



Suomen Hypoteekkiyhdistys

# **SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS**

## **TASEKIRJA**

### **TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2009**

**149. toimintavuosi**

## SISÄLLYSLUETTELO

<i>TOIMINTAKERTOMUS</i> .....	3
SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI.....	3
KONSERNIN STRATEGIA JA TAVOITTEET .....	3
TOIMINTAYMPÄRISTÖ .....	3
VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA .....	4
Luotonanto.....	4
Kiinteistösjoitukset .....	5
Muut saamiserät .....	5
Johdannaissopimukset .....	5
Varainhankinta.....	5
OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET .....	6
KONSERNIN TOIMINNAN TULOS, KANNATTAVUUS JA VAKAVARAISUUS .....	6
OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN JA ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ.....	8
HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ.....	8
VAKAVARAISUUDEN JA RISKIEN HALLINTA .....	9
HALLINNOINTI- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄT .....	9
<i>TILINPÄÄTÖS</i> .....	12
KONSERNIN TULOSLASKELMA 1.1. – 31.12.2009 .....	12
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA 1.1. – 31.12.2009 .....	13
KONSERNIN TASE 31.12.2009.....	14
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA 1.1. – 31.12.2009 .....	16
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA 1.1. – 31.12.2009 .....	17
KONSERNIN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2009 .....	18
EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA 1.1. – 31.12.2009.....	51
EMOYHTIÖN TASE 31.12.2009 .....	52
EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2009 .....	54
<i>TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN 2009 ALLEKIRJOITUS</i> .....	78
<i>TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ</i> .....	78

## **TOIMINTAKERTOMUS**

### **SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI**

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni (jäljempänä Hypo-konserni) on ainoa asuntorahoitukseen ja asumiseen keskittynyt erikoistoimija Suomessa. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypoteekkiyhdistys, Hypo) kotipaikka ja hallinnollinen päätoimipaikka on Helsinki ja toiminta-alueena koko Suomi. Konsernin emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö, joka harjoittaa luottolaitosluvan mukaista vähittäispankkitoimintaa.

Hypo-konsernin konsernitilinpäätös muodostuu emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, sen täysin omistamasta tytäryhtiöstä Suomen AsuntoHypoPankki Oy:stä (jäljempänä AsuntoHypoPankki) sekä 61,9 prosenttisesti omistamasta kiinteistötytäryhtiö Bostadsaktiebolaget Taoksesta (jäljempänä Taos). AsuntoHypoPankki tarjoaa asiakkailleen turvallisia talletustuotteita, Visa-kortteja ja tonttintotariaattipalveluja. AsuntoHypoPankki kuuluu pankkien talletussuojarahastoon. Taos omistaa ja hallinnoi tonttia ja rakennusta sekä vuokraa toimitiloja, joissa tiloissa myös Hypon asiakaspalvelutilat sijaitsevat. Konsernin liiketoiminta muodostaa yhden segmentin, vähittäispankkitoiminnan.

### **KONSERNIN STRATEGIA JA TAVOITTEET**

Konsernin tavoitteena on luoda jatkuvasti vaihtoehtoisia ja asiakaslähtöisiä tapoja asumiseen ja asumisen rahoittamiseen perinteisten palvelujen rinnalle. Hypo-konserni tavoittelee tasaista ja kannattavaa lainakannan ja asiakkuuksien kasvua riskit halliten. Toiminnan tulos käytetään vakaaraisuuden ylläpitämiseen ja kilpailukykyisten tuotteiden kehittämiseen asiakkaiden eduksi. Hallitus asettaa Hypo-konsernille strategian mukaiset, vuosittain tulokorttina vahvistettavat ja seurattavat liiketoimintatavoitteet.

### **TOIMINTAYMPÄRISTÖ**

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 149. toimintavuonna korkotason voimas lasku edellisvuodesta pienensi kotitalouksien lainanhoitomenoja ja paransi siten kotitalouksien edellytyksiä asumistason nostoon. Asuntokaupat lisääntyivätkin kappalemääräisesti vuoden 2009 jälkimmäisellä puoliskolla alkuvuoteen verrattuna. Vuoden 2009 viimeisellä neljänneksellä vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 2,8 prosenttia, pääkaupunkiseudulla 3,4 prosenttia ja muualla Suomessa 2,2 prosenttia edellisvuoden viimeiseen neljännekseen verrattuina. Asuntojen hinnat kuitenkin laskivat alkuvuoden heikon taloussuhdanteen johdosta vuositasolla 0,3 prosenttia edellisvuodesta. Vuokra-asuminen kallistui, vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosinousu oli 3,7 prosenttia. (Lähdetiedot: Asuntojen hinnat ja Vuokratilasto, 4. neljännes 2009, Tilastokeskus)

Markkinakorot laskivat vuoden 2009 ajan keskuspankkien varmistessa rahapolitiikallaan likviditeetin säilymistä pankkien välisillä markkinoilla. Yleisimmin asuntolainojen viitekorkona käytetty 12 kuukauden euriborkorko aleni vuositasolla 1,8 prosenttiyksikköä.

Uusista asuntoluotoista yli 80 prosenttia otettiin euriborkorkoihin sidottuna. Pankkien omiin prime-korkoihin sidottujen asuntolainojen suosio väheni huomattavasti edellisvuodesta. Kotitalouksien tekemät uudet asuntolainasopimukset sekä sopimukset, jotka syntyivät olemassa olevien lainojen uudelleen neuvottelun tuloksena, lisääntyivät euromäärin tarkasteltuna 6,4 prosenttia vertailuvuoteen nähden (kasvu 8,7 % vuonna 2008). Asuntolainojen nostot puolestaan vähenivät edellisestä

vuodesta peräti 17,8 prosentilla (lasku 7,3 % vuonna 2008). (Lähdetiedot: Rahoitusmarkkinat tilastokatsaus, 2.2010, Suomen Pankki)

Kotitalouksien talletuskanta jatkoi vuonna 2009 Suomessa kasvuaan. Talletuskannan vuosikasvu oli 0,5 prosenttia (13 % vuonna 2008) ja kannan keskikoron lasku 1,74 prosenttia. Hypon avistalletusten viitekorkona käytettävää Hypo Prime –korkoa alennettiin kuuteen otteeseen vuoden 2009 aikana, tasolta 3,95% tasolle 1,25%. (Lähdetiedot: Rahoitusmarkkinat tilastokatsaus, 2.2010, Suomen Pankki)

Suomen Hypoteekkiyhdistys julkaisi neljännesvuosittain oman asuntomarkkinoiden tilanneanalyysinsä. Analyysin tarkoituksena on kertoa pelkistetysti asuntomarkkinatilanteesta ja sen muuttumisesta sekä ajankohtaisista seikoista asuntomarkkinoilla toimiville. Analyysi rakentuu asuntomarkkinoihin keskeisesti vaikuttavien tekijöiden, kuten asuntojen kysyntä/tarjonta -tilanteen, korkotason ja asuntojen hintatason yhdistelmänä.

## VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

Hypon varat on sijoitettu pääosin antolainaukseen, osin maksuvalmiussijoituksiin sekä sijoituskiinteistöihin. Varainhankinta on markkinaehtoista ja noudattelee korko- ja muilta ehdoiltaan antolainausoiminnan ehtoja riskiaseman neutraloimiseksi.

### Luotonanto

Hypo-konsernin antolainauksen pääpainopistealue on kotitalouksille myönnettävät asuntolainat ja siihen läheisesti liittyvät muut rahoituspalvelut asuinkiinteistövakuutta vastaan. Lainakannan kasvuun, joka oli 1,6 prosenttia (4,2 % vuonna 2008), vaikutti haasteellinen toimintaympäristö. Uusia lainoja nostettiin konsernissa kuitenkin yhteensä 130,4 miljoonaa euroa (135,9 milj. €).

Konsernin lainakanta vuoden lopussa muodostui pääryhmittäin seuraavasti:

#### Luotonannon keskittyneisyys

	2009	%	2008	%
Luotonanto luotonsaajaryhmittäin				
Kotitaloudet	367,1	71 %	365,6	72 %
Asuntoyhteisöt	103,9	20 %	108,9	21 %
Yksityiset yritykset	41,7	8 %	29,6	6 %
Muut	2,3	0 %	2,8	1 %
Yhteensä	515,0	100 %	506,8	100 %

#### Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan

Vakituinen asunto	443,7	86 %	428,4	85 %
Kulutusluotto	24,1	5 %	24,1	5 %
Vapaa-ajan asunto	6,9	1 %	7,3	1 %
Muu	40,3	8 %	47,0	9 %
Yhteensä	515,0	100 %	506,8	100 %

Ryhmään "Muu" sisältyy etupäässä asuinhuoneisto- ja asuntotonttisijoittamista varten myönnettyjä lainoja.

Luotonantoon liittyvien järjestämättömien eli yli kolme kuukautta eräänntyneinä olleiden saamisten kokonaismäärä pysyi edelleen alhaisena ja oli 2,1 miljoonaa euroa, mikä on 0,4 prosenttia lainakannasta. Edellisvuoden lopussa järjestämättömien saamisten määrä oli 1,9 miljoonaa euroa.

Kiinteäkorkoisten lainojen osuus Hypon luotonannosta kotitalouksille oli korkea (32 %) verrattuna Suomessa yleensä (6%). Hypon asiakkaat ovat siis suojautuneet keskimääräistä paremmin mah-

dolliselta korkotason nousulta ja varmistaneet lainanhoitomenojensa enimmäistason. Hypo on omassa varainhankinnassaan vastaavasti suojautunut korkojen nousulta.

### **Kiinteistösijoitukset**

Hypo-konserni hyödyntää tasettaan monipuolisesti tarjotessaan vähittäispankkitoimintaan sisältyviä asumisen tuotteita ja palveluita asiakkailleen. Kiinteistösijoitukset sijaitsevat pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla ja koostuvat pääosin vuokrattuina olevista asuinhuoneistoista ja asuntoyhtiöille pitkäaikaisesti vuokratuista ja murto-osin lunastettavaksi tarkoitetuista asuntoteista.

Konsernin kiinteistösijoitukset lisääntyivät 8,7 prosenttia. Eniten kasvatettiin omistusta kaavoiteissa, edelleen vuokratuissa asuntoteissa. Kiinteistösijoitukset olivat yhteensä 68,1 miljoonaa euroa (62,7 milj. €). Kiinteistösijoitusten käyvät arvot olivat tilikauden päättyessä 12,9 miljoonaa euroa (15,2 milj. €) niiden kirjanpitoarvoa korkeammat. Taseen loppusummaan suhteutettuna kiinteistösijoitukset olivat 9,7 prosenttia (9,1 %), eli selvästi alle luottolaitoslain salliman 13 prosentin enimmäismäärän.

### **Muut saamiserät**

Konsernin maksuvalmius pidettiin tilikaudella edellisvuoden tapaan erittäin vahvana johtuen epävarmana jatkuneesta rahoitusmarkkinasta ja yleisestä taloussuhdanteesta. Käteiset varat, saamiset luottolaitoksilta, saamistodistukset sekä rahasto-osuudet olivat yhteensä 104,2 miljoonaa euroa (106,3 milj. €) ja sisälsivät rahamarkkinatalletuksia sekä sijoituksia lyhyen koron rahastoihin. Maksuvalmiutta turvasivat talletusten lisäksi myös käyttämättömät, sitovat rahoituslimiitit, joiden yhteismäärä tilikauden päättyessä oli 53,5 miljoonaa euroa (9,7 milj. €). Käytettävissä olevat muut varainhankintalimiitit sekä maksuvalmius yhteensä, 373,7 miljoonaa euroa (358,3 milj. €), kattoivat konsernin velkasopimukseen ja luotonannon kasvutavoitteisiin liittyvät tarpeet tilinpäätöshetkeä seuraavilta 68 kuukaudelta (55 kk).

Hypon työntekijöiden etuus pohjaiseksi luokiteltava lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiöstä, joka on suljettu vuonna 1991. Eläkesäätiön varojen ja velvoitteiden ylijäämä 8,6 miljoonaa euroa (8,1 milj. €) on kirjattu konsernin muihin varoihin ja laskennallisella verovelalla vähennettynä omaan pääomaan.

### **Johdannaissopimukset**

Taseen korkoriskin suojaamiseksi tehdyt koronvaihtosopimukset on kirjattu käypään arvoonsa ja rahavirtojen suojauslaskentamallin mukaisesti esitetty taseen johdannaissopimuksissa ja oman pääoman käyvän arvon rahastossa. Osakeindeksi- ja valuuttasidonnaisiin joukkovelkakirjalainoihin liittyvien kytkettyjen johdannaisten ja niitä vastaavien optiosopimusten käyvät arvot on kirjattu tuulosvaikutteisesti ja niiden vastakirjaukset on esitetty taseen johdannaissopimuksissa. Taseen vastaavissa ja vastattavissa esitettyjen kytkettyjen johdannaisten käyvät arvot 31.12.09 olivat 1,0 miljoonaa euroa (1,5 milj. €). Rahavirtojen suojauslaskentamallin mukaisesti saataviin on merkitty lisäksi käypään arvoon arvostetut koronvaihtosopimukset 0,05 miljoonaa euroa (0,1 milj. €) ja velkoihin 7,6 miljoonaa euroa (6,4 milj. €).

### **Varainhankinta**

Konsernin varainhankinnan hinnan muodostuksessa olennaiset elementit ovat hyvä vakavaraisuus, hyvä maksuvalmius sekä kiinnitysluottopankkien tapaan asuinkiinteistövakuudellisen taseen antolainakanta. Liiketoiminnan käyttöön tarvittavia varoja hankitaan euromääräisenä rahoitusmarkkinoilta laskemalla liikkeeseen joukkovelkakirjalainoja ja sijoitustodistuksia sekä muilta rahoittajahoilta yksittäisin velkakirjalainoin. Talletusten vastaanottaminen vakiinnutti roolinsa konsernin tärkeänä varainhankinnan lähteenä. Talletusten määrä kasvoi edellisvuodesta 11,5 prosentilla 115,8 miljoonaan euroon (103,9 milj. €) ja sen osuus kokonaisvarainhankinnasta oli 19,1 prosenttia (17,7 %). Konsernin varainhankinnan yhteismäärä oli 605,0 miljoonaa euroa (588,1 milj. €). Velkamää-

rän lisäys aiheutui varautumisesta vuoden 2010 aikana erääntyvien sitoumusten jälleenrahoittamiseen.

Hypoteekkiyhdistyksen 300 miljoonan euron joukkovelkakirjaohjelma päivitettiin 4.12.2009 emisiovalmiuksien ylläpitämiseksi. Rahoitusmarkkinat palautuivat epävakaudestaan loppuvuodesta 2009 jo vakaampaan tilaan. Myös Hypoteekkiyhdistys palasi markkinoille laskemalla liikkeelle kaksi joukkovelkakirjalainaa. Ensimmäinen liikkeeseenlasku oli nimellisarvoltaan 30 miljoonaa euroa, ja se tehtiin 16.10.2009. Toinen liikkeeseenlasku, nimellismäärältään 20 miljoonaa euroa, toteutettiin 7.12.2009. Joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeellä oleva kanta 31.12.2009 oli 283,8 miljoonaa euroa (256,7 milj. €), mikä vastasi 46,9 % (43,6 %) kokonaisvarainhankinnasta.

## **OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET**

Oma pääoma oli tilikauden päättyessä 69,4 miljoonaa euroa (68,1 milj. €). Tilikauden oman pääoman muutokset on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2009 tilinpäätöksessä kohdassa "Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. – 31.12.2009".

Emoyhtiön taseeseen merkitty EVL 46 §:n mukainen laskennallisella verovelalla vähennetty yleinen luottotappiovaraus 12,5 milj. € (12,6 milj. €) on konsernitilinpäätöksessä esitetty vapaassa omassa pääomassa kohdassa edellisten tilikausien voitto.

## **KONSERNIN TOIMINNAN TULOS, KANNATTAVUUS JA VAKAVARAISUUS**

Konserni saavutti liikevoiton 3,0 miljoonaa euroa (1,5 milj. €) haasteellisena jatkuneesta toimintaympäristöstä huolimatta. Hypon tunnettuus kotimaisena, vakavaraisena toimijana sekä Suomen AsuntoHypoPankin panostukset erityisesti Visa-korttiasiakkuuksiin kasvattivat konsernin asiakasmäärää 60 prosentilla yli 22.000 asiakkaaseen. Lainojen arvonalentumiset pysyivät edelleen maltillisina ja olivat 0,4 miljoonaa euroa, mikä vastaa 0,1 prosenttia luotonannon kokonaismäärästä (0,03 milj. €). Kulu-tuottosuhde oli 60,4 prosenttia (75,6 %).

Konsernin toimintaa kuvaa ja sitä seurataan mittarilla, joka on korkokatteen, korkorahastotuottojen ja myyntivoitoista puhdistetun sijoituskiinteistöjen nettotuottojen yhteissumma 4,2 miljoonaa euroa (3,5 milj. €). Kasvu oli 19,8 prosenttia. Korkokatteeseen vaikuttivat antolainauksen korkotuottoja nopeammin toteutunut varainhankinnan hinnan nousu sekä poikkeuksellisen korkeana pidetyn maksuvalmiuden nettovaikutus. Konsernissa on myös varauduttu korkojen nousuun sitomalla varainhankintaa kiinteäkorkoiseksi. Sijoituskiinteistöjen nettotuotot ilman myyntivoittoja kasvoivat 13 prosentilla edellisvuoden tasosta. Korkorahastolunastusten tuotot olivat edellisvuotta suuremmat.

Palkkiotuottojen kasvu oli 37,5 prosenttia. Palkkiotuotot ylsivät yhteensä 1,6 miljoonaan euroon (1,2 milj. €) ja kertyivät tonttinentariaattipalveluista, kasvaneen Visa-korttikannan tuotoista sekä antolainauksen palkkioista.

Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot koostuivat korkorahasto-osuuksien lunastuksissa kirjatuista 1,7 miljoonan euron voitoista (0,2 milj. €).

Sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 5,6 miljoonaa euroa, (3,9 milj. €), josta myyntivoittojen osuus oli 2,7 miljoonaa euroa (1,3 milj. €). Tuotot kasvoivat omaisuuserään tehdyistä lisäsijoituksista ja tehdyistä vuokratarkistuksista johtuen. Konsernitilinpäätökseen sisällytetyn Taoksen julkisivuremontin kulut 0,2 miljoonaa euroa kirjattiin kokonaisuudessaan tilivuodelle.

Hallintokulut olivat yhteensä 4,6 miljoonaa euroa (4,2 milj. €). Palkka- ja henkilösivukulut kasvoivat vertailuvuoteen nähden 0,2 miljoonalla eurolla ja muodostivat 46 prosenttia kokonaishallintokuluista. Aktuaarilaskelmiin perustuen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön nettovarot lisääntyivät tilikauden aikana 0,4 miljoonaa euroa (0,6 milj. €). Erä kirjattiin tulosvaikutteisesti pienentämään konsernin eläkekuluja. Muut hallintokulut olivat 2,5 miljoonaa euroa (2,3 milj. €). Lisäys aiheutui markkinointitoimien kasvattamisesta ja panostuksista liiketoimintaprosessien tehostamiseen.

Poistot 0,2 miljoonaa euroa muodostuivat pääosin keväällä 2009 tuotantokäyttöön otetusta uudesta talletuspankkijärjestelmästä sekä internetpankkisovelluksesta. Liiketoiminnan muut kulut olivat 0,4 miljoonaa euroa (0,3 milj. €).

Tilikauden voitto oli 2,1 miljoonaa euroa (1,0 milj. €). Konsernin laaja tulos sisältää tilikauden voiton lisäksi omaan pääomaan sisältyvän käyvän arvon rahaston muutoksen. Käyvän arvon rahaston muutokset johtuivat pääosin tilivuoden aikana rahavirtojen suojauslaskennassa mukana olevien koronvaihtosopimusten negatiivisesta, realisoitumattomasta arvonmuutoksesta. Myös myytävissä olevien rahoitusvarojen eli maksuvalmiussijoitusten käyvän arvon muutos, joka oli positiivinen, sisältyy käyvän arvon rahaston muutokseen.

#### TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 2005 - 2009

	2005	2006	2007	2008	2009
Liikevaihto	18,5	23,4	34,9	33,4	30,8
Liikevoitto / tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	2,7	4,8	9,5	1,5	3,0
% liikevaihdosta	14,5	20,6	27,3	4,4	9,8
Oman pääoman tuotto % (ROE)	4,2	6,8	10,2	1,4	3,1
Koko pääoman tuotto % (ROA)	0,5	0,8	1,2	0,2	0,3
Omavaraisuusaste, %	12,3	11,8	12,5	9,8	9,9
Vakavaraisuus, %	18,7	18,2	20,4	18,5	17,5
Omat varat	59,7	64,0	66,9	67,5	69,5
Omien varojen vähimmäisvaatimus	25,6	28,2	26,2	29,3	31,4
Kulu-tuotto-suhde, %	64,0	45,0	31,6	75,6	60,4
Henkilöstömäärä	32	29	30	28	24
Palkat ja palkkiot	1,4	1,3	1,9	1,6	1,7
Taseen loppusumma	474,6	582,9	586,5	692,6	703,4

Vuodesta 2006 alkaen konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut on esitetty IFRS – tilinpäätöskäytännön mukaisina. Vakavaraisuustiedot ovat Basel II –laskennan mukaiset vuodesta 2007 alkaen. Aiempien vuosien tunnusluvut eivät ole vertailukelpoisia vuosien 2006 - 2009 IFRS – tilinpäätöksistä laskettujen tunnuslukujen ja vuosien 2007 - 2009 vakavaraisuustietojen kanssa.

#### Tunnuslukujen ja vakavaraisuuden laskentakaavat

<b>Liikevaihto</b>	korkotuotot + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + palkkiotuotot + myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot + sijoituskiinteistöjen tuotot + liiketoiminnan muut tuotot	
<b>Oman pääoman tuotto % (ROE)</b>	$\frac{\text{liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$	
<b>Koko pääoman tuotto % (ROA)</b>	$\frac{\text{liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{taseen loppusumma keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$	

<b>Omavaraisuusaste %</b>	$\frac{\text{oma pääoma + tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä}}{\text{taseen loppusumma}} \times 100$
<b>Vakavaraisuus %</b>	$\frac{\text{omat varat}}{\text{omien varojen vähimmäisvaatimus}} \times 8$
<b>Kulu-tuotto -suhde</b>	$\frac{\text{hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut}}{\text{korkokate + tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot}} \times 100$

## OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN JA ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

### *Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen*

Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia vuoden 2009 tilikauden päättymisen jälkeen.

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

### *Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä*

Vuoden 2010 toimintaympäristössä on sekä positiivisia että negatiivisia tekijöitä. Pääkaupunkiseudun ja muiden kasvukeskusten vetovoima tulee talouden rakennemuutoksen myötä entisestään voimistumaan. Tämä pitää yllä yleistä toimeliaisuutta asunto- ja asuntolainamarkkinoilla. Asuntomarkkinoiden toimintaan vaikuttaa kuitenkin voimakkaimmin yleisen korkotason kehittyminen. Uskomme, että nykyisestä ennätyksellisen matalasta korkotasosta siirrytään maltillisesti ylöspäin. Ensimmäisenä tämä muutos tulee näkymään lyhyiden markkinakorkojen nousuna.

Hypo on hyvin valmistautunut toimintaympäristön muutoksiin. Hypolla on vahva tase, osaava henkilöstö, hyvät tuotteet sekä kevyt kustannusrakenne. Nämä luovat hyvät edellytykset laajentaa ja kasvattaa liiketoimintaa riskit halliten.

Arvioimme, että Hypo -konsernin vuoden 2010 liikevoitto säilyy vuoden 2009 tasolla.

## HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen 22 §: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.

Hallituksen esitys Hypoteekkiyhdistyksen voittovarojen käyttämisestä on:

#### **Voittovarot**

Vuoden 2009 voitto	2 349 609,28
Edellisten vuosien käyttämätön voitto	<u>977,30</u>
Voittovarot yhteensä	2 350 586,58

#### **Voiton käyttöehdotus**

Siirretään vararahastoon	100 000,00
Siirretään käyttörahastoon	2 250 000,00
Varataan yleishyödyllisiin tarkoituksiin	0,00
Jätetään käyttämättä	<u>586,58</u>
Yhteensä	2 350 586,58

### **VAKAVARAISUUDEN JA RISKIEN HALLINTA**

Hypo-konsernin vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tavoitteet ja menetelmät, tietoja suojauskennasta sekä riskipositioista on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa, joihin on sisällytetty myös tiedot omien varojen vähimmäismäärästä, laadusta ja niiden ylijäämistä. Konserni julkistaa riskinkantokyvyn analysoimiseksi tarvittavat olennaiset vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tiedot vuosittain osana tilintarkastettua konsernitilinpäätöstä ja siihen liitettyä toimintakertomusta. Tietoja omien varojen vähimmäisvaatimuksesta ja vakavaraisuudesta esitetään myös osavuosikatsauksessa.

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

### **HALLINNOINTI- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄT**

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimintaa säätelevät yleiset luottolaitoksia koskevat lait ja asetukset sekä erityislaki hypoteekkiyhdistyksistä. Finanssivalvonta valvoo toimilupaviranomaisena Hypoteekkiyhdistyksen ja sen konsernin toimintaa. Vaikka Hypoteekkiyhdistys ei ole ns. listayhtiö, on sillä julkisen kaupankäynnin kohteena olevien joukkovelkakirjojen liikkeeseenlaskijana velvollisuus noudattaa monelta osin listayhtiöitä koskevia säännöksiä ja Hypoteekkiyhdistys noudattaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia tietyin poikkeuksin. Selvitys Hypoteekkiyhdistyksen hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä ja selvitys taloudellisen raportointiprosessin yhteydessä käytettävistä sisäisen valvonnan sekä riskienhallinnan järjestelmistä on julkaistu tämän toimintakertomuksen julkaisemisen yhteydessä Hypoteekkiyhdistyksen kotisivuilla osoitteesta [www.hypo.fi/hypo](http://www.hypo.fi/hypo).

### **HENKILÖSTÖ, KANNUSTAMINEN, OSAAMISEN KEHITTÄMINEN JA ELÄKEVASTUUT**

Henkilöstön määrä oli vuoden aikana keskimäärin 24 (28), tilikauden lopussa vakituisen henkilöstön määrä oli 23 (26). Toimitusjohtaja ja tämän varamies eivät sisälly näihin lukuihin. Kaikki työsuhteet olivat kokoaikaisia. Tilikauden aikana vakinaistettiin yksi määräaikaisessa työsuhteessa ollut henkilö ja kauden aikana päättyi neljä vakituista työsuhdetta.

Henkilöstöstä noin 75 prosenttia työskentelee välittömästi asiakaspalvelutehtävissä ja noin 25 prosenttia hallintotehtävissä. Henkilöstön keski-ikä on 47,1 vuotta. Henkilöstön nuorin oli vuoden lo-

pussa 29 -vuotias ja vanhin 60 -vuotias. Keskimääräinen työssäoloaika on 11,2 vuotta. Henkilöstöstä 29 prosenttia oli miehiä ja 71 prosenttia naisia. Johtoryhmän viidestä jäsenestä kaksi on naisia ja kolme miehiä. Henkilöstöstä 29 prosentilla on perustutkintona yliopisto- tai korkeakoulututkinto, 71 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Naisista 18 prosentilla on yliopisto- tai korkeakoulututkinto ja 82 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Miehillä vastaavat luvut ovat 57 prosenttia ja 43 prosenttia.

Koko henkilöstö kuuluu käytössä olevan henkilöstön kannustin- ja palkitsemisjärjestelmän piiriin. Palkitsemisjärjestelmässä huomioidaan yrityksen menestyminen, osastojen menestyminen sekä kunkin henkilökohtainen suoriutuminen. Järjestelmä on ollut käytössä vuodesta 2002 lukien ja se on pääpiirteiltään pysynyt ennallaan. Järjestelmän sisältö ja perusteet vahvistetaan kuitenkin vuodelle erikseen Hypoteekkiyhdistyksen hallituksen toimesta. Järjestelmän kautta on mahdollista ansaita enintään 8 - 16 viikon palkkaa vastaava ylimääräinen, harkinnanvarainen palkkio. Asiakaspalvelussa ja markkinointitehtävissä olevien palkkiomaksimi vaihtelee 12 -16 viikon välillä ja hallintotehtävissä olevien kohdalla 8 - 12 viikon välillä. Palkkion maksamisesta päätetään toimihenkilöiden ja keski johdon osalta toimitusjohtajan esityksestä hallituksen toimesta ja toimitusjohtajan ja tämän varamiehen osalta hallituksen esityksestä Hypoteekkiyhdistyksen palkkiovaliokunnassa. Henkilöstölle maksettiin tulospalkkioina vuonna 2009 keskimäärin 7,8 viikon palkkaa vastaava määrä. Palkkioiden maksamisessa noudatettiin jo vuonna 2004 käyttöön otettua menettelyä maksaen palkkiot varovaisuussyistä viiveellä. Vuodelle 2010 tulospalkkiojärjestelmää on edelleen kehitetty ottaen ennakoivasti huomioon Finanssivalvonnan vielä vuoden 2009 lopussa luonnosvaiheessa olleen palkitsemiskannanoton sisältö erityisesti johdon palkkioita koskien. Johtoryhmän jäsenten tulospalkkiomaksimi alittaa 40 prosenttia kokonaispalkasta ja palkkiot maksetaan tulosvuotta seuraavan kolmen vuoden kuluessa vuosittain syyskuun palkanmaksun yhteydessä, mikäli palkitsemisen ehdot ovat edelleen voimassa.

Henkilöstön osaamisen, johtamisen ja työyhteisön toiminnan kehittäminen on keskeinen osa konsernin liiketoimintastrategiaa. Tilikauden aikana käytiin jokaisen henkilökuntaan kuuluvan kanssa ainakin yksi tulos- ja kehityskeskustelu. Määrää arvioitaessa on huomioitava organisaation pieni koko ja ylimmän johdon sekä toimihenkilöiden lähiesimiesten jatkuva osallistuminen päivittäisjohtamiseen.

Henkilöstön koulutukseen ja kouluttautumiseen on panostettu paljon viime vuosina. Kaikki myynnissä ja asiakaspalvelussa työskentelevät ovat suorittaneet LKV-tutkinnon. Tilikauden aikana päädyttiin yhdessä henkilöstön kanssa pitämään välivuosi koulutusten suhteen. Työnantajan järjestämiä ja kustantamia, yrityksen tarpeisiin räätälöityjä koulutustilaisuuksia jatketaan taas alkaneella uudella tilikaudella.

Vuonna 2008 aloitettua tiimityöskentelyä kehitettiin yhdessä henkilöstön kanssa niin, että vuoden 2009 aikana tiimit rakennettiin uudelleen tuotelähtöisesti, jotta pystyttiin saamaan jokaisen hypolaisen paras osaamisalue asiakkaan käyttöön. Näin kyettiin vastaamaan paremmin nopeasti muuttuneen markkinatilanteen asettamiin haasteisiin ja parannettiin asiakaspalvelun laatua ja saavutettavuutta.

Tilikauden aikainen poikkeuksellisen haastava markkinatilanne ja toimintaympäristö edellyttivät koko henkilöstöltä osaamisen, tietojen ja taitojen täysipainoista hyödyntämistä työtehtävissä. Henkilöstö suoriutui kuluneesta vuodesta hyvin ja antoi täyden panoksensa asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi.

Koko henkilöstölle, työsuhteen laadusta riippumatta, on tarjolla lakisäätöisen työterveyshuollon lisäksi merkittävä määrä terveydenhuollon lisäpalveluita Mehiläinen Oy:n tarjoamana. Tämän lisäksi henkilöstön käytettävissä on tehtävästä ja työsuhteen laadusta riippumatta liikuntasetelit ja lomanviettopaikat.

Hypoteekkiyhdistyksen henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Keskinäinen Eläke-  
vakuutusyhtiö Tapiolasta otetulla vakuutuksella. Lisäeduista huolehtii toimintapiiriltään suljettu  
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö, jossa ei ole vastuuvajasta. Lisäetujen piirissä on  
henkilöstön kokonaismäärästä 8 henkilöä toimitusjohtaja mukaan luettuna.

Helsingissä helmikuun 26. päivänä 2010

Hallitus

# TILINPÄÄTÖS

## KONSERNIN TULOSLASKELMA 1.1. – 31.12.2009

Euroa	Liitetieto	2009	2008
Korkotuotot	1	20 454 574,25	26 941 575,64
Korkokulut	1	-20 899 838,53	-26 279 143,09
<b>KORKOKATE</b>		<b>-445 264,28</b>	<b>662 432,55</b>
Palkkiotuotot	2	1 612 642,51	1 173 047,58
Palkkiokulut	2	-14 720,33	-13 700,73
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	3	1 688 955,83	237 031,37
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	4	5 648 983,42	3 933 145,21
Liiketoiminnan muut tuotot	5	193 937,72	162 572,77
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-2 133 966,75	-2 030 800,35
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		103 556,11	252 381,22
Muut henkilösivukulut		-87 862,58	-109 416,97
Muut hallintokulut		-2 511 777,67	-2 315 168,90
Hallintokulut yhteensä		-4 630 050,89	-4 203 005,00
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	7	-247 892,78	-171 140,79
Liiketoiminnan muut kulut	6	-363 216,40	-275 514,01
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	8	-433 633,62	-33 326,92
<b>LIIKEVOITTO</b>		<b>3 009 741,18</b>	<b>1 471 542,03</b>
Tuloverot	9	-911 322,37	-465 543,90
<b>VARSAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN</b>		<b>2 098 418,81</b>	<b>1 005 998,13</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>		<b>2 098 418,81</b>	<b>1 005 998,13</b>

## KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA 1.1. – 31.12.2009

<u>Euroa</u>	<u>Liitetieto</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Tilikauden voitto		2 098 418,81	1 005 998,13
Muut laajan tuloksen erät			
Voittovarojen varaaminen yleishyödyllisiin tarkoituksiin		0,00	-5 000,00
Käyvän arvon rahaston muutos			
Rahavirtojen suojaukset		-941 063,59	-5 846 899,04
Myytavissä olevat rahoitusvarat		150 422,26	-123 782,69
		<u>-790 641,33</u>	<u>-5 970 681,73</u>
Muut laajan tuloksen erät yhteensä		<u>-790 641,33</u>	<u>-5 975 681,73</u>
<b>TILIKAUDEN LAAJA TULOS</b>		<b><u>1 307 777,48</u></b>	<b><u>-4 969 683,60</u></b>

## KONSERNIN TASE 31.12.2009

Euroa	Liitetieto	2009	2008
<b>VASTAAVAA</b>			
Käteiset varat	11, 12, 30	54 151,75	78 115,08
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	12, 13, 28, 30	3 508 648,31	7 968 343,09
Muut	12, 13, 28, 30	2 600 151,54	2 764 289,25
		<u>6 108 799,85</u>	<u>10 732 632,34</u>
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	14, 28, 30	515 016 118,50	506 837 235,48
Saamistodistukset			
Julkisyhteisöiltä	15, 28, 30	0,00	9 624 948,99
Muilta	15, 28, 30	91 049 311,47	15 373 941,44
		<u>91 049 311,47</u>	<u>24 998 890,43</u>
Osakkeet ja osuudet	16, 30	7 062 062,05	70 636 837,46
Johdannaissopimukset	17, 30	1 001 869,00	1 576 970,51
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikuttaiset menot	18, 20	826 941,47	554 102,13
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	19, 20, 44	67 187 466,79	61 807 998,72
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	19, 20	881 380,11	887 550,08
Muut aineelliset hyödykkeet	20	340 167,64	420 670,76
		<u>68 409 014,54</u>	<u>63 116 219,56</u>
Muut varat	21, 33	10 139 351,52	8 929 208,59
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	22	1 709 635,46	3 030 801,86
Laskennalliset verosaamiset	23	2 025 229,54	2 063 023,20
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b><u>703 402 485,15</u></b>	<b><u>692 554 036,64</u></b>

**KONSERNIN TASE 31.12.2009**

	Liitetieto	2009	2008
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>			
Velat luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	28, 30	103 516 744,33	143 118 324,81
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	28, 30	89 481 968,10	50 368 816,53
Muut	28, 30	26 320 412,74	53 530 035,78
		<u>115 802 380,84</u>	<u>103 898 852,31</u>
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	28, 30	101 808 802,22	82 740 115,87
		<u>217 611 183,06</u>	<u>186 638 968,18</u>
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjat	24, 28, 30	242 767 421,10	192 785 211,70
Muut	24, 28, 30	39 358 635,31	63 890 199,06
		<u>282 126 056,41</u>	<u>256 675 410,76</u>
Johdannaissopimukset	30	8 534 318,00	7 837 711,95
Muut velat			
Muut velat	25	6 303 528,99	9 933 033,43
Siirtovelat ja saadut ennakot	26	5 710 101,62	9 566 460,31
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	27, 28, 30	1 700 000,00	1 700 000,00
Laskennalliset verovelat	23	8 519 073,23	9 010 425,17
<b>OMA PÄÄOMA</b>			
Peruspääoma	32, 45	5 000 000,00	5 000 000,00
Uudelleenarvostusrahasto	45	5 137 764,51	5 810 360,23
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto	45	22 589 848,79	22 566 348,79
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta	45	-5 574 012,24	-4 632 948,65
Käypään arvoon arvostamisesta	45	49 381,39	-101 040,87
Vapaat rahastot			
Muut rahastot	45	18 923 500,00	18 900 000,00
Edellisten tilikausien voitto	45	21 156 578,25	19 524 984,40
Tilikauden voitto	45	2 098 418,81	1 005 998,13
		<u>69 381 479,51</u>	<u>68 073 702,03</u>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b><u>703 402 485,15</u></b>	<b><u>692 554 036,64</u></b>

## LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA 1.1. – 31.12.2009

	Peruspää- oma	Uudelleen- arv.rah.	Vara- rahasto	Käyvän arvon rah.	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2008</b>	<b>5 000 000</b>	<b>6 261 703</b>	<b>22 466 349</b>	<b>1 236 692</b>	<b>12 900 000</b>	<b>25 178 642</b>	<b>73 043 386</b>
Tilikauden voitto						1 005 998	1 005 998
Muut laajan tuloksen erät							
Hallituksen esitys voittovarojen käyttämiseksi			100 000		6 000 000	-6 105 000	-5 000
Rahavirran suojaukset							
Omaan pääomaan kirjattu määrä				-8 403 242			-8 403 242
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				502 027			502 027
Laskennallisten verojen muutos				2 054 316			2 054 316
Myytavissä olevat rahoitusvarat:							
Käyvän arvon muutos				69 757			69 757
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-237 031			-237 031
Laskennallisten verojen muutos				43 491			43 491
Kiinteistösijoitukset, uudelleenarvostusrahato							
Edellisen tilikauden voittovarioihin siirretty määrä		-609 923				609 923	0
Laskennallisten verojen muutos		158 580				-158 580	0
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0	-451 343	100 000	-5 970 682	6 000 000	-5 653 657	-5 975 682
<b>Oma pääoma 31.12.2008</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 810 360</b>	<b>22 566 349</b>	<b>-4 733 990</b>	<b>18 900 000</b>	<b>20 530 983</b>	<b>68 073 702</b>
	<b>Peruspää- oma</b>	<b>Uudelleen- arv.rah.</b>	<b>Vara- rahasto</b>	<b>Käyvän arvon rah.</b>	<b>Muut rahastot</b>	<b>Voitto- varat</b>	<b>Yhteensä</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2009</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 810 360</b>	<b>22 566 349</b>	<b>-4 733 990</b>	<b>18 900 000</b>	<b>20 530 983</b>	<b>68 073 702</b>
Tilikauden voitto						2 098 419	2 098 419
Muut laajan tuloksen erät							
Hallituksen esitys voittovarojen käyttämiseksi			23 500		23 500	-47 000	0
Rahavirran suojaukset							
Omaan pääomaan kirjattu määrä				-6 190 522			-6 190 522
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				4 918 814			4 918 814
Laskennallisten verojen muutos				330 644			330 644
Myytavissä olevat rahoitusvarat:							0
Käyvän arvon muutos				1 892 229			1 892 229
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-1 688 956			-1 688 956
Laskennallisten verojen muutos				-52 851			-52 851
Kiinteistösijoitukset, uudelleenarvostusrahato							0
Edellisen tilikauden voittovarioihin siirretty määrä		-908 913				908 913	0
Laskennallisten verojen muutos		236 318				-236 318	0
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0	-672 596	23 500	-790 641	23 500	625 596	-790 641
<b>Oma pääoma 31.12.2009</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 137 765</b>	<b>22 589 849</b>	<b>-5 524 631</b>	<b>18 923 500</b>	<b>23 254 997</b>	<b>69 381 480</b>

# KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA 1.1. – 31.12.2009

Euroa	2009	2008
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Saadut korot	21 778 831,05	26 538 232,33
Maksetut korot	-25 318 638,25	-24 875 229,44
Palkkiotuotot	1 581 177,76	1 180 345,15
Palkkiokulut	-14 720,33	-13 700,73
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	1 688 955,83	237 031,37
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	5 420 572,99	4 058 591,35
Liiketoiminnan muut tuotot	193 937,72	162 572,77
Hallintokulut	-4 972 589,20	-3 634 877,27
Liiketoiminnan muut kulut	-363 216,40	-275 514,01
Luotto- ja takaustappiot	-433 633,62	-33 326,92
Tuloverot	-457 707,82	-1 461 064,99
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä</b>	<b>-897 030,27</b>	<b>1 883 059,61</b>
<b>Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)</b>		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-7 666 024,08	-20 717 339,28
Sijoituskiinteistöt	-9 904 180,53	-2 587 634,54
<b>Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä</b>	<b>-17 570 204,61</b>	<b>-23 304 973,82</b>
<b>Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)</b>		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	11 903 528,53	69 816 054,36
<b>Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä</b>	<b>11 903 528,53</b>	<b>69 816 054,36</b>
<b>LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>-6 563 706,35</b>	<b>48 394 140,15</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>		
Käyttöomaisuuden lisäys	-434 059,03	-436 096,48
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)	-1 270,00	-3 048,00
Saadut osingot	0,00	0,00
Osakesijoitusten nettotuotot	0,00	0,00
<b>INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>-435 329,03</b>	<b>-439 144,48</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>		
Pankkilainat, uudet nostot	0,00	50 038 388,93
Pankkilainat, takaisinmaksut	-39 601 580,48	-27 027 527,21
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	18 976 550,02	18 140 957,75
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	49 982 209,40	3 650 000,00
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	0,00	-19 978 318,71
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	75 985 740,25	86 792 085,58
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-100 517 304,00	-78 479 688,43
Velat, joilla huonompi etuoikeus, lis. (+) / väh. (-)	0,00	0,00
<b>RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>4 825 615,19</b>	<b>33 135 897,91</b>
<b>RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS</b>	<b>-2 173 420,19</b>	<b>81 090 893,58</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>106 334 910,49</b>	<b>25 244 016,91</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>104 161 490,30</b>	<b>106 334 910,49</b>
<b>RAHAVAROJEN MUUTOS</b>	<b>-2 173 420,19</b>	<b>81 090 893,58</b>

## KONSERNIN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2009

### TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

#### *Yleistä*

Suomen Hypoteekkiyhdistys on itsenäinen asuntorahoitukseen ja asumiseen erikoistunut luottolaitos, jonka jäseniä ovat lainanottajat. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen erityistarkoituksena on etupäässä pitkäaikaisina lainoina hankituista varoista myöntää pitkäaikaisia lainoja pääasiassa joko kiinnitysvakuutta tai muuta turvaavaa vakuutta vastaan yksityishenkilöille ja yhteisöille pääasiassa asuntotarkoitukseen. Talletuspankkitoimintaa harjoittava tytäryhtiö Suomen AsuntoHypoPankki Oy tarjoaa asiakaskunnalle talletusten ja Visa-korttien lisäksi myös erilaisia vähittäispankkitoimintaan liittyviä notariaattipalveluja. Konsernin liiketoiminta on kokonaisuudessaan euromääräistä. Finanssivalvonta valvoo viranomaisena konsernin toimintaa.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin (jäljempänä Hypo-konserni) 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.

Konsernitilinpäätös sisältää konsernin ja emon tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot, sekä konsernin laajan tuloksen, rahavirtalaskelman ja laskelman konsernin oman pääoman muutoksista. Lisäksi tilinpäätökseen on liitetty toimintakertomus.

Vakavaraisuutta koskevat tiedot on laadittu ja esitetty Finanssivalvonnan standardin 4.5 mukaisesti. Tiedot on sisällytetty osittain toimintakertomukseen ja osittain tilinpäätöksen liitetietoihin.

#### ***Uudet standardit ja tulkinnat***

IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen standardiin vuonna 2007 tehdyt muutokset astuivat voimaan 1.1.2009. Muutosten myötä Hypon tilinpäätös sisältää kaksi tuloslaskelmaa, varsinaisen tuloslaskelman ja laajan tuloslaskelman. Laaja tuloslaskelma sisältää tietoa suoraan omaan pääomaan tehtävistä kirjauksista. Aikaisemmin tämä tieto on annettu ainoastaan laskelmassa konsernin oman pääoman muutoksista.

1.1.2009 voimaan tullut IFRS 8 Toiminnalliset segmentit korvasi IAS 14 Segmenttiraportointi-standardin. Hypo-konserni soveltaa IFRS 8 standardia ensimmäistä kertaa vuoden 2009 tilinpäätöksessään. Uudella standardilla ei ollut vaikutusta segmenttien määrään eli Hypolla on jatkossakin ainoastaan yksi segmentti – vähittäispankkitoiminta.

IAS 40 Sijoituskiinteistöt-standardia muutettiin IFRS-standardien vuoden 2007 parannusprosessissa. Muutoksen myötä rakenteilla olevat kiinteistöt esitetään vuoden 2009 alusta sijoituskiinteistöissä, kun ne aikaisemmin käsiteltiin IAS 16:n mukaisesti ja esitettiin muissa kiinteistöissä. Muutos vaikuttaa Hyossa taseen esittämistapaan siten, että rakenteilla olevat kiinteistöt esitetään vuoden 2009 tilinpäätöksessä sijoituskiinteistöissä, kun ne aikaisemmin esitettiin

muissa kiinteistöissä. Muutos ei vaikuta kiinteistöjen arvostukseen, koska Hypo soveltaa hankintamenomallia sijoituskiinteistöjen arvostuksessa.

IAS 23 Vieraan pääoman menot-standardia muutettiin vuonna 2007 siten, että vieraan pääoman menot on aktivoitava, kun kyseessä on ns. ehdot täyttävä hyödyke. Muutos astui pakollisena voimaan 1.1.2009, mutta sillä ei ollut vaikutusta Hypon laskentaperiaatteisiin. Hypolla ei ole toimintaa, joka edellyttäisi vieraan pääoman menojen aktivoimista.

## **Konserni**

Konsernitilinpäätös sisältää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypo) ja sen kokonaan omistaman Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n (jäljempänä AsuntoHypoPankki) sekä konsernin 61,9 prosenttisesti omistaman Bostadsaktiebolaget Taoksen (jäljempänä Taos). AsuntoHypoPankin ja Taoksen tilinpäätökset on yhdistelty hankintamenomenetelmää käyttäen. Erillistilinpäätöksiin sisältyneet keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

Asunto Oy Vanhaväylä 17 (konsernin omistus 50,7 %) sekä osakkuusyhtiöinä olevat asunto-osakeyhtiöt on käsitelty muiden kiinteistösijoitusten tavoin ja esitetään aineellisissa hyödykkeissä. Näiden yhtiöiden vaikutus konsernin toiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan on vähäinen. Kiinteistösijoitusten laskentaperiaatteet on käsitelty jäljempänä.

## **Rahoitusinstrumentit**

### *Rahoitusvarat*

Saamiset luottolaitoksilta, yleisöltä ja julkisyhteisöltä on luokiteltu ryhmään lainat ja muut saamiset ja ne on arvostettu alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenuon. Yhtiö arvioi vähintään puolivuositain, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että yksittäisen saamisen tai saamisryhmän arvo olisi alentunut. Mikäli saatavissa oleva määrä, joka perustuu arvioon tulevasta kassavirroista, arvioidaan olevan pienempi kuin kirjanpitoarvo, tehdään saamisesta arvonalentumiskirjaus. Saamisten arvonalentumistappiot sekä mahdolliset kirjattujen arvonalentumistappioiden palautukset esitetään tuloslaskelman kohdassa Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista.

Saamistodistukset sekä osake- ja rahastosijoitukset (pl. tytäryhtiöosakkeet) on luokiteltu ryhmään myytävissä olevat rahoitusvarat ja ne on arvostettu käypään arvoonsa. Realisoitumattomat käyvän arvon muutokset on laskennallisella verovelalla oikaistuna kirjattu omaan pääomaan sisältyvään käyvän arvon rahastoon. Myynnin yhteydessä käyvän arvon rahastoon kirjattu arvotusero tuloutuu tuloslaskelmaan. Sellaiset oman pääoman ehtoiset instrumentit, joilla ei ole toimivilla markkinoilla noteerattua markkinahintaa ja joiden käypä arvo ei ole luotettavasti määritettävissä, on arvostettu hankintamenuon. Yhtiö arvioi vähintään puolivuositain, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että sijoituksen arvo olisi alentunut. Mikäli sijoituksen arvon alentuminen alle hankintamenuon on luonteeltaan merkittävä ja pitkäaikainen, tehdään sijoituksesta tulosvaikutteinen arvonalentumiskirjaus. Oman pääoman ehtoisten instrumenttien perusteella saadut osinkotuotot kirjataan, kun oikeus osinkoon on syntynyt.

Saamistodistusten ja osakkeiden ostot ja myynnit kirjataan taseeseen tai taseesta pois kaupantekopäivälle.

### *Rahavarat*

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat käteisistä varoista, saamisista luottolaitoksilta, saamistodistuksilta sekä osakkeiden ja osuuksien ryhmässä esitetyistä korkorahasto-osuuksista.

### *Rahoitusvelat*

Konsernin velat on luokiteltu ryhmään muut velat ja ne 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 efektiivisen korkokannan menetelmällä lainan juoksuajalle tilikauden kuluksi tai kulun vähennykseksi ja merkitään velan kirjanpitoarvon lisäykseksi tai vähennykseksi. Vastaavasti velan liikkeeseenlaskuun liittyvät transaktiomenot on jaksotettu velan juoksuajalle efektiivisen korkokannan menetelmällä.

Hypon liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat, joiden tuotto sijoittajille on sidottu tiettyjen osakeindeksien ja valuuttojen arvon kehitykseen, sisältävät ns. kytkettyjä johdannaisia (asetettuja osakeindeksi- ja valuuttaoptiota). Vastaavasti Hypo on suojannut oman positionsa erillisillä johdannaissopimuksilla, mikä johtaa siihen, että järjestely kokonaisuudessaan vastaa tavallista vaihtuvakorkoista tai kiinteäkorkoista velkaa. Nämä velkoihin liittyvät kytketyt johdannaiset ja niitä vastaavat erilliset optiosopimukset on markkina-arvostettu ja kirjattu tulosvaikutteisesti. Taseessa ne esitetään vastaavaa ja vastattavaa puolella erässä Johdannaissopimukset.

Velat kirjataan taseeseen tai taseesta pois selvityspäivälle.

### *Rahoitusjohdannaiset*

Muihin kuin edellä kuvattuihin johdannaissopimuksiin sovelletaan suojauslaskentaa. Suojauslaskennan tavoitteena on, että suojauskohteiden ja suojausinstrumenttien rahavirtojen tulosvaikutukset kohdistetaan ajallisesti samalle laskentaperiodille. Hypon soveltama suojauslaskentamalli on rahavirtojen suojaus. Suojausinstrumentit ovat korkojohdannaisia, joilla muutetaan suojauskohteen vaihtuvat kassavirrat kiinteäkorkoisiksi kassavirroiksi. Suojauskohteiksi määritellään vaihtuvakorkoisten velkojen vastaiset koronmaksut.

Suojaussuhteen tehokkuuden todentaminen tapahtuu kaksivaiheisesti. Suojausta aloitettaessa ja sen voimassa ollessa suojauksen oletetaan olevan riittävän tehokas tekopäivänään sekä tulevaisuudessa, mikäli suojattavan velan tai samankaltaisten velkojen ryhmän ja suojausinstrumentin tai samankaltaisten suojausinstrumenttien ryhmän pääomat, eräpäivät, uudelleenhinnoittelupäivät, korkojaksot sekä sopimusten viitekorot ovat täysin tai hyvin lähellä toisiaan vastaavia. Tehokkuuden jälkikäteistodentamisessa, joka tehdään vähintään kaksi kertaa vuodessa, todennetaan suojaussuhteessa olevien suojausinstrumenttien tai niiden ryhmän ja suojattavien velkojen tai niiden samankaltaisen ryhmän tehokkuuden tuloksen olevan 80 ja 125 prosentin välillä. Suojausinstrumentin tai niiden ryhmän voiton tai tappion tehoton osuus kirjataan tulosvaikutteisesti. Mikäli suojaus osoittautuu esimerkiksi olosuhteiden muuttumisen vuoksi tehottomaksi, lopetetaan kyseisen suojaussuhteen suojauslaskenta.

Johdannaissopimukset on arvostettu käypään arvoon. Käyvät arvot kirjataan taseeseen saamisiksi ja veloiksi ja vastaerät laskennallisella verolla oikaistui-  
na oman pääoman käyvän arvon rahastoon, jolloin niiden realisoitumattomista

käyvän arvon muutoksista ei aiheudu tulosvaikutusta. Koronvaihtosopimusten perusteella saatava ja maksettava korkotuotto ja -kulu on kirjattu nettomääräisenä korkokuluihin ja siirtyvät korot on sisällytetty siirtosaamisiin ja –velkoihin.

#### *Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon laskennassa noudatetut periaatteet*

Osakesijoitusten käypä arvo perustuu tarkasteluhetken Helsingin Arvopaperipörssin julkiseen ostonoteeraukseen. Rahastosijoitusten käypä arvo perustuu rahastoyhtiön vahvistamaan arvoon.

Johdannaissopimusten, joista valtaosa koostuu perinteisistä koronvaihtosopimuksista, sekä kiinteäkorkoisten velka- ja saatavaerien käypä arvo on laskettu diskonttaamalla tulevat kassavirrat nykyhetken markkinakoroilla. Markkinakorkoihin, joihin on käytetty euribor- ja swap-korkoja, on lisätty vastapuolen luottoriskin mukainen riskilisä eli marginaali. Optiosopimusten markkinaarvostuksessa on käytetty yleisesti käytössä olevia option arvostusmalleja, joiden syöttötiedot (esim. osakeindeksien ja valuuttojen arvot ja volatiliiteetit) perustuvat markkinoilta saataviin arvoihin. Käytännössä markkina-arvot saadaan sopimusvastapuolena olevilta pankeilta.

Vaihtuvakorkoisten ja lyhytaikaisten (maturiteetti alle vuosi) tase-erien kirjanpitoarvon katsotaan vastaavan niiden käypää arvoa.

#### **Aineettomat hyödykkeet**

Aineettomiin hyödykkeisiin kirjatut menot koostuvat it-hankkeista ja yhteistyökumppanuuksiin liittyvistä visakorttien perustamiskuluista. Aineettomat hyödykkeet on kirjattu taseeseen kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumistappioilla vähennettyyn hankintamenuun. Hyödykkeiden taloudellinen vaikutusaika on rajallinen ja korkeintaan seitsemän vuotta. Poistot aloitetaan, kun hyödyke on valmis käyttöönotettavaksi ja poistomenetelmänä käytetään tasapoistoa. Tuloslaskelmassa poistot esitetään erässä Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä.

#### **Aineelliset hyödykkeet**

##### *Kiinteistösijoitukset*

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

Yhteistyöhankkeeseen liittyvä uudisrakennuskohde tulotetaan vasta sen valmistuttua IFRIC 15 mukaisesti.

Sekä sijoituskiinteistöt, että muut kiinteistöt käsitellään hankintamenomallin mukaisesti. Asunto-osakeyhtiöiden omistukset on yhdistelty konsernitilinpäätökseen rivi riviltä suhteellisen omistusosuuden mukaisesti. Rakennuksista tehdään 25 vuoden tasapoistot. Maa-alueista ei tehdä poistoja lainkaan.

Joihinkin kiinteistösijoituksiin on aikaisemmissa FAS-tilinpäätöksissä tehty arvonkorotuksia. IFRS-siirtymähetkellä kiinteistöjen uutena oletushankintamenona käytettiin FAS-tilinpäätöksen arvoja IFRS 1.17 ja 1.18 kohtien salli-

malla tavalla. Näin ollen konsernitilinpäätöksen uudelleenarvostusrahasto vastaa FAS- periaattein laadittujen erillisyyhtiöiden arvonorotusrahastoja.

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

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

Tonteista on tehty pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset Hypon ja asunto-osakeyhtiöiden välillä. Asunto-osakeyhtiöllä on mahdollisuus lunastaa kunkin huoneiston tonttiosuus kerran vuodessa omaksi. Lunastushinta on tontin hankintahinta lisättynä elinkustannusten nousulla.

Osa huoneistokaupoista on toteutettu Hypon ns. osaomistuskonseptin mukaisesti. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että Hypo ja Hypon asiakas (yksityishenkilö) omistavat asunnon yhdessä. Asiakas maksaa Hypon omistamalle osuudelle vuokraa. Osakassopimuksen mukaisesti asiakkaalla on oikeus neljän vuoden päästä joko lunastaa asunto kokonaan itselleen tai myydä oma osuutensa Hypolle. Lunastushinta on yleensä alkuperäinen hankintahinta vähennettynä asunnon kulumisella. Liitetiedoissa esitetään summa, joka kuvastaa Hypon lunastusten toteuttamiseen käytettävää rahamäärää, mikäli jokainen osaomistaja haluaisi myydä oman osuutensa Hypolle. Mikäli sopimus täyttää ns. tappiollisen sopimuksen ehdot eli mikäli on todennäköistä että Hypo joutuu ostamaan osakkeet ja näistä syntyy tappiota, sopimuksesta kirjataan IAS 37:n mukainen varaus.

Kiinteistösijoitusten käyvät arvot on ilmoitettu taseen liitetiedoissa. Asuinhuoneistojen käyvät arvot on valtaosin laskettu perustuen Tilastokeskuksen vuoden viimeisellä neljänneksellä julkaisemiin alueittain ja huoneistotyypeittäin ryhmiteltyihin toteutuneisiin kauppoihin perustuviin hintatilastoihin. Mikäli huoneiston hankinnasta on kulunut korkeintaan vuosi, oletetaan käyvän arvon vastaavan hankintahintaa. Tonttien käypänä arvona on käytetty elinkustannusindeksin nousulla korjattua hankintamenoa, mikä vastaa niiden lunastushintaa.

#### *Muut aineelliset hyödykkeet*

Muut aineelliset hyödykkeet sisältävät koneet ja kaluston sekä taideteokset ja ne käsitellään hankintamenoimallin mukaisesti. Koneet ja kalusto kirjataan systemaattisesti kuluksi hyödykkeen taloudellisena vaikutusaikana ja poistomenetelmänä käytetään menojäännöspoistoa. Käytetyt poistoprosentit ovat joko 25 tai 10. Taideteoksista ei tehdä systemaattisesti poistoja.

#### *Vapaaehtoiset eläke-etuudet*

Hypon työntekijöiden pakollinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja vapaaehtoinen lisäeläketurva Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiössä (suljettu vuonna 1991). Eläkesäätiöjärjestely luokitellaan etuuspuhaiseksi. Eläkesäätiön varat on konsernitilinpäätöksessä arvostettu käypään arvoon ja veloitteet nykyarvoon tarkasteluhetken laskentaolettamien perusteella. IFRS-siirtymähetkellä 1.1.2006 kaikki kertyneet vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjattiin siirtymähetken taseeseen IFRS 1.20 sallimalla tavalla ja siirtymähetken varojen ja veloitteiden erotus esitettiin ”Muissa varoissa” ja edel-

listen tilikausien voittovaroissa vähennettynä laskennallisella verovelalla. Tämän jälkeiset eläkesäätiön aktuaarilaskelmiin perustuvat vaikutukset esitetään oikaisemalla tuloslaskelman erää ”Eläkekulut” ja vastaavasti taseen ”Muita varoja”. Eläkesäätiön työnantajayhtiöille mahdollisesti palauttama ylikate ei vaikuta konsernin tulokseen, mutta parantaa konsernin vakavaraisuutta.

## **Verot**

### *Tilivuoden verot*

Tilivuoden verot sisältävät tilikauden verotettavaan tuloon perustuvan verokulun sekä aikaisempien tilikausien verotettavaan tuloon perustuvat tilikaudella kirjatut oikaisut. Lisäksi veroihin sisältyy eläkesäätiön IAS 19 kirjaukseen liittyvä laskennallinen vero.

### *Laskennalliset verosaatavat ja -velat*

Eläkesäätiön ylikate, myytävissä olevien sijoitusten ja koronvaihtosopimusten arvostuksesta syntynyt käyvän arvon rahasto sekä kiinteistösijoitusten FAS-tilinpäätöksessä tehdyistä arvonkorotuksista syntynyt uudelleenarvostusraasto on käsitelty taseessa laskennallisilla veroilla oikaistuin arvoihin ja vastaerät on kirjattu taseen laskennallisiin verosaamisiin ja verovelkoihin.

## **Tuloutusperiaatteet**

Palkkiotuotot ovat pääsääntöisesti luonteeltaan sellaisia, jotka ansaitaan, kun palvelu tai jokin erillinen toimenpide on suoritettu, jolloin ne on tuloutettu kertaluonteisesti. Palkkiotuottojen ryhmässä tuloutetaan myös vuoden aikana saadut liittymismaksut. Sellaiset olennaiset palkkiotuotot ja -kulut, joiden katsotaan olevan kiinteä osa rahoitusinstrumentin efektiivistä korkoa jaksotetaan korkotuottoihin tai kuluihin osana instrumentin efektiivistä korkoa.

## **Segmenttiraportointi**

1.1.2009 astui voimaan IFRS 8-standardi: Toiminnalliset segmentit. Hypon hallitus on kattavan tarkastelun perusteella päättänyt ratkaisuksi, että Hypolla on edelleen ainoastaan yksi segmentti – vähittäispankkitoiminta. Hypossa ”ylin operatiivinen päätöksentekijä” (CODM) on hallitus.

## KONSERNIN TULOSLASKELMAN 1.1. – 31.12.2009 LIITETIEDOT

Euroa, ellei toisin mainita.

### 1 Korkotuottojen ja -kuluja erittely tase-erittäin

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut saamiset		
Saamiset luottolaitoksilta	97 349,07	295 937,66
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	18 487 485,85	25 260 801,48
Yhteensä	18 584 834,92	25 556 739,14
Saamistodistukset	1 728 353,14	1 328 964,96
Muut korkotuotot	141 386,19	55 871,54
Korkotuotot yhteensä	20 454 574,25	26 941 575,64
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut velat		
Velat luottolaitoksille	-4 625 275,57	-7 166 351,39
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	-5 950 360,82	-6 900 637,98
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-5 345 934,82	-11 600 676,16
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	-58 787,18	-86 113,41
Yhteensä	-15 980 358,39	-25 753 778,94
Johdannaissopimukset	-4 918 814,20	-502 027,37
Muut korkokulut	-665,94	-23 336,78
Korkokulut yhteensä	-20 899 838,53	-26 279 143,09

### 2 Palkkiotuotot ja -kulut

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Luotonannosta ja ottolainauksesta	837 614,38	583 740,64
Lainopillisista tehtävistä	83 777,38	82 315,97
Tonttinotariaattipalveluista	435 800,43	379 142,81
Muusta toiminnasta	255 450,32	127 848,16
Palkkiotuotot yhteensä	1 612 642,51	1 173 047,58
Muut palkkiokulut	-14 720,33	-13 700,73
Palkkiokulut yhteensä	-14 720,33	-13 700,73

### 3 Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saamistodistusten myyntivoitot	70 707,86	0,00
Osakkeiden ja rahasto-osuuksien myyntivoitot	1 618 247,97	237 031,37
	1 688 955,83	237 031,37

### 4 Sijoituskiinteistöjen nettotuotot

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Vuokratuotot	3 963 529,08	3 560 479,51
Myyntivoitot (-tappiot)	2 654 915,21	1 294 055,38
Muut tuotot	219 158,91	0,00
Maksetut vastikkeet ja muut hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä, jotka kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	-1 076 417,50	-780 446,72
Sijoituskiinteistöistä, jotka eivät kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	-25 267,21	-6 450,00
Muut kulut	-13 557,13	-59 545,90
Arvonalentumiset	0,00	0,00
Suunnitelman mukaiset poistot	-73 377,94	-74 947,06
Yhteensä	5 648 983,42	3 933 145,21

**5 Liiketoiminnan muut tuotot**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Vuokratuotot, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus	25 397,00	20 779,00
Muut tuotot	168 540,72	141 793,77
<b>Yhteensä</b>	<b>193 937,72</b>	<b>162 572,77</b>

**6 Liiketoiminnan muut kulut**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Vuokratulot	-43 008,01	-43 019,23
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-78 183,70	-40 970,73
Muut kulut	-242 024,69	-191 524,05
<b>Yhteensä</b>	<b>-363 216,40</b>	<b>-275 514,01</b>

**7 Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Suunnitelman mukaiset poistot	-247 892,78	-171 140,79

**8 Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista sekä muista rahoitusvaroista**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot	-487 704,51	-53 311,68
Vähennykset	54 070,89	19 984,76
<b>Yhteensä</b>	<b>-433 633,62</b>	<b>-33 326,92</b>

**9 Tuloverot**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Tuloslaskelman verojen erittely		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva verokulu	-852 238,34	-449 059,00
Laskennallisten verojen muutos	-60 552,03	-16 519,83
Edellisten tilikausien verot	1 468,00	34,93
<b>Verot tuloslaskelmassa</b>	<b>-911 322,37</b>	<b>-465 543,90</b>
Verojen täsmäytyslaskelma		
Tulos ennen veroja	3 009 741,18	1 471 542,03
Verovapaat tulot	-335 937,35	-201 103,96
Vähennyskelvottomat kulut	302 245,93	76 197,92
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	0,00	-28 978,78
<b>Yhteensä</b>	<b>2 976 049,76</b>	<b>1 317 657,21</b>
Verot laskettuna 26%:n verokannalla	-773 772,94	-342 590,87
Edellisten tilikausien verot	1 468,00	34,93
Muut erät	-139 017,44	-122 987,96
<b>Verot tuloslaskelmassa</b>	<b>-911 322,37</b>	<b>-465 543,90</b>

## 10 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 (osaomistus, käänteinen asuntolaina ja -kauppa, tonttintotariaattipalvelu) erityispiirteiden vuoksi. Tonttintotariaattipalvelu kattaa mm. tonttikauppoihin ja niiden vuokraukseen liittyviä juridisia ja hallinnollisia tehtäviä. Konsernin toimialueena on Suomi.

Muu toiminta koostuu lähinnä Osuuskunta Luottokunnan liikkeeseenlaskemien ja myöntämien Visa-maksuaikakorttien markkinointi- ja myyntitoiminnasta, sekä konsernin ulkopuoliselle yhtiölle suoritetuista palveluista.

	<b>2009</b>				
	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	8 299 040	3 003 113	703 293 968	634 021 006	23
Muu toiminta	400 215	6 628,27	108 517		0
	8 699 255	3 009 741	703 402 485	634 021 006	23

  

	<b>2008</b>				
	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	5 907 397	1 426 176	692 445 520	624 480 335	28
Muu toiminta	260 833	45 366	108 517		0
	6 168 229	1 471 542	692 554 037	624 480 335	28

## KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2009

Euroa, ellei toisin mainita.

### 11 Käteiset varat

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Kassa	54 151,75	78 115,08

### 12 Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Käteiset varat	54 151,75	78 115,08
Saamiset luottolaitoksilta	6 108 799,85	10 732 632,34
Saamistodistukset	91 049 311,47	24 998 890,43
Osakkeet ja osuudet, korkorahasto-osuudet	6 949 227,23	70 525 272,64
	<u>104 161 490,30</u>	<u>106 334 910,49</u>

### 13 Saamiset luottolaitoksilta (Lainat ja muut saamiset)

	<u>2009</u>			<u>2008</u>		
	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		2 600 151,54	2 600 151,54		2 764 289,25	2 764 289,25
Kotimaisilta luottolaitoksilta	3 445 188,93		3 445 188,93	7 968 186,15		7 968 186,15
Ulkomaisilta luottolaitoksilta	63 459,38		63 459,38	156,94		156,94
Yhteensä	<u>3 508 648,31</u>	<u>2 600 151,54</u>	<u>6 108 799,85</u>	<u>7 968 343,09</u>	<u>2 764 289,25</u>	<u>10 732 632,34</u>

Vaadittaessa maksettavat saamiset luottolaitoksilta koostuvat pankkitilien saldoista sekä maturiteetiltaan enintään yhden pankkipäivän mittaisista talletuksista.

Saaminen keskuspankilta on varantopohjaan perustuva vaihtuvakorkoinen vähimmäisvarantotalletus, jonka käyttämisessä osana maksuvalmiutta on rajoitteita.

### 14 Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä (Lainat ja muut saamiset)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Yritykset ja asuntoyhteisöt	145 629 198,26	138 489 267
Kotitaloudet	367 082 819,56	365 583 915
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemat- tomat yhteisöt	1 912 655,32	2 511 429
Ulkomaat	391 445,36	252 625
Yhteensä	<u>515 016 119</u>	<u>506 837 235</u>

Saamiset, joilla on huonompi

etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla

1 077 278

877 930

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä koostuvat pitkäaikaisesta luotonannosta eri vastapuolille.

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumis- tappiot		
Arvonalentumistappiot vuoden alussa	119 204,41	155 489,56
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	487 704,51	43 373,00
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	-30 231,47	-79 658,15
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	<u>576 677,45</u>	<u>119 204,41</u>

Ryhmäkohtaisia arvonalentumiskirjauksia ei ole tehty.

**15 Saamistodistukset (Myytävissä olevat rahoitusvarat)**

	2009			2008		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Myytävissä olevat						
Kuntatodistukset		0,00	0,00	9 624 948,99		9 624 948,99
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Myytävissä olevat						
Sijoitustodistukset	14 995 618,94		14 995 618,94	9 965 564,99		9 965 564,99
Yritystodistukset	49 688 517,53		49 688 517,53	989 991,45		989 991,45
Joukkovelkakirjat	26 365 175,00		26 365 175,00	4 418 385,00		4 418 385,00
Saamistodistukset yhteensä	26 365 175,00	64 684 136,47	91 049 311,47	4 418 385,00	20 580 505,43	24 998 890,43
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla			8 198 775,00			0,00

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

**16 Osakkeet ja osuudet (Myytävissä olevat rahoitusvarat)**

	2009			2008		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Osakkeet ja osuudet, myytävissä olevat						
Joista hankintameno	7 062 062,05		7 062 062,05	70 636 837,46		70 636 837,46
Joista luottolaitoksissa	112 834,82		112 834,82	111 564,82		111 564,82
Joista luottolaitoksissa	108 500,00		108 500,00	108 500,00		108 500,00

**17 Johdannaisopimukset**

	2009		2008	
	Kirjanpitoarvo Vastaavaa	Vastattavaa	Kirjanpitoarvo Vastaavaa	Vastattavaa
Suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojauslaskentamalli, käypä arvo	48 554,00	7 581 003,00	91 785,51	6 352 526,95
Koronvaihtosopimukset, indeksisidonnaiset, käypä arvo	953 315,00		1 485 185,00	
Jvk-lainojen kytketyt johdannaiset (suojausten kohde), käypä arvo		953 315,00		1 485 185,00
	1 001 869,00	8 534 318,00	1 576 970,51	7 837 711,95
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojauslaskentamalli, siirtyvä korko	24 247,22	1 609 656,64	423 021,66	1 062 287,80
Yhteensä	1 026 116,22	10 143 974,64	1 999 992,17	8 899 999,75

	2009				
	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	10-15 vuotta	Yhteensä
Jäljellä oleva maturiteetti Kohde-etuuksien nimelisarvot	61 000 000,00	216 050 000,00	17 000 000,00	0,00	294 050 000,00
Käypä arvo, vastaavaa	0,00	1 001 869,00	0,00	0,00	1 001 869,00
Käypä arvo, vastattavaa	221 298,00	6 858 349,00	1 454 671,00	0,00	8 534 318,00

	2008				
	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	10-15 vuotta	Yhteensä
Jäljellä oleva maturiteetti Kohde-etuuksien nimelisarvot	16 216 666,66	244 610 000,00	28 240 000,00	0,00	289 066 666,66
Käypä arvo, vastaavaa	20 016,25	1 025 329,26	531 625,00	0,00	1 576 970,51
Käypä arvo, vastattavaa	11 069,27	6 215 334,13	1 611 308,55	0,00	7 837 711,95

**18 Aineettomat hyödykkeet**

	2009	2008
IT-ohjelmat ja -hankkeet	748 505,37	554 102,13
Muut aineettomat hyödykkeet	78 436,10	0,00
	826 941,47	554 102,13

Aineettomien hyödykkeiden hankkimista koskevien sopimusperusteisten sitoumusten määrä  
69 900,00      171 109,00

## 19 Aineelliset hyödykkeet

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo		
Maa- ja vesialueet	40 089 428,07	34 269 099,27
Rakennukset	711 032,94	746 752,22
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	26 387 005,78	26 792 147,23
Rakenteilla olevat kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	0,00	0,00
<b>Tasearvo, yhteensä</b>	<b>67 187 466,79</b>	<b>61 807 998,72</b>

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	78 667 710,02	75 583 081,88
josta ulkopuolisen, pätevän arvioijan arvioihin perustuva osuus	8 220 346,24	6 992 868,32

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
--	-------------	-------------

Ei-purettavissa olevat tonttivuokrasopimukset

Vuokrasaattavat yhden vuoden kuluessa	1 620 803,64	1 416 463,20
---------------------------------------	--------------	--------------

  Vuokratuotto on laskettu vain yhdeksi vuodeksi eteenpäin, koska taloyhtiöiden tonttiosuuksien tulevat lunastukset eivät ole vielä tiedossa.

Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat velvoitteet

Osaomisteisten ja valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	9 742 792,50	3 708 552,98
Rakennuttamiseen liittyvät vastuut	2 898 931,00	0,00

Yhteensä 12 641 723,50 3 708 552,98

Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat velvoitteet sisältyvät taseen ulkopuolisiin sitoumuksiin, jotka on esitetty liitteessä 36. Rakennuttamiseen liittyvät vastuut koostuvat mahdollisista rakennuttamis- ja virhevastuista.

Muut kiinteistöt ja kiint.yhteisöjen osakkeet, tasearvo

Omassa käytössä olevat		
Maa- ja vesialueet	758 559,64	758 559,64
Rakennukset	122 820,47	128 990,44

**Tasearvo, yhteensä 881 380,11 887 550,08**

Muiden kiinteistöjen käypä arvo, yhteensä 2 261 084,58 2 350 036,35

Rakennusvaiheessa oleviin kohteisiin liittyvät velvoitteet

Rakenteilla olevien kohteiden maksamattomat kauppahinnat	0,00	285 887,05
--	------	------------

## 20 Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden muutokset tilikauden aikana

	Aineettomat hyödykkeet It-hankkeet	Sij.kiint. ja sij.kiinteistö- osakkeet	Muut kiint. ja kiinteistö- osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
<b>Hankintameno 1.1.2009</b>	<b>702 983</b>	<b>54 793 300</b>	<b>312 169</b>	<b>1 977 276</b>	<b>57 082 745</b>
Lisäykset, uudet hankinnat	435 199	16 157 197	0	60 508	16 217 705
Lisäykset, myöhemmin toteutuneet aktivoinnit					
Vähennykset	0	-9 795 438		-61 649	-9 857 086
Siirrot erien välillä		0	0		
<b>Hankintameno 31.12.2009</b>	<b>1 138 182</b>	<b>61 155 059</b>	<b>312 169</b>	<b>1 976 136</b>	<b>63 443 363</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2009	148 881	236 864	25 259	1 556 605	1 818 729
Tilikauden poisto	162 360	73 378	6 170	79 363	158 911
Tilikauden arvonalennukset					
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2009</b>	<b>311 241</b>	<b>310 242</b>	<b>31 429</b>	<b>1 635 968</b>	<b>1 977 640</b>
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2009		7 251 563	600 640		7 852 204
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut		-908 913			-908 913
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2009</b>	<b>826 941</b>	<b>67 187 467</b>	<b>881 380</b>	<b>340 168</b>	<b>68 409 015</b>
<b>Hankintameno 1.1.2008</b>	<b>398 031</b>	<b>45 254 407</b>	<b>505 024</b>	<b>1 846 132</b>	<b>47 605 563</b>
Lisäykset, uudet hankinnat	304 952	13 314 004	578 680	161 897	14 054 580
Lisäykset, myöhemmin toteutuneet aktivoinnit					
Vähennykset		-4 546 646		-30 753	-4 577 399
Siirrot erien välillä		771 535	-771 535		
<b>Hankintameno 31.12.2008</b>	<b>702 983</b>	<b>54 793 300</b>	<b>312 169</b>	<b>1 977 276</b>	<b>57 082 745</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2008	87 180	161 917	19 089	1 453 336	1 634 342
Tilikauden poisto	61 701	74 947	6 170	103 270	184 387
Tilikauden arvonalennukset					
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2008</b>	<b>148 881</b>	<b>236 864</b>	<b>25 259</b>	<b>1 556 605</b>	<b>1 818 729</b>
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2008		7 861 486	600 640		8 462 126
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut		-609 923			-609 923
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2008</b>	<b>554 102</b>	<b>61 807 999</b>	<b>887 550</b>	<b>420 671</b>	<b>63 116 220</b>

## 21 Muut varat

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt/eläkesäätiön ylikate	8 551 988,62	8 116 971,62
Muut saamiset	1 587 362,90	812 236,97
Yhteensä	10 139 351,52	8 929 208,59

Tarkempia tietoja etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä esitetään liitetiedossa 34.

## 22 Siirtosaamiset ja maksetut ennakot

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Korkosaamiset	1 596 124,18	2 920 380,98
Tilikauden veroihin perustuva verosaaminen	32 602,08	85 756,20
Muut siirtosaamiset	80 909,20	24 664,68
Yhteensä	1 709 635,46	3 030 801,86

## 23 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

	Verosaaminen 2009		Verovelka 2009		
	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Konserni yhteensä	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Yhdistely- toimenpiteisiin perustuvat	Konserni yhteensä
Eläkesäätiön ylikatteen laskennallinen vero				2 223 517,04	2 223 517,04
Kiinteistösij. uudelleenarvostusrahaston lask. vero			1 805 526,30		1 805 526,30
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	2 025 229,54	2 025 229,54	84 143,00		84 143,00
Luottotappiovarausten laskennallinen vero			4 405 886,90		4 405 886,89
Yhteensä	2 025 229,54	2 025 229,54	6 295 556,20	2 223 517,04	8 519 073,23

	Verosaaminen 2008		Verovelka 2008		
	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Konserni yhteensä	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Yhdistely- toimenpiteisiin perustuvat	Konserni yhteensä
Eläkesäätiön ylikatteen laskennallinen vero				2 110 412,62	2 110 412,62
Kiinteistösij. uudelleenarvostusrahaston lask. vero			2 041 843,71		2 041 843,71
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	2 063 023,20	2 063 023,20	399 729,58		399 729,58
Luottotappiovarausten laskennallinen vero			4 458 439,27		4 458 439,26
Yhteensä	2 063 023,20	2 063 023,20	6 900 012,56	2 110 412,62	9 010 425,17

## 24 Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat

	2009		2008	
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat				
Joukkovelkakirjalainat	242 767 421,10	242 870 000,00	192 785 211,70	192 870 000,00
Sijoitus- ja yritystodistukset	39 358 635,31	39 500 000,00	63 890 199,06	64 800 000,00
Yhteensä	282 126 056,41	282 370 000,00	256 675 410,76	257 670 000,00

Joukkovelkakirjalainat ovat Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemia, pääosin vaihtuvakorkoisia, enintään viiden vuoden mittaisia vakuudettomia velkasitoumuksia.

Sijoitustodistukset ovat Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemia, enintään yhden vuoden mittaisia, vakuudettomia velkasitoumuksia.

## 25 Muut velat

	2009	2008
Muut velat	6 303 528,99	9 933 033,43

## 26 Siirtovelat ja saadut ennakot

	2009	2008
Korkovelat	4 423 363,64	8 772 906,26
Saadut ennakomaksut	71 679,32	50 578,37
Tilikauden veroihin perustuva verovelka	400 460,43	
Muut siirtovelat	814 598,23	742 975,68
Yhteensä	5 710 101,62	9 566 460,31

## 27 Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla

	2009		2008	
	Tasearvo	Nimellisarvo	Tasearvo	Nimellisarvo
Muut	1 700 000,00	1 700 000,00	1 700 000,00	1 700 000,00

Kyseessä on Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskema Debentuurilaina 2/2004. Laina on euromääräinen ja sen korko on 12kk Euribor + 0,20 %. Laina maksetaan takaisin viidessä yhtä suuressa vuotuisessa erässä alkaen 17.12.2010 ja sen ennenaikaiseen takaisinmaksuun tarvitaan Finanssivalvonnan lupa. Vakavaraisuuslaskennassa velka käsitellään kokonaisuudessaan alemmissa toissijaisissa omissa varoissa.

**28 Rahoitusvarojen ja -velkojen maturiteettijakauma**

	<b>2009</b>					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	6 108 800					6 108 800
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	11 600 000	28 064 000	127 569 000	130 504 000	217 279 119	515 016 119
Saamistodistukset	43 472 271	39 932 541	7 644 500			91 049 311
Yhteensä	61 181 071	67 996 541	135 213 500	130 504 000	217 279 119	612 174 230
Velat luottolaitoksille	13 487 886	3 192 606	73 693 244	13 143 007		103 516 744
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	108 035 505	25 047 807	57 853 260	26 297 986	376 625	217 611 183
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	27 455 903	111 800 153	142 870 000			282 126 056
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			1 360 000	340 000		1 700 000
Yhteensä	148 979 295	140 040 566	275 776 504	39 780 993	376 625	604 953 984
	<b>2008</b>					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	7 968 343					7 968 343
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	24 252 000	21 458 000	104 586 000	116 167 330	240 373 905	506 837 235
Saamistodistukset	20 006 873	492 017	4 500 000			24 998 890
Yhteensä	52 227 217	21 950 017	109 086 000	116 167 330	240 373 905	539 804 469
Velat luottolaitoksille	3 406 087	25 637 893	94 807 070	17 000 000	2 267 275	143 118 325
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	67 071 289	43 615 437	50 212 013	25 198 872	541 358	186 638 968
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	34 330 363	29 475 048	181 630 000	11 240 000		256 675 411
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			1 020 000	680 000		1 700 000
Yhteensä	104 807 738	98 728 378	327 669 084	54 118 871	2 808 633	588 132 704

**29 Tase-erien erittely koti- ja ulkomaanrahan määräisiin**

Tase-erät eivät sisällä ulkomaanrahan määräisiä eriä.

### 30 Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

		2009		2008	
Luokittelu	Käyvän arvon määrittämisperiaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Käteiset varat	Lainat ja muut saamiset	54 152	54 152	2 765 916	2 765 916
Saamiset luottolaitoksilta	Lainat ja muut saamiset	B 6 108 800	6 108 800	7 968 343	7 968 343
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Lainat ja muut saamiset	B 515 016 119	520 464 974,19	506 837 235	502 965 696
Saamistodistukset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	B 91 049 311	91 049 311	24 998 890	24 998 890
Osakkeet ja osuudet	Myytavissä olevat rahoitusvarat	A 7 062 062	7 062 062	70 636 837	70 636 837
Johdannaissopimukset		B 1 001 869	1 001 869	1 576 971	1 576 971
Yhteensä		620 292 313	625 741 168	614 784 193	610 912 653
Velat luottolaitoksille	Muut velat	B 103 516 744	103 516 744	143 118 325	143 118 325
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Muut velat	B 217 611 183	217 602 599	186 638 968	186 714 213
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Muut velat	B 282 126 056	282 114 601,62	256 675 411	256 675 411
Johdannaissopimukset		B 8 534 318	8 534 318	7 837 712	7 837 712
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	Muut velat	B 1 700 000	1 700 000	1 700 000	1 700 000
Yhteensä		613 488 302	613 468 263	595 970 416	596 045 661

Johdannaissopimukset koostuvat suojaamistarkoituksessa solmituista koronvaihtosopimuksista 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 rahoitussopimuksista.

Käyvän arvon määrittämisperiaatteet:

A: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta

B: Muu kuin noteerattu, todettavissa oleva hinta

C: Ei todettavissa oleva markkinahinta

### 31 Konsernitilinpäätökseen sisältyvät eliminoimattomat erät, joiden vastapuolena on samaan konserniin kuuluva tytär- tai osakkuusyhtiö

	2009	2008
Tase		
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	3 004 898,96	495 938,24
Aineelliset hyödykkeet		
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet	759 395,77	1 075 882,83
Tuloslaskelmaerät		
Korkotuotot	73 742,52	27 981,94
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot/vastikkeet	-111 739,25	-97 697,07

### 32 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.

### 33 Eläkeveloitteet

Työntekijöiden pakollinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja se käsitellään maksuperusteisena järjestelmänä. Vapaaehtoinen lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiössä ja se käsitellään etuus pohjaisena järjestelmänä. Eläkesäätiön varallisuus ylittää vastuiden määrän.

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Etuus pohjaiset eläkejärjestelyt tuloslaskelmassa</b>		
Työsuorituksen perustuvat menot	16 628,00	14 547,00
Korkomenot	283 456,00	297 532,00
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	-875 077,00	-879 661,00
Tilikaudella kirjattu nettomääräinen vakuutusmatemaattinen voitto (-)	-35 308,00	-34 696,62
Hoitokulut	175 284,00	
<b>Eläkekulut (+)/Eläketuotot (-)</b>	<b>-435 017,00</b>	<b>-602 278,62</b>

#### Etuus pohjaiset eläkejärjestelyt taseessa

Rahastoitujen veloitteiden nykyarvo	5 830 764,00	5 541 972,00
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	-14 463 067,00	-16 297 374,00
Ylikate (-)/alicate (+)	-8 632 303,00	-10 755 402,00
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)	0,00	650 000,00
Kirjaamattomat vakuutusmat.voitot ja tappiot	80 314,00	1 988 430,00
<b>Nettomääräinen velka (+)/saaminen (-)</b>	<b>-8 551 989,00</b>	<b>-8 116 972,00</b>

#### Taseeseen merkityn nettomääräisen velan/saamisen muutos

Nettomääräinen velka(+)/saaminen (-) 1.1.	-8 116 971,62	-8 164 693,00
Tuloslaskelmaan merkityt eläkekulut	-435 017,00	-602 278,62
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)	0,00	650 000,00
<b>Nettomääräinen velka (+)/ saaminen (-) 31.12.</b>	<b>-8 551 988,62</b>	<b>-8 116 971,62</b>

#### Järjestelyyn kuuluviin varoihin sisältyvät konsernin omat rahoitusinstrumentit

Talletukset Suomen AsuntoHypopankissa	263 856,56	1 432 512,44
---------------------------------------	------------	--------------

#### Tärkeimmät vakuutusmatemaattiset oletukset, %

Diskonnttauskorko	5,00	5,25
Varojen tuotto-odotus	4,50	5,65
Tuleva palkankorotusolettamus	3,50	3,50
Inflaatio	2,00	2,00

### KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

#### 34 Annetut vakuudet

Omasta velasta tai konserniyhtiön puolesta annettuja pantteja, kiinnityksiä tai muita vakuuksia ei ole.

#### 35 Leasing- ja muut vuokravastuut

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat		
Yhden vuoden kuluessa	10 962,36	22 389,70
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa	0,00	11 194,85
<b>Yhteensä</b>	<b>10 962,36</b>	<b>33 584,55</b>

**36 Taseen ulkopuoliset sitoumukset**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Takaukset	8 241 931,00	0,00
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot	15 496 502,53	9 784 556,62
Osaomisteisten ja valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	<u>9 742 792,50</u>	<u>3 708 552,98</u>
Yhteensä	33 481 226,03	13 493 109,60

**TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT**

<b>37 Tilintarkastuspalkkiot</b>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot tilintarkastuksesta	40 187,82	47 790,45
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot veroneuvonnasta	2 043,50	854,00
Muista palveluista	<u>7 868,66</u>	<u>0,00</u>
Yhteensä	50 099,98	48 644,45

**KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ JA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT****38 Henkilöstön lukumäärä**

	<u>2009</u>		<u>2008</u>	
	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	24	23	26	26
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2	2	2
Määräaikainen henkilöstö	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2</u>	<u>1</u>
Yhteensä	26	25	30	29

**39 Johdolle maksetut palkat ja palkkiot**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	414 695,00	399 242,40
Hallitus	73 778,60	77 227,77
Hallintoneuvosto	<u>30 575,00</u>	<u>28 730,00</u>
Yhteensä	519 048,60	505 200,17

Irtisanomistilanteessa toimitusjohtajalle maksetaan 10 kk:n palkka ja varatoimitusjohtajalle 6 kk:n palkka.

Toimitusjohtajalla on oikeus täyteen eläkkeeseen 60 vuoden iässä, eläkevastuu on täysin katettu.

Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja kuuluvat Hypon henkilöstön ohjaus- ja kannustinjärjestelmään, josta toimitusjohtajalla on mahdollisuus ansaita enintään 20 viikon ja varatoimitusjohtajalla enintään 17 viikon palkka. Maksettuihin palkkoihin sisältyi toimitusjohtajalle 17 (20) viikon ja varatoimitusjohtajalle 12 (14) viikon palkka ohjaus- ja kannustinjärjestelmään liittyen.

**40 Johdolle myönnetty luotot ja takaukset**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	415 034,39	585 879,89	-170 845,50
Hallitus	905 420,40	926 189,20	-20 768,80
Hallintoneuvosto	<u>3 467 463,40</u>	<u>2 640 666,64</u>	826 796,76
Yhteensä	4 787 918,19	4 152 735,73	635 182,46

**41 Johdon ja muun lähipiirin talletukset**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	Muutos
Tj, vtj, hallitus ja hallintoneuvosto	271 626,99	466 409,13	-194 782,14
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiö	<u>263 856,56</u>	<u>1 427 581,14</u>	<u>-1 163 724,58</u>
Yhteensä	535 483,55	1 893 990,27	-1 358 506,72

Johdolle myönnetty lainat ja johdon tekemät talletukset on tehty henkilökuntaetuisina.

**42 Kokouspalkkiot**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Hallitus		
Pj:n vuosipalkkio	10 650,00	10 240,00
Varapj:n vuosipalkkio	9 080,00	8 730,00
Kokouspalkkio/kokous (kaikki)	350,00	330,00
Jäsenen vuosipalkkio	7 270,00	6 990,00
Hallintoneuvosto		
Pj:n vuosipalkkio	4 030,00	3 870,00
Varapj:n vuosipalkkio	2 000,00	1 920,00
Muut, vuosipalkkio	1 450,00	1 390,00
Hallintoneuvoston tarkastajat, palkio/tarkastus	340,00	320,00

Hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenet käyvät ilmi toimintakertomuksesta.

**43 Tytär- ja osakkuusyhtiöille myönnetty luotot**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Bostadsaktiebolaget Taos	1 788 945,07	1 508 791,87
As Oy Vanhaväylä 17	683 227,26	719 120,62
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	27 770,15	44 958,59
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	2 947,16	3 600,62
As Oy Vantaan Piikkikuja 6	456 229,59	476 506,49
As Oy Helsingin Neitsytpolku 1 B	5 084 521,33	0,00

Lainat on myönnetty markkinaehdoin.

**KONSERNIN OSAKEOMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT****44 Tietoja tytär- ja osakkuusyhtiöistä**

	<u>2009</u>						
	Koti- paikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
<b>Tytäryritykset</b>							
Suomen Asuntohypopankki Oy	Helsinki	100,0					
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	57,3					
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	50,7	794 470,47	-39 052,96	1 518 719,01	724 248,54	26 406,00
<b>Osakkuusyhtiöt</b>							
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	Helsinki	43,0	250 621,03	-45 503,52	899 756,89	649 135,86	69 889,76
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	30,0	161 885,40	-1 121,49	162 454,52	569,12	83 494,06
As Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56	Helsinki	27,1	833 766,60	3 612,75	836 407,73	2 641,13	3 612,75
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	Hyvinkää	25,0	573 028,80	-678,68	573 028,80	0,00	6 037,31
As Oy Porvoonkatu 33	Helsinki	20,0	111 273,65	-517,16	117 657,32	6 383,67	49 554,10
As Oy Vantaan Piikkikuja 6	Vantaa	22,7	1 744 603,67	16 569,17	2 230 709,70	486 106,03	104 372,06
As Oy Helsingin Neitsytpolku 1 B	Helsinki	50,0	5 081 356,85	0,00	11 976 217,61	6 894 860,76	50 534,43

Tilikauden tulos ja oma pääoma on ilmoitettu yhtiön saatavilla olleen viimeksi vahvistetun tilinpäätöksen mukaisena.

\*) Taoksen yhtiöjärjestys sisältää määräyksen, jonka mukaan yhdellä osakkeenomistajalla voi olla korkeintaan 20% äänistä.

	2008							
	Koti- paikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot	
<b>Tytäryritykset</b>								
Suomen Asuntohypopankki Oy	Helsinki	100,0						
Bostadsaktiebolaget Taos *)	Helsinki	61,9						
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	60,0	162 999,64	893,59	164 185,85	1 186,21	23 037,60	
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	50,7	789 827,43	506,78	1 568 090,62	778 263,19	26 511,00	
<b>Osakkuusyhtiöt</b>								
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	Helsinki	49,4	280 349,41	-13 838,56	348 616,43	68 267,02	68 591,98	
As Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56	Helsinki	27,1	807 881,81	4 865,31	811 821,20	3 939,39	34 944,22	
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	Hyvinkää	25,0	573 028,80	-678,68	573 028,80	0,00	6 037,31	
As Oy Porvoonkatu 33	Helsinki	23,5	111 790,81	9,33	114 195,21	2 404,40	45 836,45	
As Oy Vantaan Piikkikuja 6	Vantaa	22,7	1 647 904,20	2 803,12	2 219 270,60	571 366,40	99 354,76	
As Oy Helsingin Neitsytpolku 1 B	Helsinki	50,0	2 612 422,73	0,00	2 627 177,44	14 754,71	86 878,75	

#### KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Suomen Hypoteekkiyhdistys laatii konsernitilinpäätöksen.

Konsernin tilinpäätöksestä on saatavissa jäljennös Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, Yrjönkatu 9 A, 00100 Helsinki tai tilattavissa puhelimitse (09) 228 361 tai sähköpostitse hypo@hypo.fi.

## KONSERNIN VAKAVARAISUUTTA JA RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Finassivalvonta myönsi Suomen Hypoteekkiyhdistykselle lokakuussa 2009 luvan jättää soveltamatta vakavaraisuuden hallintaa koskevia vaatimuksia konsolidointiryhmäänsä kuuluvaan luottolaitokseen eli Suomen AsuntoHypoPankki Oy:öön. Vakavaraisuuden hallinta sekä riskinkantokyvyn arviointi toteutetaan siten konsernitasolla noudattaen konsernissa sovittuja periaatteita.

### Riskinkantokyky

Hypo-konsernin tulee olla riskinkantokykyinen suhteessa liiketoimintansa sekä toimintaympäristönsä riskeihin. Riskinkantokyky muodostuu kannattavuudesta, pääomien laadusta ja määrästä sekä laadullisista tekijöistä, joihin kuuluvat luotettava hallinto sekä sisäinen valvonta, vakavaraisuuden hallinta sekä riskien hallinta. Vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tehtävänä on edesauttaa Hypo-konsernin häiriötöntä ja vakaata toimintaa ja estää sellaisten riskien ja menetysten syntyminen, jotka voisivat olennaisesti vaarantaa konserniyhtiöiden vakavaraisuuden tai aiheuttaa konsernin maineen ja arvostuksen heikkenemisen.

Vakavaraisuuden ja riskien hallinnassa noudatetaan ylimmän johdon hyväksymiä periaatteita ja ohjeistusta sekä valtuusjärjestelmää. Pääomia kohdenneetaan ja riskipuskurien riittävyttä testataan säännöllisesti tekemällä ennakkoivaa tarkastelua omien varojen riittävydestä stressitestein. Tässä tarkastelussa otetaan huomioon konsernin kasvustrategian mukaiset varainhallinnan ja varainhankinnan tavoitteet sekä tietyt ulkopuoliset, mahdollisesti toteutuvat toimintaympäristön muutokset. Omien varojen riittävyys suhteessa kasvutavoitteisiin otetaan ennakoivasti huomioon myös liiketoimintastrategiassa sekä liiketoiminnan ohjauksessa ja suunnittelussa.

Vakavaraisuuden ja riskien hallinnan järjestämisessä on huomioitu konserni- ja organisaatorakenne sekä liiketoimintojen laajuus. Edellä mainittujen hallinnointi- ja ohjausjärjestelmien lisäksi sekä hallitus että muu ylin johto ovat aktiivisesti mukana liiketoiminnan toteuttamisessa ja seurannassa toteuttaen siten omalta osaltaan riskien hallintaa ja sisäistä valvontaa. Toimitusjohtaja, johtoryhmä ja henkilökunta toteuttavat riskien hallintaa hallituksen valtuutusten, sisäisen valvonnan järjestämisestä annetun viranomaisohjeen ja niistä laaditun henkilökunnan ohjeistuksen avulla. Riskien hallinnan sisäistä valvontaa on tehostettu perustamalla konserniin oma sisäinen tarkastus ulkoistetun sisäisen tarkastuksen rinnalle. Sekä sisäinen että ulkoistettu sisäinen tarkastus valvovat riskien hallinnan toteutusta.

Konserni julkistaa riskinkantokyvyn analysoimiseksi tarvittavat olennaiset vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tiedot vuosittain osana tilintarkastettua konsernitiilinpäätöstä ja siihen liitettyä toimintakertomusta. Tietoja omien varojen vähimmäisvaatimuksesta ja vakavaraisuudesta esitetään myös osavuositarkastuksessa.

### Vakavaraisuuden hallinta

Konsernin vakavaraisuuden hallinnan tavoite on säilyttää konserniyhtiöiden riskinkantokyky ylläpitämällä kasvuhakuisen liiketoiminnan kannattavuutta riittävällä tasolla. Kannattavuus kerryttää vuositulosten muodossa omia varoja, jotka käytetään edelleen kilpailukykyisen liiketoiminnan kehittämiseen. Omista varoista ensisijaiset omat varat on määritelty sisäisesti konsernin riskinkantokykyyn sisältyviksi eriksi, ja niiden määrälle suhteessa riskipainotettuihin saa-

misiin on asetettu sisäinen minimimitavoite sekä seurantaraja. Myös konsernin kokonaisvakavaraisuudelle on asetettu pitkän aikavälin tavoite.

Hypo-konsernin emoyhtiö, luottoyhteisö Suomen Hypoteekkiyhdistys sekä emoyhtiön täysin omistama tytäryhtiö, talletuspankki Suomen AsuntoHypo-Pankki Oy, ovat soveltaneet luotto- ja operatiivisen riskin pääomatarpeen laskennassa Basel II -vakavaraisuuskehikkoa 1.1.2007 alkaen. Omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille lasketaan standardimenetelmällä konserniyhtiöiden toiminnan luonne ja laajuus huomioiden. Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

Luottoriski on keskeisin Hypo-konsernin liiketoiminnan riskeistä. Vakavaraisuuden kokonaisarviointi edellyttää, että konserni arvioi riskiasemaansa ja ylläpitää riskipuskureita omien varojen vähimmäisvaatimusten lisäksi vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jääville riskialueille, joista keskeisimmät Hypo-konsernissa ovat taseen saatava- ja velkaerien maturiteettien eroavaisuuksista aiheutuva jälleenahtausriski ja viitekorkojen eroavaisuuksista sekä eriaikaisista korontarkistuspäivistä johtuva korkoriski sekä myytävissä oleviin rahoitusvaroihin liittyvä hinnanalentumisen riski. Konserniyhtiöiden toiminnan laatu ja laajuus rajaavat toiminnan ulkopuolelle sellaiset liiketoimet, joihin sisältyisi valuutta- ja hyödykeriskiä tai joita varten konsernilla olisi kaupankäyntivarasto ja niihin liittyviä riskejä. Konserniyhtiöt eivät tarjoa asiakkailleen omaisuudenhoitopalveluita, sijoituspalveluita tai maksujenvälitystä.

Omat varat, niiden jakaantuminen ensisijaisiin ja toissijaisiin eriin sekä omien varojen vähimmäisvaatimusta koskevat tiedot on esitetty alla olevassa taulukossa. Vakavaraisuus 31.12.2009 oli 17,5 prosenttia, ensisijaisista omista varoista laskettu vakavaraisuus oli 15,9 prosenttia. Konserni arvioi omien varojen ylijäämän olevan sekä määrällisesti että laadullisesti hyvällä tasolla kattamaan myös vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävät toiminnan ja toimintaympäristön riskit.

	2009	2008
<b>Oma pääoma, kirjanpidon mukainen</b>	69 381 480	68 073 702
./. Ensisijaisista omista varoista tehtävät vähennykset	-7 194 457	-6 865 272
./. Toissijaisista omista varoista tehtävät vähennykset	5 574 012	4 632 949
+ Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 700 000	1 700 000
<b>Omat varat, vakavaraisuuslaskennan mukainen,</b>	69 461 034	67 541 379
josta ensisijaiset omat varat		
Oma pääoma	5 000 000	5 000 000
Sidotut rahastot	22 589 849	22 566 349
Vapaat rahastot	40 080 078	38 424 984
Tilikauden voitto	2 098 419	1 005 998
./. IFRS-standardien käyttöönoton vaikutus	-6 328 472	-6 006 559
./. Kiinteistöyhtiön osuus konsernin omasta pääomas- ta	-39 044	-304 611
./. Aineettomat hyödykkeet	-826 941	-554 102
Ensisijaiset omat varat yhteensä	62 573 889	60 132 059
josta toissijaiset omat varat		
Uudelleenarvostus- ja käyvän arvon rahastot	-386 866	1 076 371
./. Käyvän arvon rahasto, rahavirtojen suojauksesta	5 574 012	4 632 949
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 700 000	1 700 000
Toissijaiset omat varat yhteensä	6 887 146	7 409 319
<b>Omien varojen vähimmäisvaatimus</b>		
Luotto- ja vastapuoliriskin kattamiseksi	30 223 000	28 026 000
Operatiivisen riskin kattamiseksi	1 174 000	1 234 000
<b>Omien varojen vähimmäisvaatimus yhteensä</b>	31 397 000	29 260 000
<b>Omien varojen ylijäämä</b>	38 064 034	38 281 379
<b>Riskipainotetut saatavat ja sitoumukset</b>	382 390 000	350 323 000
Vakavaraisuus %, ensisijaiset omat varat	15,9	16,4
<b>Vakavaraisuus %</b>	17,5	18,5

## Riskienhallinta

Riskinotto liittyy olennaisesti luotonantoon ja muuhun rahoitustoimintaan. Hypo-konsernin riskienhallinnan tavoite on ylläpitää tervettä liiketoimintaa ja estää riskien ja menetysten syntyminen, joilla olisi kielteinen vaikutus kannattavuuteen. Riskienhallinnalla pyritään lisäksi varmistamaan, että kaikki merkittävät riskit, jotka voivat haitata konsernin strategian ja tavoitteiden toteutumista, tunnistetaan, arvioidaan ja raportoidaan säännöllisesti ja että riskipuskurit pidetään riittävinä.

## Luottoriski ja sen keskittyneisyys

Luottoriski syntyy, kun vastapuoli, yleensä luotonsaaja, ei pysty vastaamaan velvoitteistaan eikä luoton vakuus riitä kattamaan luotonantajan saatavaa. Vastapuoliriski käsitellään osana luottoriskiä. Luottoriskin vähentämistekniikoiden ja muiden hallintakeinojen jälkeen jäävä jäännösriski ilmenee toteutuessaan viime kädessä arvonalentumistappioina.

Luottoriski on keskeisin Hypo-konsernin liiketoiminnan riskeistä. Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmillä. Omaisuuserien vastuuarvojen laskennassa ei ole katsottu olennaiseksi käyttää ulkoisten luotto- luokituslaitosten antamia luokituksia. Luottoriskin vähentämistekniikoista on käytössä reaalivakuuksien, takausten ja rahoitusvakuuksien vastaanottaminen. Luottoriskiä mitataan ja seurataan luottokannan ikääntymis- ja vakuusanalysein.

**Luotto- ja vastapuoliriskin enimmäismäärä**

	2009		2008	
	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo
	Keskimäärin kauden aikana		Keskimäärin kauden aikana	
<b>Luotonanto</b>				
Erääntymättömät (sis. uudelleen neuvotellut)	440 843 102	437 385 831	433 928 561	429 305 009
Erääntyneet 1-3 kk	72 104 676	71 535 446	70 966 216	65 007 180
Järjestämättömät, erääntyneet >3 kk	2 068 341	2 005 399	1 942 458	2 440 229
Luotonanto yhteensä	515 016 119	510 926 677	506 837 235	496 752 418
<b>Muut</b>				
Saamiset luottolaitoksilta				
Erääntymättömät	6 108 800	7 038 571	7 968 343	8 639 514
Saamistodistukset				
Erääntymättömät	91 049 311	58 024 101	24 998 890	17 082 610
Osakkeet ja osuudet	7 062 062	38 849 450	70 636 837	38 123 957
Johdannaissopimukset				
Erääntymättömät	1 001 869	1 289 420	1 576 971	4 652 833
Takaussaatavat ja muut taseen ulkopuoliset saatavat	5 343 000	2 671 500	0	24 010
<b>Muut yhteensä</b>	110 565 042	107 873 042	105 181 041	68 522 924
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,40 %		0,38 %	

Arvoltaan alentuneet saatavat, tasearvoltaan nolla, ovat yhteensä 543.702,28 euroa (119.204,41). Liitetiedossa 14 sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.

**Luotonannon vakavaraisuuslaskennan mukainen vakuusjaottelu**

	2009	2008
Valtio, kunta tai rahoitusvakuus, riskipaino 0%	1,1 %	0,0 %
Talletusvakuus, riskipaino 20%	0,6 %	1,2 %
Asuntovakuus, riskipaino 35%	80,6 %	78,4 %
Asuntovakuus, riskipaino 75%	8,6 %	14,7 %
Saatava, jonka vakuutta ei ole huomioitu vakavaraisuuslaskennassa	9,1 %	5,6 %

Muut sijoitukset koostuvat hajautetuista maksuvalmiussijoituksista luottokelpoisiin luottolaitos- ja yritysvastapuoliin. Vastapuolilimiitit vahvistaa hallitus.

Johdannaissopimukset on pääosin tehty noudattaen Suomen Pankkiyhdistyksen johdannaissopimusten yleisiä ehtoja sekä toteutetaan siten, että saman eräpäivän sopimuskohtaiset kassavirrat saman vastapuolen kanssa voidaan suorittaa nettomääräisinä.

## Luotonanto

Konsernin ydintoimintona on luotonanto, joka keskittyy kotitalouksille ja asunto-osakeyhtiöille turvaavaa asuinkiinteistövakuutta vastaan myönnettäviin luottoihin. Vakuudettomia luottoja ei myönnetä. Luotonanto perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen, riittävään lainanhoitokykyyn ja turvaavaan vakuuteen, minkä lisäksi rahoitettavan hankkeen tulee olla kokonaisuutena perusteltu.

Vakuudeksi edellytetään lähtökohtaisesti aina asuinkiinteistövakuutta ja vakuudelta luotonottajan ylläpitämää vakuutusturvaa. Mahdollisten laiminlyöntien varalle Hypo ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusaseman sa turvaamiseksi. Vakuusarvona käytetään vakuuden käypää arvoa, joka on lähtökohtaisesti kohteesta riippumattomien osapuolten välisessä vapaaehtoisessa kaupassa saatava hinta. Asuinkiinteistöistä vakuudeksi hyväksytään vakuustyyppistä riippuen 50 - 70 prosenttia vakuusarvosta.

Luotonantoon liittyvät luottopäätökset perustuvat ennen päätöksentekoa tehtävään luottopäätösanalyysiin, jonka tekemisessä noudatetaan viranomaisten ohjeita ja määräyksiä sekä Hypo-konsernin omia, ylimmän johdon vahvistamia ohjeita. Henkilökunnan tietoisuus olemassa olevan ohjeistuksen sisällöstä ja sen käytännön soveltamisesta varmistetaan koulutuksella, osaamistesteillä sekä sisäisellä valvonnalla. Lisäksi Hypossa hyödynnetään johdon jatkuvaa vahvaa osallistumisastetta luotonannon päivittäistoimintaan ja sisäisen tarkastuksen säännönmukaisia luotto- ja vakuusprosessin tarkastuksia.

Luotonanto on hajautunut kotitalouksille koko Suomen alueelle myönnettyihin asuinkiinteistövakuudellisiin luottoihin. Valtaosa luotonannosta suuntautuu kuitenkin Uudellemaalle ja kasvukeskuksiin. Hypo ei toimi haja-asutusalueella eikä muuttotappiopaikkakunnilla.

### Luotonannon keskittyneisyys

	2009	%	2008	%
Luotonanto luotonsaajaryhmittäin				
Kotitaloudet	367 082 820	71 %	365 583 915	72 %
Asuntoyhteisöt	103 900 756	20 %	108 883 620	21 %
Yksityiset yritykset	41 728 442	8 %	29 605 647	6 %
Muut	2 304 101	0 %	2 764 054	1 %
Yhteensä	515 016 119	100 %	506 837 235	100 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan				
Vakituinen asunto	443 708 051	86 %	428 411 238	85 %
Kulutusluotto	24 069 070	5 %	24 135 965	5 %
Vapaa-ajan asunto	6 930 015	1 %	7 326 541	1 %
Muu	40 308 982	8 %	46 963 492	9 %
Yhteensä	515 016 119	100 %	506 837 235	100 %
Ryhmään "Muu" sisältyy etupäässä asuinhuoneisto- ja asuntotonttisijoittamista varten myönnettyjä lainoja.				
Luotonanto maakunnittain				
Uusimaa	411 764 269	80 %	411 024 084	81 %
Itä-Uusimaa	16 570 000	3 %	19 401 000	4 %
Pirkanmaa	14 331 000	3 %	12 701 000	3 %
Varsinais-Suomi	10 804 000	2 %	8 997 000	2 %
Etelä-Pohjanmaa	11 605 000	2 %	9 515 000	2 %
Muut	49 941 849	10 %	45 199 151	9 %
Yhteensä	515 016 119	100 %	506 837 235	100 %

Yksittäisistä tai samalla toimialalla toimivista vastapuolista aiheutuvien riskikeskittymien syntymistä ja olemassaoloa seurataan jatkuvasti. Suurten asia-

kasvastuiden limiitit pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaista enimmäisrajaa alhaisempana, ja tarvittaessa riskienhallinnassa hyödynnetään hyväksyttyjä vähentämistekniikoita.

Luotonantoon liittyvien järjestämättömien eli yli kolme kuukautta erääntyneinä olleiden saamisten kokonaismäärä kasvoi edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden 0,2 miljoonalla eurolla ja oli 2,1 miljoonaa euroa, mikä oli 0,4 prosenttia lainakannasta. Arvon alentumistappiot pysyivät edelleen maltillisina, ne olivat 0,4 miljoonaa euroa. Hallintakeinojen tehokas käyttö, luottoriskin tehokas seuranta ja luottotappioiden maltillinen määrä ilmentävät luottoriskin jäännösriskin vähäisyyttä suhteessa konsernin omiin varoihin.

#### *Maksuvalmiustalletukset ja johdannaiset*

Konserniyhtiöiden lyhytaikaisten sijoitusten ja johdannaisaamisten vastapuoliksi hyväksytään luottolaitos- ja yritysvastapuolet, joille ylin johto on vahvistanut vastapuolilimiitin.

#### **Operatiivinen eli toiminnallinen riski**

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan menetyksiä, jotka aiheutuvat puutteellisuudesta järjestelmissä, prosesseissa ja henkilöstön toiminnassa, henkilöstössä muutoin tai ulkoisista tekijöistä. Operatiivisen riskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan perusmenetelmällä.

Hypo-konsernin liiketoiminnallisesta kokonaisuudesta aiheutuvia operatiivisia riskejä kartoitetaan ja mitataan kokonaisvaltaisella, sisäisen tarkastuksen kanssa toteutettavalla standardoidulla ja Hypolle sovitetulla riskikartoituksella, jossa on otettu kantaa jäännösriskien toteutumisen todennäköisyyteen ja vaikutuksiin. Riskejä arvioidaan ja mitataan säännönmukaisesti sekä laajennetun johtoryhmän että ylimmän johdon toimesta.

Pienenä toimijana Hypon operatiivisista riskeistä korostuvat henkilö-, tietotekniikka- ja yhden toimipaikan riskit sekä Hypon tunnettuus. Näiden riskien hallintaan ja seurantaan kiinnitetään liiketoiminnassa huomiota mm. hajauttamalla osaamista ja vastuuta useille eri henkilöille ja huolehtimalla tietojärjestelmien kahdentamisesta ja sijoittamisesta myös toimitilojen ulkopuolelle.

Henkilöriskejä hallitaan monipuolisilla vuosittain vahvistettavilla toimenkuvilla ja tasapainoisilla yrityksen tavoitteista johdetuilla henkilökohtaisilla tulostavoitteilla, säännöllisellä kaikki henkilöstöryhmät kattavalla koulutuksella ja pienen toimijan toimintaan nähden sopeutetuilla varamiesjärjestelyillä sekä työhyvinvointipankkitoiminnalla ja henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmän avulla.

Keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu alan tunnustetuille toimijoille tai hankittu valmishjelmistoina. Toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu jatkuvuussuunnittelulla. Ohjeistuksen lisäämisellä ja jatkuvalla ylläpitämisellä sekä säännöllisellä koulutuksella on pyritty varmistamaan koko henkilöstön tietoisuus ja osaaminen toimintaprosesseista ja niiden kriittisistä vaiheista erityisesti tietoturvallisuuden, asiakkaan tunnistamis- ja tuntemisjärjestelmien sekä sisäisen valvonnan osalta. Sisäisen ohjeistuksen lisääminen on ollut erityisen tärkeää talletuspankkitoiminnan kasvun myötä.

Yhden toimipaikan riskejä hallitaan mm. kahdennettujen tietotekniikkapalvelujen avulla ja toimipaikan oman palo-, vesi- ja murtovahinkosuojauksen avulla.

Hypon tunnettuuteen liittyvää riskiä on vähennetty pitkäjänteisellä uudistumisohjelmalla, jonka myötä Hypon tunnettuus on parantunut selvästi. Tunnettuutta kasvatetaan jatkuvasti hallitusti verkottumalla, näkyvyyttä tasapainoisesti eri medioissa kustannustehokkaasti lisäten ja erityisesti yksittäisten asiakaskontaktien aktiivisen hoidon avulla. Toimitusjohtajan medianäkyvyyden rinnalla lisätään hallitusti myös muiden Hypon avainhenkilöiden näkyvyyttä toimivaan johtoon liittyvän henkilöriskin vähentämiseksi. Tunnettuuden keskeisinä liiketoimintamittareina ovat tehdyt kontaktit ja saadut talletus- ja lainahakemukset, joiden määrää seurataan päivittäin koko henkilöstölle ja ylimmälle johdolle siitä säännönmukaisesti raportoiden.

Lisäksi erityisesti uusiin tuote- ja palvelukonsepteihin liittyy oikeudellisia riskejä. Näitä riskejä hallitaan käyttämällä mahdollisuuksien mukaan vakioehtoisia sopimuksia ja tarvittaessa hyödyntämällä alalla tunnettujen toimijoiden asiantuntemusta.

Operatiivisille riskeille kohdennetut omat varat ovat Hypon arvion mukaan riittävät näiden riskien todennäköisyyteen ja vaikuttavuuteen suhteutettuna.

## **Rahoitustaseen riskit**

Konsernin rahoitus- ja markkinariskit kohdistuvat koko toimintaan eli rahoitustaseeseen liittyvänä ja niitä mitataan, seurataan ja hallitaan tarkastelemalla taseen korollisten erien keskinäistä rakennetta ja jakaumaa.

### *Taseen rakenteellinen rahoitus- ja maksuvalmiusriski*

Taseen rakenteellisella rahoitus- ja maksuvalmiusriskillä tarkoitetaan pitkän aikavälin luotonannon rahoittamiseen liittyvää epävarmuutta suhteutettuna talletus- ja muuhun varainhankintaan. Toteutuessaan riski vaarantaa kasvuhaikuisen luotonmyönnön jatkumisen ja aiheuttaa haasteita nettorahoitusaseman ylläpidolle. Konsernin varainhankinnan lähtökohtana ja rakenteellisen rahoitusriskin hallintakeinona on varmistaa pitkän aikavälin luotonannon rahoittaminen ylläpitämällä monipuolisia rahoitusvastapuolia ja rahoitustapoja. Olemassa olevat limiitit pitkäaikaisen varainhankinnan järjestämiseksi ja rahoitusaseman turvaamiseksi pidetään riittävällä tasolla liiketoiminnan kasvutavoitteisiin sekä liiketoimintaympäristön aiheuttamaan epävarmuuteen nähden. Talletusvarainhankinnan osuutta kokonaisvarainhankinnasta kasvatetaan strategian mukaisesti. Toteutetuista velkaemissioista sekä käytössä olevista ja käytettävistä rahoituslimiiteistä raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti.

Maksuvalmiusriskillä tarkoitetaan konsernin lyhytaikaisten nettokassavirtojen määrällistä ja ajallista epätasapainoa. Toteutuessaan riski aiheuttaa epäonnistumisen konsernia sitovien maksuvelvoitteiden täyttämässä sekä tyrehtyttää hetkellisesti mahdollisuudet luotonmyöntöön. Riskiä hallitaan ylläpitämällä maksuvelvoitteisiin ja toimintaympäristöstä aiheutuviin epävarmuustekijöihin nähden riittävää likviditeettiä hajauttamalla maksuvalmiussijoitukset likvideihin instrumentteihin vastapuolilimiittien mukaisesti. Maksuvalmiusriskin hallinnan kannalta riittävän likviditeetin määrää arvioitaessa otetaan huomioon mahdollinen avista-talletusten talletuspako, jolloin vaadittaessa takaisinmaksettavista talletuksista nostettaisiin lyhyessä ajassa talletussuojarajan ylittävä osuus. Maksuvalmiussijoitusten ylläpidon ohella maksuvalmiutta turvaavat eri pankki-vastapuolien kanssa solmitut shekkitili- ja muut sitovat luottolimiitit. Konsernin ylin johto seuraa maksuvalmiuden riittävyttä osana konsernin tulokorttita-voitteita.

Konsernin lyhytaikainen maksuvalmius, joka sisältää rahavarojen lisäksi shekitili- ja muut sitovat maksuvalmiuslimiitit, oli 31.12.09 yhteensä 157,8 miljoonaa euroa (116,0 milj. € vuonna 2008). Lyhytaikainen maksuvalmius kattoi velkasopimukseen liittyvät maksuveloitteet tilinpäätöshetkeä seuraavilta kolmelta kuukaudelta (3 kuukaudelta). Luotonannon kasvutavoitteisiin ja velkasopimukseen liittyvät maksuveloitteet katetaan lyhytaikaisen maksuvalmiuden lisäksi sitovilla limiiteillä pitkäaikaisesta rahoituksesta tai sijoitustodistus- ja joukkovelkakirjaohjelmiin perustuvilla varainhankintalimiiteillä. Näiden limiittien käyttämätön määrä tilinpäätöshetkellä oli yhteensä 215,9 miljoonaa euroa (242,3 milj. €). Käyttämättömät varainhankintalimiitit ja lyhytaikainen maksuvalmius yhteensä kattoivat velkasopimukseen ja luotonannon kasvutavoitteisiin liittyvät tarpeet tilinpäätöshetkeä seuraavilta 68 kuukaudelta (55 kk).

Konsernin tilinpäätöshetkellä voimassa olleisiin velkasopimukseen liittyvät maksuveloitteet, sisältäen johdannaissopimusten nettomääräiset kassavirrat olivat:

#### Likviditeettiriski

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2009

	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	14 215 091	5 374 222	85 328 526	13 143 007	0	118 060 847
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	108 750 712	27 193 427	69 296 570	26 297 986	376 625	231 915 320
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	28 943 937	115 696 442	151 409 932	0	0	296 050 311
Johdannaissopimukset	422 767	6 529 489	8 353 234	2 297 617	0	17 603 107
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	0	99 348	1 384 837	340 000	0	1 824 185
<b>Velat Yhteensä</b>	<b>152 332 508</b>	<b>154 892 928</b>	<b>315 773 099</b>	<b>42 078 610</b>	<b>376 625</b>	<b>665 453 770</b>

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2008

	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	4 579 522	31 345 449	104 973 050	18 960 394	2 292 938	162 151 353
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	68 893 589	50 418 952	78 779 249	28 131 721	571 037	226 794 547
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	38 290 494	35 313 804	190 510 855	11 358 136		275 473 290
Johdannaissopimukset	-225 711	1 676 075	4 942 006	-48 462		6 343 908
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			1 364 337	938 312		2 302 649
<b>Velat Yhteensä</b>	<b>111 537 894</b>	<b>118 754 281</b>	<b>380 569 497</b>	<b>59 340 101</b>	<b>2 863 975</b>	<b>673 065 748</b>

#### Taseen saamisten ja velkojen maturiteettipäätasapaino (jällelrahoitusriski)

Taseen saamisten ja velkojen maturiteettipäätasapaino aiheuttaa riskin jällelrahoituskustannusten noususta. Tätä epätasapainoa hallitaan solmimalla mahdollisimman pitkäaikaisia varainhankinnan sopimuksia ottaen huomioon varainhankinnan markkinaehtoisuudelle ja hinnoittelulle asetetut tavoitteet. Luottoja myönnettäessä saamisten maturiteetti on varainhankinnan keskimääräistä maturiteettia pidempi. Talletuskannan vaikutusta varainhankinnan keskimaturiteettiin ja -korkoon seurataan säännönmukaisesti.

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

Velkasopimukseen pohjautuva keskimaturiteetti 31.12.09 oli 3,0 vuotta, kun se edellisen tilikauden päättyessä oli 3,4 vuotta. Jällelrahoituskustannusten mahdolliseen nousuun liittyvä riski korkokustannusten kasvusta on arvioitu ja

sille on kohdennettu omien varojen vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävänä riskinä omia varoja konsernin sisäisessä vakavaraisuuden hallinnassa.

## Markkinariskit

Markkinariskeillä tarkoitetaan markkinahintojen vaihtelusta aiheutuvaa tulosvaikutteista (liikevoitto, laaja tulos) tappion mahdollisuutta. 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. Konsernin tavoitteena on pitää käypään arvoon arvostettavien tase-erien eli saamistodistusten, rahasto-osuuksien ja korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset sekä korollisten saatava- ja velkaerien nettokorkoriski sellaisilla tasoilla, etteivät ne pitkällä aikavälillä vaaranna konsernin kannattavuus- ja vakavaraisuustavoitteiden saavuttamista. Ylin johto seuraa markkina-arvostusten vaikutusta konsernin laajaan tulokseen ja käyvän arvon rahastoon sekä arvioi markkinariskien hallintaa ja toteutusta säännöllisesti. Markkinariskit on arvioitu ja niille on vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävänä riskinä kohdennettu omia varoja konsernin sisäisessä vakavaraisuuden hallinnassa.

### *Myytävissä olevien rahoitusvarojen sekä johdannaisten markkina-arvojen muutos*

Taseen muut kuin antolainauksen korolliset saatavaerät ovat luonteeltaan maksuvalmiutta ylläpitäviä ja siten lyhytaikaisiksi tarkoitettuja. Saamistodistusten ja rahasto-osuuksien pitoajanjakson aikana tapahtuneet epäsuotuisat käyvän arvon muutokset pienentävät niistä kerrytettävissä olevia rahavirtoja. Saamistodistuksiin liittyvää käyvän arvon muutosriskiä hallitaan tekemällä sijoituksia ainoastaan määrää, joka riittävästi turvaa konsernin maksuvalmiutta. Sijoitukset tehdään pääosin vaihtuvakorkoisina ja hajautetusti eri vastapuoliin ylimmän johdon antamien vastapuolilimiittien mukaisesti.

Johdannaissopimuksia käytetään varainhankinnassa ja ainoastaan suojaamistarkoituksessa eli konsernin rahoitustaseeseen kohdistuvia markkinariskejä ei lisätä tekemällä johdannaissopimuksia. Korkojohdannaisten epäsuotuisat käyvän arvon muutokset näkyvät juoksuaikanaan suojauslaskennan mukaisesti omien varojen (käyvän arvon rahaston) ja laajan tuloksen vähentymisenä, kunnes suojausinstrumentin eli korkojohdannaisten tulos tuloutetaan suojauskohteen tuloksen kanssa yhtä aikaisesti.

### *Taseen korkoriski*

Korkoriskillä tarkoitetaan taseen korollisten saatavien ja velkojen toisistaan poikkeavien viitekorkojen sekä eriaikaisten korontarkistuspäivien aiheuttamaa epäsuotuisaa muutosta korkokatteeseen (tuloriski) sekä korkoherkkien taseerien nykyarvoon (taloudellinen riski).

Tuloriskiä mitataan laskemalla kahden prosentin yhdensuuntaisen koronmuutoksen vaikutusta konsernin korkokatteeseen vuodessa. Tuloriskin hallinnan tavoitteena on ylläpitää rahoitustaseeseen saamis- ja velkaerät viitekoroiltaan ja uudelleenhinnoitteluajankohdiltaan luonnollisen suojauksen avulla sellaisina, että markkinakorkojen heilahtelun vaikutus konsernin korkokatteeseen olisi mahdollisimman vähäinen ja lyhytaikaiseksi jäävä. Korkoriskin hallitsemiseksi konsernin korkoasema pidetään hallituksen hyväksymässä markkinariskistrategiassa kirjatun, sallitun riskitason mukaisena luotonmyöntöön nähden etupainoinen varainhankinta tiedostaen.

Korollisten saatavien viitekorot määräytyvät asuntolainoissa yleisesti käytettyjen viitekorkojen mukaisesti. Varainhankinnassa toimitaan markkinaehtoisesti ja järjestelystä riippuen viitekorkona käytetään joko 6 tai 12 kuukauden euriborkorkoa tai kiinteää korkoa taseen saatavakannan viitekorkoja ja uudelleenhinnoitteluhetkiä seuraten. Talletusten yleisin viitekorko on Hypo Prime – viitekorko, jonka uudelleenhinnoittelu rinnastetaan kolmen kuukauden euriborkorkoon. Ns. luonnollisen suojautumisen jälkeistä avointa korkoriskiä hallitaan suojaamistarkoituksessa tehtyjen johdannaissopimusten avulla neutraalin korkoaseman saavuttamiseksi ennakoidulla aikavälillä.

Taloudellista riskiä mitataan laskemalla kahden prosentin markkinakoron muutoksen vaikutus korkoherkkien tase-erien nykyarvoon eli Hypon taloudelliseen arvoon. Taseen korkoherkkien saatava- ja velkaerien nykyarvoon diskontattujen nettokassavirtojen negatiivinen vaikutus Hypo-konsernin taloudelliseen arvoon ei saa ylittää Finanssivalvonnan asettamaa 20 prosentin enimmäisrajaa suhteutettuna konsernin omiin varoihin. Sisäinen valvontaraja on viranomaisen asettamaa rajaa alhaisempi.

**Korkoriskiä koskevat tiedot**  
Uudelleenhinnoitteluajankohta  
2009 (milj. €)

	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
<b>Vaihtuvakorkoiset</b>						
Saamiset	353,3	423,1				776,4
Velat	276,6	410,2				686,9
Netto	76,6	12,8	0,0	0,0	0,0	89,5
<b>Kiinteäkorkoiset</b>						
Saamiset	4,9	17,6	101,2	17,2	2,9	143,8
Velat	2,4	20,9	184,1	17,0		224,3
Netto	2,5	-3,3	-82,9	0,2	2,9	-80,6
<b>Muut</b>						
Saamiset		37,9				37,9
Velat		37,9				37,9
Netto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoin.

Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltyinä.

Vaihtuvakorkoisiin velkoihin sisältyy erää, jotka ovat luonteeltaan vaadittaessa maksettavia ja ne on oletettu uudelleenhinnoiteltaviksi alle kolmen kuukauden kuluessa.

Erässä "Muut" on esitetty kytkettyjä johdannaisia sisältävät rahoitusinstrumentit.

**Herkkyyshanalyysi**

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% ( laskeneet 2%), kasvaisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 0,7 miljoonaa (pienentyisi 0,7 milj. €) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi pääosin vaihtuvakorkoisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin.

Bruttovaikutus omaan pääomaan johdannaisten käypään arvoon arvostamisesta olisi tuolloin 5,2 miljoonaa euroa. Hypon taloudellinen arvo puolestaan alenisi 2 prosentin koron noususta 30 tuhatta euroa.

Uudelleenhinnoitteluajankohta 2008 (milj. €)	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
<b>Vaihtuvakorkoiset</b>						
Saamiset	252,3	410,9				663,2
Velat	303,8	347,6				651,4
Netto	-51,5	63,3	0,0	0,0	0,0	11,9
<b>Kiinteäkorkoiset</b>						
Saamiset	15,5	32,6	112,0	29,2	1,7	191,1
Velat	3,3	18,1	148,3	19,0	0,0	188,7
Netto	12,2	14,5	-36,3	10,2	1,7	2,3
<b>Muut</b>						
Saamiset		37,9				37,9
Velat		37,9				37,9
Netto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoin.

Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltyinä.

Vaihtuvakorkoisiin velkoihin sisältyy eriä, jotka ovat luonteeltaan vaadittaessa maksettavia ja ne on oletettu uudelleenhinnoiteltaviksi alle kolmen kuukauden kuluessa.

Erässä "Muut" on esitetty kytkettyjä johdannaisia sisältävät rahoitusinstrumentit.

#### **Herkkyyshanalyysi**

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet 2%), kasvaisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 1,2 miljoonaa (pienentyisi 1,2 milj. €)

12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi pääosin kiinteäkorkoisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin.

Bruttovaikutus omaan pääomaan johdannaisten käypään arvoon arvostamisesta olisi tuolloin 7,6 miljoonaa euroa. Hypon taloudellinen arvo puolestaan alenisi 2 prosentin koron noususta 1,2 miljoonaa euroa.

## **Kiinteistösijoitusten riskit**

Kiinteistösijoitusten riskeillä tarkoitetaan kiinteistöomaisuuteen kohdistuvaa arvonalentumis-, tuotto- ja vahingoittumisriskiä sekä sijoitusten keskittyneisyyteen liittyviä riskejä. Luottolaitoslain mukainen enimmäismäärä kiinteistösijoituksille ja niihin rinnastettavilla, kiinteistöyhteisöille myönnetyille luotoille ja takauksille on 13 prosenttia taseen loppusummasta. Tämä raja muodostaa perustan Hypo-konsernin kiinteistöriskien hallinnalle ja sisäistä rajaa kiinteistösijoitusten enimmäismääräksi pidetään luottolaitoslain ehdotonta rajaa alhaisempana. Kiinteistösijoitusten yhteismäärä 31.12.2009 oli 9,7 prosenttia (9,1 %) suhteutettuna konsernin kokonaistaseeseen.

### *Arvonalentumis- ja tuottoriski*

Kiinteistösijoitusten arvonalentumisriski toteutuu, mikäli maa-alueiden ja asunto-osakkeiden käyvät hinnat alenevat alhaisemmiksi kuin tasearvot. Kiinteistöistä aiheutuvan arvonalentumisriskin hallitsemiseksi Hypo-konserni tekee sijoitukset pitkäaikaisina sijoituksina. Sijoituskiinteistöt koostuvat edelleen vuokratuista asuntotonteista ja asunto-osakkeista. Valtaosa sijoituskohteista sijaitsee Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin hajautuneena, haja-asutusalueelle tai ulkomaisiin kohteisiin sijoituksia ei tehdä. Konsernin taseesta ilmenevä sijoituskiinteistöjen arvo vastaa sijoitusten todellista tai niistä myytäessä vähintään saatavaa arvoa. Huoneisto-omistusten käypä arvo todennetaan tilastotietoja hyödyntäen vähintään vuosittain ja tarvittaessa kohdekohtaisesti arviokirjoilla. Asuntotonttiomistusten osalta arvonalentumisriski on eliminoitu sopimuksellisesti.

Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot olivat 31.12.2009 noin 85 prosenttia (81 %) arvioiduista käyvistä arvoista. Tilikaudella ei kirjattu kiinteistöomistuksiin kohdistuvia arvonalentumisia.

Kiinteistösijoitusten tuottoriskillä tarkoitetaan omistuksista kerrytettävissä olevien tuottojen alentumista. Tuottoriski toteutuu, mikäli kohteiden vuokrausaste alenee tai vuokrausmarkkinoiden tuottotaso laskee yleisesti. Hypo-konsernin omistamien asuinhuoneistojen vuokrasopimuksissa on sovittu vuokratarkistusten ajoittumisesta, vuokranantajan oikeudesta tarkistaa vuokraa sekä vuokratasojen sitomisesta yleisesti käytössä oleviin 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. Vahingoittumisriskit on lisäksi katettu edellyttämällä kohteilta riittävää vakuutusturvaa.

Kiinteistösijoituksille asetettu nettotuottotavoite vaihtelee kohteen mukaan 5 - 7 prosentin välillä. Kiinteistösijoitusten nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna vuonna 2009 oli 4,6 prosenttia (4,6 %).

### *Keskittyneisyysriski*

Kiinteistösijoitukset on hajautettu useisiin kohteisiin eri kasvukeskuksissa ja olemassa olleet omistuskeskittymät yksittäisiin kiinteistöihin on purettu. Kiinteistöliiketoiminnan vastapuolten monilukuisuudesta huolehditaan ja isoja tonttikokonaisuuksia rakennusajaksi vuokrattaessa hyväksytään vastapuoliksi pääsääntöisesti vain pörssinoteerattuja, alalla tunnustettuja ja vakiintuneita toimijoita.

### **Strategiset riskit**

Strategiset riskit tunnistetaan ja arvioidaan säännöllisesti osana ylimmän johdon strategiatyöskentelyä sekä Hypon avainhenkilöiden kesken sisäisen tarkastuksen tarjoaman riskikartoitustyökalun avulla. Viranomaisriski, 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. Kilpailutilanteeseen liittyvät riskit puolestaan aiheutuvat pääasiassa kilpailijoiden tekemistä ratkaisuksista. Hypo-konsernin suojautumiskeinona kaikkien näiden riskien osalta on valitun toimintastrategian tarkentaminen uusien olosuhteiden mahdollistamalla tavalla.

Viranomaisriski ilmenee luottolaitostoiminnan sääntely- ja valvontaympäristöön mahdollisesti lyhyehkölläkin aikavälillä toteutuvina muutoksina. Ennakoi-mattomien muutosten toteuttaminen nopealla aikataululla saattaa lisätä hallintoon ja tietotekniikkaan sitoutuvia kustannuksia ja siten heikentää toiminnan kannattavuutta lyhyellä aikavälillä tarkasteltuna. Resurssien käytettävyydestä riippuen tällaiset muutokset saattavat myös hidastaa asiakaspalvelun erikoistuote- ja erikoispalvelukokonaisuuksien markkinoille tuontia ja vaikuttaa konsernin kilpailukykyyn muihin luottolaitostoimijoihin nähden. Pitkällä aikavälillä tarkasteltuna sääntely- ja valvontaympäristön muutokset takaavat omalta osaltaan, että luottolaitostoiminta toimialana on terveellä ja kannattavalla pohjalla.

Epäsuotuisat toimintaympäristön muutokset, kuten talouden voimakkaat suhdannevaihtelut, aiheuttavat riskin luotonannon kasvutavoitteiden saavuttamisesta. Matalan suhdanteen vaikutukset saattavat myös heikentää luottosalkun kokonaislaatua ja luottojen vakuutena olevien kiinteistöjen arvot voivat laskea samanaikaisesti luottosalkun heikentymistä kerraten.

Pääomamarkkinoilla epätavanomaisilla, Suomeenkin heijastuvilla kansainvälisillä kriiseillä saattaa olla epäsuotuisia vaikutuksia jälleenrahoituksen saatavuuteen tai hintaan. Tällaisessa tilanteessa konsernin maksuvelvoitteista huolehditaan sopeuttamalla liiketoimintaa likviditeetin turvaamiseksi.

Hypolla on vahva tase, hyvät tuotteet sekä erittäin kevyt kustannusrakenne. Nämä luovat hyvät edellytykset laajentaa ja kasvattaa liiketoimintaa kannattavasti ja riskit halliten kovasta luottolaitosten välisestä kilpailusta huolimatta.

## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA 1.1. – 31.12.2009

	Liitetieto	2009	2008
Korkotuotot	1	20 495 976,27	26 986 088,91
Korkokulut	1	-21 225 031,88	-26 947 397,29
<b>KORKOKATE</b>		<b>-729 055,61</b>	<b>38 691,62</b>
Palkkiotuotot	2	605 304,91	414 359,87
Palkkiokulut	2	-14 720,33	-13 700,73
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	3	1 688 955,83	237 031,37
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	4	6 295 850,55	4 108 464,00
Liiketoiminnan muut tuotot	5	410 158,67	680 850,31
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-2 111 056,51	-2 003 066,13
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-324 335,85	244 234,47
Muut henkilösivukulut		-87 862,58	-109 416,97
Muut hallintokulut		-1 840 913,32	-2 077 041,11
		-4 364 168,26	-3 945 289,74
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä		-104 460,85	-151 583,42
Liiketoiminnan muut kulut	6	-244 384,74	-197 226,80
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista saamisista	8	-433 633,62	-33 326,92
<b>LIIKEVOITTO</b>		<b>3 109 846,55</b>	<b>1 138 269,56</b>
Tilinpäätössiirrot		11 658,87	-770 126,30
Tuloverot		-771 896,14	-321 365,47
<b>VARSAINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN</b>		<b>2 349 609,28</b>	<b>46 777,79</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>		<b>2 349 609,28</b>	<b>46 777,79</b>

## EMOYHTIÖN TASE 31.12.2009

### EMOYHTIÖN TASE 31.12.2009

	Liitetieto	31.12.2009	31.12.2008
<b>VASTAAVAA</b>			
Käteiset varat		23 944,85	1 627,10
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	11,26,28	2 859 138,73	7 726 164,58
Muut		2 600 151,54	2 764 289,25
		<u>5 459 290,27</u>	<u>10 490 453,83</u>
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	12,26,28	515 782 849,39	507 427 151,40
Saamistodistukset	13,26,28		
Julkisyhteisöiltä		0,00	9 624 948,99
Muilta		91 049 311,47	15 373 941,44
		<u>91 049 311,47</u>	<u>24 998 890,43</u>
Osakkeet ja osuudet	14,28	6 953 562,05	70 528 337,46
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	28	6 687 674,01	6 687 674,01
Johdannaissopimukset	15,28	1 001 869,00	1 576 970,51
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	16,18	187 083,98	554 102,13
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja osuudet	17,18	62 572 413,15	57 355 808,80
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	17	2 958 459,26	2 958 459,26
Muut aineelliset hyödykkeet	18	258 272,75	328 557,56
		<u>65 789 145,16</u>	<u>60 642 825,62</u>
Muut varat	19	1 450 304,88	1 145 515,89
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	20	1 639 242,66	2 958 160,48
Laskennalliset verosaamiset	21	2 025 229,54	2 063 023,20
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b><u>698 049 507,26</u></b>	<b><u>689 074 732,06</u></b>

## EMOYHTIÖN TASE 31.12.2009

	Liitetieto	31.12.2009	31.12.2008
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>			
Velat luottolaitoksille			
Luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	26,28	226 310 459,63	255 965 020,08
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	26,28	101 808 802,22	82 740 115,87
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	22,26,28		
Joukkovelkakirjalainat		242 767 421,10	192 785 211,70
Muut		39 358 635,31	63 890 199,06
		<u>282 126 056,41</u>	<u>256 675 410,76</u>
Johdannaissopimukset ja muut käypankäyntitarkoituksessa pidettävät velat	28	8 534 318,00	7 837 711,95
Muut velat			
Muut velat	23	3 922 363,65	7 658 767,30
Siirtovelat ja saadut ennakot	24	5 348 848,95	8 767 737,68
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	25,26,28	1 700 000,00	1 700 000,00
Laskennalliset verovelat	21	6 289 779,04	6 894 235,43
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>			
Vapaaehtoiset varaukset		16 945 718,79	17 009 930,05
Laskennallinen verovelka		<u>-4 405 886,88</u>	<u>-4 458 439,27</u>
		12 539 831,91	12 551 490,78
<b>OMA PÄÄOMA</b>	29		
Peruspääoma	30	5 000 000,00	5 000 000,00
Arvonkorotusrahasto		5 122 363,00	5 794 958,71
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto		23 597 228,72	23 275 295,72
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta		-5 574 012,24	-4 632 948,65
Käypään arvoon arvostamisesta		49 381,39	-101 040,87
Vapaat rahastot			
Muut rahastot		18 923 500,00	18 900 000,00
Edellisten tilikausien voitto		977,30	1 199,51
Tilikauden voitto		<u>2 349 609,28</u>	<u>46 777,79</u>
		<u>49 469 047,45</u>	<u>48 284 242,21</u>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b><u>698 049 507,26</u></b>	<b><u>689 074 732,06</u></b>
<b>TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKUKSET</b>			
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset			
Takaukset ja pantit		8 241 931,00	0,00
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset	34		
Arvopapereiden takaisinostositoumukset		2 940 886,90	2 979 807,38
Muut		21 813 502,53	9 784 556,62
<b>TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKUKSET YHTEENSÄ</b>		<b><u>32 996 320,43</u></b>	<b><u>12 764 364,00</u></b>

## EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2009

### TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

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

Vakavaraisuutta koskevat tiedot on laadittu ja esitetty Finanssivalvonnan standardin 4.5 mukaisesti. Tiedot on sisällytetty osittain toimintakertomukseen ja osittain tilinpäätöksen liitetietoihin.

#### ***Rahoitusinstrumentit***

##### *Rahoitusvarat*

Saamiset luottolaitoksilta, yleisöltä ja julkisyhteisöltä on luokiteltu ryhmään lainat ja muut saamiset ja ne on arvostettu alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenuon. Yhtiö arvioi vähintään puolivuositain, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että yksittäisen saamisen tai saamisryhmän arvo olisi alentunut. Mikäli saatavissa oleva määrä, joka perustuu arvioon tulevasta kassavirroista, arvioidaan olevan pienempi kuin kirjanpitoarvo, tehdään saamisesta arvonalentumiskirjaus. Saamisten arvonalentumistappiot sekä mahdolliset kirjattujen arvonalentumistappioiden palautukset esitetään tuloslaskelman kohdassa Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista.

Saamistodistukset sekä osake- ja rahastosijoitukset (pl. tytäryhtiöosakkeet) on luokiteltu ryhmään myytävissä olevat rahoitusvarat ja ne on arvostettu käypään arvoonsa. Realisoitumattomat käyvän arvon muutokset on laskennallisella verovelalla oikaistuina kirjattu omaan pääomaan sisältyvään käyvän arvon rahastoon. Myynnin yhteydessä käyvän arvon rahastoon kirjattu arvotusero tuloutuu tuloslaskelmaan. Sellaiset oman pääoman ehtoiset instrumentit, joilla ei ole toimivilla markkinoilla noteerattua markkinahintaa ja joiden käypä arvo ei ole luotettavasti määritettävissä, on arvostettu hankintamenuon. Yhtiö arvioi vähintään puolivuositain, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että sijoituksen arvo olisi alentunut. Mikäli sijoituksen arvon alentuminen alle hankintamenuon on luonteeltaan merkittävä ja pitkäaikainen, tehdään sijoituksesta tulosvaikutteinen arvonalentumiskirjaus. Oman pääoman ehtoisten instrumenttien perusteella saadut osinkotuotot kirjataan, kun oikeus osinkoon on syntynyt.

Saamistodistusten ja osakkeiden ostot ja myynnit kirjataan taseeseen tai taseesta pois kaupantekopäivälle.

##### *Rahoitusvelat*

Velat on luokiteltu ryhmään muut velat ja ne on arvostettu alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenuon. 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 efektiivisen korkokannan menetelmällä lainan juoksuajalle tilikauden kuluksi tai kulun vähennykseksi ja merkitään velan kirjanpitoarvon lisäykseksi tai vähennykseksi. Vastaavasti velan

liikkeeseenlaskuun liittyvät transaktiomenot on jaksotettu velan juoksuajalle efektiivisen korkokannan menetelmällä.

Hypon liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat, joiden tuotto sijoittajille on sidottu tiettyjen osakeindeksien ja valuuttojen arvon kehitykseen sisältävät ns. kytkettyjä johdannaisia (asetettuja osakeindeksi- ja valuuttaoptiota). Vastavasti Hypo on suojannut oman positionsa erillisillä johdannaissopimuksilla. Näin ollen järjestely kokonaisuudessaan vastaa tavallista vaihtuvakorkoista tai kiinteäkorkoista velkaa. Nämä velkoihin liittyvät kytketyt johdannaiset ja niitä vastaavat erilliset optiosopimukset on markkina-arvostettu ja kirjattu tulosvaikutteisesti. Taseessa ne esitetään vastaavaa ja vastattavaa puolella erässä Johdannaissopimukset.

Velat kirjataan taseeseen tai taseesta pois selvityspäivälle.

### *Rahoitusjohdannaiset*

Muihin kuin edellä kuvattuihin johdannaissopimuksiin sovelletaan suojauslaskentaa. Suojauslaskennan tavoitteena on, että suojauskohteiden ja suojausinstrumenttien rahavirtojen tulosvaikutukset kohdistetaan ajallisesti samalle laskentaperiodille. Hypon soveltama suojauslaskentamalli on rahavirtojen suojaus. Suojausinstrumentit ovat korkojohdannaisia, joilla muutetaan suojauskohteen vaihtuvat kassavirrat kiinteäkorkoisiksi kassavirroiksi. Suojauksen kohteiksi määritellään vaihtuvakorkoisten velkojen vastaiset koronmaksut.

Suojaussuhteen tehokkuuden todentaminen tapahtuu kaksivaiheisesti. Suojausta aloitettaessa suojauksen oletetaan olevan riittävän tehokas tekopäivänään sekä tulevaisuudessa, mikäli suojattavan velan tai samankaltaisten velkojen ryhmän ja suojausinstrumentin tai samankaltaisten suojausinstrumenttien ryhmän pääomat, eräpäivät, uudelleenhinnoittelupäivät, korkojaksot sekä sopimusten viitekorot ovat täysin tai hyvin lähellä toisiaan vastaavia. Tehokkuuden jälkikäteistodentamisessa, joka tehdään vähintään kaksi kertaa vuodessa, todennetaan suojaussuhteessa olevien suojausinstrumenttien tai niiden ryhmän ja suojattavien velkojen tai niiden samankaltaisen ryhmän tehokkuuden tuloksen olevan 80 ja 125 prosentin välillä. Mikäli suojaus osoittautuu esimerkiksi olosuhteiden muuttumisen vuoksi tehottomaksi, lopetetaan kyseisen suojaussuhteen suojauslaskenta, jolloin suojausinstrumentin tai niiden ryhmän voiton tai tappion tehoton osuus kirjataan tulosvaikutteisesti.

Johdannaissopimukset on arvostettu käypään arvoon. Käyvät arvot kirjataan taseeseen saamisiksi ja veloiksi ja vastaerät laskennallisella verolla oikaistuihin oman pääoman käyvän arvon rahastoon, jolloin niiden realisoitumattomista käyvän arvon muutoksista ei aiheudu tulosvaikutusta. Koronvaihtosopimusten perusteella saatava ja maksettava korkotuotto ja -kulu on kirjattu nettomääräisenä korkokuluihin. Koronvaihtosopimusten siirtyvät korot on sisällytetty siirtosaamisiin ja -velkoihin.

### *Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon laskennassa noudatetut periaatteet*

Osakesijoitusten käypä arvo perustuu tarkasteluhetken Helsingin Arvopaperipörssiin julkiseen ostonoteeraukseen. Rahastosijoitusten käypä arvo perustuu rahastoyhtiön vahvistamaan arvoon.

Johdannaissopimukset, joista valtaosa koostuu perinteisistä koronvaihtosopimuksista, on arvostettu käypään arvoonsa diskonttaamalla tulevat kassavirrat nykyhetken markkinakoroilla. Optiosopimusten markkina-arvostuksessa on käytetty yleisesti käytössä olevia option arvostusmalleja, joiden syöttötiedot (esim. osakeindeksien ja valuuttojen arvot ja volatilitetit) perustuvat markki-

noilta saataviin arvoihin. Käytännössä markkina-arvot saadaan emissiot järjestäneiltä pankeilta.

### **Aineettomat hyödykkeet**

Aineettomiin hyödykkeisiin kirjatut menot koostuvat it-hankkeista ja atk-ohjelmien käyttöoikeuksista. Aineettomat hyödykkeet on kirjattu taseeseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Aineettomien hyödykkeiden poistoaika on pääsääntöisesti seitsemän vuotta.

### **Aineelliset hyödykkeet**

#### *Kiinteistösijoitukset*

Kiinteistösijoitukset on jaettu taseessa sijoituskiinteistöihin ja muihin kiinteistöihin.

Sijoituskiinteistöt koostuvat pääsääntöisesti asuntotonteiksi tarkoitetuista maa-alueista ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeista. Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet käsittävät omassa käytössä olevan osuuden kiinteistöstä.

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

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

Kiinteistösijoitusten käyvät arvot on ilmoitettu taseen liitetiedoissa. Asuinhuoneistojen käyvät arvot on valtaosin laskettu perustuen Tilastokeskuksen vuoden viimeisellä neljänneksellä julkaisemiin alueittain ja huoneistotyypeittäin ryhmiteltyihin toteutuneisiin kauppoihin perustuviin kauppahintatilastoihin. Muutamien huoneistojen ja toimistotilojen käypä arvo perustuu ulkopuolisen tekemään arvioon. Mikäli huoneiston hankinnasta on kulunut korkeintaan vuosi, oletetaan käyvän arvon vastaavan hankintahintaa.

Tonteista on tehty pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset Hypon ja asunto-osakeyhtiöiden välillä ja asunto-osakeyhtiöllä on mahdollisuus lunastaa kunkin huoneiston tonttiosuus kerran vuodessa omaksi. Lunastushinta on tontin hankintahinta lisättyä elinkustannusten nousulla. Tonttien käypänä arvona on käytetty elinkustannusindeksin nousulla korjattua hankintamenoa, mikä vastaa niiden lunastushintaa.

#### *Muut aineelliset hyödykkeet*

Muut aineelliset hyödykkeet käsittävät taideteokset sekä koneet ja kaluston. Taideteokset on merkitty taseeseen hankintamenoon ja koneet ja kalusto on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

## **Vapaaehtoiset varaukset**

Vapaaehtoiset varaukset ja niiden muutokset esitetään omana eränään tuloslaskelmassa tilinpäätössiirroissa ja taseessa tilinpäätössiirtojen kertymissä. Varaukset muodostuvat yleisestä tappiovarauksesta, joka on luottolaitostointaan liittyviin, yksilöimättömiin luottotappio-, kurssi- ja muihin sellaisiin yleisiin riskeihin varautumista varten muodostettu varaus.

## **Verot**

### *Tilivuoden verot*

Tilivuoden verot perustuvat verotettavaan tuloon, johon vaikuttaa lainakannan muutoksesta johtuvan verotuksessa vähennyskelpoisen yleisen tappiovarauksen muutos.

### *Laskennalliset verosaatavat ja -velat*

Suojaavien johdannaisten ja myytävissä olevien sijoitusten arvostuksesta syntynyt käyvän arvon rahasto, kiinteistösjoitusten arvonkorotuksista syntynyt arvonkorotusrahasto ja yleisestä luottotappiovarauksesta syntynyt vapaaehtoinen varaus on käsitelty taseessa laskennallisilla veroilla oikaistuin arvoin ja vastaerät on kirjattu taseen laskennallisiin verosaamisiin ja verovelkoihin.

## **Tuloutusperiaatteet**

### *Palkkiotuotot- ja kulut*

Palkkiotuotot ovat pääsääntöisesti luonteeltaan sellaisia, jotka ansaitaan, kun palvelu tai jokin erillinen toimenpide on suoritettu, jolloin ne on tuloutettu kertaluonteisesti. Sellaiset olennaiset palkkiotuotot ja -kulut, joiden katsotaan olevan kiinteä osa rahoitusinstrumentin efektiivistä korkoa, jaksotetaan korkotuotoihin tai kuluihin osana instrumentin efektiivistä korkoa.

### *Vapaaehtoiset eläke-etuudet*

Hypon työntekijöiden vapaaehtoinen lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiössä (suljettu vuonna 1991). Eläkesäätiön mahdollisesti maksama ylikatepalautus kirjataan pienentämään tuloslaskelman eläkemenoja.

## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN 1.1.2009 - 31.12.2009 LIITETIEDOT

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

	Samaan konserniin kuuluvilta / -lle	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta		97 347,19
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		18 538 604,23
Saamistodistukset		1 728 353,14
Muut korkotuotot		131 671,71
Korkotuotot yhteensä	0,00	20 495 976,27
Velat luottolaitoksille	-2 986 958,97	-7 612 234,54
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		-3 288 595,20
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		-5 345 934,82
Johdannaissopimukset		-4 918 814,20
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		-58 787,18
Muut korkokulut		-665,94
Korkokulut yhteensä	-2 986 958,97	-21 225 031,88

### 2. Palkkiotuotot ja -kulut

Luotonannosta		539 181,38
Ottolainauksesta		0,00
Lainopillisista tehtävistä		19 774,14
Muusta toiminnasta		46 349,39
Palkkiotuotot yhteensä		605 304,91

Palkkiokulut, muista -14 720,33

### 3. Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot

Saamistodistusten myyntivoitot		70 707,86
Osakkeiden ja rahasto-osuuksien myyntivoitot		1 618 247,97
Yhteensä		1 688 955,83

### 4. Sijoituskiinteistöjen nettotuotot

Vuokratuotot		3 443 879,02
Myyntivoitot (-tappiot)		3 327 510,93
Muut tuotot		219 158,91
Maksetut vastikkeet ja hoitokulut		-643 739,40
Poistot		-37 658,66
Arvonalentumiset		0,00
Muut kulut		-13 300,25
Yhteensä		6 295 850,55

### 5. Liiketoiminnan muut tuotot

Vuokratuotot, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus		25 397,00
Muut tuotot		384 761,67
Yhteensä		410 158,67

### 6. Liiketoiminnan muut kulut

Vuokrakulut		-43 008,01
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut		-13 992,80
Muut kulut		-187 383,93
Yhteensä		-244 384,74

### 7. Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä

Suunnitelman mukaiset poistot		-104 460,85
-------------------------------	--	-------------

**8. Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista sekä muista rahoitusvaroista**

Saamisista yleisöiltä ja julkisyhteisöiltä

Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot	-487 704,51
Vähennykset	<u>54 070,89</u>
Yhteensä	-433 633,62

**9. Tuoteryhmiä ja maantieteellisiä markkina-alueita koskevat tiedot**

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

	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Antolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	7 861 056	3 109 847	698 049 490	636 040 628	22
Muu toiminta	410 159	0	17	0	0

## EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2009

### 10. Käteiset varat

Kassa	23 944,85
-------	-----------

### 11. Saamiset luottolaitoksilta

	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		2 600 151,54	2 600 151,54
Kotimaisilta luottolaitoksilta	2 859 138,73		2 859 138,73
	<u>2 859 138,73</u>	<u>2 600 151,54</u>	<u>5 459 290,27</u>

### 12. Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä

Yritykset ja asuntoyhteisöt	146 395 929,15
Kotitaloudet	367 082 819,56
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	1 912 655,32
Ulkomaat	<u>391 445,36</u>
Yhteensä	515 782 849,39
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla	736 651,67
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot	
Arvonalentumistappiot vuoden alussa	119 204,41
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	487 704,51
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	<u>-30 231,47</u>
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	576 677,45

### 13. Saamistodistukset

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat			
Myytavissä olevat			
Sijoitustodistukset		14 995 618,94	14 995 618,94
Yritystodistukset		49 688 517,53	49 688 517,53
Joukkovelkakirjat	<u>26 365 175,00</u>		<u>26 365 175,00</u>
Saamistodistukset yhteensä	26 365 175,00	64 684 136,47	91 049 311,47
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla			8 198 775,00

### 14. Osakkeet ja osuudet

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Joista luottolaitoksissa
Osakkeet ja osuudet, myytävissä olevat	0,00	6 953 562,05	6 953 562,05	0,00
Osakkeet ja osuudet, samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä		6 687 674,01	6 687 674,01	6 687 674,01
Osakkeet ja osuudet yhteensä	<u>0,00</u>	<u>13 641 236,06</u>	<u>13 641 236,06</u>	<u>6 687 674,01</u>
Joista hankintameno		6 692 008,83	6 692 008,83	

## 15. Johdannaissopimukset

			Kirjanpitoarvo	
			Vastaavaa	Vastattavaa
Suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojauslaskentamalli, käypä arvo			48 554,00	7 581 003,00
Koronvaihtosopimukset, indeksisidonnaiset, käypä arvo			953 315,00	
Jvk-lainojen kytketyt johdannaiset (suojauksen kohde), käypä arvo				953 315,00
			<u>1 001 869,00</u>	<u>8 534 318,00</u>
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojauslaskentamalli, siirtyvä korko			24 247,22	1 609 656,64
Yhteensä			1 026 116,22	10 143 974,64
Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-15 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuuksien nimellisarvot	61 000 000,00	216 050 000,00	17 000 000,00	294 050 000,00
Käypä arvo, vastaavaa	0,00	1 001 869,00	0,00	1 001 869,00
Käypä arvo, vastattavaa	221 298,00	6 858 349,00	1 454 671,00	8 534 318,00

## 16. Aineettomat hyödykkeet

IT-hankkeet	187 083,98
-------------	------------

## 17. Aineelliset hyödykkeet

Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo	
Maa- ja vesialueet	34 428 557,97
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	<u>28 143 855,18</u>
Tasearvo, yhteensä	62 572 413,15
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	72 847 488,86
Muut kiinteistöt ja kiint.yhteisöjen osakkeet, tasearvo	
Omassa käytössä olevat	
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	<u>2 958 459,26</u>
Tasearvo, yhteensä	2 958 459,26
Muiden kiinteistöjen käypä arvo yhteensä	4 338 163,73

## 18. Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden muutokset tilikauden aikana

	Aineettomat hyödykkeet	Sij.kiint. ja sij.kiinteistö-osakkeet	Muut kiint. ja kiinteistö-osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
Hankintameno 1.1.2009	702 983	52 408 683	165 194	1 811 194	54 385 072
Lisäykset	46 110	15 958 614		57 818	16 016 432
Vähennykset	-375 122	-9 795 438		-61 649	-9 857 086
Siirrot erien välillä		0			0
<b>Hankintameno 31.12.2009</b>	<b>373 971</b>	<b>58 571 859</b>	<b>165 194</b>	<b>1 807 363</b>	<b>60 544 417</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2009	148 881	90 635	0	1 482 636	1 573 271
Tilikauden poisto	38 007	37 659		66 454	104 113
Tilikauden arvonalennukset					0
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2009</b>	<b>186 888</b>	<b>128 293</b>	<b>0</b>	<b>1 549 090</b>	<b>1 677 384</b>
Arvonkorotukset 1.1.2009		5 037 760	2 793 265		7 831 025
Tilikauden arvonkorotusten lisäys					0
Tilikauden arvonkorotusten peruutukset		-908 913			-908 913
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2009</b>	<b>187 084</b>	<b>62 572 413</b>	<b>2 958 459</b>	<b>258 273</b>	<b>65 789 145</b>

## 19. Muut varat

Muut saamiset	1 450 304,88
---------------	--------------

## 20. Siirtosaamiset ja maksetut ennakot

Korkosaamiset	1 596 124,18
Muut siirtosaamiset	<u>43 118,48</u>
Yhteensä	1 639 242,66

**21. Laskennalliset verosaamiset ja -velat**

	Verosaaminen	Verovelka
Kiinteistösij. arvonkorotusrahaston laskennallinen vero		1 799 749,16
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	2 025 229,54	84 143,00
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero		4 405 886,88
Yhteensä	2 025 229,54	6 289 779,04

**22. Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat**

	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat		
Joukkovelkakirjalainat	242 767 421	242 870 000
Sijoitus- ja yritystodistukset	39 358 635	39 500 000
Yhteensä	282 126 056	282 370 000

**23. Muut velat**

Muut velat	3 922 363,65
------------	--------------

**24. Siirtovelat ja saadut ennakot**

Korkovelat	4 228 349,53
Saadut ennakkomaksut	40 380,88
Muut siirtovelat	1 080 118,54
Yhteensä	5 348 848,95

**25. Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla**

	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut	1 700 000,00	1 700 000,00

Kyseessä on Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskema

Debentuurilaina 2/2004. Laina on euromääräinen ja sen korko on 12kk Euribor + 0,20%.

Laina maksetaan takaisin viidessä yhtä suuressa vuotuisessa erässä alkaen 27.12.2010 ja sen ennenaikaiseen takaisinmaksuun tarvitaan Finanssivalvonnan lupa. Vakavaraisuuslaskennassa velka käsitellään kokonaisuudessaan alemmissa toissijaisissa omissa varoissa.

**26. Rahoitusvarojen ja -velkojen maturiteettijakauma**

	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	5 459 290					5 459 290
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	11 600 000	28 064 000	127 569 000	130 504 000	218 045 849	515 782 849
Saamistodistukset	43 472 271	39 932 541	7 644 500			91 049 311
Yhteensä	60 531 561	67 996 541	135 213 500	130 504 000	218 045 849	612 291 451
Velat luottolaitoksille	13 487 886	125 986 322	73 693 244	13 143 007		226 310 460
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	13 596 415	8 980 000	52 762 432	26 093 330	376 625	101 808 802
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	27 455 903	111 800 153	142 870 000			282 126 056
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			1 360 000	340 000		1 700 000
Yhteensä	54 540 204	246 766 475	270 685 677	39 576 337	376 625	611 945 318

**27. Tase-erien erittely koti- ja ulkomaanrahan määräisiin**

Tase-erät eivät sisällä ulkomaanrahan määräisiä erä.

**28. Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot ja kirjanpitoarvot**

	Käyvän arvon määrittämisperiaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Käteiset varat		23 944,85	23 944,85
Saamiset luottolaitoksilta	B	5 459 290,27	5 459 290,27
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	B	515 782 849,39	521 231 705,08
Saamistodistukset	B	91 049 311,47	91 049 311,47
Osakkeet ja osuudet	A	6 953 562,05	6 953 562,05
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	C	6 687 674,01	6 687 674,01
Johdannaissopimukset	B	1 001 869,00	1 001 869,00
Yhteensä		<u>626 958 501,04</u>	<u>632 407 356,73</u>
Velat luottolaitoksille	B	226 310 459,63	226 310 459,63
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	B	101 808 802,22	101 808 802,22
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	B	282 126 056,41	282 114 601,62
Johdannaissopimukset	B	8 534 318,00	8 534 318,00
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	B	<u>1 700 000,00</u>	<u>1 700 000,00</u>
Yhteensä		<u>620 479 636,26</u>	<u>620 468 181,47</u>

Käyvän arvon määrittämisperiaatteet:

A: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta

B: Muu kuin noteerattu, todettavissa oleva markkinahinta

C: Ei todettavissa oleva markkinahinta

## 29. Oman pääoman erät

	Peruspää- oma	Arvon- korotus rahasto	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto
<b>Oma pääoma 31.12.2008</b>	5 000 000	5 794 959	23 275 296	-4 733 989
Rahavirran suojaukset				
Käyvän arvon muutos				-6 190 522
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				4 918 814
Myytavissä olevat rahoitusvarat				
Käyvän arvon muutos				1 892 229
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-1 688 956
Kiinteistöjen arvonkorotusten peruutukset		-908 913		
Vapaaehtoisen varauksen muutos				
Varsinaisen kokouksen päätös -08 voittovarojen käyttämiseksi			23 500	
Liittymismaksut			298 433	
Tilikauden voitto				
Laskennallisten verojen muutos		236 317		277 793
<b>Oma pääoma 31.12.2009</b>	5 000 000	5 122 363	23 597 229	-5 524 631

	Muut rahastot	Vapaaehtoiset varaukset	Voitto- varat	Yhteensä
<b>Oma pääoma 31.12.2008</b>	18 900 000	12 551 491	47 977	60 835 733
Rahavirran suojaukset				
Käyvän arvon muutos				-6 190 522
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				4 918 814
Myytavissä olevat rahoitusvarat				
Käyvän arvon muutos				1 892 229
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-1 688 956
Kiinteistöjen arvonkorotusten peruutus myynnin yhteydessä				-908 913
Vapaaehtoisen varauksen muutos		-64 211		-64 211
Varsinaisen kokouksen päätös -08 voittovarojen käyttämiseksi	23 500		-47 000	0
Liittymismaksut				298 433
Tilikauden voitto			2 349 609	2 349 609
Laskennallisten verojen muutos		52 552		566 663
<b>Oma pääoma 31.12.2009</b>	18 923 500	12 539 832	2 350 587	62 008 879

## 30. 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

### 31. Annetut vakuudet

Omasta velasta tai konserniyhtiön puolesta annettuja pantteja, kiinnityksiä tai muita vakuuksia ei ole.

### 32. Eläkevastuut

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

### 33. Leasing- ja muut vuokravastuut

Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat	
Yhden vuoden kuluessa	10 962,36
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa	0,00
Yhteensä	10 962,36

### 34. Taseen ulkopuoliset sitoumukset

Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset	
Takaukset ja muut sitoumukset	8 241 931,00
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset	
Myönnetyt, mutta nostamattomat luotot	15 496 502,53
Osaomisteisten ja valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	9 257 886,90
Yhteensä	32 996 320,43

### TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

#### 35. Tilintarkastajan palkkiot toimeksiantoryhmittäin

Tilintarkastuksesta	14 582,67
Veroneuvonnasta	2 043,50
Muista palveluista	7 868,66
Yhteensä	24 494,83

### EMOYHTIÖN HENKILÖSTÖÄ JA JOHTOA KOSKEVAT LIITETIEDOT

#### 36. Henkilöstön lukumäärä

	Keski- määräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	23	22
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2
Määräaikainen henkilöstö	0	0
Yhteensä	25	24

#### 37. Johdolle maksetut palkat ja palkkiot

Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	414 695,00
Hallitus	73 778,60
Hallintoneuvosto	30 575,00
Yhteensä	519 048,60

Toimitusjohtajalla on oikeus täyteen eläkkeeseen 60 vuoden iässä, eläkevastuu on täysin katettu. Hallituksen jäsenillä on oikeus työeläkelain mukaiseen peruseläketurvaan. Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja kuuluvat Hypon henkilöstön ohjaus- ja kannustinjärjestelmään, josta toimitusjohtajalla on mahdollisuus ansaita enintään 20 viikon ja varatoimitusjohtajalla enintään 17 viikon palkka. Toimitusjohtajalle maksettuihin palkkoihin sisältyi 17 viikon ja varatoimitusjohtajalle 12 viikon palkka ohjaus- ja kannustinjärjestelmään liittyen.

#### 38. Johdolle myönnetty luotot

	2009	2008	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	415 034,39	585 879,89	-170 845,50
Hallitus	905 420,40	926 189,20	-20 768,80
Hallintoneuvosto	3 467 463,40	2 640 666,64	826 796,76
Yhteensä	4 787 918,19	4 152 735,73	635 182,46

#### 39. Kokouspalkkiot

Hallitus	
Pj:n vuosipalkkio	10 650,00
Varapj:n vuosipalkkio	9 080,00
Kokouspalkkio/kokous (kaikki)	350,00
Jäsenen vuosipalkkio	7 270,00
Hallintoneuvosto	
Pj:n vuosipalkkio	4 030,00
Varapj:n vuosipalkkio	2 000,00
Muut, vuosipalkkio	1 450,00
Hallintoneuvoston tarkastajat, palkkio/tarkastus	340,00

Hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenet käyvät ilmi toimintakertomuksesta.

## EMOYHTIÖN OSAKEOMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Kotipaikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos
<b>Tytäritykset, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen</b>				
Suomen Asuntohypopankki Oy	Helsinki	100,0		
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	57,3		
<b>Tytäritykset, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen</b>				
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	50,7	794 470,47	-39 052,96
<b>Osakkuusyhtiöt, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen</b>				
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	Helsinki	43,0	250 621,03	-45 503,52
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	30,0	161 885,40	-1 121,49
As Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56	Helsinki	27,1	833 766,60	3 612,75
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	Hyvinkää	25,0	573 028,80	-678,68
As Oy Porvoonkatu 33	Helsinki	20,0	111 273,65	-517,16
As Oy Vantaan Piikkikuja 6	Vantaa	22,7	1 744 603,67	16 569,17
As Oy Helsingin Neitsytpolku 1 B	Helsinki	50,0	5 081 356,85	0,00

Tilikauden tulos ja oma pääoma on ilmoitettu yhtiön saatavilla olleen viimeksi vahvistetun tilinpäätöksen mukaisena.

## KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Suomen Hypoteekkiyhdistys laatii IFRS-konsernitilinpäätöksen.

Konsernin tilinpäätöksestä on saatavissa jäljennös Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, Yrjönkatu 9 A, 00100 Helsinki tai tilattavissa puhelimitse (09) 228 361 tai sähköpostitse hypo@hypo.fi.

## EMOYHTIÖN VAKAVARAISUUTTA JA RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### Riskinkantokyky

Hypon tulee olla riskinkantokykyinen suhteessa liiketoimintansa sekä toimintaympäristönsä riskeihin. Riskinkantokyky muodostuu kannattavuudesta, pääomien laadusta ja määrästä sekä laadullisista tekijöistä, joihin kuuluvat luotettava hallinto sekä sisäinen valvonta, vakavaraisuuden hallinta sekä riskien hallinta. Vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tehtävänä on edesauttaa Hypon häiriötöntä ja vakaata toimintaa ja estää sellaisten riskien ja menetysten syntymisen, jotka voisivat olennaisesti vaarantaa konserniyhtiöiden vakavaraisuuden tai aiheuttaa konsernin maineen ja arvostuksen heikkenemisen.

Vakavaraisuuden ja riskien hallinnassa noudatetaan ylimmän johdon hyväksymiä periaatteita ja ohjeistusta sekä valtuusjärjestelmää. Pääomia kohdenneetaan ja riskipuskurien riittävyttä testataan säännöllisesti tekemällä ennakoivaa tarkastelua omien varojen riittävydestä stressitestein. Tässä tarkastelussa otetaan huomioon kasvustrategian mukaiset varainhallinnan ja varainhankinnan tavoitteet sekä tietyt ulkopuoliset, mahdollisesti toteutuvat toimintaympäristön muutokset. Omien varojen riittävyys suhteessa kasvutavoitteisiin otetaan ennakoivasti huomioon myös liiketoimintastrategiassa sekä liiketoiminnan ohjauksessa ja suunnittelussa.

Vakavaraisuuden ja riskien hallinnan järjestämisessä on huomioitu organisaattiorakenne sekä liiketoimintojen laajuus. Edellä mainittujen hallinnointi- ja ohjausjärjestelmien lisäksi sekä hallitus että muu ylin johto ovat aktiivisesti mukana liiketoiminnan toteuttamisessa ja seurannassa toteuttaen siten omalta osaltaan riskien hallintaa ja sisäistä valvontaa. Toimitusjohtaja, johtoryhmä ja henkilökunta toteuttavat riskien hallintaa hallituksen valtuutusten, sisäisen valvonnan järjestämisestä annetun viranomaisohjeen ja niistä laaditun henkilökunnan ohjeistuksen avulla. Sisäisen valvonnan roolia riskien hallinnan valvojana on tehostettu organisoimalla konsernin sisäinen tarkastus uudelleen. Sekä sisäinen että ulkoistettu sisäinen tarkastus valvovat riskien hallinnan toteutusta.

Hypo-konserni julkistaa riskinkantokyvyn analysoimiseksi tarvittavat olennaiset vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tiedot vuosittain osana tilintarkastettua konsernitilinpäätöstä ja siihen liitettyä toimintakertomusta. Tietoja omien varojen vähimmäisvaatimuksesta ja vakavaraisuudesta esitetään myös osavuosikatsauksessa.

### Vakavaraisuuden hallinta

Vakavaraisuuden hallinnan tavoite on säilyttää konserniyhtiöiden riskinkantokyky ylläpitämällä kasvuhakuisen liiketoiminnan kannattavuutta riittävällä tasolla. Kannattavuus kerryttää vuositulosten muodossa omia varoja, jotka käytetään edelleen kilpailukykyisen liiketoiminnan kehittämiseen. Omista varoista ensisijaiset omat varat on määritelty sisäisesti riskinkantokykyyn sisältyviksi eriksi, ja niiden määrälle suhteessa riskipainotettuihin saamisiin on asetettu sisäinen minimitaloite sekä seurantaraja. Kokonaisvakavaraisuudelle on asetettu pitkän aikavälin tavoite.

Luottoyhteisö Suomen Hypoteekkiyhdistys on soveltanut luotto- ja operatiivisen riskin pääomatarpeen laskennassa Basel II -vakavaraisuuskehikkoa 1.1.2007 alkaen. Omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille lasketaan standardimenetelmällä konserniyhtiöiden toiminnan luonne ja laajuus huomi-

oiden. Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

Luottoriski on keskeisin Hypon liiketoiminnan riskeistä. Vakavaraisuuden kokonaisarviointi edellyttää, että luottoyhteisö arvioi riskiasemaansa ja ylläpitää sisäisesti riskipuskureita omien varojen vähimmäisvaatimusten lisäksi vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jääville riskialueille, joista keskeisimmät Hypossa ovat taseen saatava- ja velkaerien maturiteettien eroavaisuuksista aiheutuva jälleenrahoitusriski ja viitekorkojen eroavaisuuksista sekä eriaikaisista korontarkistuspäivistä johtuva korkoriski sekä myytävissä oleviin rahoitusvaroihin liittyvä hinnanalentumisen riski. Luottoyhteisön toiminnan laatu ja laajuus rajaavat toiminnan ulkopuolelle sellaiset liiketoimet, joihin sisältyisi valuutta- ja hyödykeriskiä tai joita varten Hypolla olisi kaupankäyntivarasto ja niihin liittyviä riskejä. Hypo ei tarjoa asiakkailleen sijoituspalveluita tai maksujenvälitystä.

Omat varat, niiden jakaantuminen ensisijaisiin ja toissijaisiin eriin sekä omien varojen vähimmäisvaatimusta koskevat tiedot on esitetty alla olevassa taulukossa. Vakavaraisuus 31.12.09 oli 17,3 prosenttia, ensisijaisista omista varoista laskettu vakavaraisuus oli 15,8 prosenttia. Hypo arvioi omien varojen ylijäämän olevan sekä määrällisesti että laadullisesti hyvällä tasolla kattamaan vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävät toiminnan ja toimintaympäristön riskit.

#### Omat varat ja vakavaraisuus

<b>Oma pääoma, kirjanpidon mukainen</b>	62 008 879
./ Ensisijaisista omista varoista tehtävät vähennykset	-187 084
./ Toissijaisista omista varoista tehtävät vähennykset	5 574 012
+ Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 700 000
<b>Omat varat, vakavaraisuuslaskennan mukainen,</b>	<b>69 095 808</b>
josta ensisijaiset omat varat	
Oma pääoma	5 000 000
Sidotut rahastot	36 137 061
Vapaat rahastot	18 924 477
Tilikauden voitto	2 349 609
./ Aineettomat hyödykkeet	-187 084
Ensisijaiset omat varat yhteensä	62 224 063
josta toissijaiset omat varat	
Uudelleenarvostus- ja käyvän arvon rahastot	-402 268
./ Käyvän arvon rahasto, rahavirtojen suojauksesta	5 574 012
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 700 000
Toissijaiset omat varat yhteensä	6 871 744
<b>Omien varojen vähimmäisvaatimus</b>	
Luotto- ja vastapuoliriskin kattamiseksi	30 499 000
Operatiivisen riskin kattamiseksi	1 007 000
<b>Omien varojen vähimmäisvaatimus yhteensä</b>	<b>31 506 000</b>
<b>Omien varojen ylijäämä</b>	<b>37 589 808</b>
<b>Riskipainotetut saatavat ja sitoumukset</b>	<b>385 849 000</b>
Vakavaraisuus %, ensisijaiset omat varat	15,8
<b>Vakavaraisuus %</b>	<b>17,3</b>

## Riskienhallinta

Riskinotto liittyy olennaisesti luotonantoon ja muuhun rahoitustoimintaan. Hypon riskienhallinnan tavoite on ylläpitää tervettä liiketoimintaa ja estää riskien ja menetysten syntyminen, joilla olisi kielteinen vaikutus kannattavuuteen. Riskienhallinnalla pyritään lisäksi varmistamaan, että kaikki merkittävät riskit, jotka voivat haitata strategian ja tavoitteiden toteutumista, tunnistetaan, arvioidaan ja raportoidaan säännöllisesti ja että riskipuskurit pidetään riittävinä.

## Luottoriski ja luotonannon keskittyneisyys

Luottoriski syntyy, kun vastapuoli, yleensä luotonsaaja, ei pysty vastaamaan velvoitteistaan eikä luoton vakuus riitä kattamaan luotonantajan saatavaa. Vastapuoliriski käsitellään osana luottoriskiä. Luottoriskin vähentämistekniikoiden ja muiden hallintakeinojen jälkeen jäävä jäännösriski ilmenee toteutuessaan viime kädessä arvonalentumistappioina.

Luottoriski on keskeisin Hypon liiketoiminnan riskeistä. Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmillä. Omaisuuserien vastuuarvojen laskennassa ei ole katsottu olennaiseksi käyttää ulkoisten luottoluokituslaitosten antamia luokituksia. Luottoriskin vähentämistekniikoista on käytössä reaalivakuuksien, takausten ja rahoitusvakuuksien vastaanottaminen. Luottoriskiä mitataan ja seurataan luottokannan ikääntymis- ja vakuusanalyysin.

### Luotto- ja vastapuoliriskin enimmäismäärä

	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo Keskimäärin kauden aikana
<b>Luotonanto</b>		
Erääntymättömät (sis. uudelleen neuvotellut)	441 609 833	438 064 155
Erääntyneet 1-3 kk	72 104 676	71 535 446
Järjestämättömät, erääntyneet >3 kk	2 068 341	2 005 399
Arvoltaan alentuneet	0	0
Luotonanto yhteensä	515 782 849	511 605 000
<b>Muut</b>		
Saamiset luottolaitoksilta		
Erääntymättömät	5 459 290	6 592 727
Saamistodistukset		
Erääntymättömät	91 049 311	58 024 101
Osakkeet ja osuudet	13 641 236	45 428 624
Johdannaissopimukset		
Erääntymättömät	1 001 869	1 289 420
Takaussaatavat ja muut taseen ulkopuoliset saatavat	5 343 000	2 671 500
Muut yhteensä	116 494 707	114 006 372
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,40 %	
Arvoltaan alentuneet saatavat, tasearvoltaan nolla, ovat yhteensä 543.702,28 euroa. Liitetiedossa 12. sekä tilinpäätöksen laatumisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.		

### Luotonannon vakavaraisuuslaskennan mukainen vakuusjaottelu

	2009	2008
Valtio, kunta tai rahoitusvakuus, riskipaino 0%	1,1 %	0,0 %
Talletusvakuus, riskipaino 20%	0,6 %	1,2 %
Asuntovakuus, riskipaino 35%	80,6 %	78,4 %
Asuntovakuus, riskipaino 75%	8,6 %	14,7 %
Saatava, jonka vakuutta ei ole huomioitu vakavaraisuuslaskennassa	9,1 %	5,6 %

Muut sijoitukset koostuvat hajautetuista maksuvalmiussijoituksista luottokelpoisiin luottolaitos- ja yritysvastapuoliin. Vastapuolilimitit vahvistaa hallitus. Johdannaissopimukset on pääosin tehty noudattaen Suomen Pankkiyhdistyksen johdannaissopimusten yleisiä ehtoja sekä toteutetaan siten, että saman eräpäivän sopimuskohtaiset kassavirrat saman vastapuolen kanssa voidaan suorittaa nettomääräisinä.

## Luotonanto

Hypon ydintoimintona on luotonanto, joka keskittyy kotitalouksille ja asunto-osakeyhtiöille turvaavaa asuinkiinteistövakuutta vastaan myönnettäviin luottoihin. Vakuudettomia luottoja ei myönnetä. Luotonanto perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen ja riittävään lainanhoitokykyyn ja turvaavaan vakuuteen, minkä lisäksi rahoitettavan hankkeen tulee olla kokonaisuutena perusteltu.

Vakuudeksi edellytetään lähtökohtaisesti aina asuinkiinteistövakuutta ja vakuudelta luotonottajan ylläpitämää vakuutusturvaa. Mahdollisten laiminlyöntien varalle Hypo ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusaseman sa turvaamiseksi. Vakuusarvona käytetään vakuuden käypää arvoa, joka on lähtökohtaisesti kohteesta riippumattomien osapuolten välisessä vapaaehtoisessa kaupassa saatava hinta. Asuinkiinteistöistä vakuudeksi hyväksytään vakuustyypistä riippuen 50 - 70 prosenttia vakuusarvosta.

Luotonantoon liittyvät luottopäätökset perustuvat ennen päätöksentekoa tehtävään luottopäätösanalyysiin, jonka tekemisessä noudatetaan viranomaisten ohjeita ja määräyksiä sekä Hypon omia, ylimmän johdon vahvistamia ohjeita. Henkilökunnan tietoisuus olemassa olevan ohjeistuksen sisällöstä ja sen käytännön soveltamisesta varmistetaan koulutuksella, osaamistesteillä sekä sisäisellä valvonnalla. Lisäksi Hypossa hyödynnetään johdon jatkuvaa vahvaa osallistumisastetta luotonannon päivittäistoimintaan ja sisäisen tarkastuksen säännönmukaisia luotto- ja vakuusprosessin tarkastuksia.

Luotonanto on hajautunut kotitalouksille koko Suomen alueelle myönnettyihin asuinkiinteistövakuudellisiin luottoihin. Valtaosa luotonannosta suuntautuu kuitenkin Uudellemaalle ja kasvukeskuksiin. Hypo ei toimi haja-asutusalueella eikä muuttotappiopaikkakunnilla.

<b>Luotonannon keskittyneisyys</b>	2009	%
Luotonanto luotonsaajaryhmittäin		
Kotitaloudet	367 082 820	71 %
Asuntoyhteisöt	105 008 113	20 %
Yksityiset yritykset	41 387 816	8 %
Muut	2 304 101	0 %
Yhteensä	515 782 849	100 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan		
Vakituinen asunto	444 815 408	86 %
Kulutusluotto	24 069 070	5 %
Vapaa-ajan asunto	6 930 015	1 %
Muu	39 968 356	8 %
Yhteensä	515 782 849	100 %
Ryhmään "Muu" sisältyy etupäässä asuinhuoneisto- ja asuntotonttisijoittamista varten myönnettyjä lainoja.		
Luotonanto maakunnittain		
Uusimaa	412 531 000	80 %
Itä-Uusimaa	16 570 000	3 %
Pirkanmaa	14 331 000	3 %
Varsinais-Suomi	10 804 000	2 %
Etelä-Pohjanmaa	11 605 000	2 %
Muut	49 941 849	10 %
Yhteensä	515 782 849	100 %

Yksittäisistä tai samalla toimialalla toimivista vastapuolista aiheutuvien riskikeskittymien syntymistä ja olemassaoloa seurataan jatkuvasti. Suurten asiakasvastuiden limiitit pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaista enimmäisra-

jaa alhaisempana, ja tarvittaessa riskienhallinnassa hyödynnetään hyväksyt-  
täviä vähentämistekniikoita.

Luotonantoon liittyvien järjestämättömien eli yli kolme kuukautta erääntyneinä  
olleiden saamisten kokonaismäärä kasvoi edellisen vuoden vastaavaan ajan-  
kohtaan nähden 0,2 miljoonalla eurolla ja oli 2,1 miljoonaa euroa, mikä on 0,4  
prosenttia lainakannasta. Arvonalentumistappiot pysyivät edelleen maltillisina,  
ne olivat 0,4 miljoonaa euroa (33 tuhatta euroa vuonna 2008). Hallintakeinojen  
tehokas käyttö, luottoriskin tehokas seuranta ja erittäin luottotappioiden maltil-  
linen määrä ilmentävät luottoriskin jäännösriskin vähäisyyttä suhteessa Hypon  
omiin varoihin.

#### *Maksuvalmiustalletukset ja johdannaiset*

Lyhytaikaisten sijoitusten ja johdannaisaamisten vastapuoliksi hyväksytään  
luottolaitos- ja yritysvastapuolet, joille ylin johto on vahvistanut vastapuolilimii-  
tin.

#### **Operatiivinen eli toiminnallinen riski**

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan menetyksiä, jotka aiheutuvat puutteellisuuk-  
sista järjestelmissä, prosesseissa ja henkilöstön toiminnassa, henkilöstössä  
muutoin tai ulkoisista tekijöistä. Operatiivisen riskin vakavaraisuusvaatimus  
lasketaan perusmenetelmällä.

Hypon liiketoiminnallisesta kokonaisuudesta aiheutuvia operatiivisia riskejä  
kartoitetaan ja mitataan kokonaisvaltaisella, sisäisen tarkastuksen kanssa to-  
teutettavalla standardoidulla ja Hypolle sovitetulla riskikartoituksella, jossa on  
otettu kantaa jäännösriskien toteutumisen todennäköisyyteen ja vaikutuksiin.  
Riskejä arvioidaan ja mitataan säännönmukaisesti sekä laajennetun johtoryh-  
män että ylimmän johdon toimesta.

Tunnistetut jäännösriskit jaetaan neljään eri luokkaan. Pienenä toimijana Hy-  
pon operatiivisista riskeistä korostuvat henkilö-, tietotekniikka- ja yhden toimi-  
paikan riskit sekä Hypon tunnettuus. Näiden riskien hallintaan ja seurantaan  
kiinnitetään liiketoiminnassa huomiota mm. hajauttamalla osaamista ja vastuu-  
ta useille eri henkilöille ja huolehtimalla tietojärjestelmien kahdentamisesta ja  
sijoittamisesta myös toimitilojen ulkopuolelle.

Henkilöriskejä hallitaan monipuolisilla vuosittain vahvistettavilla toimenkuvilla  
ja tasapainoisilla yrityksen tavoitteista johdetuilla henkilökohtaisilla tuloskor-  
teilla, säännöllisellä kaikki henkilöstöryhmät kattavalla koulutuksella ja pienen  
toimijan toimintaan nähden sopeutetuilla varamiesjärjestelyillä sekä työhyvin-  
vointipanostuksilla ja henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmän avulla.

Keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu alan tunnustetuille toimijoille tai han-  
kittu valmisohjelmistoina. Toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu  
jatkuvuussuunnittelulla. Ohjeistuksen lisäämisellä ja jatkuvalla ylläpitämisellä  
sekä säännöllisellä koulutuksella on pyritty varmistamaan koko henkilöstön  
tietoisuus ja osaaminen toimintaprosesseista ja niiden kriittisistä vaiheista eri-  
tyisesti tietoturvallisuuden, asiakkaan tunnistamis- ja tuntemisjärjestelmien se-  
kä sisäisen valvonnan osalta. Sisäisen ohjeistuksen lisääminen on ollut erityi-  
sen tärkeää talletuspankkitoiminnan kasvun myötä.

Yhden toimipaikan riskejä hallitaan mm. kahdennettujen tietotekniikkapalvelu-  
jen avulla ja toimipaikan oman palo-, vesi- ja murtovahinkosuojauksen avulla.

Hypon tunnettuuteen liittyvää riskiä on vähennetty pitkäjänteisellä uudistumisohjelmalla, jonka myötä Hypon tunnettuus on parantunut selvästi. Tunnettuutta kasvatetaan jatkuvasti hallitusti verkottumalla, näkyvyyttä tasapainoisesti eri medioissa kustannustehokkaasti lisäten ja erityisesti yksittäisten asiakaskontaktien aktiivisen hoidon avulla. Toimitusjohtajan medianäkyvyyden rinnalla lisätään hallitusti myös muiden Hypon avainhenkilöiden näkyvyyttä toimivaan johtoon liittyvän henkilöriskin vähentämiseksi. Tunnettuuden keskeisinä liiketoimintamittareina ovat tehdyt kontaktit ja saadut lainahakemukset, joiden määrää seurataan päivittäin koko henkilöstölle ja ylimmälle johdolle siitä säännönmukaisesti raportoiden.

Lisäksi erityisesti uusiin tuote- ja palvelukonsepteihin liittyy oikeudellisia riskejä. Näitä riskejä hallitaan käyttämällä mahdollisuuksien mukaan vakioehtoisia sopimuksia ja tarvittaessa hyödyntämällä alalla tunnettujen toimijoiden asiantuntemusta.

Operatiivisille riskeille kohdennetut omat varat ovat Hypon arvion mukaan riittävät näiden riskien todennäköisyyteen ja vaikuttavuuteen suhteutettuna.

## **Rahoitustaseen riskit**

Rahoitus- ja markkinariskit kohdistuvat koko toimintaan eli rahoitustaseeseen liittyvänä ja niitä mitataan, seurataan ja hallitaan tarkastelemalla taseen korollisten erien keskinäistä rakennetta ja jakaumaa.

### *Taseen rakenteellinen rahoitus- ja maksuvalmiusriski*

Taseen rakenteellisella rahoitus- ja maksuvalmiusriskillä tarkoitetaan pitkän aikavälin luotonannon rahoittamiseen liittyvää epävarmuutta suhteutettuna talutus- ja muuhun varainhankintaan. Toteutuessaan riski vaarantaa kasvuhakuisen luotonmyönnön jatkumisen ja aiheuttaa haasteita nettorahoitusaseman ylläpidolle. Varainhankinnan lähtökohtana ja rakenteellisen rahoitusriskin hallintakeinona on varmistaa pitkän aikavälin luotonannon rahoittaminen ylläpitämällä monipuolisia rahoitusvastapuolia ja rahoitustapoja. Olemassa olevat limiitit pitkäaikaisen varainhankinnan järjestämiseksi ja rahoitusaseman turvaamiseksi pidetään riittävällä tasolla liiketoiminnan kasvutavoitteisiin sekä liiketoimintaympäristön aiheuttamaan epävarmuuteen nähden. Toteutetuista velkaemissioista sekä käytössä olevista ja käyttämättömistä rahoituslimiiteistä raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti.

Maksuvalmiusriskillä tarkoitetaan lyhytaikaisten nettokassavirtojen määrällistä ja ajallista epätasapainoa. Toteutuessaan riski aiheuttaa epäonnistumisen Hypon sitovien maksuvelvoitteiden täyttämässä sekä tyrehdyttää hetkellisesti mahdollisuudet luotonmyöntöön. Riskiä hallitaan ylläpitämällä maksuvelvoitteisiin ja toimintaympäristöstä aiheutuviin epävarmuustekijöihin nähden riittävää likvideettiä hajauttamalla maksuvalmiussijoitukset likvideihin instrumentteihin vastapuolilimiittien mukaisesti. Maksuvalmiussijoitusten ylläpidon ohella maksuvalmiutta turvaavat eri pankkivastapuolien kanssa solmitut shekkitili- ja muut sitovat luottolimiitit. Hypon ylin johto seuraa maksuvalmiuden riittävyttä osana konsernin tulokorttitavoitteita.

Lyhytaikainen maksuvalmius, joka sisältää rahavarojen lisäksi shekkitili- ja muut sitovat maksuvalmiuslimiitit, oli tilanpäivänä 31.12.09 yhteensä 157,0 miljoonaa euroa (115,7 milj. €31.12.08). Lyhytaikainen maksuvalmius kattoi velkasopimukseen liittyvät maksuvelvoitteet tilinpäätöshetkeä seuraavilta kuukaudelta kuukaudelta (6 kk). Luotonannon kasvutavoitteisiin ja velkasopimukseen liittyvät maksuvelvoitteet katetaan lyhytaikaisen maksuvalmiuden lisäksi sito-

villa limiiteillä pitkäaikaisesta rahoituksesta tai sijoitustodistus- ja joukkovelkakirjaohjelmiin perustuvilla varainhankintalimiiteillä. Näiden limiittien käyttämätön määrä tilinpäätöshetkellä oli yhteensä 215,9 miljoonaa euroa (242,3 milj. €). Käyttämättömät varainhankintalimiitit ja maksuvalmius yhteensä kattoivat velkasopimuksiin ja luotonannon kasvutavoitteisiin liittyvät tarpeet tilinpäätöshetkeä seuraavilta 57 kuukaudelta (53 kk).

#### *Taseen saamisten ja velkojen maturiteettiepätasapaino (jälleenrahoitusriski)*

Taseen saamisten ja velkojen maturiteettiepätasapaino aiheuttaa riskin jälleenrahoituskustannusten noususta. Tätä epätasapainoa hallitaan solmimalla mahdollisimman pitkäaikaisia varainhankinnan sopimuksia ottaen huomioon varainhankinnan markkinaehtoisuudelle ja hinnoittelulle asetetut tavoitteet. Luottoja myönnettäessä saamisten maturiteetti on varainhankinnan keskimääräistä maturiteettia pidempi.

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

Velkasopimuksiin pohjautuva keskimaturiteetti 31.12.09 oli 3,0 vuotta, kun se edellisen tilikauden päättyessä oli 3,4 vuotta. Jälleenrahoituskustannusten mahdolliseen nousuun liittyvä riski korkokustannusten kasvusta on arvioitu ja sille on kohdennettu omien varojen vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävänä riskinä omia varoja sisäisessä vakavaraisuuden hallinnassa.

#### **Markkinariskit**

Markkinariskeillä tarkoitetaan markkinahintojen vaihtelusta aiheutuvaa tulosvaikutteista tappion mahdollisuutta. 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 käypään arvoon arvostettavien tase-erien eli saamistodistusten, rahasto-osuuksien ja korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset sekä korollisten saatava- ja velkaerien nettokorkoriski sellaisilla tasoilla, etteivät ne pitkällä aikavälillä vaaranna kannattavuus- ja vakavaraisuustavoitteiden saavuttamista. Ylin johto seuraa markkina-arvostusten vaikutusta tulokseen ja käyvän arvon rahastoon sekä arvioi markkinariskien hallintaa ja toteutusta säännöllisesti. Markkinariskit on arvioitu ja niille on vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävänä riskinä kohdennettu omia varoja sisäisessä vakavaraisuuden hallinnassa.

#### *Myytävissä olevien rahoitusvarojen ja johdannaisten markkina-arvojen muutos*

Taseen muut kuin antolainauksen korolliset saatavaerät ovat luonteeltaan maksuvalmiutta ylläpitäviä ja siten lyhytaikaisiksi tarkoitettuja. Saamistodistusten ja rahasto-osuuksien pitoajanjakson aikana tapahtuneet epäsuotuisat käyvän arvon muutokset pienentävät niistä kerrytettävissä olevia rahavirtoja. Saamistodistuksiin liittyvää käyvän arvon muutosriskiä hallitaan tekemällä sijoituksia ainoastaan määrää, joka riittävästi turvaa maksuvalmiutta. Sijoitukset tehdään pääosin vaihtuvakorkoisina ja hajautetusti eri vastapuoliin ylimmän johdon antamien vastapuolilimiittien mukaisesti.

Johdannaissopimuksia käytetään varainhankinnassa ja ainoastaan suojaamistarkoituksessa eli rahoitustaseeseen kohdistuvia markkinariskejä ei lisätä tekemällä johdannaissopimuksia. Korkojohdannaisten epäsuotuisat käyvän arvon muutokset näkyvät juoksuaikanaan suojauslaskennan mukaisesti omien varojen (käyvän arvon rahaston) vähentymisenä, kunnes suojausinstrumentin eli korkojohdannaisten tulos tuloutetaan suojauskohteen tuloksen kanssa yhtä aikaisesti.

### Taseen korkoriski

Korkoriskillä tarkoitetaan taseen korollisten saatavien ja velkojen toisistaan poikkeavien viitekorkojen sekä eriaikaisten korontarkistuspäivien aiheuttamaa epäsuotuisaa muutosta korkokatteeseen (tuloriski) sekä korkoherkkien taseerien nykyarvoon (taloudellinen riski).

Tuloriskiä mitataan laskemalla kahden prosentin yhdensuuntaisen koronmuutoksen vaikutusta korkokatteeseen vuodessa. Tuloriskin hallinnan tavoitteena on ylläpitää rahoitustaseeseen saamis- ja velkaerät viitekoroiltaan ja uudelleenhinnoitteluajankohdiltaan luonnollisen suojauksen avulla sellaisina, että markkinakorkojen heilahtelun vaikutus korkokatteeseen olisi mahdollisimman vähäinen ja lyhytaikaiseksi jäävä. Korkoriskin hallitsemiseksi korkoasema pidetään hallituksen hyväksymässä markkinariskistrategiassa kirjatun, sallitun riskitason mukaisena luotonmyöntöön nähden etupainoinen varainhankinta tiedostaen.

Korollisten saatavien viitekorot määräytyvät asuntolainoissa yleisesti käytettyjen viitekorkojen mukaisesti. Varainhankinnassa toimitaan markkinaehtoisesti ja järjestelystä riippuen viitekorkona käytetään joko 6 tai 12 kuukauden euriborkorkoa tai kiinteää korkoa taseen saatavakannan viitekorkoja ja uudelleenhinnoitteluhetkiä seuraten. Ns. luonnollisen suojautumisen jälkeistä avointa korkoriskiä hallitaan suojaamistarkoituksessa tehtyjen johdannaissopimusten avulla neutraalin korkoaseman saavuttamiseksi ennakoidulla aikavälillä.

#### Korkoriskiä koskevat tiedot

Uudelleenhinnoitteluajankohta 2009 (milj. €)	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
<b>Vaihtuvakorkoiset</b>						
Saamiset	303,3	473,1	0,0	0,0	0,0	776,4
Velat	271,4	440,1	0,0	0,0	0,0	711,5
Netto	31,9	33,0	0,0	0,0	0,0	64,8
<b>Kiinteäkorkoiset</b>						
Saamiset	4,9	17,6	101,2	17,2	2,9	143,8
Velat	2,0	9,5	178,2	17,0	0,0	206,7
Netto	2,9	8,1	-77,0	0,2	2,9	-62,9
<b>Muut</b>						
Saamiset		37,9				37,9
Velat		37,9				37,9
Netto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoin.

Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltyinä.

Erässä "Muut" on esitetty kytkettyjä johdannaisia sisältävät rahoitusinstrumentit.

#### Herkkyysanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet 2%), kasvaisi korkokate 0,9 miljoonaa euroa (pienentyisi 0,9 milj. €) tilinpäätöshetkeä seuraavan 12 kuukauden aikana. Muutos korkokatteessa aiheutuisi pääosin lyhytaikaisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Bruttovaikutus omaan pääomaan johdannaisten käypään arvoon arvostamisesta olisi tuolloin 5,2 miljoonaa euroa.

Taloudellista riskiä mitataan laskemalla kahden prosentin markkinakoron muutoksen vaikutus korkoherkkien tase-erien nykyarvoon eli Hypon taloudelliseen arvoon. Taseen korkoherkkien saatava- ja velkaerien nykyarvoon diskontattujen nettokassavirtojen negatiivinen vaikutus Hypon taloudelliseen arvoon ei saa ylittää Finanssivalvonnan asettamaa 20 prosentin enimmäisrajaa suhteutettuna omiin varoihin. Sisäinen valvontaraja on viranomaisen asettamaa rajaa alhaisempi.

### **Kiinteistösijoitusten riskit**

Kiinteistösijoitusten riskeillä tarkoitetaan kiinteistöomaisuuteen kohdistuvaa arvonalentumis-, tuotto- ja vahingoittumisriskiä sekä sijoitusten keskittyneisyyteen liittyviä riskejä. Luottolaitoslain mukainen enimmäismäärä kiinteistösijoituksille ja niihin rinnastettavilla, kiinteistöyhteisöille myönnettyille luotoille ja takauksille on 13 prosenttia taseen loppusummasta. Tämä raja muodostaa perustan Hypon kiinteistöriskien hallinnalle ja sisäistä rajaa kiinteistösijoitusten enimmäismääräksi pidetään luottolaitoslain ehdotonta rajaa alhaisempana. Kiinteistösijoitusten yhteismäärä 31.12.2009 oli 9,4 % (8,8 %) suhteutettuna kokonaistaseeseen.

### *Arvonalentumis- ja tuottoriski*

Kiinteistösijoitusten arvonalentumisriski toteutuu, mikäli maa-alueiden ja asunto-osakkeiden käyvät hinnat alenevat alhaisemmiksi kuin tasearvot. Kiinteistöistä aiheutuvan arvonalentumisriskin hallitsemiseksi sijoitukset tehdään pitkäaikaisina sijoituksina. Sijoituskiinteistöt koostuvat edelleenvuokratuista asuntotonteista ja asunto-osakkeista. Valtaosa sijoituskohteista sijaitsee Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin hajautuneena, haja-asutusalueelle tai ulkomaisiin kohteisiin sijoituksia ei tehdä. Taseesta ilmenevä sijoituskiinteistöjen arvo vastaa sijoitusten todellista tai niistä myytäessä vähintään saatavaa arvoa. Huoneisto-omistusten käypä arvo todennetaan tilastotietoja hyödyntäen vähintään vuosittain ja tarvittaessa kohdekohtaisesti arviokirjoilla. Asuntotonttiomistusten osalta arvonalentumisriski on eliminoitu sopimuksellisesti.

Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot olivat 31.12.2009 noin 86 prosenttia (81 %) arvioiduista käyvistä arvoista. Tilikaudella ei kirjattu kiinteistöomistuksiin kohdistuvia arvonalentumisia.

Kiinteistösijoitusten tuottoriskillä tarkoitetaan omistuksista kerrytettävissä olevien 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 yleisesti käytössä oleviin 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. Vahingoittumisriskit on lisäksi katettu edellyttämällä kohteilta riittävää vakuutusturvaa.

Kiinteistösijoituksille asetettu nettotuottotavoite vaihtelee kohteen mukaan 5 - 7 prosentin välillä. Kiinteistösijoitusten nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna vuonna 2009 oli 5,0 prosenttia (4,5 %).

## *Keskittyneisyysriski*

Kiinteistösijoitukset on hajautettu useisiin kohteisiin eri kasvukeskuksissa ja olemassa olleet omistuskeskittymät yksittäisiin kiinteistöihin on purettu. Kiinteistöliiketoiminnan vastapuolten monilukuisuudesta huolehditaan ja isoja tonttikokonaisuuksia rakennusajaksi vuokrattaessa hyväksytään vastapuoliksi pääsääntöisesti vain pörssinoteerattuja, alalla tunnustettuja ja vakiintuneita toimijoita.

## **Strategiset riskit**

Strategiset riskit tunnistetaan ja arvioidaan säännöllisesti osana ylimmän johdon strategiatyöskentelyä sekä Hypon avainhenkilöiden kesken sisäisen tarkastuksen tarjoaman riskikartoitustyökalun avulla. Viranomaisriski, toimintaympäristön suhdanne- ym. vaihteluista johtuvat riskit, sekä varainhankinnan saatavuuteen vaikuttavat riskit ovat luonteeltaan sellaisia, että ne toteutuvat makrotaloudessa tapahtuvien olennaisten muutosten vuoksi ja aiheuttavat Hypon liiketoiminnalle muutosvaatimuksia. Kilpailutilanteeseen liittyvät riskit puolestaan aiheutuvat pääasiassa kilpailijoiden tekemistä ratkaisuksista. Suojautumiskeinona kaikkien näiden riskien osalta on valitun toimintastrategian tarkentaminen liiketoimintaympäristön mahdollistamalla tavalla.

Viranomaisriski ilmenee luottolaitostoiminnan sääntely- ja valvontaympäristöön mahdollisesti lyhyehkölläkin aikavälillä toteutuvina muutoksina. Ennakoi-mattomien muutosten toteuttaminen nopealla aikataululla saattaa lisätä hallintoon ja tietotekniikkaan sitoutuvia kustannuksia ja siten heikentää toiminnan kannattavuutta lyhyellä aikavälillä tarkasteltuna. Resurssien käytettävyydestä riippuen tällaiset muutokset saattavat myös hidastaa asiakaspalvelun erikoistuote- ja erikoispalvelukokonaisuuksien markkinoille tuontia ja vaikuttaa konsernin kilpailukykyyn muihin luottolaitostoimijoihin nähden. Pitkällä aikavälillä tarkasteltuna sääntely- ja valvontaympäristön muutokset takaavat omalta osaltaan, että luottolaitostoiminta toimialana on terveellä ja kannattavalla pohjalla.

Epäsuotuisat toimintaympäristön muutokset, kuten talouden voimakkaat suhdannevaihtelut, aiheuttavat riskin luotonannon kasvutavoitteiden saavuttamisesta. Matalan suhdanteen vaikutukset saattavat myös heikentää luottosalkun kokonaislaatua ja luottojen vakuutena olevien kiinteistöjen arvot voivat laskea samanaikaisesti luottosalkun heikentymistä kerraten.

Pääomamarkkinoiden epätavanomaisilla, Suomeenkin heijastuvilla kansainvälisillä kriiseillä saattaa olla epäsuotuisia vaikutuksia konserniyritysten jälle- rahoituksen saatavuuteen ja sen hintaan. Tällaisessa tilanteessa maksuvelvoitteista huolehditaan sopeuttamalla liiketoimintaa likviditeetin turvaamiseksi.

Hypolla on vahva tase, hyvät tuotteet sekä erittäin kevyt kustannusrakenne. Nämä luovat hyvät edellytykset laajentaa ja kasvattaa liiketoimintaa kannattavasti ja riskit halliten kovasta luottolaitosten välisestä kilpailusta huolimatta.

# LUETTELO TILIKAUDEN 1.1.2009 - 31.12.2009 AIKANA KÄYTETYISTÄ KIRJANPITO-KIRJOISTA JA TOSITELAJEISTA

## Kirjanpitokirjat

Päiväkirja sähköisessä muodossa Tikonarkistossa  
Pääkirja sähköisessä muodossa Tikonarkistossa  
Tuloslaskelma ja tase sähköisessä muodossa Tikonarkistossa  
Tilinpäätös sidottuna kirjana

## Avustavat

Samlinkin antolainareskontran tapahtumat paperitulosteina ja sähköisessä muodossa Samlinkin Control D:llä.  
Ufw:n treasurytapahtumat sähköisessä muodossa Tikonarkistossa  
Haltia vuokra- ja vastikereskontran tapahtumat sähköisessä muodossa Tikonarkistossa  
Nova palkanlaskentajärjestelmän tapahtumat paperitulosteina  
Tikon ostoreskontran tapahtumat paperitulosteina sekä osittain sähköisessä muodossa Tikonarkistossa  
Tikon myyntireskontran tapahtumat paperitulosteina sekä osittain sähköisessä muodossa Tikonarkistossa  
Muut avustavat reskontrat (osakkeet, rahastot, kiinteistöomaisuus, käyttöomaisuus) excelin paperitulosteina

## Tositelajit

10	Kassatapahtumat
15	Muistiotositteet
16	Tikonin automatisoidut vyörytystapahtumat
18	Pankkitilit
-	
35	Pankkitilit
40	Ufw pankkitilitapahtumat
41	Ufw jaksotukset
50	Tikon myyntireskontran tapahtumat
51	Tikon ostoreskontran suoritukset
56	Samlink antolainaus, päivittäiset tapahtumat
59	Tikon ostoreskontran tapahtumat
60	Haltia vuokrareskontran tapahtumat
61	Haltia vastikereskontran tapahtumat
82	Samlink antolainaus, jaksotukset

## **TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN 2009 ALLEKIRJOITUS**

Helsingissä helmikuun 26. päivänä 2010

Hallitus

Jarmo Leppiniemi  
puheenjohtaja

Sixten Korkman  
varapuheenjohtaja

Jari Eklund

Matti Inha  
toimitusjohtaja

Hannu Kuusela

Teemu Lehtinen

Ari Pauna  
varatoimitusjohtaja

Olli Salakka

Tuija Virtanen

### **TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ**

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 1. päivänä 2010

PricewaterhouseCoopers Oy,  
KHT-yhteisö

Juha Wahlroos, KHT