22,8	92 779,2
Muutokset laadintaperiaatteissa							-57,8	-57,8
<b>Oikaistu oma pääoma 1.1.2018</b>	5 000,0	2 243,4	29 273,8	-31,0	22 923,5	33 346,7	-35,0	92 721,3
Rahavirran suojaukset								
Käyvän arvon muutos				-89,0				-89,0
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				170,3				170,3
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat								
Käyvän arvon muutos				144,5				144,5
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-291,4				-291,4
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			10,7				-10,7	0,0
Liittymismaksut			941,3					941,3
Tilikauden voitto							5 352,3	5 352,3
Laskennallisten verojen muutos				16,4				16,4
<b>Oma pääoma 31.12.2018</b>	5 000,0	2 243,4	30 225,8	-80,2	22 923,5	33 346,7	5 306,5	98 965,8

## 37. Peruspääoma

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 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.

## EMOYHTIÖN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### 38. Annetut ja saadut vakuudet

	2018	2017
Omasta velasta annetut vakuudet	Muut vakuudet	Muut 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
	2018	2017
Saadut vakuudet	Muut vakuudet	Muut vakuudet
Velat luottolaitoksille		
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat		
Johdannaissopimukset	6 060,0	299,4
Saadut vakuudet yhteensä	6 060,0	299,4

### 39. Eläkevastuut

Työntekijöiden pakollinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja vapaaehtoinen lisäeläketurva Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiössä. Eläkesäätiöllä ei ole vastuuvajasta.

Vuoden 2010 lopussa eläkesäätiöön perustettiin M-osasto, joka avasi uuden mahdollisuuden kartuttaa vakuutusmaksuilla henkilöstön eläketurvaa.

### 40. Leasing- ja muut vuokravastuut

Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat

	2018	2017
Yhden vuoden kuluessa	26,0	15,5
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa	0,6	2,5
Yhteensä	26,5	18,0

### 41. Taseen ulkopuoliset sitoumukset

Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset

Takaukset ja pantit

	2018	2017
	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
--	---------	---------

Omistamien kiinteistöjen yhtiövelkaosuudet

	1 706,0	2 741,8
--	---------	---------

Yhteensä

	275 394,5	282 862,6
--	-----------	-----------

## TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### 42. Tilintarkastajalle maksetut palkkiot

	2018	2017
Tilintarkastuksesta	80,7	72,3
Muusta kuin tilintarkastuspalvelusta	4,1	31,3
Yhteensä	84,8	103,6

Palkkiot on esitetty arvonlisäverottomin määrin ja kohdistuvat vuotta 2018 koskevaan toimeksiantoon.

## EMOYHTIÖN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

### 43. Henkilöstön lukumäärä

	2018		2017	
	Keski- määräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa	Keski- määräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	49	47	49	49
Toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen	2	2	2	2
Määräaikainen henkilöstö	4	2	8	7
<b>Yhteensä</b>	<b>55</b>	<b>51</b>	<b>59</b>	<b>58</b>

### 44. Johdolle maksetut palkat ja palkkiot

	2018	2017
Toimitusjohtajan kokonaispalkka	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 kokonaispalkkoihin 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 perittävissä kolmen (3) vuoden ajan ansaintavuoden päättymisestä lukien.

#### Hallitus

Pj:lle maksetut palkkiot	44,0	30,8
Varapj:lle maksetut palkkiot	30,8	23,6
Jäsenille maksetut palkkiot	112,1	95,7
<b>Yhteensä</b>	<b>186,9</b>	<b>150,0</b>

#### Hallintoneuvosto

Pj:lle maksetut palkkiot	11,9	5,6
Varapj:lle maksetut palkkiot	6,2	3,1
Jäsenille maksetut palkkiot	50,4	26,7
<b>Yhteensä</b>	<b>68,5</b>	<b>35,4</b>

#### Johtoryhmän jäsenet

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/>

### 45. Lähipiirille myönnetyt luotot

	2018	2017
Toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen	202,7	217,6
Johtoryhmä	0,0	528,2
Hallitus	204,4	209,4
Hallintoneuvosto	689,0	1 435,5
Yhteiset toiminnot	1 807,9	1 955,2
Muu lähipiiri	1 272,2	1 256,9
<b>Yhteensä</b>	<b>4 176,1</b>	<b>5 602,8</b>

Lähipiiriluoat myönnetään lähipiiriin kuuluville luonnollisille henkilöille keskeisiltä osin Hypon luotonmyönnössä noudatettavien yleisten ehtojen mukaisina sekä noudattaen Hypon luottoriskin hallinnan periaatteita.

## EMOYHTIÖN OMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### 46. Tietoja omistuksista

2018

	Kotipaikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos
<b>Tytäryritykset, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen</b>				
Suomen Asuntopankki Oy	Helsinki	100,0	24 647,9	251,6
<b>Muut</b>				
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,6	6 266,2	105,9
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	48,2	1 681,9	-2,6
As Oy Helsingin Eiran Helmi	Helsinki	31,7	2 358,4	5,3
As Oy Helsingin Lauttasaarenranta	Helsinki	22,8	14 871,8	1 085,5

Bostadsaktiebolaget Taoksen tilikauden tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu tilintarkastamattomien vuoden 2018 lukujen mukaisina. Muiden omistusten tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu yhtiöiden vuoden 2017 vahvistetun tilinpäätöksen mukaisina.

2017

	Kotipaikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos
<b>Tytäryritykset, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen</b>				
Suomen Asuntopankki Oy	Helsinki	100,0	24 396,3	3 001,8
<b>Muut</b>				
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,6	6 160,3	237,8
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	48,2	1 552,4	5,7
As Oy Helsingin Eiran Helmi	Helsinki	31,7	2 363,7	3,3
As Oy Helsingin Lauttasaarenranta	Helsinki	22,8	9 645,9	0,7

Bostadsaktiebolaget Taoksen tilikauden tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu tilintarkastamattomien vuoden 2017 lukujen mukaisina. Muiden omistusten tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu yhtiöiden vuoden 2016 vahvistetun tilinpäätöksen mukaisina.

## VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### 47. Konserniin kuuluvaa valvottavaa koskevat liitetiedot

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

## EMOYHTIÖN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### 48. Luotto- ja vastapuoliriskin enimmäismäärä

	2018			2017		
	Kirjanpitoarvo, brutto	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo, brutto, keskimäärin kauden aikana	Kirjanpitoarvo, brutto	Arvoltaan alentuneet saamiset	Kirjanpitoarvo, brutto, keskimäärin kauden aikana
<b>Luotonanto</b>						
Erääntymättömät	2 223 288,6	98,1	2 202 049,6	2 180 810,7		1 958 377,4
Erääntyneet 1-2 pv *)	338 219,9	1,1	171 031,2	3 842,5		27 052,4
Erääntyneet 3 pv-1 kk	24 910,9	0,2	25 322,0	25 733,1		21 438,9
Erääntyneet 1-3 kk	4 013,6		3 418,4	2 823,1		3 861,7
Järjestämättömät alle 3 kk **)	128,8		225,3	321,8		201,8
Järjestämättömät, erääntyneet yli 3 kk	1 690,5	265,2	2 211,0	2 731,5	301,2	2 350,2
<b>Luotonanto yhteensä</b>	<b>2 592 252,2</b>	<b>364,6</b>	<b>2 404 257,4</b>	<b>2 216 262,7</b>	<b>301,2</b>	<b>2 013 282,5</b>
<b>Muut</b>						
Saamiset luottolaitoksilta						
Erääntymättömät	3 260,0		4 622,9	5 985,7		5 407,0
Saamistodistukset						
Erääntymättömät	210 162,2	16,6	247 689,1	285 216,0		289 000,3
Osakkeet ja osuudet	6 711,5		6 711,5	6 711,5		6 711,5
Johdannaissopimukset						
Erääntymättömät	6 670,7		3 464,8	258,9		198,6
Takaussaatavat ja muut taseen ulkopuoliset saatavat						
<b>Muut yhteensä</b>	<b>226 804,6</b>	<b>16,6</b>	<b>262 488,4</b>	<b>298 172,2</b>	<b>0,0</b>	<b>301 317,6</b>

Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, % 0,07 % 0,14 %

Liitetiedoissa 10 ja 14 sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä odotetuista luottotappioista / arvonalentumiskirjauksista.

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

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

### 49. Luotonannon keskittyneisyys

	2018			2017		
	Kirjanpitoarvo	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo yhteensä	%-osuus	Kirjanpitoarvo	%-osuus
<b>Luotonanto luotonsaajaryhmittäin</b>						
Kotitaloudet	811 203,0	364,3	810 838,7	31 %	724 535,4	33 %
Asuntoyhteisöt	1 697 811,9	0,1	1 697 811,8	66 %	1 399 732,7	63 %
Yksityiset yritykset (asuntosijoittajat)	72 754,5	0,1	72 754,4	3 %	85 637,9	4 %
Muut	8 236,8	0,0	8 236,8	0 %	3 473,1	0 %
<b>Yhteensä</b>	<b>2 590 006,3</b>	<b>364,6</b>	<b>2 589 641,7</b>	<b>100 %</b>	<b>2 213 379,1</b>	<b>100 %</b>
<b>Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan</b>						
Vakituinen asunto	2 525 222,7	224,8	2 524 997,9	97 %	2 145 230,3	97 %
Kulutusluotto	34 237,9	24,1	34 213,8	1 %	34 061,0	2 %
Vapaa-ajan asunto	8 880,9	115,4	8 765,5	0 %	8 256,4	0 %
Muut	21 664,9	0,3	21 664,5	1 %	25 831,4	1 %
<b>Yhteensä</b>	<b>2 590 006,3</b>	<b>364,6</b>	<b>2 589 641,7</b>	<b>100 %</b>	<b>2 213 379,1</b>	<b>100 %</b>
<b>Luotonanto maakunnittain</b>						
Uusimaa	1 980 442,2	86,0	1 980 356,2	76 %	1 727 836,8	78 %
Muu Suomi	609 564,1	278,6	609 285,5	24 %	485 542,3	22 %
<b>Yhteensä</b>	<b>2 590 006,3</b>	<b>364,6</b>	<b>2 589 641,7</b>	<b>100 %</b>	<b>2 213 379,1</b>	<b>100 %</b>

## 50. IFRS 9 riskiluokat

### Saamistodistukset riskiluokittain

	ECL 12 kk ajalta (taso 1)	ECL lifetime, luottoriski kasvanut (taso 2)	ECL lifetime, arvontaan alentuneita (taso 3)	Yhteensä
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

### Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, riskiluokittain

	ECL 12 kk ajalta (taso 1)	ECL lifetime, luottoriski kasvanut (taso 2)	ECL lifetime, arvontaan alentuneita (taso 3)	Yhteensä
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno				0,0
Riskiluokka 1-5				0,0
Riskiluokka 6-10				0,0
Riskiluokka 11-15				0,0
Riskiluokka ei luokiteltu	2 581 125,8	7 090,5	1 790,1	2 590 006,3
Tappioita koskeva vähennyserä	23,9	41,7	299,0	364,6
Toteutuneet luottotappiot				0,0
Yhteensä	2 581 101,9	7 048,8	1 491,0	2 589 641,7

### Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, riskiluokittain

	ECL 12 kk ajalta (taso 1)	ECL lifetime, luottoriski kasvanut (taso 2)	ECL lifetime, arvontaan alentuneita (taso 3)	Yhteensä
Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintameno				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



## 51. IFRS 9 Tappiota koskevan vähennyserän muutokset ja siirtymät

Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvonalentumiset 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
Arvonalentumiset 31.12.2018	16,6	0,0	0,0	16,6

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintamenuon

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvonalentumiset 1.1.2018	21,0	3,0	309,6	333,6
Uudet 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 ajalta odotetut luottotappiot - arvoltaan alentuneet	0,0	-3,0	6,0	3,0
ECL-mallin parametrien muutokset				0,0
Manuaalikorjaus, luottotasolla			-85,2	-85,2
Arvonalentumiset 31.12.2018	23,9	41,7	299,0	364,6

Taseen ulkopuoliset erät, jaksotettuun hankintamenuon

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvonalentumiset 1.1.2018	0,0			0,0
Uudet 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 ajalta odotetut luottotappiot - arvoltaan alentuneet				0,0
ECL-mallin parametrien muutokset				0,0
Manuaalikorjaus, luottotasolla				0,0
Arvonalentumiset 31.12.2018	0,4	0,0	0,0	0,4

## 52. IFRS 9 Muutokset rahoitusinstrumenttien kirjanpitoarvossa

Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Tase 1.1.2018	213 488,7			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
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	26 845,8			26 845,8
Eräntymiset 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

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintameno

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Tase 1.1.2018	2 204 771,3	5 600,4	3 007,4	2 213 379,1
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
Uudet saamiset (uusluotonmyöntö)	790 830,9	42,0		790 872,9
Eräntymiset ja lyhennykset	-412 100,9	-1 428,8	-1 080,6	-414 610,3
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
Tase 31.12.2018	2 580 761,2	7 204,0	1 676,6	2 589 641,7

Taseen ulkopuoliset erät, jaksotettuun hankintameno

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Taseen ulkopuoliset, myönneetyt 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 myönneetyt	-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

53. **Maksuvalmiusriski**

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2018

	2018				
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	1 398 257,2	348 210,9	85 739,7	24,8	1 832 232,5
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	69,5	16 388,7	503,2	0,0	16 961,4
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	81 000,0	90 650,0	670 950,0	301 125,0	1 143 725,0
Johdannaissopimukset	391 330,9	-2 867,3	284,1	-220,1	388 527,7
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla					0,0
Taseen ulkopuoliset sitoumukset (sis. myönnetyt mutta nostamattomat luotot)	275 394,5				275 394,5
Velat Yhteensä	2 146 052,0	452 382,4	757 477,0	300 929,7	3 656 841,1

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2017

	2017				
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	1 235 653,1	318 831,7	91 505,5	49,3	1 646 039,5
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	71,0	1 595,0	17 834,0	124,6	19 624,7
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)	308 680,3				308 680,3
Velat Yhteensä	1 584 868,9	621 666,3	481 293,4	304 682,2	2 992 510,8

54. **Korkoriskiä koskevat tiedot**

Uudelleenhinnoitteluajankohta 2018

**Vaihtuvakorkoiset**

	2018				
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Saamiset	847 160,1	1 998 726,6	0,0	0,0	2 845 886,8
Velat	336 249,0	2 383 860,2	0,0	0,0	2 720 109,2
Netto	510 911,1	-385 133,6	0,0	0,0	125 777,6

**Kiinteäkorkoiset**

Saamiset	232 920,0	12 157,2	727 826,2	379 686,2	1 352 589,7
Velat	90 985,7	92 449,9	838 311,4	413 227,7	1 434 974,7
Netto	141 934,4	-80 292,7	-110 485,2	-33 541,5	-82 385,0

Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa euromääräisessä nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoin. Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltyinä.

**Herkkyyshanalyysi**

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet -0,25%), Pienenisi korkokate 1,8 miljoonaa euroa (kasvaisi 0,0 m€) tilinpäätöshetkeä seuraavan

12 kuukauden aikana. Korkokatteen pieneneminen aiheutuisi pääosin lyhytaikaisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin.

Uudelleenhinnoitteluajankohta 2017

**Vaihtuvakorkoiset**

	2017				
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Saamiset	1 267 674,4	1 234 679,8			2 502 354,2
Velat	253 886,2	2 182 085,1			2 435 971,3
Netto	1 013 788,3	-947 405,3	0,0	0,0	66 382,9

**Kiinteäkorkoiset**

Saamiset	201 004,5	8 182,1	443 706,5	400 221,0	1 053 114,1
Velat	39 993,7	103 934,8	550 272,9	388 458,4	1 082 659,8
Netto	161 010,8	-95 752,7	-106 566,5	11 762,7	-29 545,7

Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa euromääräisessä nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoin. Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltyinä.

**Herkkyyshanalyysi**

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet -0,25%), Pienenisi korkokate 2,1 miljoonaa euroa (kasvaisi 0,3 m€) tilinpäätöshetkeä seuraavan

12 kuukauden aikana. Korkokatteen pieneneminen aiheutuisi pääosin lyhytaikaisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin.

## TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN 2018 ALLEKIRJOITUS

Helsingissä helmikuun 27. päivänä 2019

Hallitus

Sari Lounasmeri  
puheenjohtaja

Harri Hiltunen  
varapuheenjohtaja

Kai Heinonen

Pasi Holm

Mikko Huopio  
toimitusjohtajan sijainen

Hannu Kuusela

Teemu Lehtinen

Ari Pauna  
toimitusjohtaja

Tuija Virtanen

### TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 1. päivänä 2019

PricewaterhouseCoopers Oy,  
Tilintarkastusyhteisö

Jukka Paunonen, KHT

# VAKAVARAISUUSASETUKSEN (EU 575/2013) KAHDEKSANNEN OSAN EDELLYTTÄMÄT TIEDOT JA EMOYHTIÖN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT TIEDOT

## RISKIENHALLINTA

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jälj. Hypo) riskienhallinta tapahtuu Hypo-konsernin riskienhallintaperiaatteiden ja -käytäntöjen mukaisesti ja osana niitä.

Hypon keskeisin liiketoiminta-alue on asuntovakuudellinen luotonanto, asuntojen ja asuntotonttien vuokraaminen sekä notariaattipalvelujen tuottaminen valikoiduissa palveluissa. Hypo ei ota vastaan talletuksia eikä tarjoa maksuliike- eikä sijoituspalveluita.

### Riskinkantokyky

Hypon 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 ja toimiva sisäinen valvonta.

### Luotettava hallinto

Luotettava hallinto tarkoittaa Hypon toimintojen järjestämistä siten, että Hypoa johdetaan terveiden ja varovaisten liiketoimintaperiaatteiden mukaisesti ja että liiketoimintaan liittyvät vastuut ja raportointisuhteet ovat selkeät. Hypon hallinto on samalla konsernitason hallinto, joka kattaa myös Hypon tytäryhtiön Suomen Asuntohypopankki Oy:n (jälj. AsuntoHypoPankki). Tietoa Hypon konsernin (jälj. Hypo-konserni tai konserni) löytyy tämän toimintakertomuksen lisäksi erillisistä hallinto- ja ohjausjärjestelmää koskevasta selvityksestä, palkka- ja palkkioselvityksestä sekä Hypon kotisivuilta osoitteesta [www.hypo.fi](http://www.hypo.fi).

### Vakavaraisuuden hallinta

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

Hypon ja AsuntoHypoPankin vakavaraisuuden hallintaa ja riskien hallintaa koskevat menettelytavat on sisällytetty osaksi konsernin vakavaraisuuden hallintaa. Sisäisessä omien varojen riittävyyden arvioinnissa (ICAAP) omien varojen kohdentamiset suoritetaan konsernitason, myös Hypon liiketoiminta huomioiden.

Omien varojen vähimmäismäärä luotto- ja vastapuoliriskille lasketaan standardimenetelmällä. Hypolle ei ole asetettu muuttuvaa lisäpääomavaatimusta.

Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

Hypo 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 konsernitason säännöllisesti tekemällä ennakoivaa tarkastelua omien varojen riittävyydestä stressitestein. Tässä tarkastelussa otetaan huomioon Hypon strategian mukaiset varainhallinnan ja AsuntoHypoPankin toimesta tapahtuvan talletusvarainhankinnan tavoitteet sekä tietyt ulkopuoliset, mahdollisesti toteutuvat toimintaympäristön muutokset. Omien varojen riittävyys suhteessa liiketoimintatavoitteisiin otetaan ennakoivasti huomioon myös liiketoimintastrategiassa sekä liiketoiminnan ohjauksessa ja suunnittelussa.

## Riskienhallinnan organisointi 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.

Hypon riskienhallintatyön ja riskinoton valvonnan puitteet on Hypossa järjestetty hallituksen vahvistamien konsernitaseisten riskienhallinnan yleisten periaatteiden mukaisesti. Niissä on määritelty 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, hallitukselle ja hallintoneuvoston valitsemille tarkastajille.

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

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

### *Liiketoiminnan omat kontrollit*

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

Hypon riskienhallinnan tavoite on ylläpitää tervettä liiketoimintaa siten, että liiketoimintaprosesseissa suoritetaan 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*

Hypon riskien valvonnasta vastaa riskienhallintajohtaja. Hänen vastuullaan on riskienhallinnan järjestäminen, riskienhallinnan periaatteiden kehittäminen sekä riskinoton valvonta, arviointi ja riskinotosta raportointi Hypon 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.

Hypossa toteutettavat sisäisen tarkastuksen ja compliance-toiminnan tarkastukset perustuvat erillisiin toimintasuunnitelmiin. Tarvittaessa toteutetaan myös suunnitelmien ulkopuolisia erillistarkastuksia. Riskienhallintajohtaja, compliancesta vastaava johtaja ja tarkastusjohtaja

raportoivat havainnoistaan säännöllisesti suoraan Hypon hallitukselle ja hallintoneuvoston valitsemille tarkastajille.

## Arvio riskienhallinnan riittävydestä

Hypon hallitus on arvioinut, että käytössä olevat, pääosin konsernitason riskienhallintajärjestelmät ovat yhtiön profiiliin ja strategiaan nähden riittävät.

## Riskilausuma

Riskiasemaa koskevien keskeisten riskitunnuslukujen sekä muun saamansa riskiraportoinnin perusteella Hypon hallitus on arvioinut yhtiön riskiprofiilin kokonaisuudessaan maltilliseksi. Hypon 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 Hypon liiketoiminnan jatkuvuuden vaarantumiseen toimintaympäristön negatiivisessa kehitysskenaariossa on stressitestauksilla todettu pieneksi. Riskinoton rajojen noudattamista valvotaan aktiivisesti. Hypon tarjoamien palvelujen rajoitettu laajuus ylläpitää mahdollisuuksia säilyttää konsernin riskiasema edullisena. Hypon riskiprofiili huomioiden toimintaa varten vahvistetut riskin sietorajat eri riskialueilla ovat oikeassa ja riittävässä suhteessa toisiinsa.

Seuraavassa on selvitys keskeisimmistä Hypon liiketoimintaan vaikuttavista riskeistä ja niiden hallintakeinoista.

## Luottoriski

Luottoriski tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu siitä, että Hypon vastapuoli ei täytä sopimuksen mukaisia maksuvelvoitteitaan. Luottoriski toteutuu, jos luoton vakuus ei tällöin riitä kattamaan Hypon saatavaa. Vastapuoliriski käsitellään osana luottoriskiä. Luottoriski ilmenee toteutuessaan arvonalentumistappiona.

Luottoriski Hypon liiketoiminnan riskeistä keskeisin, koska luotonanto on Hypon suurin liiketoiminta-alue.

Hypon luottoriskin hallinta ja raportointi perustuvat vahvistettuihin luottoriskin hallinnan periaatteisiin ja näitä täydentäviin operatiivisiin ohjeisiin.

### *Luotonanto*

Hypon luotonanto keskittyy kotitalouksille (henkilöasiakkaille) ja asunto-osakeyhtiöille turvaavaa asunto- tai asuinkiinteistövakuutta eli asuntovakuutta vastaan myönnettäviin luottoihin. Vakuudettomia luottoja ei myönnetä. Luotonanto perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen, riittävään lainanhoitokykyyn ja turvaavaan asuntovakuuteen. 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 asuntovakuustyyppistä riippuen yleensä 50 - 70 prosenttia kohteen käyvästä arvosta. Käypä arvo tarkoittaa lähtökohtaisesti kohteesta riippumattomien osapuolten välisessä vapaaehtoisessa kaupassa saatava hintaa eli ns. kauppa-arvoa. Vakuuksien arvon kehitystä seurataan säännöllisesti tilastollisin menetelmin. Sääntelyn edellyttämien suurten luottojen vakuudet arvioidaan lisäksi erillisessä menettelyssä määräajoin. 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. Asuinkiinteistövakuuksien osalta vakuuden antajalta edellytetään kohteen vakuutusturvan järjestämistä. Mahdollisten vakuutusmaksujen laiminlyöntien varalta Hypo ylläpitää

erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusasemansa turvaamiseksi. Hypon luotonannossa asuntovakuuden tulee sijaita Suomessa. Asuntovakuuksien lisäksi luottoriskin vähentämistekniikkoina käytetään pääasiassa valtion tai riittävän luottoluokituksen omaavan vakuutusyhtiön takauksia ja talletusvakuuksia.

Luottopäätökset perustuvat ennen päätöksentekoa tehtävään luottopäätösanalyysiin, jonka tekemisessä noudatetaan viranomaisten ohjeita ja määräyksiä sekä Hypon omia sisäisiä ohjeita. Henkilökunnan osaaminen varmistetaan koulutuksella sekä ohjeiden noudattamisen valvonnalla. Luotonmyöntövaltuudet päätetään erikseen ja sovitetaan henkilön ja tehtävien edellyttämälle tasolle. Lisäksi Hypossa hyödynnetään toimivan johdon ja muun johdon jatkuvaa vahvaa osallistumisastetta luotonannon päivittäistoimintaan, luottokannan laatua koskevia riskienhallinnallisia analyysejä sekä sisäisen tarkastuksen säännönmukaisia luotto- ja vakuusprosessin tarkastuksia.

Hypon luottosalkku on hajautunut koko Suomen alueelle myönnettyihin asuntovakuudellisiin luottoihin, joissa luotonottajana 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. Merkittävin luottoriskin vähentämistekniikoista syntyvä riskikeskittymä on asuntomarkkinoiden kehitys Suomessa ja erityisesti Suomen vahvimmissa kasvukeskuksissa.

Suurten asiakaskokonaisuuksien vastuulimiitit 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 on huomioitu vain reaalivakuudet, 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 veloitteitaan 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. Odotettujen luottotappioiden kirjaaminen perustuu konsernissa kehitettyyn omaan malliin, jossa toisaalta luottokanta ja toisaalta maksuvalmiussijoitusten saamistodistukset jaotellaan kolmeen tasoon. Tasolla 1 ovat normaalitilassa olevat terveet saamiset. Tasolla 2 ovat saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut. Tasolla 3 ovat järjestämättömäksi muuttuneet saamiset. Luottokannassa tasolla 1 olevista saamisista odotettujen tappioiden laskennassa huomioidaan seuraavan 12 kuukauden ajanjakso ja laskennassa annetaan merkitystä luottojen korkealle vakuudellisuusasteelle. Luottokannan Tasoilla 2 ja 3 odotettu luottotappio arvioidaan koko luoton elinkaaren osalta yksilöllisesti huomioiden luoton vakuudet määritellyn laskentatavan mukaisesti. Luottokannan kaikilla tasoilla tehdään vakuuksien arvomuutoksista tulevaisuuteen suuntautuva arvio, jolle annetaan merkitystä odotetun luottotappion laskennassa. Maksuvalmiussijoitusten saamistodistusten osalta tasot 1 – 3



määritellään ja odotettu tappio lasketaan käyttämällä laskennassa sääntelyn mukaista kaatumistodennäköisyyttä ja tappio-osuutta. Tasolla 1 laskenta arvioidaan tulevan 12 kuukauden ajan ja tasoilla 2-3 saamistodistuksen jäljellä olevan juoksuajan mukaiselle ajalle.

Lainanhoitojoustojen määrä on pysynyt vuoden 2018 aikana lähes samalla tasolla. Lainanhoitojoustolla tarkoitetaan luottoa, jonka maksuohjelmaan tai ehtoihin on velallisen olemassa olevista tai ennakoituista maksuvaikeuksista 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*

Hypon maksuvalmiussijoitusten käytössä olevien yksinkertaisten 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 Hypo käyttää ns. keskusselvitysyhteisöä muissa kuin katettuihin joukkolainoihin liittyvissä johdannaissopimuksissa sekä mahdollisissa yksinkertaisissa valuuttajohdannaisissa.

#### *Muut luottoriskivastapuolet*

Muista vastapuolista Hypon 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, pörssinoteerattujen rakennusliikkeiden omistamille asunto-osakeyhtiöille. Vuokralaisten velvoitteiden täyttämistä varmistetaan myös vuokravakuusjärjestelyin.

Siltä osin kuin Hypo suorittaa liiketoimia uuden vastapuolen kanssa keskeisessä palvelussa, vastapuolen luottotiedot ja tausta selvitetään voimassa olevan lainsäädännön 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 saamisiin seuraavilta vastapuolilta kulloinkin voimassa olevien luokitusten mukaisesti:

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

#### *Toteutuneet tappiot*

Tilikaudella Hypon liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä luottoriskistä johtuneita tappioita.

#### *Vaikutus vakavaraisuuteen*

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan Hyossa vakavaraisuussäätelyn mukaisella standardimenetelmällä. Johdannaissopimukseen liittyvä vastapuoliriski käsitellään vakavaraisuuslaskennassa osana luottoriskiä, koska Hypolla 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 vähimmäispääoma on konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä katsottu riittäväksi kattamaan luottoriskin pääomatarpeen, myös negatiivisessa skenaariossa.

## **Operatiiviset riskit**

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan tappionvaaraa, joka aiheutuu riittämättömistä tai epäonnistuneista sisäisistä prosesseista, henkilöstöstä, tietojärjestelmistä tai ulkoisista tekijöistä. Operatiivisiin riskeihin kuuluvat myös oikeudelliset riskit. Liiketoimintojen jatkuvuussuunnittelu ja varautuminen poikkeusoloihin ovat osa operatiivisten riskien hallintaa.

Hypon operatiivisten riskien hallinta ja raportointi perustuvat konsernitasolla vahvistettuihin operatiivisten riskien hallinnan periaatteisiin.

Liiketoimintaan liittyviä operatiivisia riskejä tunnustetaan, mitataan ja arvioidaan jatkuvalla seurannalla ja tapahtumaraportoinnilla, joihin perustetaan myös korjaavat toimenpiteet. Liiketoiminnassa operatiivisia riskejä arvioidaan esimiesten, johtoryhmän ja toimivan johdon toimesta osana operatiivista toimintaa.

Hypon keskeisimmät operatiiviset riskit ovat henkilö-, tietotekniikka- ja yhden toimipaikan riskit. Lisäpiirteitä Hypon operatiivisiin riskeihin tuo harjoitettava kiinnitysluottopankkitoiminta.

### *Henkilöstö*

Hypon henkilöstöön liittyviä operatiivisia riskejä hallitaan säännöllisesti päivitettävillä toimenkuvilla ja Hypon liiketoimintatavoitteista johdetuilla henkilökohtaisilla tavoitteilla, koulutuksella ja varamiesjärjestelyillä. Henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmässä huomioidaan liiketoimintatavoitteiden lisäksi myös riskienhallinnallinen näkökulma. Hypon toimintojen ohjeistusta ylläpidetään aktiivisesti. Ohjeistuksen vastaiseen toimintaan puututaan.

### *Tietojärjestelmät*

Tietojärjestelmiin liittyviä operatiivisia riskejä hallitaan siten, että keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu alan tunnustetuille toimijoille tai hankittu valmisohjelmistoina. Ne on myös kahdennettu ja sijoitettu pääosin omien toimitilojen ulkopuolelle. Tietojärjestelmien toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu palvelusopimuksin ja jatkuvuussuunnitelmalla. Tietotekniset kehityshankkeet viedään lävitse järjestelmällisesti ja dokumentoidusti. Tärkeimmän tietojärjestelmäkumppanin toimintaa, tilannetta ja palvelun tuottamiskykyä ja hinnoittelun kehittymistä seurataan osana strategisia riskejä.

Hypon perustietojärjestelmän uudistamista koskeva esiselvitys on projektoitu vuoden 2018 loppupuolella.

Tietojärjestelmien käyttövaltuuksien ja kontrollien hallintaan kiinnitetään erityistä huomiota valtuushallinnan sekä sisäisen tarkastuksen keinoin. Tietoturvallisuuteen kiinnitetään huomiota sekä ohjeistuksessa että koulutuksessa. Hypossa sovelletaan konsernitasolla vahvistettuja tietoturvaperiaatteita ja niitä täydentävää operatiivista toimintaohjeistusta.

### *Toimitilat*

Hypon toimitiloihin liittyvää yhden toimipaikan riskiä hallitaan erityisesti palo-, vesi- ja murtovahinkosuojauksen avulla. Hypo pitää yllä ajantasaista vakuutusturvaa erilaisten liiketoiminnan häiriötilanteiden, mm. mahdollisten toimitilojen käyttökeltomuustilanteiden varalta

### *Oikeudelliset riskit*

Hypon toimintaan liittyviä 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 asetettavat 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 Hypon liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä operatiivisista riskeistä johtuneita tappioita.

### *Vaikutus vakavaraisuuteen*

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

## **Likviditeettiriskit**

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

Hypon likviditeettiriskin hallinta ja raportointi perustuvat konsernitasolla vahvistettuihin likviditeettiriskin hallinnan periaatteisiin. Säätelyn mukaisia maksuvalmiusvaatimuksia sovelletaan konsernitasolla.

Hypon 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 Hypon rahoitusaseman.

Olemassa olevat ohjelmat ja valtuudet pitkäaikaisen varainhankinnan järjestämiseksi ja rahoitusaseman turvaamiseksi pidetään riittävällä tasolla suhteessa liiketoiminnan tavoitteisiin sekä liiketoimintaympäristön aiheuttamaan epävarmuuteen. Hypolla on myös mahdollisuus toimia keskuspankkirahoituksen vastapuolena. Toteutetuista velkaemissioista sekä maksuvalmiussijoituksista raportoidaan johdolle säännöllisesti.

Uuden säätelyn mukanaan tuomat pitkäaikaisen maksuvalmiuden tunnusluku (Net Stable Funding Ratio, NSFR) sekä vähimmäisomavaraisuusaste (Leverage Ratio, LR) on huomioitu konsernitasolla likviditeettiriskin hallinnan periaatteissa.

### *Lyhytaikainen maksuvalmiusriski*

Lyhytaikaisella maksuvalmiusriskillä tarkoitetaan Hypon lyhytaikaisten kassavirtojen määrällistä ja ajallista epätasapainoa. Toteutuessaan riski aiheuttaa sen, ettei Hypo selviydy maksuvelvoitteistaan. Riskiä hallitaan ylläpitämällä maksuvelvoitteisiin ja säätelyn mukaisiin vähimmäismääriin nähden riittävää likviditeettiä hajauttamalla maksuvalmiussijoitukset likvideihin instrumentteihin vahvistettujen maa- ja vastapuolilimiittien asettamisessa rajoissa. Lisäksi Hypolla on AsuntoHypoPankin kanssa sopimus, jonka perusteella AsuntoHypoPankin talletusvarainhankinta on Hypon käytettävissä joustavin ehdoin.

Hypon johto seuraa maksuvalmiuden riittävyttä osana konsernin tuloskorttitavoitteita ja osana likviditeettiriskin hallinnan periaatteiden mukaista riskiraportointia.

### *Jälleenrahoitusriski*

Taseen saamisten ja velkojen välinen maturiteettipäätasapaino 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 antolainakanta osuuden 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 Hypon liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä likviditeettiriskeistä johtuneita tappioita.

### *Vaikutus vakavaraisuuteen*

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

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

## **Markkinariskit**

Markkinariski tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu markkinahintojen vaihteluista.

Hypon 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. Hypon 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. 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. Johto seuraa markkina-arvostusten vaikutusta Hypon toimintoihin ja tunnuslukuihin ja arvioi markkinariskien hallintaa ja toteutusta säännöllisesti. Hypolla ei ole omaa kaupankäyntivarastoa, mutta pienikokoinen kaupankäyntivarasto voi syntyä Hypon liikkeeseen laskemien joukkovelkakirjalainojen jälkimarkkinakaupankäynnin seurauksena.

Hypolla ei ole arvopaperistamispositioita.

Hypon 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 vaikutusta vuotuisen korkokatteeseen (tuloriski) sekä korkoherkkien tase-erien nykyarvoon

(nykyarvoriski). Hypossa koko taseen tasolla tarkasteltuna korkoriski on samalla rahoitustoiminnan (banking book) korkoriski.

Tuloriskiä mitataan laskemalla mm. korkokäyrän yhden (1) prosenttiyksikön paralleelin koronmuutoksen vaikutusta korkokatteeseen vuodessa. Tuloriskin hallinnan tavoitteena on ylläpitää rahoitustaseen saamis- ja velkaerät määriltään, viitekoroiltaan ja uudelleenhinnoittelujankohdiltaan sellaisina, että markkinakorkojen heilahtelun vaikutus korkokatteeseen olisi mahdollisimman vähäinen ja lyhytaikaiseksi jäävä. Korollisten saatavien viitekorot määräytyvät asuntolainoissa yleisesti käytettyjen viitekorkojen mukaisesti. Varainhankinnassa toimitaan markkinaehtoisesti.

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 Hypossa 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. Hypon rahoitustaseeseen kohdistuvia markkinariskejä ei lähtökohtaisesti lisätä tekemällä johdannaissopimuksia. Rahavirran suojauksessa olevien korkojohdannaisten markkina-arvon heikkeneminen näkyy juoksuaikanaan omien varojen (käyvän arvon rahaston) 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. Hypon liiketoiminta on euromääräistä tai sopimuksellisesti euromääräiseksi muunnettua eikä Hypo käy valuuttakauppaa omaan lukuunsa. Valuuttamääräisen varainhankinnan valuuttariski hallitaan sulkemalla se sopimuksen tekohetkellä sopimuksellisesti hyväksytyjen vastapuolien kanssa tehtävillä valuutanvaihtosopimuksilla.

#### *Toteutuneet tappiot*

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

#### *Vaikutus vakavaraisuuteen*

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä tuloriskille ja nykyarvoriskille on kohdistettu sisäiseen analyysiin perustuen riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

## **Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit**

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

Lakiin perustuva enimmäismäärä Hypon kiinteistöomistuksille ja niihin tarkemmin säännellyllä tavalla rinnastettaville, kiinteistöyhteisöille myönnettyille luotoille ja takauksille on 13 prosenttia taseen loppusummasta. Tämä raja muodostaa perustan Hypon 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 Hypo tekee sijoitukset pitkäaikaisina sijoituksina.

Hypon asunto- ja asuntotonttiomistukset koostuvat vuokralle annetuista kohteista. Valtaosa kohteista sijaitsee Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin hajautuneena, pääosin pääkaupunkiseudulla. Ulkomailla sijaitsevia kohteita ei hankita. Hypon taseesta ilmenevä asuntojen ja asuntotonttien arvo vastaa sijoitusten todellista tai niistä myytäessä 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.

Hypo hyödyntää tasettaan tarjoamalla asiakkailleen monipuolisia asumisratkaisuja, mistä johtuen asunto- ja asuntotonttiomistusten vaihtuvuus on suhteellisen suuri. Kohteiden ostoa ja myyntiä sopeutetaan aina vallitsevaan markkinatilanteeseen. Tappiollisia myyntejä pyritään aina välttämään. Pitkälläkin aikavälillä tarkasteltuna tappiolliset myynnit ovat olleet Hypossa erittäin harvinaisia. Myyntivoittojen kokonaismäärä vuositasolla 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. Hypon omistamien asuinhuoneistojen vuokrasopimuksissa on sovittu vuokrantarkistusten ajoittumisesta, vuokranantajan oikeudesta tarkistaa vuokraa sekä vuokratasojen 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 täysarvovakuutusta ja vuokralaisilta vuokravakuutta.

### *Keskittyneisyysriski*

Hypon asunto- ja asuntotonttisijoitukset on hajautettu useisiin kohteisiin eri kasvukeskuksissa. Omistuskeskittymiä 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 Hypon toimivan johdon strategiatyöskentelyä.

Toimintaympäristön suhdanne- ym. vaihteluista johtuvat riskit sekä AsuntoHypoPankin talletusvarainhankinnan saatavuuteen vaikuttavat riskit ovat luonteeltaan sellaisia, että ne toteutuvat makrotaloudessa tapahtuvien olennaisten muutosten vuoksi ja aiheuttavat Hypon liiketoiminnalle muutosvaatimuksia. Myös keskeisimmän tietojärjestelmätoimittajan toiminnan muutokset voivat vaikuttaa olennaisesti Hypon toimintaan. Kilpailutilanteeseen liittyvät riskit puolestaan aiheutuvat pääasiassa kilpailijoiden tekemistä ratkaisuisista mutta myös omista liiketoiminnallisista valinnoista. Luottolaitosten sääntely- ja valvontaympäristön muutokset aiheuttavat lyhyellä tähtämellä Hypon resursointiin vaikuttavan sääntelyriskin, jota hallitaan osana strategisia riskejä. Myös mahdollinen Hypon tunnettuuden heikkeneminen luetaan kuuluvaksi strategiaan riskeihin.

#### *Toimintaympäristön muutokset*

Kielteiset toimintaympäristön muutokset, kuten talouden voimakkaat suhdannevaihtelut aiheuttavat riskin siitä, ettei Hypon liiketoimintatavoitteita saavuteta. Matalan suhdanteen vaikutukset saattavat myös heikentää luottosalkun kokonaislaatua ja luottojen vakuutena olevien asuntojen arvot voivat laskea samanaikaisesti luottosalkun heikentymistä kerraten. Pääomamarkkinoiden erilaisilla kriiseillä on kielteisiä vaikutuksia jälleenrahoituksen 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. Hypon 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 Hypon koosta johtuen voivat olla suhteellisesti suurempia kuin kilpailijoilla ja siten heikentää Hypon toiminnan kannattavuutta lyhyellä aikavälillä tarkasteltuna. Ongelmaksi voi muodostua myös 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 Hypon kilpailukykyyn muihin luottolaitostoimijoihin nähden.

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

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä strategisille riskeille on kohdennettu sisäisesti omia varoja, johtuen erityisesti keskeisimmän järjestelmätoimittajan toiminnassa ennakoituista muutoksista.

#### *Hypon tunnettuus*

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

#### *Toteutuneet tappiot*

Tilikaudella Hypon liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä strategisista 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 tarkoitettut tiedot ovat sellaisia, joiden julkistamista laajempaa kuin mitä tässä toimintakertomuksessa on tehty, ei Hypon toiminnan luonne ja laajuus huomioiden ole pidetty olennaisena ja että julkistetut tiedot antavat kattavan käsityksen Hypon 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



## Taulukko: Omat varat ja vakavaraisuus

### Omat varat ja vakavaraisuus

	2018	2017
<b>Ydinpääoma (CET1): pääomainstrumentit ja rahastot</b>		
Pääomainstrumentit ja niihin liittyvät ylikurssirahastot	5 000,0	5 000,0
joista: Peruspääoma	5 000,0	5 000,0
Kertyneet voittovarot	-45,8	1,3
Kertyneet muun laajan tuloksen erät (ja muut rahastot)	55 312,5	54 409,6
Yleisten pankkiriskien rahastot	33 346,7	33 346,7
Riippumattoman tahon tarkastamat kesken tilikauden kertyneet voitot, joista on vähennetty kaikki ennakoitavissa olevat kulut ja osingot	5 352,3	21,4
Ydinpääoma (CET1) ennen lakisääteisiä oikaisuja:	98 965,8	92 779,2
<b>Ydinpääoma (CET1): lakisääteiset oikaisut</b>		
Aineettomat hyödykkeet	-2 226,0	-2 248,3
Tulevista veronalaisista voitoista riippuvat laskennalliset verosaamiset	-148,5	0,0
Varovaista arvostamista koskevista vaatimuksista aiheutuvat arvonoi-kaisut	-219,9	0,0
Käyvän arvon rahastoon sisältyvät erät, jotka liittyvät rahavirtojen suo-jauksista saatuihin voittoihin tai tappioihin	0,0	65,0
Ydinpääomaan (CET1) tehtävät lakisääteiset oikaisut yhteensä	-2 594,4	-2 183,2
Ydinpääoma (CET1)	96 371,4	90 595,9
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0,0	0,0
Toissijainen pääoma (T2)	0,0	0,0
Pääoma yhteensä (TC = T1 + T2)	96 371,4	90 595,9
Riskipainotetut varat yhteensä	893 496,0	824 170,7
<b>Vakavaraisuussuhteet ja puskurit</b>		
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	10,8	11,0
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	10,8	11,0
Kokonaispääoma suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	10,8	11,0
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: maailmanlaajuisen järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (G-SII) tai muuhun järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (O-SII) liittyvä puskurit, %	0,0	0,0
Puskureita koskevien vaatimusten täyttämiseen käytettävissä oleva ydinpääoma (CET1), %	7,3	7,5

Vakavaraisuus on laskettu EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti.

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.

Muut riskipainotetut varat sisältävät vastuun arvonoi-kaisuriskin (CVA).

EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) mukaisessa omien varojen laskennassa ei ole sovellettu mitään rajoituksia tai sen ulkopuolisia omien varojen osatekijöitä.

**Taulukko: Standardimenetelmän mukaiset luotto- ja vastapuoliriskit sekä operatiivinen riski ja muut riskit, tase ja taseen ulkopuoliset erät**

**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
<b>Luotto- ja vastapuoliriskit</b>				
Saamiset valtioilta ja keskuspankeilta	277 726,7	337 072,5		
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	100 496,5	110 003,0		
Saamiset julkisyhteisöiltä ja julkisoikeudellisilta laitoksilta	5 854,8	5 854,8	1 171,0	93,7
Saamiset luottolaitoksilta	22 029,6	124 476,5	11 224,2	897,9
Saamiset yrityksiltä	84 097,0	38 775,0	32 171,5	2 573,7
Vähittäisaamiset	62 615,0	16 635,4	11 220,0	897,6
Kiinteistövakuudelliset vastuut	2 717 886,4	2 479 528,6	730 494,3	58 439,5
Maksukyvyttömyystilassa 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	71 607,1	70 242,4	70 242,4	5 619,4
<b>Yhteensä</b>	<b>3 383 984,7</b>	<b>3 224 207,9</b>	<b>861 910,8</b>	<b>68 952,9</b>
<b>Operatiivinen riski</b>			24 024,6	1 922,0
<b>Muut riskit</b>			7 560,7	604,9
<b>Kaikki erät yhteensä</b>	<b>3 383 984,7</b>	<b>3 224 207,9</b>	<b>893 496,0</b>	<b>71 479,7</b>

S&P Global Ratings:n, Fitch Ratings:n ja Moody's:n tekemiä luottoluokituksia käytetään soveltuville 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.

2017

	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
<b>Luotto- ja vastapuoliriskit</b>				
Saamiset valtioilta ja keskuspankeilta	285 536,7	341 569,4		
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	107 120,8	117 387,9		
Saamiset julkisyhteisöiltä ja julkisoikeudellisilta laitoksilta	12 066,7	12 066,7	2 413,3	193,1
Saamiset luottolaitoksilta	63 866,5	74 198,9	23 752,3	1 900,2
Saamiset yrityksiltä	97 045,3	45 595,0	40 295,8	3 223,7
Vähittäisaamiset	57 487,6	20 767,1	13 993,8	1 119,5
Kiinteistövakuudelliset vastuut	2 339 499,0	2 180 724,6	647 840,5	51 827,2
Maksukyvyttömyystilassa 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	64 870,8	62 677,4	62 677,4	5 014,2
<b>Yhteensä</b>	<b>3 063 906,6</b>	<b>2 891 009,9</b>	<b>796 733,0</b>	<b>63 738,6</b>
<b>Operatiivinen riski</b>			19 765,6	1 581,3
<b>Muut riskit</b>			7 672,1	613,8
<b>Kaikki erät yhteensä</b>	<b>3 063 906,6</b>	<b>2 891 009,9</b>	<b>824 170,7</b>	<b>65 933,7</b>

S&P Global Ratings:n, Fitch Ratings:n ja Moody's:n tekemiä luottoluokituksia käytetään soveltuville 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
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	10,0	10,0
<b>Yhteensä</b>	<b>4 134,3</b>	<b>4 491,2</b>

**Takauksilla tai luottojohdannaisilla suojattujen vastuiden kokonaisvastuuarvo**

	2018	2017
Saamiset yrityksiltä	44 302,4	52 962,7
Vähittäissaamiset	40 480,3	32 030,2
Kiinteistövakuudelliset saamiset	94 257,5	
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	41,8	63,1
<b>Yhteensä</b>	<b>179 082,1</b>	<b>85 055,9</b>

**Taulukko: Vähimmäisomavaraisuusaste****Vähimmäisomavaraisuusaste**

	2018	2017
Vähimmäisomavaraisuusaste, %	2,99	3,14

**Taulukko: Varojen vakuussidonnaisuutta koskevat tiedot****Varojen vakuussidonnaisuutta koskevat tiedot**

(1000 €)	2018			
	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
<b>A - Varat</b>	<b>1 278 766,7</b>	<b>1 278 766,7</b>	<b>1 730 290,0</b>	<b>1 730 290,0</b>
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			6 711,5	6 711,5
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	51 390,1	51 390,1	196 636,9	196 636,9
Muut varat	1 227 376,6	1 227 376,6	1 505 924,6	1 505 924,6

**B - Saadut vakuudet**

Hypolla ei ole saatuja vakuuksia joita olisi annettu edelleen vakuudeksi, tai joita olisi mahdollista antaa edelleen vakuudeksi.

	Vakuussidonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat	Sidotut varat
<b>C - Sidotut varat ja niihin liittyvät velat</b>		
Velat luottolaitoksille	79 398,0	107 787,9
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	905 113,9	1 157 240,8
Johdannaissopimukset	113,6	5 350,6
<b>yhteensä</b>	<b>984 625,5</b>	<b>1 278 766,7</b>

**D - Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä**

Luvut esitetään laskettuna neljännesvuosittaisista tiedoista, mediaaneina viimeisten 12 kuukauden ajalta. Taulukossa esitetyt summatiedot on laskettu mediaaneina lähdetiedoista.

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

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen varat koostuvat EKP:n velan vakuudeksi hyväksymistä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, katetun joukkovelkakirjalainan vakuudeksi annetuista luotoista, sekä johdannaissopimusten vakuuksista.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen vakuussidonnaisien 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 196 636,9 t€ 31.12.2018.

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

2017

(1000 €)	Sidottujen varojen		Sitomattomien	
	kirjanpitoarvo	käypä arvo	varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
<b>A - Varat</b>	884 894,9	884 894,9	1 771 202,3	1 771 202,3
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			6 711,5	6 711,5
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	53 350,8	53 350,8	226 783,9	226 783,9
Muut varat	831 184,1	831 184,1	1 541 843,6	1 541 843,6

**B - Saadut vakuudet**

Hypolla ei ole saatuja vakuuksia joita olisi annettu edelleen vakuudeksi, tai joita olisi mahdollista antaa edelleen vakuudeksi.

C - Sidotut varat ja niihin liittyvät velat	Vakuussidonnaisia omaisuuseriä vastaan	
	saadut velat	Sidotut varat
Velat luottolaitoksille	79 722,4	101 023,1
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	602 942,6	780 034,3
Johdannaissopimukset		3 780,8
yhteensä	682 665,0	884 894,9

**D - Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä**

Luvut esitetään laskettuna neljännesvuosittaisista tiedoista, mediaaneina viimeisten 12 kuukauden ajalta. Taulukossa esitetyt summatiedot on laskettu mediaaneina lähdetiedoista.

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

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen varat koostuvat EKP:n velan vakuudeksi hyväksymistä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, katetun joukkovelkakirjalainan vakuudeksi annetuista luotoista, sekä johdannaissopimusten vakuuksista.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 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 226 783,9 t€ 31.12.2017.

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

## Taulukko: Muut riskiasemaa kuvaavat tiedot

Muut vakavaraisuus- ja 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, %	94,3 %	94,9 %
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, milj. €	440,3	495,7
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, kk	28,3	40,3
Likviditeettiriski	Lyhytaikaisen maksuvalmiuden osuus kokonaistaseesta, %	14,2 %	17,9 %
Likviditeettiriski	Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	3,3	3,4
Korkoriski	Tuloriski, milj. €	-1,7	-1,1
Korkoriski	Nykyarvoriski, milj. €	0,9	1,4
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Kiinteistöomistusten yhteismäärä taseen loppusummasta, %	1,8 %	1,9 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot, % arvioiduista käyvistä arvoista	95,9 %	94,8 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Vuokrausaste %	97,9 %	94,8 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna	4,6 %	4,0 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Asuinhuoneistojen neliövuokra keskimäärin €/m <sup>2</sup>	21,0	21,1
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		
Lyhytaikainen maksuvalmius, €	Rahavirtalaskelman mukaisten rahavarojen lisäksi shekkitili- ja muut sitovat maksuvalmiuslimiitit.		
Lyhytaikainen maksuvalmius, kk	Lyhytaikainen maksuvalmiuden riittävyys suhteessa varainhankinnan rahavirtoihin (päivien erotus*365 (päiviä vuodessa)*12( kuukausia vuodessa)		
Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	Velkojen kassavirroilla painotettu keskimaturiteetti vuosina (jakajana 365)		
Tuloriski m€	Vuositasen muutos korkokatteessa, jos korot nousevat paralleelista 1% tilinpäätöshetkellä		
Nykyarvoriski m€	Muutos rahoitustaseen nykyarvossa, jos korot nousevat paralleelista 1% tilinpäätöshetkellä		
Kiinteistöomistusten yhteismäärä	Kiinteistöomistusten yhteismäärä 31.12. (%) taseen loppusummasta		
Kiinteistöomistusten kirjanpitoarvon suhde arvioituihin käypiin arvoihin	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot 31.12., % arvioiduista käyvistä arvoista 31.12., pois lukien omassa käytössä olevat tilat		
Vuokrausaste	Vuokrattuna olevien neliömäärien suhde omistuksessa oleviin neliömääriin 31.12.		
Sijoituskiinteistöjen nettotuotto	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto / taseen 31.12.2017 ja 31.12.2018 kirjanpitoarvojen keskiarvolla laskettuna, %		
Asuinhuoneistojen keskineliövuokra	Keskimääräinen €/m <sup>2</sup> vuokralla olevista omistuksista 31.12.		



## Tilintarkastuskertomus

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen jäsenille

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

---

#### Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausuntomme on ristiriidaton hallitukselle annetun lisäraportin kanssa.

#### Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (y-tunnus 0116931-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2018. Tilinpäätös sisältää:

- konsernin tuloslaskelman, konsernin laajan tuloslaskelman, konsernin taseen, laskelman konsernin oman pääoman muutoksista, konsernin rahavirtalaskelman ja konsernin tilinpäätöksen liitetiedot, mukaan lukien yhteenvedo merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista
- emoyhtiön tuloslaskelman, emoyhtiön taseen, emoyhtiön rahavirtalaskelman ja emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot.

#### Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuva tilintarkastusevidenssiä.

#### Riippumattomuus

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1-kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 47.

## Tarkastuksen yleinen lähestymistapa



- Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus: 4 miljoonaa euroa, joka on 0,13 % taseen loppusummasta
- Tarkastuksen laajuus: Konsernitarkastuksessa kohteena olivat emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistys ja sen tytäryhtiö
- Luottosalkkuun liittyvät arvonalentumiset
- Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

Osana tilintarkastuksen suunnittelua olemme määrittäneet olennaisuuden ja arvioineet riskiä siitä, että tilinpäätöksessä on olennainen virheellisyys. Erityisesti olemme arvioineet alueita, joiden osalta johto on tehnyt subjektiivisia arvioita. Tällaisia ovat esimerkiksi merkittävät kirjanpidolliset arviot, joihin liittyy oletuksia ja tulevien tapahtumien arviointia.

### Olennaisuus

Tarkastuksemme suunnitteluun ja suorittamiseen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Tilintarkastuksen tavoitteena on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena olennaista virheellisyttä. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä. Niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Perustuen ammatilliseen harkintaamme määritimme olennaisuuteen liittyen tiettyjä kvantitatiivisia raja-arvoja, kuten alla olevassa taulukossa kuvatun konsernitilinpäätökselle määritetyn olennaisuuden. Nämä raja-arvot yhdessä kvalitatiivisten tekijöiden kanssa auttoivat meitä määrittämään tarkastuksen kokonaislaajuuden ja yksittäisten tilintarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden sekä arvioimaan virheellisyyksien vaikutusta tilinpäätökseen kokonaisuutena.

### Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus

4 miljoonaa euroa (edellinen vuosi 3 miljoonaa euroa)

### Olennaisuuden määrittämisessä käytetty vertailukohde

0,13 % taseen loppusummasta

### Perustelut vertailukohteen valinnalle

Valitsimme olennaisuuden määrittämisen vertailukohteeksi taseen loppusumman, koska käsityksemme mukaan tämä on asianmukainen vertailukohde arvioitaessa konsernin suoriutumista sekä on yleisesti hyväksytty vertailukohde. Valitsimme sovellettavaksi prosenttiosuudeksi 0,13 prosenttia, joka on tilintarkastusstandardeissa yleisesti hyväksyttyjen määrällisten rajojen puitteissa.

## Konsernitilinpäätöksen tarkastuksen laajuuden määrittäminen

Tilintarkastuksemme laajuutta määrittäessämme olemme ottaneet huomioon Suomen Hypoteekkiyhdistyksen-konsernin rakenteen, toimialan sekä taloudelliseen raportointiin liittyvät prosessit ja kontrollit.

Konserniyhtiöissä, joita pidimme merkittävänä joko yksittäisen taloudellisen merkittävyytensä tai niiden erityisluonteen takia, suoritettiin tilintarkastus. Nämä tilintarkastukset kattoivat valtaosan konsernin liikevaihdosta, varoista ja veloista. Muilta osin suoritettiin sekä tiettyjä erityisiä tarkastustoimenpiteitä että analyttisiä tarkastustoimenpiteitä.

### *Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat*

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätöksen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

Otamme kaikissa tilintarkastuksissamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän sisältyy arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riski.

#### **Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka**

##### *Luottosalkkuun liittyvät arvonalentumiset*

##### *Katso konsernitilinpäätöksen liitetieto 18*

Luotonanto on konsernin suurin liiketoiminta-alue ja luottoriski on konsernin liiketoiminnan riskeistä keskeisin. Konsernitilinpäätöksessä 31.12.2018 saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä ovat yhteensä 2 589,3 miljoonaa euroa muodostaen noin 83 % konsernitaseen loppusummasta (3 113,8 miljoonaa euroa). Luotonanto keskittyy kotitalouksille (henkilöasiakkaille) sekä asunto-osakeyhtiöille tai vastaaville asumisyhteisöille turvaava asuntovakuutta vastaan.

Luottoriskiä mitataan konsernissa säännöllisesti sekä luottoriskiä ennakoivilla että luottokannan laatua ja jakaumaa kuvaavilla tekijöillä. Konserni arvioi säännöllisesti, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että yksittäisen saamisen tai saamisryhmän arvo olisi alentunut.

Lainojen ja muiden saamisten arvostaminen on tilintarkastuksen kannalta merkittävä seikka, kun otetaan huomioon tase-erän absoluuttinen ja suhteellinen suuruus sekä se, että konsernin johto käyttää harkintaa arvioidessaan luottoriskin toteutumista.

#### **Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa**

Lainojen ja muiden saamisten arvostuksen tarkastuksessa kävimme läpi luottokannan arvostusperiaatteet ja arvostusmallia sekä kävimme läpi niihin liittyviä prosesseja ja testasimme kontrolleja.

Prosessien ja kontrollien tarkastuksessa pyrittiin varmistumaan siitä, että konserni arvioi periaatteidensa mukaisesti, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että yksittäisen saamisen tai saamisryhmän arvo olisi alentunut.

Tämän lisäksi testasimme otannalla yksittäisiä kirjanpito kirjauksia sekä tarkastimme lainasaamisten arvostukseen liittyvien tietojen oikeellisuutta.

Olemme lisäksi arvioineet lainat ja muut saamiset liitetietojen asianmukaisuutta.



### *Sijoituskiinteistöjen arvostaminen*

#### *Katso konsernitilinpäätöksen liitetieto 28*

Konsernitilinpäätöksessä 31.12.2018 sijoituskiinteistöt ovat yhteensä 61,4 miljoonaa euroa muodostaen noin 2 % konsernitaseen loppusummasta (3 113,8 miljoonaa euroa). Sijoituskiinteistöt koostuvat pääsääntöisesti asuntotonteiksi tarkoitetuista maa-alueista, asunto-osakeyhtiöiden osakkeista sekä rakenteilla olevista asunto-osakeyhtiöiden osakkeista. Sijoituskiinteistöihin kohdistuu arvonalentumisriski. Mikäli omaisuuserä on merkitty taseeseen sen kerryttävissä olevaa rahamäärää suurempaan arvoon, siitä kirjataan arvonalentumistappio.

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen on tilintarkastuksen kannalta merkittävä seikka, kun otetaan huomioon tase-erän suuruus sekä se, että konsernin johto käyttää harkintaa arvioidessaan arvonalentumisriskin toteutumista ja erityisesti kiinteistöjen käyviä arvoja.

---

Emoyhtiön tilinpäätöksen tilintarkastuksen osalta ei ole edellä kuvattujen lisäksi muita sellaisia tilintarkastuksen kannalta keskeisiä seikkoja, joista olisi viestittävä kertomuksessamme.

Konsernitilinpäätöksen tai emoyhtiön tilinpäätöksen osalta ei ole EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 c -kohdassa tarkoitettuja merkittäviä olennaisen virheellisuuden riskejä.

---

### *Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet*

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteliset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

### *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi

aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet, mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoidimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun

äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

## *Muut raportointivelvoitteet*

---

### *Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot*

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 27.3.1996 alkaen yhtäjaksoisesti 23 vuotta.

---

### *Muu informaatio*

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttöömmme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttöömmme kyseisen päivän jälkeen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että

- toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia
- toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttöömmme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen

Helsingissä 1.3.2019

**PricewaterhouseCoopers Oy**  
Tilintarkastusyhteisö

Jukka Paunonen  
KHT