



# SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

TASEKIRJA

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2014

154. toimintavuosi

## SISÄLLYSLUETTELO

TOIMINTAKERTOMUS .....	3
SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI.....	3
KONSERNIN STRATEGIA JA TAVOITTEET .....	3
TOIMINTAYMPÄRISTÖ .....	3
VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA.....	4
Luotonanto.....	4
Maksuvalmius .....	4
Muut saamiserät .....	4
Johdannaissopimukset .....	5
Talletukset ja muu varainhankinta.....	5
OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET.....	5
KONSERNIN TOIMINNAN TULOS, KANNATTAVUUS JA VAKAVARAISUUS.....	5
OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN JA ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ.....	7
HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ .....	8
RISKIENHALLINNAN STRATEGIAT JA KÄYTÄNNÖT .....	8
HALLINNOINTI- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄT .....	8
HENKILÖSTÖ, KANNUSTAMINEN, OSAAMISEN KEHITTÄMINEN JA ELÄKEVASTUUT.....	8
KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS.....	11
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS.....	12
KONSERNIN TASE, IFRS.....	13
KONSERNIN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2014.....	18
EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA .....	53
EMOYHTIÖN TASE .....	54
EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2014 .....	57
TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN 2014 ALLEKIRJOITUS.....	82
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ.....	82

Osavuositiedot 1.1. - 31.3.2015 julkaistaan 30.4.2015.

## **TOIMINTAKERTOMUS**

### **SUOMEN HYPOTEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI**

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni (jäljempänä Hypo-konserni) on asuntorahoitukseen ja asumiseen keskittynyt erikoistoimija Suomessa. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypoteekkiyhdistys, Hypo) kotipaikka ja hallinnollinen päätoimipaikka on Helsinki. Toiminta-alueena on koko Suomi, toiminnan painottuessa kuitenkin pääkaupunkiseudulle, Uudellemaalle ja muihin kasvukeskuksiin. Konsernin emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö, joka harjoittaa luottolaitostoimiluvan mukaista toimintaa.

Hypo-konsernin konsernitilinpäätös muodostuu emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, sen täysin omistamasta tytäryhtiöstä Suomen AsuntoHypoPankki Oy:stä (jäljempänä AsuntoHypoPankki) sekä 59,4 prosenttisesti omistamasta kiinteistötytäryhtiö Bostadsaktiebolaget Taoksesta (jäljempänä Taos). AsuntoHypoPankki on talletuspankki, jonka tehtävänä on tarjota asiakkailleen turvallisia talletustuotteita, RS- ja notariaattipalveluja sekä maksukortteja luotto-ominaisuudella. AsuntoHypoPankki aloitti emoyhtiönsä obligaatioihin perustuvien sijoituspalveluiden tarjoamisen vuonna 2013. AsuntoHypoPankki kuuluu pankkien talletussuojarahastoon ja sijoittajien korvausrahastoon. Taos omistaa ja hallinnoi tonttia ja rakennusta sekä vuokraa toimitiloja, joissa tiloissa myös Hypon asiakaspalvelutilat sijaitsevat. Konsernin liiketoiminta muodostaa yhden segmentin, vähittäispankkitoiminnan.

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

### **KONSERNIN STRATEGIA JA TAVOITTEET**

Hypo-konserni tavoittelee tasaista ja kannattavaa vakuudellisen lainakannan ja asiakasmäärien kasvua riskit halliten. Konsernin tavoitteena on luoda jatkuvasti vaihtoehtoisia ja asiakaslähtöisiä tapoja asumiseen ja asumisen rahoittamiseen perinteisten palvelujen rinnalle. Toiminnan tulos käytetään vakavaraisuuden ylläpitämiseen ja kilpailukykyisten tuotteiden kehittämiseen asiakkaiden eduksi. Hallitus asettaa Hypo-konsernille strategian mukaiset, vuosittain tuloskorttina vahvistettavat ja seurattavat liiketoimintatavoitteet, joissa korostuvat vahva ydinvakavaraisuus ja alhaiset luottotappiot.

### **TOIMINTAYMPÄRISTÖ**

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 154. toimintavuonna asuntojen hinnat laskivat hieman ja vuokrat jatkoivat nousua. Euribor-korot laskivat edelleen vuoden aikana.

Vuoden 2014 aikana vanhojen osakehuoneistojen hinnat laskivat koko maassa 0,8 prosenttia, pääkaupunkiseudulla 0,6 prosenttia ja muualla Suomessa 0,9 prosenttia. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosinousu (tilanne 31.12.2014) oli 3,5 prosenttia. Yleisimmin asuntolainojen viitekorkona käytetty 12 kuukauden euribor laski 0,23 %-yksikköä vuoden aikana ja oli 31.12.2014 0,325%. (Lähdetiedot: Osakeasuntojen hinnat 28.1.2015 ja Asuntojen vuokrat, 6.2.2015, Tilastokeskus. Korkotilastot 2014, Suomen Pankki)

Asuntolainakannan vuosikasvu hidastui ja oli joulukuussa 2014 1,7 %. (Lähdetiedot: Kuukausitiedote 30.1.2015, Suomen Pankki.) Kotitalouksien talletuskannan vuosimuutos oli joulukuussa -1,1 prosenttia. Talletuskannan keskiporko joulukuun 2014 lopussa oli Suomessa 0,37

% Hypo Avista -talletusten viitekorkona käytettävä Hypo Prime -korko pysyi muuttumattomana vuoden 2014 aikana, 0,80 prosentissa.

Suomen Hypoteekkiyhdistys julkaisi neljännesvuosittain oman asuntomarkkinoiden tilanneanalyysinsä. Arvostettu ja tunnettu jo 51 kertaa ilmestynyt analyysi kertoo 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 asuntoihin, asuntotontteihin ja autopaikkoihin. Varainhankinta on markkinaehtoista ja noudattelee korko- ja muilta ehdoiltaan antolainaustoiminnan ehtoja riskiaseman neutraloimiseksi.

### **Luotonanto**

Kuten kiinnitysluottopankeilla, myös Hypon lainakanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista. Lainakannan LTV-keskiarvo (Loan to Value) oli 44,88 % (49,98 % 31.12.2013). Luottokannan laatua kuvaava ja uuden sääntelyn mukaisesti raportoitu järjestämättömien saamisten kokonaismäärä pysyi edelleen alhaisena, 2,7 miljoonaa euroa (1,3 milj. €), mikä on ainoastaan 0,23 prosenttia (0,14%) kokonaislainakannasta.

Vuoden lopussa Hypon luottokanta oli 1 204,0 miljoonaa euroa (977,9 milj.€). Myönnetyt, vuoden 2014 päättyessä vielä nostamattomat luotot kasvoivat 110,4 miljoonalla eurolla edelliseen vuoden vaihteeseen verrattuna. Valtaosa luotonannosta ja vakuuksista suuntautuu kasvukeskuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle. Luotonottajana on pääsääntöisesti kotitalous taikka asunto-osakeyhtiö tai vastaava asumisyhteisö.

### **Maksuvalmius**

Konsernin maksuvalmius pidettiin tilikaudella edelleen vahvana. Maksuvalmius, sisältäen rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat sekä sitovat rahoitusliimit, oli katsauskauden päättyessä yhteensä 229,9 miljoonaa euroa (205,6 milj. €). Rahavarat, joiden yhteismäärä oli 226,4 miljoonaa euroa, koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, joista 65,0 % oli vähintään AA- -luottoluokiteltuja ja 95,6 % EKP-vakuuskelpoisia. Kokonaismaksuvalmiudesta 194,5 miljoonaa oli rajoituksitta käytettävissä.

Rahavarojen ja sitovien rahoitusliimiittien lisäksi Suomen Hypoteekkiyhdistyksellä on kotimaiset ohjelmat joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeeseen laskemiseksi.

### **Muut saamiserät**

Vuokrattuina olevat, Hypon omistamat asuinhuoneistot, asuntotontit ja autopaikat monipuolistavat konsernin asiakkailleen tarjoamia asumisen tuotteita ja palveluita. Omistukset sijaitsevat hajautetusti kasvukeskusten, valtaosin pääkaupunkiseudun, keskeisillä asuntoalueilla ja koostuvat pääosin vuokrattuina olevista asunnoista ja asuntoyhtiöille pitkäaikaisesti vuokratuista ja murto-osin lunastettavaksi tarkoitetuista asuntotonteista sekä näille alueille sijoittuvista autopaikoista. Konsernin asunto-, asuntotontti- ja autopaikkaomistukset kasvoivat 54,4 miljoonaan (46,1 milj. €). Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot olivat tilikauden päättyessä 10,0 miljoonaa euroa (13,2 milj. €) niiden kirjanpitoarvoa korkeammat. Taseen loppusummaan suhteutettuna sijoitukset olivat 3,6 prosenttia (3,8 %), eli selvästi alle luottolaitoslain salliman 13 prosentin enimmäismäärän.

Hypon työntekijöiden etuus pohjaiseksi luokiteltava lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A-osastosta, joka on suljettu vuonna 1991. Eläkesäätiön

varojen ja velvoitteiden ylijäämä 6,9 miljoonaa euroa (6,2 milj. €) on kirjattu konsernin muihin varoihin ja laskennallisella verovelalla vähennettynä omaan pääomaan.

### **Johdannaissopimukset**

Hypon emittoimien velkojen korko- ja valuuttariskin suojaamiseksi tehdyt koron- ja/tai valuutanvaihtosopimukset on kirjattu käypään arvoonsa ja vastakirjaukset joko oman pääoman käyvän arvon rahastoon (rahavirran suojaus korkorisikin osalta) tai tulosta vaikuttavasti (valuuttarvostus). Sijoitussalkun johdannaissopimukset on kirjattu käypään arvoon ja vastakirjaukset tuloslaskelmaan (arvopaperikaupan nettotuottoihin). Johdannaissopimuksista kirjatut saatavat 31.12.2014 olivat tase-arvoltaan 0,0 milj. € (0,0 milj. €) ja velat 7,9 milj. € (3,0 milj. €).

### **Talletukset ja muu varainhankinta**

Konsernin varainhankinnan järjestämistä edesauttavat sijoittajien arvostamat hyvä ydinvakavaraisuus, hyvä maksuvalmius sekä kuten kiinnitysluottopankeilla, kokonaan asunto- ja asuinkiinteistövakuudellinen luottokanta. Konsernin rahoitusasema säilyi tilikaudella vakaana ja talletus- ja obligaatiovarainhankintaa kasvatettiin edellisvuoteen nähden. Talletuskanta (ml. rahalaitosten talletukset) kasvoi 41,0 % ja oli 507,4 miljoonaa euroa (359,7 milj. €), mikä muodosti 36,9 prosenttia (32,4 %) kokonaisvarainhankinnasta. Talletusten ja luottojen välinen suhde nousi 42,1 prosenttiin (36,8 %).

Hypoteekkiyhdistyksen joukkovelkakirjaohjelma päivitettiin 900 miljoonaan euroon 14.7.2014 sekä täydennettiin tämän jälkeen aina osavuosituloksen julkaisun jälkeen emissiovalmiuksien ylläpitämiseksi. Suomen Hypoteekkiyhdistys toteutti tilikauden aikana kolme joukkovelkakirjalainaemissiota tukkumarkkinoilla nimellispääomaltaan yhteensä 175,0 miljoonaa euroa sekä yhden vähittäisobligaatioemission nimellispääomaltaan 2,2 miljoonaa euroa. Emissioilla rahoitettiin Hypon normaalia antolainaus toimintaa ja jälleerahoitettiin joukkovelkakirjalainojen sekä muiden varainhankintasopimusten erääntymisiä. Vuoden 2014 aikana omia joukkovelkakirjalainoja ostettiin takaisin yhteensä 52,7 miljoonan euron edestä. Joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeellä oleva kanta 31.12.2014 oli 648,5 miljoonaa euroa (534,3 milj. €), mikä vastasi 47,2 % (48,1 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Konsernin varainhankinnan yhteismäärä oli 1 375,2 miljoonaa euroa (1 109,6 milj. €).

### **OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET**

Oma pääoma oli tilikauden päättyessä 95,4 miljoonaa euroa (87,5 milj. €). Tilikauden oman pääoman muutokset on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2014 tilinpäätöksessä kohdassa ”Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–31.12.2014”.

Emoyhtiön taseeseen merkitty EVL 46 §:n mukainen laskennallisella verovelalla vähennetty yleinen luottotappiovaraus 25,8 miljoonaa euroa (22,5 milj. €) on konsernitilinpäätöksessä esitetty vapaassa omassa pääomassa kohdassa edellisten tilikausien voitto.

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

Konserni saavutti tilikaudella 1.1.–31.12.2014 liikevoiton 7,5 miljoonaa euroa (6,0 milj. € tilikaudella 1.1.–31.12.2013).

Arvon alentumiset olivat tilikaudella 0,03 miljoonaa euroa (-0,02 milj. €).

Kotimaisena, vakavaraisena luottolaitos- ja talletuspankkitoimijana tunnetun konsernin asiakasmäärä 31.12.2014 oli noin 25.000.

Palkkiotuotot 3,7 miljoonaa euroa (2,7 milj. €) kertyivät antolainaus- ja notariaattipalveluista sekä maksukorttikannan tuotoista.

Asunnoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 4,4 miljoonaa euroa (5,8 milj. €). Nettotuottoihin sisältyi myyntivoittoja 1,8 miljoonaa euroa (2,8 milj. €).

Hallintokulut olivat yhteensä 8,9 miljoonaa euroa (7,3 milj. €). Palkka- ja henkilösivukulut nousivat vertailuvuoteen nähden 1,8 miljoonalla eurolla ja muodostivat 68,8 prosenttia (58,2 %) kokonaishallintokuluista. Muut hallintokulut alenivat 2,8 miljoonaan euroon (3,1 milj. €).

Poistot 0,3 miljoonaa euroa (0,3 milj. €) muodostuivat pääosin talletusjärjestelmään liittyvistä eristä. Liiketoiminnan muut kulut olivat 0,6 miljoonaa euroa (0,5 milj. €).

Kulu-tuotto-suhde parani 56,4 prosenttiin (57,4 %).

Konsernin tilikauden voitto kasvoi 6,2 miljoonaan euroon (4,9 milj. €). Konsernin laaja tulos 7,9 miljoonaa euroa (7,7 milj. €) sisältää tilikauden voiton lisäksi omaan pääomaan sisältyvän käyvän arvon rahaston muutoksen sekä Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön vakuutusmatemaattisen voiton muutoksen. Käyvän arvon rahaston muutoksen aiheuttivat rahavirran suojauksessa olevien koronvaihtosopimusten sekä myytävissä olevien rahoitusvarojen realisoitumattomat arvonmuutokset.

#### TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 2010 - 2014

Konserni	IFRS 2010	IFRS 2011	IFRS 2012	IFRS 2013	IFRS 2014
Liikevaihto, milj. €	23,1	26,8	28,3	27,1	32,7
Liikevoitto / tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, milj. €	2,2	4,0	5,2	6,0	7,5
Liikevoitto/liikevaihto, %	9,7	14,9	18,4	22,2	22,9
Oman pääoman tuotto % (ROE)	2,3	4,5	5,2	5,8	6,7
Koko pääoman tuotto % (ROA)	0,2	0,4	0,5	0,5	0,5
Omavaraisuusaste, %	11,1	9,2	8,8	7,2	6,4
Vakavaraisuussuhde, %	18,9	16,7	17,0	14,7	15,2
Vakavaraisuussuhde, % ydinpääoma (CET1)	17,3	15,4	15,9	14,7	15,1
Omat varat (TC), milj. €	71,6	75,0	79,2	84,4	90,6
Ydinpääoma (CET1), milj. €	65,5	69,3	73,8	84,2	89,8
Omien varojen vähimmäisvaatimus, milj. €	30,3	36,0	37,2	45,8	48,4
Kulu-tuotto-suhde, %	71,0	61,9	55,0	57,4	56,4
Henkilöstömäärä keskimäärin *	27	29	28	36	52
Palkat ja palkkiot, milj. €	1,5	2,1	2,0	2,9	4,1
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,19	0,20	0,16	0,14	0,23
Luototusaste (LTV-keskiarvo), %	57,9	57,8	51,0	50,0	44,9
Talletukset / Luotot, %	25,1	37,1	42,6	36,8	42,1
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	520,4	615,0	725,0	977,9	1 204,0
Talletukset (ml. rahalaitosten talletukset)	130,5	228,3	308,6	359,7	507,4
Taseen loppusumma, milj. €	660,8	818,0	911,2	1 219,6	1 499,9

\* Sisältäen vakituiset ja määräaikaiset, mutta poislukien toimitusjohtaja ja tämän varamies.

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

## Tunnuslukujen ja vakavaraisuuden laskentakaavat

<b>Liikevaihto</b>	korkotuotot + tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista + palkkiotuotot + myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan 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>	$\frac{\text{oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä}}{\text{taseen loppusumma}} \times 100$
<b>Vakavaraisuussuhde %</b>	$\frac{\text{omat varat}}{\text{kokonaisriski}} \times 100$
<b>Kulu-tuotto-suhde</b>	$\frac{\text{hallintokulut} + \text{poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä} + \text{liiketoiminnan muut kulut}}{\text{korkokate} + \text{tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista} + \text{nettopalkkiotuotot} + \text{myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot} + \text{arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot} + \text{sijoituskiinteistöjen nettotuotot} + \text{liiketoiminnan muut tuotot}} \times 100$

## 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 2014 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*

Suomen kansantalouden näkymät ovat vielä vaatimattomat, eikä suhdanteiden odoteta tuovan nopeaa piristystä asuntomarkkinatilanteeseen. Toimintaympäristön epävarmuudesta huolimatta Hypolla, asuntorahoituksen ja asumisen erikoistoimijana, on hyvät mahdollisuudet jatkaa liiketoimintansa kannattavaa kasvua riskit halliten myös vuonna 2015. Arvioimme vuoden 2015 tuloksen yltävän vuoden 2014 tasolle maksuvalmiuden edelleen vahvistuessa.

## **HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ**

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen 21 §:n mukaan vuotuisesta voitosta on siirrettävä käyttö- tai vararahastoon vähintään 80 prosenttia, jos oman pääoman ja riskipainotettujen sitoumusten suhde (vakavaraisuus) on alle 8 prosenttia ja vähintään 70 prosenttia jos suhde on vähintään 8 mutta alle 9 prosenttia. Mikäli vakavaraisuus on vähintään 9 prosenttia, käyttö- tai vararahastoon on siirrettävä vähintään 50 prosenttia vuosivoitosta.

Hallitus esittää, että Suomen Hypoteekkiyhdistyksen vuoden 2014 tuloksesta 1 889,57 euroa siirretään vararahastoon 944,79 euroa ja loput jätetään käyttämättä.

## **RISKIENHALLINNAN STRATEGIAT JA KÄYTÄNNÖT**

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

Konsernin riskienhallinnan periaatteisiin ja toteutukseen vaikuttavat konsernin liiketoiminnan erityispiirteet. Keskeisimmät liiketoiminta-alueet ovat asuntovakuudellinen luotonanto, talletusten vastaanotto yleisöltä, asuntojen ja asuntotonttien vuokraaminen, notariaattipalvelujen tuottaminen valikoiduissa palveluissa sekä valikoidut sijoituspalvelut. Konserni ei tarjoa maksuliikepalveluita.

Konsernin riskienhallintaa koskevat tiedot on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

## **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, sillä on julkisen kaupankäynnin kohteena olevien joukkovelkakirjojen liikkeeseenlaskijana velvollisuus noudattaa monelta osin listayhtiöitä koskevia säännöksiä. 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 <http://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/johtaminen-ja-hallinnointi/hallinnointi-ja-ohjausjarjestelmat/>.

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

Vakinaisen henkilöstön määrä oli vuoden aikana keskimäärin 48 (35), tilikauden lopussa vakituisen henkilöstön määrä oli 50 (44). Toimitusjohtaja ja tämän varamies eivät sisälly näihin lukuihin. Määräaikaisen henkilöstön määrä oli tilikauden aikana keskimäärin 4 (1), tilikauden lopussa määräaikaisen henkilöstön määrä oli 4 (3). Kaikki työsuhteet olivat kokoaikaisia.

Kauden aikana palkattiin kahdeksan uutta henkilöä ja kolme työsuhdetta päättyi. Konserni jatkoi yhteistyötä Helmi Liiketalousopiston kanssa tarjoamalla työharjoittelupaikkoja merkonomiopiskelijoille.

Henkilöstöstä 73 prosenttia työskentelee välittömästi asiakaspalvelutehtävissä ja 27 prosenttia hallintotehtävissä. Henkilöstön keski-ikä on 44 vuotta. Henkilöstön nuorin oli vuoden lopussa 25-



vuotias ja vanhin 62-vuotias. Keskimääräinen työssäoloaika on 5,5 vuotta. Henkilöstöstä 42 prosenttia oli miehiä ja 58 prosenttia naisia. Johtoryhmän viidestä jäsenestä kaksi oli naisia ja kolme oli miehiä. Henkilöstöstä 40 prosentilla on perustutkintona yliopisto- tai korkeakoulututkinto, 60 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Naisista 30 prosentilla on yliopisto- tai korkeakoulututkinto ja 70 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Miehillä vastaavat luvut ovat 55 prosenttia ja 45 prosenttia.

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

Kannustimet maksetaan osin rahana ja osin vakuutusmaksuna Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön maksuperusteiseen M-osastoon, mikä on sekä henkilöstön että yrityksen kannalta kannustava ja erityislaatuinen mahdollisuus kartuttaa henkilöstön eläketurvaa. Rahana maksettava osuus kannustimista suoritetaan varovaisuussyistä viiveellä.

Tilikauden aikana tehdyillä rekrytoinneilla organisaatiota vahvistettiin oman alansa asiantuntijoilla ja erityisosaaajilla. Rekrytoinneilla vastattiin kasvavan liiketoiminnan ja toimintaympäristön muutoksista aiheutuviin tarpeisiin. Strategisia tavoitteita tukevan henkilöstöpolitiikkansa mukaisesti Hypo on oppiva, tehokas ja tuottoisa organisaatio sekä intohimoisesti asumiseen ja asuntorahoitukseen erikoistunut asiantuntijayhteisö. Henkilöstön osaamisen, johtamisen ja työyhteisön toiminnan jatkuva kehittäminen on keskeinen osa konsernin liiketoimintastrategiaa. Tilikauden aikana käytiin jokaisen henkilökuntaan kuuluvan kanssa ainakin yksi tulos- ja kehityskeskustelu.

Osaamisen määrätietoinen kasvattaminen läpi koko organisaation on luonut vahvan pohjan liiketoiminnan kasvulle ja varmistanut organisaation kyvyn vastata jatkuvasti muuttuvan ja lisääntyvän sääntelyn vaatimuksiin. Organisoitumisratkaisuin on voitu varmistaa jokaisen hypolaisen parhaan osaamisalueen hyödyntäminen työssä strategisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Asiakaspalvelutehtävissä myös kaikki uudet työntekijät ovat käyneet LKV-tutkinnon suorittamiseen valmentavat opinnot, ja lähes koko asiakaspalveluhenkilökunta on LKV-tutkinnon suorittaneita asiantuntijoita.

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

Hypoteekkiyhdistyksen henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elostalla otetulla vakuutuksella. Lisäeduista huolehtii toimintapiiriltään suljettu Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osasto, jossa ei ole vastuuvajasta. Lisäetujen

piirissä on henkilöstön kokonaismäärästä 3 henkilöä. Eläkesäätiön M-osaston kautta eläkesäätiön toimintapiiriin kuuluu yhteensä 75 henkilöä.

Helsingissä helmikuun 12. päivänä 2015

Hallitus

# KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Euroa	Liitetieto	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
Korkotuotot	1	21 070 693,95	17 663 209,33
Korkokulut	1	-14 643 197,57	-12 372 983,59
<b>KORKOKATE</b>		<b>6 427 496,38</b>	<b>5 290 225,74</b>
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista			
Muista yrityksistä	2	84 000,00	98 000,00
Palkkiotuotot	3	3 658 890,98	2 747 627,76
Palkkiokulut	3	-48 563,89	-24 236,06
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Arvopaperikaupan nettotuotot	4	-100 962,23	
Valuuttatoiminnan nettotuotot	4	-954,71	-1 699,12
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	5	2 880 842,55	103 611,95
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	6	4 362 521,38	5 825 399,33
Liiketoiminnan muut tuotot	7	-6 512,44	8 483,27
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-4 662 645,72	-3 329 170,90
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-1 110 615,01	-824 934,85
Muut henkilösivukulut		-319 141,29	-99 716,97
Muut hallintokulut		-2 763 020,82	-3 060 869,08
Hallintokulut yhteensä		-8 855 422,84	-7 314 691,80
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	9	-312 117,12	-261 449,63
Liiketoiminnan muut kulut	8	-560 142,15	-484 289,97
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	10	-31 085,83	19 142,42
<b>LIIKEVOITTO</b>		<b>7 497 990,08</b>	<b>6 006 123,89</b>
Tuloverot	11	-1 330 300,00	-1 116 467,41
<b>VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN</b>		<b>6 167 690,08</b>	<b>4 889 656,48</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>		<b>6 167 690,08</b>	<b>4 889 656,48</b>

## KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Euroa	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
Tilikauden voitto	6 167 690,08	4 889 656,48
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi		
Käyvän arvon rahaston muutos		
Rahavirtojen suojaukset	309 021,68	700 032,25
Myytavissä olevat rahoitusvarat	703 642,44	-110 314,37
	<u>1 012 664,12</u>	<u>589 717,88</u>
Yhteisöverokannan muutos		
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero		1 074 704,95
Arvonkorotusrahaston laskennallinen vero		409 681,54
Eläkesäätiön IAS laskennallinen vero		275 115,57
	<u>0,00</u>	<u>1 759 502,06</u>
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan		
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	719 356,00	487 996,80
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	1 732 020,12	2 837 216,74
<b>TILIKAUDEN LAAJA TULOS</b>	<b><u>7 899 710,20</u></b>	<b><u>7 726 873,22</u></b>

**KONSERNIN TASE, IFRS**

Euroa	Liitetieto	31.12.2014	31.12.2013
<b>VASTAAVAA</b>			
Käteiset varat	13,14,32	75 000 000,00	560 000,00
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Valtion velkasitoumukset	14,17,30,31,32		10 029 500,00
Muut	14,17,30,31,32	111 070 415,61	109 193 177,87
		<u>111 070 415,61</u>	<u>119 222 677,87</u>
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	14,15,30,31 32	35 085 754,58	16 932 418,82
Muut	14,15,30,31 32	159 334,02	43 914 987,90
		<u>35 245 088,60</u>	<u>60 847 406,72</u>
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	16,30,31,32	1 204 041 794,48	977 893 455,18
Saamistodistukset			
Muilta	14,17,30,31,32	5 090 650,00	1 999 440,00
		<u>5 090 650,00</u>	<u>1 999 440,00</u>
Osakkeet ja osuudet	18,31,32	113 434,82	113 434,82
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	20,22,31	948 546,33	739 051,26
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	21,22,31	54 356 853,71	46 068 565,49
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	21,22,31	842 638,30	828 325,59
Muut aineelliset hyödykkeet	22,31	273 385,20	298 791,69
		<u>55 472 877,21</u>	<u>47 195 682,77</u>
Muut varat	23,31	7 762 091,00	7 517 976,20
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	24,31	4 506 103,37	2 740 590,59
Laskennalliset verosaamiset	25,31	663 768,83	765 355,83
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b><u>1 499 914 770,25</u></b>	<b><u>1 219 595 071,24</u></b>

# KONSERNIN TASE, IFRS

Euroa	Liitetieto	31.12.2014	31.12.2013
<b>VASTATTAVAA</b>			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
		35 000 000,00	40 000 000,00
		16 824 660,94	27 749 489,23
	30,31,32	148 549 897,12	123 347 046,32
		200 374 558,06	191 096 535,55
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
	30,31,32	192 068 265,85	182 996 257,04
	30,31,32	275 995 392,70	132 226 412,25
		468 063 658,55	315 222 669,29
Muut velat			
	30,31,32	40 339 697,79	47 241 397,62
		508 403 356,34	362 464 066,91
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
	26, 30, 31, 32	518 423 352,10	417 847 279,96
	26, 30, 31, 32	130 028 702,25	116 404 037,48
		648 452 054,35	534 251 317,44
Johdannaissopimukset			
	19,31,32,33	7 856 663,00	3 035 478,00
Muut velat			
	27,31	8 125 856,19	7 184 943,32
	28,31	4 551 035,74	4 490 915,26
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
	29,30,31,32	17 962 118,17	21 834 650,64
Laskennalliset verovelat			
	25,31	8 796 546,12	7 744 292,02
OMA PÄÄOMA			
	35	5 000 000,00	5 000 000,00
Muut sidotut rahastot			
		22 793 768,53	22 790 379,06
		-2 655 075,34	-2 964 097,02
		807 943,32	104 300,88
		1 207 352,80	487 996,80
Vapaat rahastot			
		22 923 500,00	22 923 500,00
Edellisten tilikausien voitto			
		39 147 402,89	34 261 135,90
Tilikauden voitto			
		6 167 690,08	4 889 656,48
	31	95 392 582,28	87 492 872,10
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>1 499 914 770,25</b>	<b>1 219 595 071,24</b>

# LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA 1.1. – 31.12.2014

Euroa	Peruspää- oma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2013</b>	<b>5 000 000</b>	<b>22 789 424</b>	<b>-3 449 514</b>	<b>22 923 500</b>	<b>32 502 589</b>	<b>79 765 999</b>
Tilikauden voitto					4 889 656	4 889 656
Muut laajan tuloksen erät						
Edellisen tilikauden voittovaroihin sisältyvien erien laskennallisten verojen vero%:n muutoksen vaikutus					1 759 502	1 759 502
Voittovarojen käyttö		955			-955	0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			1 023			1 023
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			1 147 007			1 147 007
Laskennallisten verojen muutos			-447 998			-447 998
Myytävissä olevat rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			-50 271			-50 271
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-103 612			-103 612
Laskennallisten verojen muutos			43 568			43 568
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			609 996			609 996
Laskennallisten verojen muutos			-121 999			-121 999
Sijoituskiinteistöt, uudelleenarvostusrahasto						
Edellisen tilikauden voittovaroihin siirretty määrä						
Laskennallisten verojen muutos						
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0	955	1 077 715	0	1 758 547	2 837 217
<b>Oma pääoma 31.12.2013</b>	<b>5 000 000</b>	<b>22 790 379</b>	<b>-2 371 799</b>	<b>22 923 500</b>	<b>39 150 792</b>	<b>87 492 872</b>
<b>Euroa</b>	<b>Peruspää- oma</b>	<b>Vara- rahasto</b>	<b>Käyvän arvon rahasto</b>	<b>Muut rahastot</b>	<b>Voitto- varat</b>	<b>Yhteensä</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2014</b>	<b>5 000 000</b>	<b>22 790 379</b>	<b>-2 371 799</b>	<b>22 923 500</b>	<b>39 150 792</b>	<b>87 492 872</b>
Tilikauden voitto					6 167 690	6 167 690
Muut laajan tuloksen erät						
Voittovarojen käyttö		3 389			-3 389	0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			-542 129			-542 129
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			928 406			928 406
Laskennallisten verojen muutos			-77 255			-77 255
Myytävissä olevat rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			3 760 396			3 760 396
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-2 880 843			-2 880 843
Laskennallisten verojen muutos			-175 911			-175 911
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			899 195			899 195
Laskennallisten verojen muutos			-179 839			-179 839
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0	3 389	1 732 020	0	-3 389	1 732 020
<b>Oma pääoma 31.12.2014</b>	<b>5 000 000</b>	<b>22 793 769</b>	<b>-639 779</b>	<b>22 923 500</b>	<b>45 315 093</b>	<b>95 392 582</b>

# KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA 1.1. – 31.12.2014

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

Euroa	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Saadut korot	20 586 810,04	17 051 689,46
Maksetut korot	-15 177 731,24	-13 146 856,83
Palkkiotuotot	3 665 906,85	2 712 419,08
Palkkiokulut	-48 563,89	-24 236,06
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	-101 916,94	-1 699,12
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	2 880 842,55	103 611,95
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	3 246 487,53	5 666 409,17
Liiketoiminnan muut tuotot	-6 512,44	8 483,27
Hallintokulut	-7 778 707,19	-6 925 418,41
Liiketoiminnan muut kulut	-703 896,68	-583 476,90
Luotto- ja takaustappiot	-31 085,83	19 142,42
Tuloverot	-1 227 231,69	-145 948,39
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä</b>	<b>5 304 401,07</b>	<b>4 734 119,64</b>
<b>Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)</b>		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-228 501 940,91	-250 828 069,98
Sijoituskiinteistöt	-4 180 849,65	8 966 626,47
<b>Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä</b>	<b>-232 682 790,56</b>	<b>-241 861 443,51</b>
<b>Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)</b>		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	152 840 989,26	46 695 068,31
<b>Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä</b>	<b>152 840 989,26</b>	<b>46 695 068,31</b>
<b>LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>-74 537 400,23</b>	<b>-190 432 255,56</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>		
Käyttöomaisuuden muutos	-510 518,41	-698 329,61
Saadut osingot	84 000,00	98 000,00
<b>INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>-426 518,41</b>	<b>-600 329,61</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>		
Pankkilainat, uudet nostot	364 062 181,55	164 031 688,82
Pankkilainat, takaisinmaksut	-354 784 159,04	-160 224 860,25
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-6 073 140,78	-7 813 581,92
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	258 330 721,44	358 465 814,00
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-152 547 187,21	-135 966 397,51
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	274 108 784,27	255 952 245,94
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-260 484 119,50	-240 330 917,51
Velat, joilla huonempi etuoikeus, uudet nostot	967 408,78	21 501 100,64
Velat, joilla huonempi etuoikeus, takaisinmaksut	-4 839 941,25	-346 450,00
<b>RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>118 740 548,26</b>	<b>255 268 642,21</b>
<b>RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS</b>	<b>43 776 629,62</b>	<b>64 236 057,04</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>182 629 524,59</b>	<b>118 393 467,55</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>226 406 154,21</b>	<b>182 629 524,59</b>
<b>RAHAVAROJEN MUUTOS</b>	<b>43 776 629,62</b>	<b>64 236 057,04</b>



## KONSERNIN KEHITYS NELJÄNNESVUOSITTAIN

(1000 €)	10-12/2014	7-9/2014	4-6/2014	1-3/2014	10-12/2013
Korkotuotot	5 347,4	5 464,3	5 303,6	4 955,3	5 163,0
Korkokulut	-3 718,5	-3 792,4	-3 707,1	-3 425,2	-3 189,5
<b>KORKOKATE</b>	1 629,0	1 671,9	1 596,6	1 530,1	1 973,5
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista	0,0	0,0	84,0	0,0	28,0
Palkkiotuotot	1 089,8	751,4	1 096,7	721,0	698,6
Palkkiokulut	-8,4	-14,7	-17,0	-8,4	-4,0
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot					
Arvopaperikaupan nettotuotot	-101,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Valuuttatoiminnan nettotuotot	-0,3	-0,1	-0,4	-0,2	-0,6
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	545,8	1 444,8	388,7	501,5	90,0
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	1 609,5	584,5	977,2	1 191,3	1 645,2
Liiketoiminnan muut tuotot	-1,7	-2,0	2,4	-5,2	-15,7
Hallintokulut					
Henkilöstökulut					
Palkat ja palkkiot	-1 479,3	-1 109,8	-801,8	-1 271,7	-1 152,3
Henkilösivukulut					
Eläkekulut	-502,1	-209,2	-162,0	-237,3	-438,4
Muut henkilösivukulut	-178,1	-37,3	-59,0	-44,7	-38,7
Muut hallintokulut	-880,7	-650,1	-594,5	-637,7	-878,1
Hallintokulut yhteensä	-3 040,3	-2 006,4	-1 617,3	-2 191,4	-2 507,5
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-79,5	-76,5	-76,6	-79,6	-77,3
Liiketoiminnan muut kulut	-201,8	-170,6	-58,0	-129,7	-130,7
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	143,0	5,5	-185,3	5,7	-9,3
<b>LIIKEVOITTO</b>	1 584,1	2 187,8	2 191,0	1 535,1	1 690,2
Tuloverot	-278,1	-391,5	-391,3	-269,4	-220,6
<b>VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN</b>	1 306,0	1 796,3	1 799,7	1 265,7	1 469,7
<b>KAUDEN VOITTO</b>	1 306,0	1 796,3	1 799,7	1 265,7	1 469,7

## KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	10-12/2014	7-9/2014	4-6/2014	1-3/2014	10-12/2013
Kauden voitto	1 306,0	1 796,3	1 799,7	1 265,7	1 469,8
Erät jotka voidaan luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Käyvän arvon rahaston muutos					
Rahavirtojen suojaukset	-92,4	202,5	-190,5	389,4	-237,0
Myytavissä olevat rahoitusvarat	-89,6	-132,3	692,4	233,2	-148,9
	-182,0	70,2	501,9	622,6	-385,9
Yhteisöverokannan muutos					
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero					1 074,7
Arvonkorotusrahaston laskennallinen vero					409,7
Eläkesäätiön IAS laskennallinen vero					275,1
Bostads Ab Taos omistusosuuden muutoksen vaikutus					0,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	1 759,5
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	211,4		508,0		589,9
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	29,3	70,2	1 009,9	622,6	1 963,5
<b>KAUDEN LAAJA TULOS</b>	<b>1 335,4</b>	<b>1 866,4</b>	<b>2 809,6</b>	<b>1 888,3</b>	<b>3 433,3</b>

## 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 luottokorttien lisäksi myös vähittäispankkitoimintaan liittyviä notariaattipalveluja. 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.

Konsernitiilinpäätös 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 EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR, mukaisesti. Tiedot on sisällytetty osittain toimintakertomukseen ja osittain tilinpäätöksen liitetietoihin.

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

1.1.2014 tulivat voimaan seuraavat uudet tai muuttuneet standardit ja tulkinnat:

- Uudet konsolidointistandardit IFRS 10 "Konsernitiilinpäätös" ja IFRS 11 "Yhteisjärjestelyt" sisältävät konsernitiilinpäätöksen laatimista ja esittämistä koskevia periaatteita ja yhteisyritysten konsernikäsittelyä eikä niillä ollut vaikutusta konsernitiilinpäätöksen laatimiseen
- Uusi standardi IFRS 12 "Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä" aiheutti pieniä tarkennuksia tytäryhtiöiden liitetietoihin
- Tulkinta IFRIC 21 "Julkiset maksut" määrittelee julkisten maksujen kirjaamisen ajankohtaa ja sillä ei ollut vaikutusta konsernin kirjaamisperiaatteisiin
- Muutokset standardissa IAS 32 "Rahoitusinstrumentit, esittämistapa" koskivat rahoitusinstrumenttien nettoutusehtojen selkeyttämistä eikä niillä ollut vaikutusta konsernitiilinpäätökseen.
- Standardin IAS 39 "Rahoitusinstrumentit kirjaaminen ja arvostaminen" muutokset koskivat lähinnä EMIR-säädösten aiheuttamia selkeyttämistarpeita koskien johdannaissovimuksia eikä niillä ollut vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

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

- Standardi IFRS 9 "Rahoitusinstrumentit" tulee voimaan 1.1.2018 ja aiheuttaa konsernitiilinpäätöksessä muutoksia mm. luottotappiovarausten kirjaamiseen liittyen
- Vuonna 2015 julkaistava standardi IAS 17 "Vuokrasopimukset" sisältää muutoksia lähinnä vuokralleottajan kirjaamisperiaatteisiin joten sillä ei tule olemaan olennaisia vaikutuksia tuleviin konsernitiilinpäätöksiin
- Standardi IFRS 15 "Tulouttaminen" tulee sovellettavaksi 1.1.2017 jälkeen alkavilla tilikausilla ja sisältää muutoksia myyntituottojen tulouttamiseen liittyen. Sillä ei tule olemaan olennaisia vaikutuksia tuleviin konsernitiilinpäätöksiin
- Takautuvasti 1.7.2014 jälkeen alkavilla tilikausilla voimaan tulevat muutokset standardiin IAS 19 "Työsuhte-etuudet" koskevat työntekijöiden maksusuoritusten käsittelyä etuusperusteisissa eläkejärjestelyissä eikä niillä todennäköisesti tule olemaan vaikutusta tuleviin konsernitiilinpäätöksiin

## **Konserni**

Konsernitilinpäätös sisältää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypo) ja sen kokonaan omistaman Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n (jäljempänä AsuntoHypoPankki) sekä konsernin 59,4 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 80,4%) 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 kvartaaleittain, 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 osakesijoitukset (pl. tytäryhtiöosakkeet), jotka on luokiteltu ryhmään myytävissä olevat rahoitusvarat on arvostettu käypään arvoon. Realisoitumattomat käyvän arvon muutokset on laskennallisella verovelalla oikaistuna kirjattu omaan pääomaan sisältyvään käyvän arvon rahastoon. Myynnin yhteydessä käyvän arvon rahastoon kirjattu arvostus tuloutuu tuloslaskelmaan. Eräpäivään asti pidettävät saamistodistukset on arvostettu jaksotettuun hankintamenuon. Osaan sijoitussalkun saamistodistuksia sovelletaan käypään arvoon arvostamisen mahdollisuutta. Nämä saamistodistukset arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti. 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 kvartaaleittain, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että sijoituksen arvo olisi alentunut. Mikäli sijoituksen arvon alentuminen alle hankintamenuon on luonteeltaan merkittävä tai 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.

### *Nimenomainen luokittelu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavaksi*

Hypo soveltaa osaan sijoitussalkun saamistodistuksia IAS 39-standardin mukaista käypään arvoon arvostamisen mahdollisuutta ("käyvän arvon optiota"), koska näin voidaan vähentää sitä kirjanpidollista epäsuhtaa, joka muutoin muodostuisi siitä, että saamistodistusten ja johdannaisten arvostusvoittoja ja -tappioita käsitellään kirjanpidossa eri tavalla. Saamistodistuksia ja niitä suojaavia johdannaisia koskee sama riski (korkoriski), joka aiheuttaa erisuuntaisia arvonmuutoksia edellä mainituissa erissä. Kuitenkin ilman käyvän arvon option soveltamista vain osa näistä arvonmuutoksista näkyisi tuloksessa, johtuen erien IFRS-luokittelusta. Käyvän arvon option soveltaminen antaa näin ollen oikeamman kuvan sijoitussalkun arvonmuutoksesta, koska se poistaa rahoitusinstrumenttien luokittelun aiheuttaman epäsuhtan. Hypo soveltaa käypään arvoon arvostamisen mahdollisuutta vain sellaisiin saamistodistuksiin, joille on saatavissa luotettava markkinahinta. Päätös käyvän arvon option soveltamisesta tehdään tapauskohtaisesti saamistodistusten hankinnan yhteydessä, tavoitteena tuottaa merkityksellisempää informaatiota vähentämällä edellä mainittua kirjanpidollista epäsuhtaa. Hypo ei sovelta käyvän arvon optiota rahoitusvelkoihin.

Luottoriskistä johtuva arvomuutos niiden erien osalta, joihin sovelletaan käyvän arvon optiota, lasketaan saamistodistusten asset swap-tuottoerojen avulla.

#### *Rahavarat*

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

#### *Rahoitusvelat*

Konsernin velat on luokiteltu ryhmään muut rahoitusvelat 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 koron 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 koron menetelmällä.

Valuuttamääräiset velat muutetaan euroiksi tilinpäätöspäivän kurssiin. Velat kirjataan taseeseen tai taseesta pois selvityspäivälle.

Omien velkojen takaisinostoista syntyneet voitot tai tappiot kirjataan korkokuluihin.

#### *Rahoitusjohdannaiset*

Hypon liikkeeseen laskemia velkoja suojaaviin johdannaissopimuksiin sovelletaan rahavirran suojauslaskentaa. Rahavirran suojauslaskennan tavoitteena on, että suojauskohteiden ja suojausinstrumenttien rahavirtojen tulosvaikutukset kohdistetaan ajallisesti samalle laskentaperiodille.

Suojausinstrumentteina käytetään koronvaihtosopimuksia, joilla muutetaan suojattavan erän vaihtuvat kassavirrat kiinteäkorkoisiksi tai pidemmän maturiteetin kassavirroiksi. Suojauskohteiksi määritellään vaihtuvakorkoisten velkojen vastaiset koronmaksut.

Suojausinstrumentteina käytetään myös valuutan- ja koronvaihtosopimuksia, joilla muutetaan suojattavan valuuttamääräisen vaihtuvakorkoisen lainan kassavirrat kiinteäkorkoisiksi tai pidemmän maturiteetin kassavirroiksi sekä eliminoidaan valuuttamääräisestä lainasta aiheutuva valuuttakurssiriski. Näihin suojaussuhteisiin sovelletaan korkoriskin suojauksen osalta rahavirtojen suojauslaskentamallia. Valuuttariski on suojattu kokonaan, mutta siihen ei sovelleta suojauslaskentaa. Sekä valuuttamääräisen velan että saatavan valuutta-arvostus kirjataan tulosvaikutteisesti.

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

Johdannaissopimukset on arvostettu käypään arvoon. Rahavirran suojauslaskennassa olevien johdannaisten käyvät arvot kirjataan taseeseen saamisiksi ja veloiksi ja vastaerät kirjataan laskennallisella verolla oikaistuina oman pääoman käyvän arvon rahastoon, jolloin niiden realisoitumattomat käyvän arvon muutokset näkyvät laajassa tuloslaskelmassa. Poikkeuksen muodostavat valuutan- ja koronvaihtosopimusten valuuttakurssien muutoksesta johtuvat käyvän arvon muutokset, jotka kirjataan tulosvaikutteisesti. Suojattavien valuuttamääräisten velkojen ja niitä suojaavien johdannaisten valuuttakurssierot netottavat

toisensa tuloslaskelmassa, koska valuuttamääräiset velat on täysin suojattu valuuttakurssiriskiltä.

Hypon sijoitussalkun johdannaisiin ei sovelleta suojauslaskentaa. Sen sijaan johdannaisten suojaamiin saamistodistuksiin sovelletaan käypään arvoon arvostamisen mahdollisuutta silloin kuin tämän oletetaan tuottavan merkityksellisempää informaatiota (tästä tarkempaa tietoa kohdassa ”Nimenomainen luokittelu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavaksi”).

Korkojohdannaisten 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*

Käypien arvojen määrittämisessä sovelletaan käypien arvojen hierarkiaa. Ensisijaisesti käytetään noteerattuja hintoja (taso 1), mutta jos näitä ei ole saatavilla, käytetään havainnoitavissa olevia syöttötietoja (taso 2).

Johdannaissopimusten, joista valtaosa koostuu perinteisistä koronvaihtosopimuksista, sekä noteeraamattomien kiinteäkorkoisten velka- ja saatavaerien käypä arvo on laskettu diskonttaamalla tulevat kassavirrat nykyhetkeen markkinakoroilla. Markkinakorkoihin, joihin on käytetty euribor- ja swap -korkoja, on lisätty vastapuolen luottoriskin mukainen riskilisa eli marginaali. Valuutan- ja koronvaihtosopimuksia arvostettaessa on lisäksi huomioitu arvostushetken valuuttakurssi.

Noteeraamattomien 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 MasterCard-korttien 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**

##### *Sijoituskiinteistöt*

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

Mahdollisiin yhteistyöhankkeisiin liittyvät uudisrakennuskohteet tuloutetaan vasta sen valmistuttua IFRIC 15 mukaisesti.

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

Joihinkin sijoituksiin on aikaisemmissa FAS -tilinpäätöksissä tehty arvonnkorotuksia. IFRS -siirtymähetkellä kiinteistöjen uutena oletushankintamenuona käytettiin FAS -tilinpäätöksen arvoja IFRS 1.17 ja 1.18 kohtien sallimalla tavalla.

Sijoituskiinteistöjen 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.

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

Pieni 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 pääsääntöisesti neljän vuoden päästä joko lunastaa asunto kokonaan itselleen tai myydä oma osuutensa Hypolle. Lunastushinta on yleensä alkuperäinen hankintahinta vähennettynä asunnon kulumisen perusteella laskettavalla korvauksella. 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.

Kiinteistösisjoitusten 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, joka vastaa niiden lunastushintaa.

#### *Muut aineelliset hyödykkeet*

Muut aineelliset hyödykkeet sisältävät koneet ja kaluston sekä taideteokset ja ne käsitellään hankintamenuomallin 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 eläkesäätiön A-osastossa (suljettu vuonna 1991). A-osaston eläkesäätiöjärjestely luokitellaan etuuspuhjaiseksi. 1.1.2013 voimaan tulleen uuden IAS 19 –standardin mukaisesti vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjataan muihin laajan tuloksen eriin sillä kaudella jonka aikana ne syntyvät. Eläkesäätiön työnantajayhtiöille mahdollisesti palauttama ylikate ei vaikuta konsernin tulokseen, mutta parantaa konsernin vakavaraisuutta.

Vuoden 2010 lopussa eläkesäätiöön perustettiin M-osasto, joka avasi uuden mahdollisuuden kartuttaa tulospalkkioilla henkilöstön eläketurvaa. M-osasto käsitellään maksupuhjaisena järjestelmänä. Eläkesäätiön A-osastolta M-osastolle tehtävät siirrot vaikuttavat konsernin eläkekulujen lopulliseen tasoon eläkesäätiön vakuutusteknisestä tuloksesta riippuen.

## **Verot**

### *Tilivuoden verot*

Tilivuoden verot sisältävät tilikauden verotettavaan tuloon perustuvan verokulun sekä aikaisempien tilikausien verotettavaan tuloon perustuvat tilikaudella kirjatut oikaisut. Lisäksi veroihin sisältyvät tulosvaikutteisesti kirjattavat laskennalliset verot.

### *Laskennalliset verosaatavat ja -velat*

Emon FAS -tilinpäätöksessä esitetty luottotappiovaraus, eläkesäätiön ylikate, myytävissä olevien sijoitusten ja koronvaihtosopimusten arvostuksesta syntynyt käyvän arvon rahasto sekä FAS -tilinpäätöksiin sisältyvät kiinteistöjen arvonkorotuksista syntyneet arvonkorotusrahastot, on käsitelty konsernin taseessa laskennallisilla veroilla oikaistuin arvoin 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 rahoitusvälineen efektiivistä korkoa, jaksotetaan korkotuottoihin tai kuluihin osana instrumentin efektiivistä korkoa.

### **Segmenttiraportointi**

Hypon hallitus on kattavan tarkastelun perusteella päättänyt ratkaisuun, että Hypolla on ainoastaan yksi segmentti – vähittäispankkitoiminta. Hypossa “ylin operatiivinen päätöksentekijä” (CODM) on hallitus.

# KONSERNIN TULOSLASKELMAN 1.1. – 31.12.2014 LIITETIEDOT

Euroa, ellei toisin mainita.

## 1 Korkotuottojen ja -kulujen erittely tase-erittäin

	2014	2013
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut saamiset		
Saamiset luottolaitoksilta	11 840,10	24 037,84
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	19 565 463,53	16 162 596,10
Saamistodistukset, eräpäivään asti pidettävät	170 220,16	60 232,78
Yhteensä	19 747 523,79	16 246 866,72
Saamistodistukset, myytävissä olevat	1 095 616,25	1 193 935,23
Muut korkotuotot	227 553,91	222 407,38
Korkotuotot yhteensä	21 070 693,95	17 663 209,33
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut velat		
Velat luottolaitoksille	-1 736 695,17	-2 203 574,65
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	-3 520 064,64	-3 302 743,79
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-7 670 980,14	-5 494 272,65
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	-786 669,77	-225 385,79
Yhteensä	-13 714 409,72	-11 225 976,88
Johdannaissopimukset	-928 406,49	-1 147 006,71
Muut korkokulut	-381,36	0,00
Korkokulut yhteensä	-14 643 197,57	-12 372 983,59

## 2 Tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista

	2014	2013
Myytävissä olevista rahoitusvaroista	84 000,00	98 000,00

## 3 Palkkiotuotot ja -kulut

	2014	2013
Luotonannosta ja ottolainauksesta	1 425 850,61	1 435 753,35
Lainopillisista tehtävistä	212 000,31	132 490,59
Tonttintotariaattipalveluista	1 220 977,95	673 501,06
Muusta toiminnasta	800 062,11	505 882,76
Palkkiotuotot yhteensä	3 658 890,98	2 747 627,76
Muut palkkiokulut	-48 563,89	-24 236,06
Palkkiokulut yhteensä	-48 563,89	-24 236,06

## 4 Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot

	2014	2013
Rahoitusinstrumenttien luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto)		
Kaupankäyntitarkoituksessa pidettäväksi luokitelluista rahoitusinstrumenteista johtuvat nettotuotot	-14 550,69	
Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto)		
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatuista eristä johtuvat nettotuotot	-86 411,54	
Arvopaperikaupan nettotuotot	-100 962,23	0,00
Valuuttatoiminnan nettotuotot	-954,71	-1 699,12
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot yhteensä	-101 916,94	-1 699,12

Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjattujen erien luottoriskistä johtuva arvonmuutos oli kauden aikana (ja kumulatiivisesti) +1750 euroa.



**5 Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Saamistodistusten myyntivoitot	2 880 842,55	103 611,95
	2 880 842,55	103 611,95

**6 Sijoituskiinteistöjen nettotuotot**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Vuokratuotot	2 970 184,15	3 338 307,52
Myyntivoitot (-tappiot)	1 833 715,78	2 816 914,18
Muut tuotot	307 869,39	407 494,82
Maksetut vastikkeet ja muut hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä, jotka kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	-737 348,03	-654 455,17
Muut kulut	-40 531,36	-48 585,36
Suunnitelman mukaiset poistot	28 631,45	-34 276,66
Yhteensä	4 362 521,38	5 825 399,33

**7 Liiketoiminnan muut tuotot**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Vuokratuotot, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus	3 980,00	0,00
Muut tuotot	-10 492,44	8 483,27
Yhteensä	-6 512,44	8 483,27

**8 Liiketoiminnan muut kulut**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Vuokrakulut	-125 798,52	-56 919,67
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-47 769,72	-57 916,58
Muut kulut	-386 573,91	-369 453,72
Yhteensä	-560 142,15	-484 289,97

**9 Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Suunnitelman mukaiset poistot	-312 117,12	-261 449,63

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

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot	-204 523,19	-39 841,81
Vähennykset	173 437,36	58 984,23
Yhteensä	-31 085,83	19 142,42

**11 Tuloverot**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Tuloslaskelman verojen erittely		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva verokulu	-595 278,45	-562 974,97
Laskennallisten verojen muutos	-720 836,07	-555 662,77
Edellisten tilikausien verot	-14 185,48	2 170,33
<b>Verot tuloslaskelmassa</b>	<b>-1 330 300,00</b>	<b>-1 116 467,41</b>
Verojen täsmäytyslaskelma		
Tulos ennen veroja	7 497 990,08	6 006 123,89
Verovapaat tulot	-871 657,97	-937 947,27
Vähennykselvottomat kulut	14 110,43	27 876,52
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-74 869,96	-19 882,33
<b>Yhteensä</b>	<b>6 565 572,58</b>	<b>5 076 170,81</b>
Verot laskettuna 20 %:n verokannalla	-1 313 114,52	-1 243 661,85
Edellisten tilikausien verot	-14 185,48	2 170,33
Muut erät	-3 000,00	125 024,11
<b>Verot tuloslaskelmassa</b>	<b>-1 330 300,00</b>	<b>-1 116 467,41</b>

## 12 Tuoteryhmiä ja maantieteellisiä markkina-alueita koskevat tiedot

Hypo-konsernilla on ainoastaan yksi segmentti, vähittäispankkitoiminta.

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

	2014				
	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	16 448 512	6 909 680	1 499 612 092	1 404 244 188	54
Muu toiminta	874 726	588 310	302 678	278 000	
	17 323 239	7 497 990	1 499 914 770	1 404 522 188	54

	2013				
	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	13 364 831	5 742 411	1 219 486 554	1 132 102 199	38
Muu toiminta	608 818	263 713	108 517		
	13 973 649	6 006 124	1 219 595 071	1 132 102 199	38

## KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2014

### 13 Käteiset varat

	2014	2013
Kassa	75 000 000,00	560 000,00

### 14 Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat

	2014 tasearvo	2013 tasearvo
Käteiset varat	75 000 000,00	560 000,00
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	111 070 415,61	119 222 677,87
Saamiset luottolaitoksilta	35 245 088,60	60 847 406,72
Saamistodistukset	5 090 650,00	1 999 440,00
	226 406 154,21	182 629 524,59

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

	2014			2013		
	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		159 334,02	159 334,02		43 914 987,90	43 914 987,90
Kotimaisilta luottolaitoksilta	33 649 019,76		33 649 019,76	16 244 835,14		16 244 835,14
Ulkomaisilta luottolaitoksilta	1 436 734,82		1 436 734,82	687 583,68		687 583,68
Yhteensä	35 085 754,58	159 334,02	35 245 088,60	16 932 418,82	43 914 987,90	60 847 406,72

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

Muut kuin vaadittaessa maksettavat saamiset luottolaitoksilta ovat lyhytaikaisia, jäljellä olevalta maturiteetiltaan enintään 3 kk:n mittaisia määräaikaistalletuksia.

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

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

	2014	2013
Yritykset ja asuntoyhteisöt	647 258 044,82	494 276 941,48
Kotitaloudet	545 681 580,67	474 681 547,10
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	3 020 000,00	3 020 000,00
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	1 713 168,99	1 917 615,65
Ulkomaat	6 369 000,00	3 997 350,95
<b>Yhteensä</b>	<b>1 204 041 794,48</b>	<b>977 893 455,18</b>
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla	703 702,26	721 495,49

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä koostuvat pitkäaikaisesta luotonannosta eri vastapuolille.

	2014	2013
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot		
Arvonalentumistappiot vuoden alussa	315 857,81	333 840,17
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	204 523,19	39 841,81
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	-170 681,63	-57 824,17
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	349 699,37	315 857,81

Ryhmäkohtaisia arvonalentumiskirjauksia ei ole tehty.

## 17 Saamistodistukset

	2014			2013		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Myytävissä olevat						
Valtion velkasitoumukset			0,00	10 029 500,00		10 029 500,00
Valtion liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	61 039 400,00		61 039 400,00			0,00
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
joukkovelkakirjalainat	11 664 760,00		11 664 760,00			0,00
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut						
Valtion liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	10 096 300,00		10 096 300,00			0,00
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Eräpäivään asti pidettävät						
Pankkien liikkeeseen laskemat						
joukkovelkakirjalainat	10 760 085,61		10 760 085,61	10 916 373,87		10 916 373,87
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut						
Pankkien liikkeeseen laskemat						
joukkovelkakirjalainat	5 351 050,00		5 351 050,00			0,00
Myytävissä olevat						
Pankkien liikkeeseen laskemat						
joukkovelkakirjalainat	12 158 820,00		12 158 820,00	98 276 804,00		98 276 804,00
Muut saamistodistukset	5 090 650,00		5 090 650,00	1 999 440,00		1 999 440,00
<b>Saamistodistukset yhteensä</b>	<b>116 161 065,61</b>	<b>0,00</b>	<b>116 161 065,61</b>	<b>121 222 117,87</b>	<b>0,00</b>	<b>121 222 117,87</b>
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla			0,00			0,00
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen			111 070 415,61			119 222 677,87

Saamistodistukset ovat jäljellä olevalta maturiteetiltaan 1 - 7 vuoden mittaisia sijoituksia useisiin eri luottovastapuoliin.

## 18 Osakkeet ja osuudet (Myytävissä olevat rahoitusvarat)

	2014			2013		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Osakkeet ja osuudet, myytävissä olevat						
Joista hankintameno	113 434,82		113 434,82	113 434,82		113 434,82
Joista luottolaitoksissa	108 500,00		108 500,00	108 500,00		108 500,00

## 19 Johdannaisopimukset

	2014		2013	
	Kirjanpitoarvo Vastaavaa	Vastattavaa	Kirjanpitoarvo Vastaavaa	Vastattavaa
Suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, korkojen rahavirran suojaus, käypä arvo		2 786 743,00		3 266 711,00
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, korkojen rahavirran suojaus, käypä arvo		4 917 990,00		-231 233,00
Ei-suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo		151 930,00		
	0,00	7 856 663,00	0,00	3 035 478,00
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, siirtyvä korko		627 684,17		635 788,41
Yhteensä	0,00	8 484 347,17	0,00	3 671 266,41

	2014			
	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä
Jäljellä oleva maturiteetti				
Kohde-etuuksien nimellisarvot	1 000 000,00	159 427 687,66	10 000 000,00	170 427 687,66
Käypä arvo, vastaavaa				0,00
Käypä arvo, vastattavaa	2 846,00	7 715 029,00	138 788,00	7 856 663,00

	2013			
	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä
Jäljellä oleva maturiteetti				
Kohde-etuuksien nimellisarvot	55 402 000,00	109 935 000,00		165 337 000,00
Käypä arvo, vastaavaa				0,00
Käypä arvo, vastattavaa	-956 028,00	3 991 506,00		3 035 478,00

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

## 20 Aineettomat hyödykkeet

	2014	2013
	IT-ohjelmat ja -hankkeet	825 015,23
Muut aineettomat hyödykkeet	123 531,10	0,00
	948 546,33	739 051,26
Aineettomien hyödykkeiden hankkimista koskevien sopimusperusteisten sitoumusten määrä	430 119,00	100 000,00

## 21 Aineelliset hyödykkeet

	2014	2013
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo		
Maa- ja vesialueet	23 900 844,96	22 145 518,37
Rakennukset	628 068,55	545 209,31
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	29 827 940,20	23 377 837,81
<b>Tasearvo, yhteensä</b>	<b>54 356 853,71</b>	<b>46 068 565,49</b>
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	64 347 954,66	59 288 580,11
josta ulkopuolisen, pätevän arvioijan arvioihin perustuva osuus	10 809 973,13	6 596 759,37
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Ei-purettavissa olevat tonttivuokrasopimukset		
Vuokrasaatavat yhden vuoden kuluessa	1 012 345,44	956 667,96
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	1 340 276,42	761 551,42
Rakennuttamiseen liittyvät vastuut	2 181 921,00	2 181 921,00
Yhteensä	3 522 197,42	2 943 472,42
Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat velvoitteet sisältyvät taseen ulkopuolisiin sitoumuksiin, jotka on esitetty liitteessä 39.		
Rakennuttamiseen liittyvät vastuut koostuvat mahdollisista rakennuttamis- ja virhevastuista.		
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet, tasearvo		
Omassa käytössä olevat		
Maa- ja vesialueet	734 148,71	734 148,71
Rakennukset	108 489,59	94 176,88
<b>Tasearvo, yhteensä</b>	<b>842 638,30</b>	<b>828 325,59</b>
Muiden kiinteistöjen käypä arvo, yhteensä	3 514 426,04	3 500 113,33
Rakennusvaiheessa oleviin kohteisiin liittyvät velvoitteet		
Rakenteilla olevien kohteiden maksamattomat kauppahinnat	1 797 937,74	822 519,96

## 22 Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden muutokset tilikauden aikana

	Aineettomat hyödykkeet	Sijoituskiint. ja sijoituskiinteistö- osakkeet	Muut kiinteistöt ja kiinteistö- osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
Hankintameno 1.1.2014	1 713 405	46 572 041	878 015	2 185 293	49 635 349
Lisäykset, uudet hankinnat	458 520	11 648 275	19 259	34 469	11 702 003
Lisäykset, myöhemmin toteutuneet aktivoinnit	-1 729				0
Vähennykset		-2 982 573			-2 982 573
<b>Hankintameno 31.12.2014</b>	<b>2 170 197</b>	<b>55 237 743</b>	<b>897 274</b>	<b>2 219 762</b>	<b>58 354 779</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2014	974 354	503 475	49 690	1 886 502	2 439 667
Tilikauden poisto	247 296		4 946	59 875	64 821
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2014</b>	<b>1 221 650</b>	<b>503 475</b>	<b>54 636</b>	<b>1 946 377</b>	<b>2 504 488</b>
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut		-377 414			-377 414
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2014</b>	<b>948 546</b>	<b>54 356 854</b>	<b>842 638</b>	<b>273 385</b>	<b>55 472 877</b>
Hankintameno 1.1.2013	1 126 531	55 120 326	878 015	2 073 838	58 072 179
Lisäykset, uudet hankinnat	586 874	1 148 329		159 172	1 307 502
Vähennykset		-9 696 615		-47 717	-9 744 331
<b>Hankintameno 31.12.2013</b>	<b>1 713 405</b>	<b>46 572 041</b>	<b>878 015</b>	<b>2 185 293</b>	<b>49 635 349</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2013	787 897	503 475	43 769	1 817 430	2 364 674
Tilikauden poisto	186 457		5 921	69 072	74 993
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2013</b>	<b>974 354</b>	<b>503 475</b>	<b>49 690</b>	<b>1 886 502</b>	<b>2 439 667</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2013</b>	<b>739 052</b>	<b>46 068 566</b>	<b>828 325</b>	<b>298 791</b>	<b>47 195 682</b>

**23 Muut varat**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt/eläkesäätiön ylikate	6 893 816,36	6 172 691,36
Muut saamiset	868 274,64	1 345 284,84
Yhteensä	<u>7 762 091,00</u>	<u>7 517 976,20</u>

Tarkempia tietoja etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä esitetään liitetiedossa 36.

**24 Siirtosaamiset ja maksetut ennakot**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Korkosaamiset	3 031 883,34	2 547 999,43
Tilikauden veroihin perustuva verosaaminen	195,95	
Muut siirtosaamiset	1 474 024,08	192 591,16
Yhteensä	<u>4 506 103,37</u>	<u>2 740 590,59</u>

**25 Laskennalliset verosaamiset ja -velat**

	<b>Verosaaminen 2014</b>		<b>Verovelka 2014</b>		
	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Konserni yhteensä	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Yhdistely- toimenpiteisiin perustuvat	Konserni yhteensä
Eläkesäätiön ylikatteen laskennallinen vero				1 378 763,28	1 378 763,28
Kiinteistösij. vanhan arvonkorotusrahaston lask. vero			943 769,72	-176 137,74	767 631,98
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	663 768,83	663 768,83	201 985,86		201 985,86
Luottotappiovarausten laskennallinen vero			6 448 165,00		6 448 165,00
Yhteensä	<u>663 768,83</u>	<u>663 768,83</u>	<u>7 593 920,58</u>	<u>1 202 625,54</u>	<u>8 796 546,12</u>

	<b>Verosaaminen 2013</b>		<b>Verovelka 2013</b>		
	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Konserni yhteensä	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Yhdistely- toimenpiteisiin perustuvat	Konserni yhteensä
Eläkesäätiön ylikatteen laskennallinen vero				1 234 538,35	1 234 538,35
Kiinteistösij. uudelleenarvostusrahaston lask. vero			1 019 252,47	-176 137,85	843 114,62
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	765 355,83	765 355,83	50 406,81		50 406,81
Luottotappiovarausten laskennallinen vero			5 616 232,24		5 616 232,24
Yhteensä	<u>765 355,83</u>	<u>765 355,83</u>	<u>6 685 891,52</u>	<u>1 058 400,50</u>	<u>7 744 292,02</u>

**26 Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat**

	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat				
Joukkovelkakirjalainat	518 423 352	518 960 565	417 847 280	418 729 571
Sijoitus- ja yritystodistukset	130 028 702	130 200 000	116 404 037	116 700 000
Yhteensä	<u>648 452 054,40</u>	<u>649 160 565</u>	<u>534 251 317,44</u>	<u>535 429 571</u>

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.

**27 Muut velat**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Muut velat	8 125 856,19	7 184 943,32

**28 Siirtovelat ja saadut ennakot**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Korkovelat	2 849 403,46	3 398 877,03
Saadut ennakomaksut	65 105,13	58 408,58
Tilikauden veroihin perustuva verovelka	315 517,82	212 253,56
Muut siirtovelat	1 321 009,33	821 376,09
Yhteensä	<u>4 551 035,74</u>	<u>4 490 915,26</u>

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

	2014		2013	
	Tasearvo	Nimellisarvo	Tasearvo	Nimellisarvo
Debentuurilainat	17 962 118,17	17 967 200,00	21 834 650,64	21 841 000,00

Debentuurilaina 7/2013 tasearvoltaan 16 milj. EUR on tasalyhenteinen ja erääntyy 18.9.2018. Lainan korko on kiinteä 3,750%. Debentuurilaina 1/2014 tasearvoltaan 1,962 milj. EUR on tasalyhenteinen ja erääntyy 2.2.2018. Lainan korko on 2,00%+12kk euribor. Lainojen ennenaikaisiin takaisinmaksuihin tarvitaan Finanssivalvonnan lupa. Vakavaraisuuslaskennassa velkoja ei huomioida omissa varoissa.

## 30 Rahoitusvarojen ja -velkojen maturiteettijakauma

	2014					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	35 245 089					35 245 089
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	14 612 000	53 612 000	328 000 794	306 376 000	501 441 000	1 204 041 794
Saamistodistukset			71 696 730	44 464 335		116 161 066
Yhteensä	49 857 089	53 612 000	399 697 525	350 840 335	501 441 000	1 355 447 949
Velat luottolaitoksille	41 757 994	18 100 000	139 641 564	875 000		200 374 558
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	333 295 730	121 729 876	52 815 942	561 807		508 403 356
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	99 399 896	105 587 138	443 465 021			648 452 054
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		4 491 800	13 470 318			17 962 118
Yhteensä	474 453 621	249 908 814	649 392 845	1 436 807	0	1 375 192 087

Velat yleisölle ja julkisyhteisöille sekä yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat sisältävät eriä, joiden maturiteetti on todellisuudessa yhteistyökumppaneiden henkilöstölle myönnettyjen antolainasopimusten mukainen. Näitä lainoja oli vuoden 2014 lopussa 59 543 286 euroa.

	2013					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	60 847 407					60 847 407
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	13 788 000	54 820 000	260 817 455	238 262 000	410 206 000	977 893 455
Saamistodistukset	23 538 335	4 023 600	85 682 352	7 977 831		121 222 118
Yhteensä	98 173 742	58 843 600	346 499 807	246 239 831	410 206 000	1 159 962 980
Velat luottolaitoksille	39 944 526	42 762 289	104 483 304	3 906 416		191 096 536
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	204 224 338	92 663 828	55 107 992	10 467 908		362 464 067
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	38 405 603	113 240 876	382 604 838			534 251 317
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		4 300 200	17 534 451			21 834 651
Yhteensä	282 574 468	252 967 193	559 730 585	14 374 325	0	1 109 646 571

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

	2014			2013		
	Kotimaan raha	Ulkomaan raha	Yhteensä	Kotimaan raha	Ulkomaan raha	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	35 245 089		35 245 089	60 847 407		60 847 407
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	1 204 041 794		1 204 041 794	977 893 455		977 893 455
Saamistodistukset	116 161 066		116 161 066	121 222 118		121 222 118
Johdannaissopimukset			0	0		0
Muu omaisuus	144 466 822		144 466 822	59 632 091		59 632 091
Yhteensä	1 499 914 770	0	1 499 914 770	1 219 595 071	0	1 219 595 071
Velat luottolaitoksille	162 398 724	37 975 834	200 374 558	119 685 947	71 410 589	191 096 536
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	508 403 356		508 403 356	362 464 067		362 464 067
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	621 836 490	26 615 565	648 452 054	506 031 747	28 219 571	534 251 317
Johdannaissopimukset ja kaupankäyntitarkoituksessa pid. velat	2 938 673	4 917 990	7 856 663	3 266 711	-231 233	3 035 478
Muut velat	39 435 556		39 435 556	41 254 801		41 254 801
Oma pääoma	95 392 582		95 392 582	87 492 872		87 492 872
Yhteensä	1 430 405 382	69 509 389	1 499 914 770	1 120 196 145	99 398 927	1 219 595 071

Valuutan- ja koronvaihtosopimusten valuutat ja nimellismäärät vastaavat valuuttamääräisten velkojen valuuttoja ja nimellismääriä, joten konsernin valuuttakurssiriski on suojattu.

**32 Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot**

		2014		2013	
Luokittelu	Käyvän arvon määrittämisperiaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Käteiset varat	Lainat ja muut saamiset	75 000 000	75 000 000	560 000	560 000
Saamiset luottolaitoksilta	Lainat ja muut saamiset	35 245 089	35 245 089	60 847 407	60 847 407
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Lainat ja muut saamiset	1 204 041 794	1 205 599 467	977 893 455	980 469 989
Saamistodistukset	Myytävässä olevat rahoitusvarat	1	89 953 630	89 953 630	110 305 744
Saamistodistukset	Eräpäivään asti pidettävät		10 760 086	11 313 762	10 916 374
Saamistodistukset	Käypään arvoon arvomahdollisuuden perusteella kirjatut erät	1	15 447 350	15 447 350	
Osakkeet ja osuudet	Myytävässä olevat rahoitusvarat	2	113 435	113 435	113 435
Yhteensä			1 430 561 384	1 432 672 732	1 160 636 415
Velat luottolaitoksille	Muut velat		200 374 558	200 374 558	191 096 536
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Muut velat		508 403 356	508 823 695	362 464 067
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Muut velat		648 452 054	648 452 054	534 251 317
Johdannaissopimukset		2	7 856 663	7 856 663	3 035 478
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	Muut velat		17 962 118	17 962 118	21 834 651
Yhteensä			1 383 048 750	1 383 469 088	1 112 682 049

Johdannaissopimukset koostuvat suojaamistarkoituksessa solmituista koron- ja valuutanvaihtosopimuksista eri vastapuolien kanssa.

Velat luottolaitoksille koostuvat pääosin vaihtuvakorkoisista, vakuudettomista pitkäaikaisista velkakirjalainoista eri vastapuolien kanssa.

Velat yleisölle ja julkisyhteisöille koostuvat ottolainauksesta yleisöltä sekä eräiden yksittäisten vastapuolten kanssa solmituista pitkäaikaisista rahoitus sopimuksista.

Käyvän arvon määrittämisperiaatteet on yllä olevassa taulukossa ilmoitettu vain niiden erien osalta, jotka alkuperäisen kirjaamisen jälkeen arvostetaan taseessa käypään arvoon

toistuvasti tai kertaluonteisesti. Periaatteet ovat seuraavat:

1: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta

2: Muu kuin noteerattu, todettavissa oleva hinta

3: Ei todettavissa oleva markkinahinta



### 33 Rahoitusvarojen ja -velkojen netottaminen

31.12.2014	Bruttoramäärät	Nettoutettu taseessa	Taseessa esitettävät rahamäärät	Määrät, joita koskee nettoutusjärjestely mutta joita ei ole netotettu taseessa		Nettomäärä
				Rahoitusinstrumentit	Saatu/maksettu käteisvakuus	
Johdannaisvelat	7 856 663	-	7 856 663	-	-	7 856 663
Johdannaissaamiset	-	-	-	-	-	-

31.12.2013	Bruttoramäärät	Nettoutettu taseessa	Taseessa esitettävät rahamäärät	Määrät, joita koskee nettoutusjärjestely mutta joita ei ole netotettu taseessa		Nettomäärä
				Rahoitusinstrumentit	Saatu/maksettu käteisvakuus	
Johdannaisvelat	3 035 478	-	3 035 478	-	-	3 035 478
Johdannaissaamiset	-	-	-	-	-	-

Edellä mainittuihin johdannaissopimuksiin, joita koskee toimeenpantavissa oleva yleinen nettoutusjärjestely tai muu vastaavanlainen järjestely, liittyy kaikissa tapauksissa konsernin

ja vastapuolen välinen sopimus jonka mukaan kyseiset rahoitusvarat ja -velat saadaan selvittää nettomääräisesti, molempien osapuolten valitessa tämän tavan.

Jos tällaista valintaa ei tehdä, rahoitusvarat ja -velat selvitetään bruttomääräisesti. Jos toinen osapuoli laiminlyö veloitteensa täyttämisen, kumpikin osapuoli on oikeutettu kaikkien tällaisten rahamäärien nettomääräiseen selvittämiseen.

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

Tase	2014	2013
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	506 163,07	383 153,91
Aineelliset hyödykkeet		
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet	6 539 188,11	5 505 425,42
Tuloslaskelmaerät		
Korkotuotot	9 578,76	6 718,46
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot/vastikkeet	-96 834,23	-134 606,24

### 35 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.

### 36 Eläkevelvoitteet

Työntekijöiden lakisääteinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja se käsitellään IFRS-laskentakäytännön mukaisesti maksuperusteisena järjestelmänä.

Vapaaehtoinen lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osastossa ja se käsitellään etuusperusteisena järjestelmänä. A-osaston varallisuus ylittää vastuiden määrän.

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

M-osasto käsitellään maksupohjaisena järjestelmänä.

	2014	2013
<b>Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt tuloslaskelmassa</b>		
Työsuorituksen perustuvat menot	21 717	23 169
Nettokorko, kulu (+) tai tuotto (-)	-199 242	-197 682
Tilikaudella kirjattu nettomääräinen vakuutusmatemaattinen voitto (-) / tappio (+)	-899 195	-605 680
Hoitokulut	80 401	87 853
Siirto M-osastolle	275 194	237 644
<b>Eläkekulut (+)/tuotot (-)</b>	<b>-721 125</b>	<b>-454 696</b>
<b>Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt taseessa</b>		
Rahastoitujen velvoitteiden nykyarvo	6 633 831	6 800 826
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	-13 527 647	-13 373 517
Ylikate (-)/alicate (+)	-6 893 816	-6 572 691
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)		400 000
<b>Nettomääräinen velka (+)/saaminen (-)</b>	<b>-6 893 816</b>	<b>-6 172 691</b>
<b>Taseeseen merkityn nettomääräisen velan/saamisen muutos</b>		
Nettomääräinen velka(+)/saaminen (-) 1.1.	-6 172 691	-6 117 995
Eläkekulut (+)/tuotot (-)	-721 125	-454 696
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)		400 000
<b>Nettomääräinen velka (+)/ saaminen (-) 31.12.</b>	<b>-6 893 816</b>	<b>-6 172 691</b>
<b>Järjestelyyn kuuluviin varoihin sisältyvät konsernin omat rahoitusinstrumentit</b>		
Talletukset Suomen AsuntoHypoPankissa	227 992,06	33,02
<b>Tärkeimmät vakuutusmatemaattiset oletukset, %</b>		
Diskonntauskorko	3,25	3,25
Varojen tuotto-odotus	3,25	3,25
Tuleva palkankorotusolettamus	3,00	3,00
Inflaatio	2,00	2,00

#### Etuuspohjaisen velvoitteen herkyys painotetuissa keskeisissä oletuksissa tapahtuville muutoksille

	Vaikutus etuusperusteiseen velvoitteeseen		
	Oletuksen muutos	Lisäys	Vähennys
Diskonntauskorko	0,50 %	-4,90 %	7,10 %
Palkkojen nousuvauhti	0,50 %	0,30 %	-0,30 %
Eläkkeiden nousuvauhti	0,50 %	6,30 %	-4,20 %

Yhden vuoden lisäys odotettavissa olevaan elinikään kasvattaa velvoitetta 4,1%.

#### KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### 37 Annetut vakuudet

	2014	2013
Vakuuslaji		
Omasta velasta annetut vakuudet		
Velat keskuspankille	Saamistodistukset	35 001 187,50
		40 633 055,56

**38 Varojen vakuussidonnaisuutta koskevat tiedot**

(milj. €)	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
<b>A - Varat</b>	35,4	--	1499,9	--
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			0,1	0,0
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	35,4	36,0	80,7	80,7
Muut varat		--	1419,1	--

**B - Saadut vakuudet**

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

	Vakuussidonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat	Sidotut varat
<b>C - Sidotut varat ja niihin liittyvät velat</b>		
Tiettyjen rahoitusvelkojen kirjanpitoarvo	35,0	35,4

**D - Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä**

Konsernin vakuussidonnaiset varat koostuvat EKP:n vakuudeksi hyväksymistä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, jotka on annettu vakuudeksi keskuspankista nostetulle lainalle.

Konsernin vakuussidonnaiset varat ovat kuluneen vuoden aikana laskeneet n. 13 %, johtuen keskuspankkilainan määrän laskusta.

Noin 95 % sitomattomista muista varoista eivät ole vakuuskelpoisia. Vakuuskelpoisina varoina on tässä pidetty käteistä.

Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia saamistodistuksia, joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operatioissa, oli 75,6 m€ 31.12.2014.

Edellä kohdissa A ja C sidotuksi raportoitujen varojen määrä ei sisällä ylivakuutta. Kaikki määrät on raportoitu tilanteesta 31.12.2014.

**39 Leasing- ja muut vuokravastuut**

	2014	2013
Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat		
Yhden vuoden kuluessa	40 580,74	39 923,04
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa	81 161,48	119 769,12
Yhteensä	121 742,22	159 692,16

**40 Taseen ulkopuoliset sitoumukset**

	2014	2013
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset		
Takaukset ja muut vastuut	2 181 921,00	2 181 921,00
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot	218 099 910,14	107 700 259,56
Osaomisteisten ja valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	1 340 276,42	761 551,42
Yhteensä	221 622 107,56	110 643 731,98

**TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT**

	2014	2013
<b>41 Tilintarkastuspalkkiot</b>		
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot tilintarkastuksesta	78 731,01	70 500,82
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot veroneuvonnasta	0,00	0,00
Muista palveluista	10 687,25	52 564,75
Yhteensä	89 418,26	123 065,57

## KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ JA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

### 42 Henkilöstön lukumäärä

	2014		2013	
	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	48	50	35	44
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2	2	2
Määräaikainen henkilöstö	4	4	1	3
<b>Yhteensä</b>	<b>54</b>	<b>56</b>	<b>38</b>	<b>49</b>

### 43 Johdolle maksetut palkat ja palkkiot

	2014	2013
Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kokonaispalkat	391 670,00	333 816,00

Irtisanomistilanteessa toimitusjohtajalle ja varatoimitusjohtajalle maksetaan 6 kk:n irtisanomisajan palkan lisäksi 4 kk:n kokonaispalkka. Toimitusjohtajalla ja hallituksen jäsenillä on oikeus työntekijän eläkelain (TyEL) mukaiseen peruseläketurvaan. Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja kuuluvat Hypon henkilöstön ohjaus- ja kannustinjärjestelmään, josta heillä on mahdollisuus ansaita enintään 20 viikon palkkio. Maksettuihin kokonaispalkkoihin ei sisälly ohjaus- ja kannustinjärjestelmän mukaisia palkkioita, koska ne suoritettiin kokonaisuudessaan 12 viikon palkkiota vastaavana vakuutusmaksuna Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön M-osastolle. Vakuutusmaksuna on toimitusjohtajan osalta suoritettu 45 000 euroa ja varatoimitusjohtajan osalta 30 480 euroa. Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kohdalla suoritettu vakuutusmaksu on yksipuolisesti peruutettavissa tulosvuotta seuraavien 3 vuoden aikana Hypoteekkiyhdistyksen hallituksen tekemän päätöksen perusteella. Maksettuihin palkkoihin kuitenkin sisältyy sekä toimitusjohtajan että varatoimitusjohtajan osalta koko henkilöstölle maksettu ylimääräinen, varsinaisen ohjaus- ja kannustinpalkkausjärjestelmän lisäksi suoritettu 3 viikon palkkaa vastaava rahapalkkio.

	2014	2013
<b>Hallitus</b>		
Pj:lle maksetut palkkiot	19 244,21	16 237,28
Varapj:lle maksetut palkkiot	13 244,97	14 502,75
Jäsenille maksetut palkkiot	58 302,88	61 281,92
<b>Yhteensä</b>	<b>90 792,06</b>	<b>92 021,95</b>
<b>Hallintoneuvosto</b>		
Pj:lle maksetut palkkiot	5 390,00	6 375,00
Varapj:lle maksetut palkkiot	3 120,00	3 597,50
Jäsenille maksetut palkkiot	25 040,00	28 375,00
<b>Yhteensä</b>	<b>33 550,00</b>	<b>38 347,50</b>

Yksittäisille jäsenille maksetut palkat ja palkkiot palkkiolajeineen käyvät ilmi vuoden 2014 palkka- ja palkkioselvityksestä, joka on julkistettu Hypon kotisivuilla <http://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/johtaminen-ja-hallinnointi/saannot-ja-sisainen-valvonta/palkitseminen/>.

### 44 Johdolle ja muulle lähipiirille myönnetyt luotot

	2014	2013	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	567 189,46	591 137,21	-23 947,75
Hallitus	162 000,00	664 841,64	-502 841,64
Hallintoneuvosto	2 942 480,18	2 734 124,89	208 355,29
<b>Yhteensä</b>	<b>3 671 669,64</b>	<b>3 990 103,74</b>	<b>-318 434,10</b>

### 45 Johdon ja muun lähipiirin talletukset

	2014	2013	Muutos
Tj, vtj, hallitus ja hallintoneuvosto	1 082 211,70	962 252,60	119 959,10
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiö	306 113,14	177 422,08	128 691,06
<b>Yhteensä</b>	<b>1 388 324,84</b>	<b>1 139 674,68</b>	<b>248 650,16</b>

Johdolle myönnetty lainat on tehty henkilökuntaetuisina ja talletukset markkinaehtoisina.

### 46 Tytär- ja osakkuusyhtiöille myönnetty luotot

	2014	2013
Bostadsaktiebolaget Taos	1 271 622,10	1 263 721,18
As Oy Vanhaväylä 17		475 886,36
As Oy Kauniaisten Kokka	1 954 297,55	
<b>Yhteensä</b>	<b>3 225 919,65</b>	<b>1 739 607,54</b>

Lainat on myönnetty markkinaehtoin.

## KONSERNIN OSAKEOMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### 47 Tietoja tytär- ja osakkuusyhtiöistä

	Koti- paikka	2014		Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
		Omistus- osuus. %						
<b>Tytäritykset</b>								
Suomen AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100,0	14 107 252,94	2 348 528,31	526 128 223,48	512 020 970,54	4 370 160,18	
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	59,4	6 682 482,37	-72 241,44	7 986 970,30	1 304 487,93	753 341,30	
<b>Tytäritykset, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen</b>								
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	80,4	1 052 501,36	4 991,66	1 531 957,19	479 455,83	40 256,32	
<b>Osakkuusyhtiöt</b>								
As Oy Eiran Helmi	Helsinki	33,8	2 363 629,85	0,00	2 366 510,93	2 881,08	104 748,52	
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	30,0	156 226,56	-3 317,70	160 579,01	4 352,45	33 584,80	
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	Hyvinkää	25,0	571 077,41	1 100,18	573 102,28	2 024,87	10 456,00	
As Oy Kauniaisten Kokka	Kauniainen	25,9	1 806 300,00	0,00	3 806 300,00	2 000 000,00	0,00	

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

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

	Koti- paikka	2013		Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
		Omistus- osuus, %						
<b>Tytäritykset</b>								
Suomen AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100,0	11 758 724,63	1 713 751,57	375 599 024,33	363 840 299,70	3 049 104,17	
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	59,4	6 754 723,81	134 906,93	8 086 618,51	1 331 894,70	710 299,77	
<b>Tytäritykset, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen</b>								
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	80,4	1 031 522,02	9 867,88	1 532 126,98	500 604,96	38 059,90	
<b>Osakkuusyhtiöt</b>								
As Oy Eiran Helmi	Helsinki	33,8	2 363 629,85	0,55	2 367 706,49	4 076,64	73 331,92	
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	Helsinki	26,5	497 396,69	-5 060,21	860 117,68	362 720,99	81 480,76	
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	30,0	159 544,26	-583,87	162 600,61	3 056,35	31 526,04	
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	Hyvinkää	25,0	569 977,23	133,48	573 911,22	3 933,99	10 018,81	

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

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

## KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Suomen Hypoteekkiyhdistys laatii konsernitilinpäätöksen.

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

## KONSERNIN VAKAVARAISUUTTA JA RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### Riskinkantokyky

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

### Luotettava hallinto

Luotettava hallinto tarkoittaa konsernin toimintojen järjestämistä siten, että konsernia johdetaan terveiden ja varovaisten liiketoimintaperiaatteiden mukaisesti siten, että liiketoimintaan liittyvät vastuut ja raportointisuhteet ovat selkeät. Konsernin hallinto on järjestetty emoyhtiöön Suomen Hypoteekkiyhdistykseen (jälj. Hypo) ja se kattaa myös tytäryhtiön Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n (jälj. AsuntoHypoPankki) toiminnot. Konsernin hallinnon lisätiedot löytyvät konsernin tilinpäätöksen liitetiedoista sekä Hypon kotisivuilta osoitteesta [www.hypo.fi](http://www.hypo.fi).

### Vakavaraisuuden hallinta

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

Finanssivalvonta on myöntänyt konsernin emoyhtiölle Hypolle luvan jättää soveltamatta vakavaraisuuden hallinnan menettelytapoja koskevia vaatimuksia erikseen tytäryhtiönä toimivaan AsuntoHypoPankkiin. Tästä johtuen AsuntoHypoPankin vakavaraisuuden hallintaa ja riskien hallintaa koskevat menettelytavat on integroitu osaksi konsernin vakavaraisuuden hallintaa. Sisäisessä omien varojen riittävyuden arvioinnissa (ICAAP) omien varojen kohdentamiset suoritetaan konsernitasolla, sekä Hypon että AsuntoHypoPankin liiketoiminta huomioiden.

Konsernin vakavaraisuuden hallinnan tavoite on säilyttää kannattavuus omat varat riittävällä tasolla suhteessa liiketoiminnasta aiheutuviin riskeihin. Kannattavuus kerryttää vuositulosten muodossa omia varoja, joita käytetään konsernissa edelleen kilpailukykyisen liiketoiminnan kehittämiseen.

Uuden vakavaraisuutta koskevan sääntelyn 1.1.2014 alkaneen asteittaisen voimaantulojakson myötä konsernissa on vakavaraisuuden arvioinnin osalta siirrytty käyttämään pelkästään ydinpääomaa (Common Equity Tier 1, CET1), jonka määrälle suhteessa riskipainotettuihin saamisiin on asetettu sisäinen minimitaloite sekä seurantaraja.

Konsernissa sovelletaan laskennassa Basel III –vakavaraisuuskehikkoa. Omien varojen vähimmäismäärä luotto- ja vastapuoliriskille lasketaan standardimenetelmällä. Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

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

Omia varoja ja niiden vähimmäisvaatimusta koskevat tiedot on esitetty alla olevassa taulukossa. Ydinvakavaraisuus 31.12.2014 oli 15,1 prosenttia (vuotta aiemmin 14,7 %).

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

## Omat varat ja vakavaraisuus

	2014	2013
Oma pääoma	95 392 582,28	87 492 872,00
Käyvän arvon rahasto	1 847 132,02	2 762 470,00
Etuuspoijaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	-1 207 352,80	-487 997,00
Etuuspoijaisten eläkejärjestelyjen ylikate	-5 515 053,09	-4 938 152,80
Ydinpääoma (CET1) ennen vähennyksiä	90 517 308,41	84 829 192,20
Aineettomat hyödykkeet	-758 837,06	-591 240,80
Ydinpääoma (CET1)	89 758 471,35	84 237 951,40
Ensisijainen lisäpääoma ennen vähennyksiä	0,00	0,00
Vähennykset ensisijaisesta lisäpääomasta	0,00	0,00
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0,00	0,00
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	89 758 471,35	84 237 951,40
Toissijainen pääoma (T2)	807 943,32	201 627,00
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	90 566 414,67	84 439 578,40
Riskipainotetut erät yhteensä	595 458 214,00	572 824 988,00
josta luottoriskin osuus	568 925 558,00	548 816 000,00
josta markkinariskin osuus	0,00	0,00
josta operatiivisen riskin osuus	26 532 656,00	24 008 988,00
Ydinpääoma (CET1) suhteessa riskipainotettuihin eriin (%)	15,07	14,71
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa riskipainotettuihin eriin (%)	15,07	14,71
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa riskipainotettuihin eriin (%)	15,21	14,74

Vakavaraisuus on laskettu EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti myös vertailuvuoden 2013 osalta. Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä. Negatiiviset realisoitumattomat arvostukset on luettu ydinpääomiin ja positiiviset toissijaisiin pääomiin.

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

Konserni julkistaa riskinkantokyvyn analysoimiseksi tarvittavat olennaiset vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tiedot vuosittain osana tilintarkastettua konsernitilinpäätöstä ja siihen liitettyä toimintakertomusta.

## Riskienhallinta ja sisäinen valvonta

Riskienhallinnalla ja sisäisellä valvonnalla tarkoitetaan taloudellisen ja muun valvonnan toteuttamiseksi suoritettavia liiketoiminnan omia riskienhallinnallisia ja muita kontroleja sekä liiketoiminnasta riippumattomien valvontatoimintojen eli riskienhallinnan, säännösten noudattamisen valvontaan keskittyvän compliance-toiminnan ja sisäisen tarkastuksen toimenpiteitä.

### *Liiketoiminnan omat kontrollit*

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

Riskinotto liittyy olennaisesti luottolaitostoimintaan. Konsernin riskienhallinnan tavoite on ylläpitää tervettä liiketoimintaa siten, että liiketoimintaprosesseissa suoritetaan sovitut kontrollit, tekemällä liiketoimintaan liittyvät riskit näkyviksi ja tiedostetuiksi ja siten hallittaviksi sekä estää merkittävien riskien toteutuminen ja niistä aiheutuvien menetysten syntyminen. Riskienhallinnalla pyritään lisäksi varmistamaan, että kaikki merkittävät riskit, jotka voivat haitata konsernin strategian ja tavoitteiden toteutumista, tunnistetaan, mitataan ja arvioidaan ja niiden hallinta vastuutetaan ja että riskipuskurit pidetään riittävinä.

#### *Riippumattomat valvontatoiminnot*

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

Säännösten noudattamisen valvonta eli compliance perustuu vahvistettujen compliance-toiminnan periaatteiden mukaisen compliance-organisaation toimintaan. Compliance-toiminnan vastuuhenkilönä toimii riskienhallintajohtaja. Eri toimintojen lakimiestehtävissä työskentelevät henkilöt toimivat liiketoiminnan compliance-yhteyshenkilöinä ja vastaavat tässä tehtävässään siitä, että konsernissa tarjottavat tuotteet ja palvelut täyttävät voimassa olevien säännösten ja viranomaismääräysten vaatimukset.

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

Konsernissa toteutettavat sisäisen tarkastuksen ja compliance-toiminnan tarkastukset perustuvat erillisiin vuosisuunnitelmiin. Tarvittaessa toteutetaan myös suunnitelmien ulkopuolisia erillistarkastuksia. Sekä riskienhallintajohtaja että tarkastusjohtaja raportoivat havainnoistaan säännöllisesti suoraan konsernin toimivalle ja ylimmälle johdolle.

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

### **Kokonaisriskiprofiili**

Näissä liitetiedoissa esitettyjen riskiasemaa koskevien lukujen valossa konsernin riskiprofiili arvioidaan kokonaisuudessaan maltilliseksi. Konsernin riskinotto on varovaista. Eri riskialueiden hallinta perustuu erikseen vahvistettuihin riskienhallinnan periaatteisiin kullakin riskialueella. Keskeisin liiketoiminta-alue eli luotonanto tapahtuu vain yksilöllisesti arvostettuja turvaavia vakuuksia vastaan, ja muut luotto- ja vastapuoliriskivastapuolet valitaan huolellisesti ja vahvistettujen limiittien mukaisissa rajoissa. Todennäköisyys konsernin liiketoiminnan jatkuvuuden vaarantumiseen toimintaympäristön negatiivisessa kehitysskenaariossa on stressitestauksilla todettu pieneksi. Riskinoton rajojen noudattamista valvotaan aktiivisesti. Konsernin tarjoamien palvelujen rajoitettu laajuus ylläpitää mahdollisuuksia säilyttää konsernin riskiasema edullisena.

### **Luottoriski**

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

Luottoriski on konsernin liiketoiminnan riskeistä keskeisin, koska luotonanto on selvästi suurin konsernin liiketoiminta-alue. Luotonantoa konsernissa harjoittaa emoyhtiö Hypo.

Konsernin luottoriskin hallinta ja raportointi perustuvat erikseen vahvistettuihin luottoriskin hallinnan periaatteisiin.

#### *Luotonanto*

Konsernin luotonanto keskittyy kotitalouksille (henkilöasiakkaille) ja asunto-osakeyhtiöille turvaavaa asunto- tai asuinkiinteistövakuutta eli asuntovakuutta vastaan myönnettäviin



luottoihin. Vakuudettomia luottoja ei myönnetä. Luotonanto perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen, riittävään lainanhoitokykyyn ja turvaavaan asuntovakuuteen. Lisäksi rahoitettavan hankkeen tulee kokonaisuutena olla perusteltu. Poikkeamat luotonmyöntökriteereistä päätetään ja arvioidaan luotonmyöntötoiminnassa erikseen ohjeistetuissa toimintaprosesseissa.

Luottojen vakuudeksi edellytetään lähtökohtaisesti asunto-osakkeita tai asuinkiinteistöön vahvistettuja kiinnityksiä. Vakuudeksi hyväksytään pääsääntöisesti asuntovakuustyypistä riippuen 50 - 70 prosenttia kohteen Hypon asiantuntemuksella itsenäisesti ja riippumattomasti arvioimasta käyvästä arvosta. Käypä arvo tarkoittaa lähtökohtaisesti kohteesta riippumattomien osapuolten välisessä vapaaehtoisessa kaupassa saatava hintaa. Hypon luotonantotoiminnassa työskentelevästä henkilöstöstä suuri osa on suorittanut kiinteistönvälittäjiltä edellytettävän LKV-tutkinnon, jonka yhtenä tarkoituksena on vahvistaa Hypon kykyä arvioida vakuuden käypää arvoa itsenäisesti ja riippumattomasti. Asuinkiinteistövuoksuosien osalta vakuuden antajalta edellytetään kohteen vakuutusturvan järjestämistä. Mahdollisten vakuutusmaksujen laiminlyöntien varalta konserni ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusasemansa turvaamiseksi. Hypon luotonannossa asuntovakuuden tulee sijaita Suomessa. Asuntovakuuksien lisäksi luottoriskin vähentämistekniikkoina käytetään takauksia ja rahoitusvakuuksia.

Luottopäätökset perustuvat ennen päätöksentekoa tehtävään luottopäätösanalyysiin, jonka tekemisessä noudatetaan viranomaisten ohjeita ja määräyksiä sekä konsernin omia, ylimmän johdon vahvistamia ohjeita. Henkilökunnan osaaminen olemassa olevan ohjeistuksen ja sen käytännön soveltamisen osalta varmistetaan koulutuksella, osaamistesteillä sekä ohjeiden noudattamisen valvonnalla. Luotonmyöntövaltuudet sovitetaan henkilön ja tehtävien edellyttämälle tasolle. Lisäksi konsernissa hyödynnetään toimivan johdon ja muun johdon jatkuvaa vahvaa osallistumisastetta luotonannon päivittäistoimintaan, luottokannan laatua koskevia riskienhallinnallisia analyysejä sekä sisäisen tarkastuksen säännönmukaisia luotto- ja vakuusprosessin tarkastuksia.

Konsernin luottosalkku on hajautunut koko Suomen alueelle myönnettyihin asuntovakuudellisiin luottoihin, joissa luotonottajana on pääsääntöisesti kotitalous (henkilöasiakas) taikka asunto-osakeyhtiö tai vastaava asumisyhteisö. Valtaosa luotonannosta ja vakuuksista suuntautuu kasvukeskuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle. Muilta alueilta vakuudeksi hyväksytään vähäisessä määrin lisävakuuksiksi luokiteltavia asuntoja ja vapaa-ajan asuntoja. Riskikeskittymien syntymistä ja olemassaoloa seurataan aktiivisesti.

#### Luotonannon keskittyneisyys

	2014	%	2013	%
Luotonanto luotonsaajaryhmittäin				
Kotitaloudet	552 050 581	45,9 %	478 237 715	48,9 %
Asuntoyhteisöt	567 149 238	47,1 %	409 754 208	41,9 %
Yksityiset yritykset (asuntosijoittajat)	78 530 263	6,5 %	84 863 917	8,7 %
Muut	6 311 713	0,5 %	5 037 616	0,5 %
Yhteensä	1 204 041 794	100,0 %	977 893 455	100,0 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan				
Vakituinen asunto	1 124 917 765	93,4 %	892 681 835	92,2 %
Kulutusluotto	35 699 428	3,0 %	34 388 968	3,5 %
Vapaa-ajan asunto	7 718 378	0,6 %	7 559 708	3,5 %
Muut	35 706 224	3,0 %	43 262 943	0,8 %
Yhteensä	1 204 041 794	100,0 %	977 893 455	100,0 %
Luotonanto maakunnittain				
Uusimaa	1 001 765 699	83,2 %	808 860 232	80,8 %
Muu Suomi	202 276 095	16,8 %	169 033 223	19,2 %
Yhteensä	1 204 041 794	100,0 %	977 893 455	100,0 %

Luotonanto maakunnittain perustuu lainansaajan asuinpaikkaan.

Suurten asiakaskokonaisuuksien vastuulimitit pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaista enimmäisrajaa alhaisempina. Tarvittaessa suurten asiakaskokonaisuuksien riskienhallinnassa hyödynnetään hyväksyttävistä luottoriskin vähentämistekniikoista takauksia ja rahoitusvakuuksia.

Luottoriskiä mitataan jatkuvasti sekä luottoriskiä ennakoivilla että luottokannan laatua ja jakaamaa kuvaavilla tekijöillä.

Konsernin omalla laskentamallilla todettu Hypon lainojen saldojen suhdetta vakuuksien viimeksi tallennettuihin käypiin arvoihin osoittavien ns. Loan to Value (LTV) -arvojen painotettu keskiarvo 31.12.2014 oli antolainasalkun osalta 44,88 prosenttia (49,98 %). LTV-arvojen laskennassa on huomioitu vain reaalivakuudet, joilla tässä tarkoitetaan panttikirjakiinnityksiä kiinteistöön tai vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, asunto-osakkeita tai vastaavia sekä asumisoikeuksia. Lainojen muille vakuuksille kuin reaalivakuuksille, esimerkiksi takauksille, ei laskennassa anneta merkitystä.

#### *Maksuvalmiussijoitukset ja johdannaiset*

Konserniyhtiöiden lyhytaikaisten, pääosin vakuudettomien sijoitusten ja johdannaissaamisten vastapuoliksi hyväksytään luottolaitos- ja yritysvastapuolet, joille ylin johto on vahvistanut maa- ja vastapuolilimitin. Limiittien enimmäismäärät pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaisia enimmäismääriä alhaisempina. Limiittien asettaminen ja seuranta on kuvattu ja perustuu erikseen vahvistettuihin likviditeettiriskin hallinnan periaatteisiin.

#### *Muut luottoriskivastapuolet*

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

AsuntoHypoPankin harjoittamassa Visa- ja Mastercard-korttiliiketoiminnassa luottoriskin kantavat Hypo-konsernin ulkopuoliset korttipalveluyhtiöt.

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

#### *Luottoriskin vaikutus vakavaraisuuteen*

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa vakavaraisuusääntelyn mukaisella standardimenetelmällä.

**Luotto- ja vastapuoliriskin enimmäismäärä**
**2014**

	Kirjanpitoarvo, brutto	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo keskimäärin kauden aikana	Korkosaaminen	Arvoltaan alentuneet saamiset
<b>Luotonanto</b>					
Erääntymättömät	1 041 942 090,69	1 040 401 498,86	946 777 553,43	1 536 249,43	4 342,40
Erääntyneet 1-2 pv *)	142 166 375,31	141 503 037,89	115 878 393,45	663 337,42	
Erääntyneet 3 pv-1 kk	12 703 060,27	12 675 254,32	20 587 190,16	27 805,95	
Erääntyneet 1-3 kk	7 116 237,70	7 097 934,80	6 040 516,90	18 302,90	
Järjestämättömät alle 3 kk **)	218 004,18	217 872,63	108 936,32	131,55	
Järjestämättömät, erääntyneet yli 3 kk	2 500 043,47	2 146 195,51	1 575 034,76	51 171,96	302 676,00
<b>Luotonanto yhteensä</b>	<b>1 206 645 811,62</b>	<b>1 204 041 794,01</b>	<b>1 090 967 625,01</b>	<b>2 296 999,21</b>	<b>307 018,40</b>
<b>Muut</b>					
Saamiset luottolaitoksilta					
Erääntymättömät	35 245 088,60	35 245 088,60	35 511 493,19		
Saamistodistukset					
Erääntymättömät	116 839 967,19	116 161 065,61	112 799 956,95	678 901,58	
Osakkeet ja osuudet	113 434,82	113 434,82	113 434,82		
<b>Muut yhteensä</b>	<b>152 198 490,61</b>	<b>151 519 589,03</b>	<b>148 424 884,96</b>	<b>678 901,58</b>	<b>0,00</b>
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,23 %	0,20 %			

Liitetiedossa 13 sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.

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

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

**2013**

	Kirjanpitoarvo, brutto	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo keskimäärin kauden aikana	Korkosaaminen	Arvoltaan alentuneet saamiset
<b>Luotonanto</b>					
Erääntymättömät	854 501 704,40	853 153 608,00	752 783 787,84	1 348 096,40	
Erääntyneet 1-2 pv *)	90 626 314,00	90 253 749,00	68 988 230,02	372 565,00	
Erääntyneet 3 pv-1 kk	28 601 458,00	28 499 126,00	22 976 764,10	102 332,00	
Erääntyneet 1-3 kk	5 017 084,58	4 983 099,00	5 675 773,29	16 910,00	17 075,58
Järjestämättömät, erääntyneet yli 3 kk**)	1 336 873,02	1 003 874,00	1 045 249,21	57 499,00	275 500,02
<b>Luotonanto yhteensä</b>	<b>980 083 434,00</b>	<b>977 893 456,00</b>	<b>851 469 804,45</b>	<b>1 897 402,40</b>	<b>292 575,60</b>
<b>Muut</b>					
Saamiset luottolaitoksilta					
Erääntymättömät	60 847 406,72	60 847 406,72	35 777 897,78		
Saamistodistukset					
Erääntymättömät	111 769 876,16	111 192 617,90	109 438 848,30	577 258,26	
Osakkeet ja osuudet	113 434,82	113 434,82	113 434,82		
Johdannaissopimukset					
Erääntymättömät			45 260,00		
<b>Muut yhteensä</b>	<b>172 730 717,70</b>	<b>172 153 459,44</b>	<b>145 375 440,90</b>	<b>577 258,26</b>	<b>0,00</b>
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,14 %	0,10 %			

Liitetiedossa 13 sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.

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

\*\*) Järjestämättömät alle 3 kk vertailutietoa ei ole saatavilla koska raportointivaatimus on alkanut vasta tilikaudella 2014.

**Luotonannon vakavaraisuuslaskennan mukainen vakuusjaottelu**

	2014	2013
Valtio, kunta tai rahoitusvakuus, riskipaino 0 %	3,0 %	2,9 %
Valtio, kunta tai rahoitusvakuus, riskipaino 50 %	0,4 %	0,0 %
Talletusvakuus, riskipaino 20 %	1,2 %	1,0 %
Asuntovakuus, riskipaino 35 %	82,5 %	73,9 %
Asuntovakuus, riskipaino 50 %	0,0 %	0,4 %
Asuntovakuus, riskipaino 75 %	2,3 %	3,4 %
Saatava, jonka vakuutta ei ole huomioitu vakavaraisuuslaskennassa tai riskipaino on 100 %	10,6 %	18,3 %
	100,0 %	100,0 %

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.

Luotonantoon liittyvien, uudistuneiden raportointivaatimusten mukaisesti laskettujen järjestämättömien eli mm. vähintään 90 päivää erääntyneenä ja maksamatta olleiden saamisten kokonaismäärä nousi euromäärässä arvioituna maltillisesti edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden ollen 31.12.2014 yhteensä 2,718 milj. € (1,337 milj. €), mikä on 0,23 prosenttia lainakannasta (0,14 %). Vuoden 2014 aikana toteutettiin lainanhoitojoustoja, velallisen maksuvaikeuksista johtuneita luottojen tilapäisiä uudelleenjärjestelyjä, aiempiin vuosiin verrattuna jonkin verran suurempi määrä. Pääasiallinen käytössä oleva luottojen uudelleenjärjestelytapa on lyhennysvapaan myöntäminen ja entisen luottojen korvaaminen uudella luotolla, jotka kaikki perustuvat erilliseen luottopäätökseen. Maksuvaikeuksista johtuvien uudelleenjärjestelyjen käsittely on keskitetty perintähenkilöstön tehtäväksi. Uudelleenjärjestelyjen määriä ja niiden syitä seurataan.

**Lainanhoitojoustot**

## Terveet ja erääntyneet saamiset

	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleenrahoitus	Yhteensä
Uudet lainanhoitojoustot tilikauden aikana	2 064 539,10	400 120,46	2 464 659,56
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 31.12.2014	2 064 539,10	400 120,46	2 464 659,56
Saamisista kirjatut korkotuotot tilikauden aikana	34 675,19	1 984,81	36 660,00
Saamisista kirjatut arvonalentumiset tilikauden aikana	0,00	0,00	0,00
Lainanhoitojoustoja ei ole tehty järjestämättömiin saamisiin eikä lainanhoitojoustollisiin saamisiin ole tehty arvonalennuskirjauksia tilikauden aikana.			

Kauden alun tilannetta tai vertailutietoja ei ole saatavilla koska tietojen kerääminen alkanut vasta 1.1.2014.

Arvonalentumistappioiden nettomäärä oli vuonna 2014 0,03 milj. € (-0,02 m€). Hallintakeinojen tehokas käyttö, luottoriskin tehokas seuranta ja vähäinen luottotappioiden määrä ilmentävät luottosalkun maltillista riskitasoa.

Luottoriskille standardimenetelmällä laskettu vähimmäispääoma on konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä katsottu riittäväksi kattamaan luottoriskin pääomatarpeen, myös negatiivisessa skenaariossa.

**Operatiiviset riskit**

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

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

Liiketoimintaan liittyviä operatiivisia riskejä tunnistetaan, mitataan ja arvioidaan jatkuvalla seurannalla ja tapahtumaraportoinnilla, joihin perustetaan myös korjaavat toimenpiteet.

Liiketoiminnassa operatiivisia riskejä arvioidaan esimiesten, johtoryhmän ja toimivan johdon toimesta.

Konsernin keskeisimmät operatiiviset riskit ovat henkilö-, tietotekniikka- ja yhden toimipaikan riskit. Yhden toimipaikan toimintamallista johtuen liiketoimintaprosesseissa korostuvat etäasioinnille tyypilliset operatiiviset riskit, jotka liittyvät esim. asiakkaan tunnistamiseen, asiakassuhteen aloittamiseen sekä asioinnin tietoturvan varmistamiseen. Muilta osin liiketoimintaprosesseihin liittyvät keskeiset riskit liittyvät rahoituslalle tyypilliseen tapaan valtuushallintaan ja rikosuhkien torjuntaan niin tietojärjestelmillä kuin henkilötyöllä toteutetuissa prosessin osissa.

## Henkilöstö

Konsernin koko henkilökunta on emoyhtiö Hypon palveluksessa. Henkilöstöön liittyviä operatiivisia riskejä hallitaan toimenkuvilla ja yrityksen tavoitteista johdetuilla henkilökohtaisilla tavoitteilla, koulutuksella, varamiesjärjestelyillä sekä työhyvinvointipanostuksilla. Henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmässä huomioidaan liiketoimintatavoitteiden lisäksi myös riskienhallinnallinen näkökulma. Konsernin toimintojen ohjeistusta ylläpidetään aktiivisesti. Ohjeistuksen vastaiseen toimintaan puututaan. Henkilöriskien hallintaan kiinnitetään huomiota myös hajauttamalla osaamista ja vastuuta eri henkilöille organisaatiossa. Konsernin henkilömäärä kasvoi vuoden 2014 aikana liiketoiminnan kasvun myötä.

## Tietojärjestelmät

Tietojärjestelmiin liittyvä operatiivisia riskejä hallitaan siten, että keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu alan tunnustetuille toimijoille tai hankittu valmisohjelmistoina. Ne on myös kahdennettu ja sijoitettu pääosin omien toimitilojen ulkopuolelle. Tietojärjestelmien toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu palvelusopimuksin ja jatkuvuussuunnitelmalla. Tärkeimmän tietojärjestelmäkumppanin toimintaa, tilannetta ja palvelun tuottamiskykyä ja hinnoittelun kehittymistä seurataan osana strategisia riskejä. Tietojärjestelmien käyttövaltuuksien ja kontrollien hallintaan kiinnitetään huomiota valtuushallinnan sekä sisäisen tarkastuksen keinoin. Tietoturvallisuutta koskevaa henkilöstön ohjeistusta on lisätty ja ajantasaistettu. Tietoturvallisuuden tasoa on arvioitu myös ulkoisen auditointipalvelun avulla.

## Toimitilat

Konsernin toimitiloihin liittyvää yhden toimipaikan riskiä hallitaan erityisesti palo-, vesi- ja murtovahinkosuojauksen avulla. Konserni pitää yllä ajantasaista vakuutusturvaa erilaisten liiketoiminnan häiriötilanteiden, mm. mahdollisten toimitilojen käyttökeltomuustilanteiden varalta. Toimipaikan fyysisen turvallisuuden tasoa on arvioitu myös ulkopuolisen auditointipalvelun avulla.

Konsernin toimintaan liittyviä oikeudellisia riskejä hallitaan käyttämällä oman organisaation lakimiesresursseja sekä tarpeen mukaan hyödyntämällä vakioehtoisia sopimuksia ja alalla tunnettujen toimijoiden asiantuntemusta. Uudet tuotteet ja palvelut arvioidaan myös oikeudellisten riskien näkökulmasta etukäteen. Liiketoimintaprosessien suunnittelussa kiinnitetään huomiota myös etäasiointiin liittyviin oikeudellisiin riskeihin.

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

## Likviditeettiriskit

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

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

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

#### *Taseen pitkäaikainen eli rakenteellinen rahoitusriski*

Taseen pitkäaikaisella eli rakenteellisella rahoitusriskillä tarkoitetaan pitkän aikavälin luotonannon rahoittamiseen liittyvää markkinaehtoisesta varainhankinnasta johtuvaa epävarmuutta. Toteutuessaan riski voi vaarantaa luotonmyönnön jatkumisen ja konsernin rahoitusaseman. Kyky luotonannon jatkamiseen pitkällä aikavälillä on keskeinen tavoite ja lähtökohta konsernin varainhankinnalle ja rakenteellisen rahoitusriskin hallinnalle. Olemassa olevat limiitit pitkäaikaisen varainhankinnan järjestämiseksi ja rahoitusaseman turvaamiseksi pidetään riittävällä tasolla suhteessa liiketoiminnan tavoitteisiin sekä liiketoimintaympäristön aiheuttamaan epävarmuuteen. Talletusvarainhankinnan osuutta kokonaisvarainhankinnasta kasvatetaan strategian mukaisesti. Emoyhtiöllä Hypolla on myös mahdollisuus toimia keskuspankkirahoituksen vastapuolena. Toteutetuista velkaemissioista sekä käytössä olevista ja käyttämättömistä rahoituslimiiteistä raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti.

Uuden sääntelyn mukanaan tuoma pitkäaikaisen maksuvalmiuden tunnusluku (Net Stable Funding Ratio, NSFR) on huomioitu likviditeettiriskin hallinnan periaatteissa.

Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 31.12.2014 oli 54,0 % (59,5 %).

#### *Lyhytaikainen maksuvalmiusriski*

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

Maksuvalmiusriskin hallinnan kannalta riittävän likviditeetin määrää arvioitaessa otetaan huomioon mahdollinen avistaehtoisten talletusten talletuspako, jolloin pankin vaadittaessa takaisinmaksettavista talletuksista nostettaisiin lyhyessä ajassa talletussuojarajan ylittävä osuus. Maksuvalmiussijoitusten ylläpidon ohella maksuvalmiutta turvaavat eri vastapuolien kanssa solmitut sitovat limiitit.

Uuden sääntely mukanaan tuoma 30 päivän maksuvalmiutta kuvaava lyhytaikaisen maksuvalmiuden vaatimus (Liquidity Coverage Ratio, LCR), joka tulee voimaan vuoden 2015 aikana 60 prosentin suuruisena, on huomioitu likviditeettiriskin hallinnan periaatteissa.

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

Lyhytaikainen maksuvalmius, joka sisältää rahavarojen lisäksi shekkitili- ja muut sitovat maksuvalmiuslimiitit, oli tilanpäivänä 31.12.2014 yhteensä 229,9 miljoonaa euroa (205,6 milj. €).

Lyhytaikainen maksuvalmius kattoi velkasopimukseen liittyvät maksuvelvoitteet tilinpäätöshetkeä seuraavilta 9,8 kuukaudelta (11,0 kk). Luotonannon kasvutavoitteisiin ja varainhankintaan liittyvät maksuvelvoitteet katetaan lyhytaikaisen maksuvalmiuden lisäksi sitovilla limiiteillä pitkäaikaisesta rahoituksesta tai sijoitustodistus- ja joukkovelkakirjaohjelmiin perustuvilla varainhankintalimiiteillä.

Konsernin tilinpäätöshetkellä voimassa olleisiin velka- ja talletussopimuksiin liittyvät maksuveloitteet, sisältäen johdannaissopimusten nettomääräiset kassavirrat on selvitetty seuraavassa taulukossa:

#### **Maksuvalmiusriski**

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat

2014	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	42 160 647	18 676 957	141 787 636	881 288	203 506 529
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	333 857 413	122 504 497	53 521 268	589 604	510 472 782
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	100 334 955	111 100 112	450 995 175		662 430 242
Johdannaissopimukset	-102 946	1 391 961	2 666 967	384 158	4 340 139
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		5 138 292	14 445 298		19 583 590
Takaukset, myönnetty mutta nostamattomat luotot, vuokravastuut sekä osaomisteisten asuntojen mahdolliset lunastukset	220 350 186	1 236 069	157 595		221 743 850
Velat Yhteensä	696 600 255	260 047 887	663 573 939	1 855 050	1 622 077 131

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat

2013	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	40 538 791	44 222 600	106 976 264	3 947 030	195 684 685
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	204 966 941	94 950 002	58 635 878	10 577 798	369 130 618
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	39 591 701	118 163 531	390 828 471		548 583 704
Johdannaissopimukset	412 970	399 118	2 515 685		3 327 773
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		5 088 246	19 113 209		24 201 455
Takaukset, myönnetty mutta nostamattomat luotot, vuokravastuut sekä osaomisteisten asuntojen mahdolliset lunastukset	110 280 551	39 923	424 641		110 745 114
Velat Yhteensä	395 790 953	262 863 421	578 494 147	14 524 828	1 251 673 349

#### **Jällelrahoitusriski**

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

Tiettyjen varainhankintasopimusten (noin 5,0 % luottokannasta) takaisinmaksut on sidottu vastaavan antolainakantaosuuden muutoksiin, jolloin maturiteettiepätasapainoa kyseisten tase-erien osalta ei synny. Asuntolaina-asiakkaiden alkuperäisiin maksusuunnitelmiin nähden ennenaikaiset lainojen takaisinmaksut johtavat siihen, että taseen saamisten ja velkojen maturiteettiepätasapaino on todellisuudessa vähäisempi kuin luottoja myönnettäessä. Varainhankinnan keskimaturiteettia seurataan konsernitasolla ja se raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti.

Velkasopimukseen pohjautuva keskimaturiteetti oli 31.12.2014 noin 2,0 vuotta (2,2 v).

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

#### **Markkinariskit**

Markkinariski tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu markkinahintojen vaihteluista.

Konsernin liiketoimintaan liittyvien korollisten sopimusten markkina-arvon muutos voi johtua yleisen korkotason muutoksesta, vastapuoleen liittyvän luottoriskin muutoksesta, instrumentin vähäisestä tarjonnasta markkinoilla eli likviditeetin puutteesta tai näiden yhdistelmästä. Konsernin tavoitteena on pitää markkina-arvoon arvostettavien tase-erien eli saamistodistusten ja korkojohdannaisten markkina-arvon muutokset sekä korollisten saatava- ja velkaerien nettokorkoriski sellaisilla tasoilla, etteivät ne vaaranna kannattavuus- ja vakavaraisuustavoitteiden saavuttamista. Ylin johto seuraa markkina-arvostusten vaikutusta

konsernin toimintoihin ja tunnuslukuihin, kuten konsernin laajaan tulokseen ja käyvän arvon rahastoon sekä arvioi markkinariskien hallintaa ja toteutusta säännöllisesti. Konsernilla ei ole omaa kaupankäyntivarastoa, mutta pienikokoinen kaupankäyntivarasto voi syntyä AsuntoHypoPankin tarjoamien sijoituspalvelujen yhteydessä mahdollistetun Hypon liikkeeseen laskemien joukkovelkakirjalainojen jälkimarkkinakaupankäynnin seurauksena.

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

#### *Hintariski eli maksuvalmiussijoitusten ja johdannaisten markkina-arvojen muutos*

Taseen muut kuin luotonannon korolliset saatavaerät ovat luonteeltaan maksuvalmiutta ylläpitäviä ja siten lyhytaikaisiksi tarkoitettuja. Saamistodistusten pitoajanjakson aikana tapahtunut markkina-arvon heikentyminen pienentää niistä kerrytettävissä olevia rahavirtoja, jos sijoitus realisoidaan. Sijoitukset tehdään hajautetusti eri vastapuoliin ylimmän johdon päättämien limiittien mukaisesti.

Johdannaissopimuksia käytetään varainhankinnassa pääsääntöisesti suojaamistarkoituksessa ja likviditeettisalkun korkoriskien hallitsemiseksi. Konsernin rahoitustaseeseen kohdistuvia markkinariskejä ei lähtökohtaisesti lisätä tekemällä johdannaissopimuksia. Maltillisen ja hallitun korkoriskin ottaminen on mahdollista vain erikseen ohjeistetussa päätöksentekomenettelyssä. Rahavirran suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisten markkina-arvon mahdollinen heikkeneminen näkyy juoksuaikanaan omien varojen (käyvän arvon rahaston) ja laajan tuloksen pienentymisenä, kunnes suojausinstrumentin eli korkojohdannaisten tulos tuloutetaan suojauskohteen tuloksen kanssa samanaikaisesti. Likviditeettisalkun korkojohdannaisten markkina-arvon heikkeneminen näkyy tuloslaskelmassa.

#### *Korkoriski*

Korkoriskillä tarkoitetaan taseen korollisten saatavien ja velkojen toisistaan poikkeavien määrien, viitekorkojen sekä eriaikaisten korontarkistuspäivien aiheuttamaa pienentävää vaikutusta vuotuiseseen korkokatteeseen (tuloriski) sekä korkoherkkien tase-erien nykyarvoon (nykyarvoriski).

Tuloriskiä mitataan laskemalla mm. kahden (2) prosenttiyksikön yhdensuuntaisen koronmuutoksen vaikutus konsernin korkokatteeseen vuodessa. Tuloriskin hallinnan tavoitteena on ylläpitää rahoitustaseen saamis- ja velkaerät määriltään, viitekoroiltaan ja uudelleenhinnoitteluajankohdiltaan sellaisina, että markkinakorkojen heilahtelun vaikutus konsernin korkokatteeseen olisi mahdollisimman vähäinen ja lyhytaikaiseksi jäävä. Korkoriskin hallitsemiseksi konsernin korkoasema pidetään mahdollisimman neutraalina. Korollisten saatavien viitekorot määräytyvät asuntolainoissa yleisesti käytettyjen viitekorkojen mukaisesti. Varainhankinnassa toimitaan markkinaehtoisesti ja järjestelystä riippuen käytetään joko vaihtuvaa tai kiinteää korkoa taseen saatavakannan viitekorkoja ja uudelleenhinnoitteluhetkiä seuraten. Talletusten yleisin viitekorko on Hypo Prime, joka muuttuu konsernin omilla päätöksillä, joihin vaikuttavat mm. yleiset korkotason muutokset.

Nykyarvoriskiä mitataan laskemalla mm. kahden (2) prosenttiyksikön yhdensuuntaisen koronmuutoksen vaikutus korkoherkkien tase-erien arvoon. Taseen korkoherkkien saatava- ja velkaerien nykyarvoon diskontattujen nettokassavirtojen negatiivinen vaikutus ei saa ylittää asetettua, omiin varoihin suhteutettua enimmäisrajaa.



### Korkoriskiä koskevat tiedot

Uudelleenhinnoittelujankoa 2014  
(milj. €)

	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
<b>Vaihtuvakorkoiset</b>						
Saamiset	740,3	652,3				1 392,7
Velat	663,2	635,1				1 298,3
Netto	77,1	17,3	0,0	0,0	0,0	94,3
<b>Kiinteäkorkoiset</b>						
Saamiset	4,5	9,3	71,7	40,9	0,0	126,4
Velat	104,6	75,8	97,5	10,1		287,9
Netto	-100,1	-66,5	-25,8	30,9	0,0	-161,5

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

### Herkkyyshanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet 0,25%), laskisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 2,4 miljoonaa (kasvaisi 0,3 milj. €) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi mm. vaihtuvakorkoisten saatavien ja velkojen uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen nousu tilinpäätöshetkellä tarkasteltuna laskisi käypään arvoon arvostettavien erien arvoa yhteensä 4,3 miljoonalla eurolla. Hypon taloudellinen arvo puolestaan alenisi 2 prosentin koron noususta 2,9 miljoonaa euroa.

Uudelleenhinnoittelujankoa 2013  
(milj. €)

	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
<b>Vaihtuvakorkoiset</b>						
Saamiset	576,1	651,0				1 227,1
Velat	565,0	643,1	0,0			1 208,2
Netto	11,1	7,9	0,0	0,0	0,0	18,9
<b>Kiinteäkorkoiset</b>						
Saamiset	10,7	22,6	67,5	13,3	0,9	115,0
Velat	3,5	26,3	69,3	2,9		102,1
Netto	7,2	-3,7	-1,8	10,4	0,9	12,9
<b>Muut</b>						
Saamiset		11,2				11,2
Velat		11,2				11,2
Netto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa euromääräisessä nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoin. Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltyinä. 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 0,25%), kasvaisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 1,2 miljoonaa (pienentyisi 0,15 milj. €) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi pääosin vaihtuvakorkoisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen lasku tilinpäätöshetkellä tarkasteltuna kasvattaisi käyvän arvon rahaston negatiivista arvoa 0,3 miljoonalla eurolla. Hypon taloudellinen arvo puolestaan alenisi 2 prosentin koron noususta 0,1 miljoonaa euroa.

### Valuuttariski

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

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

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

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

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

Konsernin taseessa olevien kiinteistöomistusten yhteismäärä 31.12.2014 oli 3,7 prosenttia (3,8 %) taseen loppusummasta.

#### *Arvonalentumisriski*

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

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

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

Asuntojen ja asuntotonttien, pois lukien omassa käytössä olevat tilat, kirjanpitoarvot olivat 31.12.2014 noin 84 % (78 %) arvioituista käyvistä arvoista. Tilikaudella ei kirjattu omistuksiin kohdistuvia arvonalentumisia.

#### *Tuottoriski, vahingoittumisriski*

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

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

Vuokrausaste 31.12.2014 oli 86,7 prosenttia (95,4 %).

Asunto- ja asuntotonttisijoituksille asetettu nettotuottotavoite vaihtelee kohteen mukaan 5 - 7 prosentin välillä. Asunto- ja asuntotonttisijoitusten nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna vuonna 2014 oli 5,0 prosenttia (6,0 %). Asuinhuoneistojen neliövuokra 31.12.2014 oli keskimäärin 17,11 euroa/m<sup>2</sup>/kk (18,90 eur).

#### *Keskittyneisyysriski*

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

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä asuntojen hinnanalentumisriskille on kohdennettu riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

### **Strategiset riskit**

Strategiset riskit tunnistetaan ja arvioidaan säännöllisesti ja dokumentoidusti osana konsernin toimivan ja ylimmän johdon strategiatyöskentelyä.

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

#### Toimintaympäristön muutokset

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

#### Kilpailutilanne

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

#### Sääntelyriski

Sääntelyriski tarkoittaa luottolaitostoiminnan sääntely- ja valvontaympäristöön mahdollisesti lyhyelläkin aikavälillä toteutuvia muutoksia. Muutosten toteutuminen nopealla aikataululla lisää hallintoon ja tietotekniikkaan sitoutuvia kustannuksia, jotka konsernin koosta johtuen voivat olla suhteellisesti suurempia kuin kilpailijoilla ja siten heikentää konsernin toiminnan kannattavuutta lyhyellä aikavälillä tarkasteltuna. Ongelmaksi voi muodosta myös emoyhtiö

Hypoa koskevan erityislainsäädännön jääminen vaille riittävää huomiota uudessa sääntelyssä ja viranomaisten toiminnassa. Nopeat muutokset saattavat myös hidastaa asiakaspalvelun erikoistuote- ja erikoispalvelukokonaisuuksien markkinoille tuontia ja vaikuttaa konsernin kilpailukykyyn muihin luottolaitostoimijoihin nähden.

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

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä sääntelyriskille on kohdennettu sisäisesti omia varoja, johtuen erityisesti keskeisimmän järjestelmätoimittajan toiminnassa tapahtuvista muutoksista.

#### Konsernin tunnettuus

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

# EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

Euroa	Liitetieto	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
Korkotuotot	1	20 895 826,50	17 485 474,61
Korkokulut	1	-16 786 980,50	-13 913 998,70
<b>KORKOKATE</b>		<b>4 108 846,00</b>	<b>3 571 475,91</b>
Palkkiotuotot	2	764 967,78	608 476,73
Palkkiokulut	2	-45 003,49	-22 524,06
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Arvopaperikaupan nettotuotot	3	-100 962,23	
Valuuttatoiminnan nettotuotot	3	-954,71	-1 699,12
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	4	2 880 842,55	103 611,95
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	5	4 485 889,21	6 402 290,35
Liiketoiminnan muut tuotot	6	1 072 963,56	461 136,27
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-4 638 874,37	-3 306 370,58
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-806 339,57	-157 757,16
Muut henkilösivukulut		-319 141,29	-99 716,97
Muut hallintokulut		-2 510 740,29	-2 786 727,18
		-8 275 095,52	-6 350 571,89
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	8	-186 356,79	-144 434,15
Liiketoiminnan muut kulut	7	-508 496,92	-435 884,39
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista saamisista	9	-31 085,83	19 142,42
<b>LIIKEVOITTO</b>		<b>4 165 553,61</b>	<b>4 211 020,02</b>
Tilinpäätössiirrot		-3 327 731,23	-3 359 063,23
Tuloverot		-835 932,81	-845 177,85
<b>VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN</b>		<b>1 889,57</b>	<b>6 778,94</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>		<b>1 889,57</b>	<b>6 778,94</b>

## EMOYHTIÖN TASE

Euroa	Liitetieto	31.12.2014	31.12.2013
<b>VASTAAVAA</b>			
Käteiset varat	11,29	75 000 000,00	560 000,00
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Valtion velkasitoumukset			10 029 500,00
Muut		111 070 415,61	109 193 177,87
	14,27,28,29	111 070 415,61	119 222 677,87
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat		8 012 208,22	11 999 720,42
Muut		159 334,02	43 914 987,90
	12,27,28,29	8 171 542,24	55 914 708,32
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	13,27,28,29	1 204 494 196,33	978 334 638,25
Saamistodistukset			
Muilta	14,27,28,29	5 090 650,00	1 999 440,00
		5 090 650,00	1 999 440,00
Osakkeet ja osuudet	15,28,29	4 934,82	4 934,82
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluviissa yrityksissä	15,28,29	6 687 674,01	6 687 674,01
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	17,19,28	761 998,15	493 128,85
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	18,19,28	50 482 377,31	42 280 304,24
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	18,19,28	2 958 459,26	2 958 459,26
Muut aineelliset hyödykkeet	19,28	249 840,50	265 179,78
		53 690 677,07	45 503 943,28
Muut varat	20,28	713 403,89	1 342 283,47
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	21,28	3 748 086,98	2 666 283,70
Laskennalliset verosaamiset	22,28	663 768,83	765 355,83
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>1 470 097 347,93</b>	<b>1 213 495 068,40</b>

Euroa	Liitetieto	31.12.2014	31.12.2013
<b>VASTATTAVAA</b>			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille	27,28,29	35 000 000,00	40 000 000,00
Luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	27,28,29	622 095 781,10	474 832 614,46
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	27,28,29	40 339 697,79	47 241 397,62
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjalainat		518 423 352,10	417 847 279,96
Muut		130 028 702,25	116 404 037,48
	23,27,28,29	648 452 054,35	534 251 317,44
Johdannaissopimukset ja muut käypankäyntitarkoituksessa pidettävät velat			
	16,28,29	7 856 663,00	3 035 478,00
Muut velat			
Muut velat	24,28	5 068 254,69	4 557 521,23
Siirtovelat ja saadut ennakot	25,28	3 565 905,65	3 792 656,86
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	26,27,28,29	17 962 118,17	21 834 650,64
Laskennalliset verovelat	22,28	7 593 920,63	6 685 891,53
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ			
Vapaaehtoiset varaukset		32 240 825,24	28 081 161,20
Laskennallinen verovelka		-6 448 165,05	-5 616 232,24
	28,30	25 792 660,19	22 464 928,96
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	30,31	5 000 000,00	5 000 000,00
Arvonkorotusrahasto		3 775 078,93	4 077 009,89
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto		26 522 596,36	25 660 148,92
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta		-2 655 075,34	-2 964 097,02
Käypään arvoon arvostamisesta		807 943,32	104 300,88
Vapaat rahastot			
Muut rahastot		22 923 500,00	22 923 500,00
Edellisten tilikausien voitto		-5 640,48	-9 029,95
Tilikauden voitto		1 889,57	6 778,94
	30	56 370 292,36	54 798 611,66
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>1 470 097 347,93</b>	<b>1 213 495 068,40</b>

<b>TASEEN ULKOPUOLISET SITOUUMUKSET</b>		<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset			
Takaukset ja pantit		2 181 921,00	2 181 921,00
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset			
Arvopapereiden takaisinostositoumukset		1 340 276,42	761 551,42
Muut		218 099 910,14	107 700 259,56
		<hr/>	<hr/>
		218 404 781,56	108 461 810,98
<b>TASEEN ULKOPUOLISET SITOUUMUKSET YHTEENSÄ</b>	35	<b>221 622 107,56</b>	<b>110 643 731,98</b>



## TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen emoyhtiön (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 EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR, mukaisesti. Tiedot on sisällytetty osittain toimintakertomukseen ja osittain tilinpäätöksen liitetietoihin.

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet noudattelevat valtaosin konsernin laadintaperiaatteita.

### ***Rahoitusinstrumentit***

Rahoitusvarat, -velat ja johdannaiset käsitellään emoyhtiössä samoja laskentaperiaatteista noudattaen kuin konsernitilinpäätöksessä. Nimenomainen luokittelu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavaksi tehdään Luottolaitoslain 12 luvun 6§ 4 momentin mukaisesti.

### ***Aineettomat hyödykkeet***

Aineettomat hyödykkeet käsitellään emoyhtiössä samoja laskentaperiaatteista noudattaen kuin konsernitilinpäätöksessä.

### ***Aineelliset hyödykkeet***

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

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

### ***Vapaaehtoiset varaukset***

Vapaaehtoiset varaukset ja niiden muutokset esitetään omana eränään tuloslaskelmassa tilinpäätössiirroissa ja taseessa tilinpäätössiirtojen kertymissä. Varaukset muodostuvat yleisestä tappiovarauksesta, joka on luottolaitostoimintaan 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.

## **Vapaaehtoiset eläke-etuudet**

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

Vuoden 2010 lopussa eläkesäätiöön perustettiin uusi M-osasto, joka avaa uuden mahdollisuuden kartuttaa tulospalkkioilla henkilöstön eläketurvaa. M-osasto käsitellään maksuperusteisena järjestelmänä. A- ja M-osastojen välisillä siirroilla ei ole vaikutusta Hypon tuloslaskelmaan tai taseeseen.

# EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN 1.1. - 31.12.2014 LIITETIEDOT

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

	Samaan konserniin kuuluvalta / -lle	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta		11 840,10
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		19 591 735,32
Saamistodistukset		1 265 836,41
Muut korkotuotot		26 414,67
Korkotuotot yhteensä	0,00	20 895 826,50
Velat luottolaitoksille	-5 347 461,12	-7 084 156,29
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		-316 409,52
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		-7 670 980,14
Johdannaissopimukset		-928 406,49
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		-786 669,77
Muut korkokulut		-358,29
Korkokulut yhteensä	-5 347 461,12	-16 786 980,50

## 2. Palkkiotuotot ja -kulut

Luotonannosta		566 590,08
Lainopillisista tehtävistä		115 526,53
Muusta toiminnasta		82 851,17
Palkkiotuotot yhteensä		764 967,78
Palkkiokulut, muista		-45 003,49

## 3. Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot

Rahoitusinstrumenttien luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto)		
Kaupankäyntitarkoituksessa pidettäviksi luokitelluista rahoitus-		
instrumenteista johtuvat nettotuotot		-14 550,69
Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto)		
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatuista		
eristä johtuvat nettotuotot		-86 411,54
Arvopaperikaupan nettotuotot		-100 962,23
Valuuttatoiminnan nettotuotot		-954,71
Yhteensä		-101 916,94

## 4. Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot

Saamistodistusten myyntivoitot	2 880 842,55
Yhteensä	2 880 842,55

## 5. Sijoituskiinteistöjen nettotuotot

Vuokratuotot	2 438 978,39
Myyntivoitot (-tappiot)	2 211 129,48
Muut tuotot	307 869,39
Maksetut vastikkeet ja hoitokulut	-427 071,85
Muut kulut	-45 016,20
Yhteensä	4 485 889,21

## 6. Liiketoiminnan muut tuotot

Vuokratuotot, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus	3 980,00
Muut tuotot	1 068 983,56
Yhteensä	1 072 963,56

## 7. Liiketoiminnan muut kulut

Vuokrakulut	-69 548,52
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-85 958,34
Muut kulut	-352 990,06
Yhteensä	-508 496,92

## 8. Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä

Suunnitelman mukaiset poistot	-186 356,79
-------------------------------	-------------

## 9. Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista sekä muista rahoitusvaroista

Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä

Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot	-204 523,19
Vähennykset	<u>173 437,36</u>
Yhteensä	-31 085,83

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

Yhtiön pääasialliset tuotot muodostuvat antolainauksesta sekä muista asumisen tuotteista ja palveluista.

Antolainauksen ja muiden asumisen tuotteiden ja palvelujen katsotaan muodostavan yhden liiketoiminta-alueen asiakaskunnan ja Hypon tarjoamien tuotteiden (osaomistus, käänteinen asuntolaina ja -kauppa, tonttikonsepti) erityispiirteiden vuoksi. Yhtiön toimialue on Suomi.

	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Antolainaus ja muut asumisen tuotteet ja palvelut	12 712 634	3 092 590	1 470 097 331	1 413 727 056	53
Muu toiminta	1 072 964	1 072 964	17		

## EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2014

### 11. Käteiset varat

O/N-talletukset, Keskuspankki	75 000 000,00
-------------------------------	---------------

### 12. Saamiset luottolaitoksilta

	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		159 334,02	159 334,02
Kotimaisilta luottolaitoksilta	7 911 315,98		7 911 315,98
Ulkomaisilta luottolaitoksilta	100 892,24		100 892,24
	<u>8 012 208,22</u>	159 334,02	8 171 542,24

### 13. Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä

Yritykset ja asuntoyhteisöt	647 710 446,67
Kotitaloudet	545 681 580,67
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	3 020 000,00
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	1 713 168,99
Ulkomaat	<u>6 369 000,00</u>
Yhteensä	1 204 494 196,33
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla	392 309,88
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot	
Arvonalentumistappiot vuoden alussa	315 857,81
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	204 523,19
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	<u>-170 681,63</u>
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	349 699,37
Saamisista tilikaudelle kirjatut lopulliset luottotappiot	19 399,23

**14. Saamistodistukset**

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset			
Myytävissä olevat			
Valtion liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	61 039 400,00		61 039 400,00
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	11 664 760,00		11 664 760,00
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut			
Valtion liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	10 096 300,00		10 096 300,00
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat			
Eräpäivään asti pidettävät			
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	10 760 085,61		10 760 085,61
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut			
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	5 351 050,00		5 351 050,00
Myytävissä olevat			
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	12 158 820,00		12 158 820,00
Muut saamistodistukset	5 090 650,00		5 090 650,00
Saamistodistukset yhteensä	116 161 065,61	0,00	116 161 065,61
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla			0,00
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen			111 070 415,61

**15. Osakkeet ja osuudet**

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Joista luotto- laitoksissa
Osakkeet ja osuudet, myytävissä olevat		4 934,82	4 934,82	
Osakkeet ja osuudet, samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä		6 687 674,01	6 687 674,01	6 687 674,01
Osakkeet ja osuudet yhteensä	0,00	6 692 608,83	6 692 608,83	6 687 674,01
Joista hankintamenoon		6 692 008,83	6 692 008,83	

**16. Johdannaissopimukset**

	Kirjanpitoarvo			Yhteensä
	Vastaavaa		Vastattavaa	
Suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, korkojen rahavirran suojaus, käypä arvo				2 786 743,00
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, korkojen rahavirran suojaus, käypä arvo				4 917 990,00
Ei-suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo				151 930,00
			0,00	7 856 663,00
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, siirtyvä korko				627 684,17
Yhteensä			0,00	8 484 347,17
Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuuksien nimellisarvot	1 000 000,00	159 427 687,66	10 000 000,00	170 427 687,66
Käypä arvo, vastaavaa				0,00
Käypä arvo, vastattavaa	2 846,00	7 715 029,00	138 788,00	7 856 663,00

**17. Aineettomat hyödykkeet**

IT-ohjelmat ja hankkeet	761 998,15
-------------------------	------------

**18. Aineelliset hyödykkeet**

Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo	
Maa- ja vesialueet	18 381 294,81
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	32 101 082,50
Tasearvo, yhteensä	50 482 377,31
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	59 184 329,80
Muut kiinteistöt ja kiint.yhteisöjen osakkeet, tasearvo	
Omassa käytössä olevat	
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	2 958 459,26
Tasearvo, yhteensä	2 958 459,26
Muiden kiinteistöjen käypä arvo yhteensä	5 630 247,00

19. 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 1.1.2014	895 532	40 193 117	165 194	2 049 894	42 408 205
Lisäykset	407 978	11 562 061		33 637	11 595 698
Vähennykset	-1 729	-2 982 573			-2 982 573
<b>Hankintameno 31.12.2014</b>	<b>1 301 781</b>	<b>48 772 605</b>	<b>165 194</b>	<b>2 083 531</b>	<b>51 021 330</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2014	402 403	543 777		1 784 714	2 328 491
Tilikauden poisto	137 380			48 976	48 976
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2014</b>	<b>539 783</b>	<b>543 777</b>	<b>0</b>	<b>1 833 690</b>	<b>2 377 467</b>
Arvonkorotukset 1.1.2014		2 630 963	2 793 265		5 424 228
Tilikauden arvonkorotusten peruutukset		-377 414			-377 414
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2014</b>	<b>761 998</b>	<b>50 482 377</b>	<b>2 958 459</b>	<b>249 841</b>	<b>53 690 677</b>

20. Muut varat

Muut saamiset	713 403,89
---------------	------------

21. Siirtosaamiset ja maksetut ennakot

Korkosaamiset	3 031 883,34
Muut siirtosaamiset	716 203,64
Yhteensä	3 748 086,98

22. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

	Verosaaminen	Verovelka
Kiinteistösij. arvonkorotusrahaston laskennallinen vero		943 770
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	663 769	201 986
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero		6 448 165
Yhteensä	663 769	7 593 921

23. Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat

	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat		
Joukkovelkakirjalainat	518 423 352	518 960 565
Sijoitus- ja yritystodistukset	130 028 702	130 200 000
Yhteensä	648 452 054	649 160 565

24. Muut velat

Muut velat	5 068 254,69
------------	--------------

25. Siirtovelat ja saadut ennakot

Korkovelat	2 537 560,22
Saadut ennakkomaksut	19 603,22
Muut siirtovelat	1 008 742,21
Yhteensä	3 565 905,65

26. Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla

	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Debentuurilainat	17 962 118,17	17 967 200,00

Debentuurilaina 7/2013 tasearvoltaan 16 milj. EUR on tasalyhenteinen ja erääntyy 18.9.2018. Lainan korko on kiinteä 3,750%.  
 Debentuurilaina 1/2014 tasearvoltaan 1,962 milj. EUR on tasalyhenteinen ja erääntyy 2.2.2018. Lainan korko on 2,00%+12kk euribor.  
 Lainojen ennaaikaisiin takaisinmaksuihin tarvitaan Finanssivalvonnan lupa. Vakavaraisuuslaskennassa velkoja ei huomioida omissa varoissa.

**27. Rahoitusvarojen ja -velkojen maturiteettijakauma**

	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	8 171 542					8 171 542
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	14 612 000	53 612 000	328 453 196	306 376 000	501 441 000	1 204 494 196
Saamistodistukset			71 696 730	44 464 335		116 161 066
Yhteensä	22 783 542	53 612 000	400 149 927	350 840 335	501 441 000	1 328 826 804
Velat luottolaitoksille	363 202 421	135 225 112	158 600 558	67 690		657 095 781
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 508 869	4 604 765	33 731 947	494 118		40 339 698
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	99 399 896	105 587 138	443 465 021			648 452 054
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		4 491 800	13 470 318			17 962 118
Yhteensä	464 111 185	249 908 815	649 267 844	561 808	0	1 363 849 651

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

	Kotimaan raha	Ulkomaan raha	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	8 171 542,24		8 171 542,24
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	1 204 494 196,33		1 204 494 196,33
Saamistodistukset	116 161 065,61		116 161 065,61
Johdannaissopimukset			0,00
Muu omaisuus	141 270 543,75		141 270 543,75
Yhteensä	1 470 097 347,93	0,00	1 470 097 347,93
Velat luottolaitoksille	619 119 947,25	37 975 833,85	657 095 781,10
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	40 339 697,79		40 339 697,79
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	621 836 489,57	26 615 564,78	648 452 054,35
Johdannaissopimukset ja käyntitarkoituksessa pid. velat	2 938 673,00	4 917 990,00	7 856 663,00
Muut velat	34 190 199,14		34 190 199,14
Oma pääoma ja varaukset	82 162 952,55		82 162 952,55
Yhteensä	1 400 587 959,30	69 509 388,63	1 470 097 347,93

Valuutan- ja koronvaihtosopimusten valuutat ja nimellismäärät vastaavat valuuttamääräisten velkojen valuuttoja ja nimellismääriä, joten konsernin valuuttakurssiriski on suojattu.

## 29. Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot ja kirjanpitoarvot

Luokittelu	Käyvän arvon määrittämis- periaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo Samaan konserniin kuulualta
Käteiset varat	Lainat ja muut saamiset	75 000 000,00	75 000 000,00	
Saamiset	Lainat ja muut saamiset	8 171 542,24	8 171 542,24	
luottolaitoksilta	Lainat ja muut saamiset	1 204 494 196,33	1 206 051 868,62	1 271 622,10
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä				
Saamistodistukset	Myytävässä olevat rahoitusvarat	1 89 953 630,00	89 953 630,00	
Saamistodistukset	Eräpäivään asti pidettävät Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut erät	1 10 760 085,61	11 313 762,00	
Saamistodistukset	Myytävässä olevat rahoitusvarat	1 15 447 350,00	15 447 350,00	
Osakkeet ja osuudet	Myytävässä olevat rahoitusvarat	2 4 934,82	4 934,82	
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	Myytävässä olevat rahoitusvarat	3 6 687 674,01	6 687 674,01	6 687 674,01
Yhteensä		1 410 519 413,01	1 412 630 761,69	7 959 296,11
Velat luottolaitoksille	Muut velat	657 095 781,10	657 095 781,10	496 045 883,98
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Muut velat	40 339 697,79	40 339 697,79	
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Muut velat	2 648 452 054,35	648 452 054,35	
Johdannaisopimukset		7 856 663,00	7 856 663,00	
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	Muut velat	17 962 118,17	17 962 118,17	496 045 883,98
Yhteensä		1 371 706 314,41	1 371 706 314,41	883,98

Käyvän arvon määrittämisperiaatteet:

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

## 30. Oman pääoman erät

	Peruspää- oma	Arvon- korotus rahasto	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto
<b>Oma pääoma 1.1.2014</b>	5 000 000	4 077 010	25 660 149	-2 859 796
Rahavirran suojaukset				
Käyvän arvon muutos				-542 129
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				928 406
Myytävässä olevat rahoitusvarat				
Käyvän arvon muutos				3 760 396
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-2 880 843
Kiinteistöjen arvonkorotusten peruutukset		-377 414		
Vapaaehtoisen varauksen muutos				
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			3 389	
Liittymismaksut			859 058	
Tilikauden voitto				
Laskennallisten verojen muutos		75 483		-253 166
<b>Oma pääoma 31.12.2014</b>	5 000 000	3 775 079	26 522 596	-1 847 132



	Muut rahastot	Vapaaehtoiset varaukset	Voitto-varat	Yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2014</b>	22 923 500	22 464 929	-2 251	77 263 541
Rahavirran suojaukset				
Käyvän arvon muutos				-542 129
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				928 406
Myytavissä olevat rahoitusvarat				
Käyvän arvon muutos				3 760 396
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-2 880 843
Kiinteistöjen arvonorotusten peruutus myynnin yhteydessä				-377 414
Vapaaehtoisen varauksen muutos		4 159 664		4 159 664
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			-3 389	0
Liittymismaksut				859 058
Tilikauden voitto			1 890	1 890
Laskennallisten verojen muutos		-831 933		-1 009 616
<b>Oma pääoma 31.12.2014</b>	22 923 500	25 792 660	-3 751	82 162 953

### 31. Peruspääoma

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen peruspääoma on sen sääntöjen mukaan viisi miljoonaa euroa. Ulkopuolelta kootuista varoista muodostetun lisäpääoman määrästä, korosta ja takaisinmaksusta ja muista ehdoista päättää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus.

### EMOYHTIÖN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

#### 32. Annetut vakuudet

	Vakuuslaji	
Omasta velasta annetut vakuudet		
Velat keskuspankille	Saamistodistukset	35 001 187,50

#### 33. Varojen vakuussidonnaisuutta koskevat tiedot (m€)

(milj. €)	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
<b>A - Varat</b>	35,4	--	1470,1	--
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			6,7	0,0
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	35,4	36,0	80,7	80,7
Muut varat		--	1382,7	--

#### B - Saadut vakuudet

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

	Vakuussidonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat	Sidotut varat
<b>C - Sidotut varat ja niihin liittyvät velat</b>		
Tiettyjen rahoitusvelkojen kirjanpitoarvo	35,0	35,4

#### D - Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

Hypon vakuussidonnaiset varat koostuvat EKP:n vakuudeksi hyväksymistä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, jotka on annettu vakuudeksi keskuspankista nostetulle lainalle.

Hypon vakuussidonnaiset varat ovat kuluneen vuoden aikana laskeneet n. 13 %, johtuen keskuspankkilainan määrän laskusta.

Noin 95 % sitomattomista muista varoista eivät ole vakuuskelpoisia. Vakuuskelpoisina varoina on tässä pidetty käteistä.

Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia saamistodistuksia, joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 75,6 m€ 31.12.2014.

Edellä kohdissa A ja C sidotuksi raportoitujen varojen määrä ei sisällä ylivakuutta. Kaikki määrät on raportoitu tilanteesta 31.12.2014.

#### 34. Eläkevastuut

Työntekijöiden pakollinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja vapaaehtoinen lisäeläketurva Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiössä. Eläkesäätiöllä ei ole vastuuvajasta. Vuoden 2010 lopussa eläkesäätiöön perustettiin M-osasto, joka avasi uuden mahdollisuuden kartuttaa vakuutusmaksuilla henkilöstön eläketurvaa.

#### 35. Leasing- ja muut vuokravastuut

Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat	
Yhden vuoden kuluessa	40 580,74
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa	81 161,48
Yhteensä	<u>121 742,22</u>

#### 36. Taseen ulkopuoliset sitoumukset

Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset	
Takaukset ja pantit	2 181 921,00
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset	
Myönnetyt, mutta nostamattomat luotot	218 099 910,14
Osaoimateisten ja valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	<u>1 340 276,42</u>
Yhteensä	<u>221 622 107,56</u>

#### TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

##### 37. Tilintarkastajan palkkiot toimeksiantoryhmittäin

Tilintarkastuksesta	72 389,96
Veroneuvonnasta	0,00
Muista palveluista	<u>6 076,00</u>
Yhteensä	<u>78 465,96</u>

#### EMOYHTIÖN HENKILÖSTÖÄ JA JOHTOA KOSKEVAT LIITETIEDOT

##### 38. Henkilöstön lukumäärä

	Keski- määräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	48	50
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2
Määräaikainen henkilöstö	<u>3</u>	<u>3</u>
Yhteensä	53	55

##### 39. Johdolle maksetut palkat ja palkkiot

Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kokonaispalkat	391 670,00
---	------------

Irtisanomistilanteessa toimitusjohtajalle ja varatoimitusjohtajalle maksetaan 6 kk:n irtisanomisajan palkan lisäksi 4 kk:n kokonaispalkka. Toimitusjohtajalla ja hallituksen jäsenillä on oikeus työntekijäin eläkelain (TyEL) mukaiseen peruseläketurvaan. Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja kuuluvat Hypon henkilöstön ohjaus- ja kannustinjärjestelmään, josta heillä on mahdollisuus ansaita enintään 20 viikon palkkio. Maksettuihin kokonaispalkkoihin ei sisälly ohjaus- ja kannustinjärjestelmän mukaisia palkkioita, koska ne suoritettiin kokonaisuudessaan 12 viikon palkkiota vastaavana vakuutusmaksuna Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön M-osastolle. Vakuutusmaksuna on toimitusjohtajan osalta suoritettu 45 000 euroa ja varatoimitusjohtajan osalta 30 480 euroa. Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kohdalla suoritettu vakuutusmaksu on yksipuolisesti peruutettavissa tulosvuotta seuraavien 3 vuoden aikana Hypoteekkiyhdistyksen hallituksen tekemän päätöksen perusteella. Maksettuihin palkkoihin kuitenkin sisältyy sekä toimitusjohtajan että varatoimitusjohtajan osalta koko henkilöstölle maksettu ylimääräinen, varsinaisen ohjaus- ja kannustinpalkkausjärjestelmän lisäksi suoritettu 3 viikon palkkaa vastaava rahapalkkio.

Hallitus	
Pj:lle maksetut palkkiot	19 244,21
Varapj:lle maksetut palkkiot	13 244,97
Jäsenille maksetut palkkiot	<u>58 302,88</u>
Yhteensä	90 792,06

Hallintoneuvosto	
Pj:lle maksetut palkkiot	5 390,00
Varapj:lle maksetut palkkiot	3 120,00
Jäsenille maksetut palkkiot	<u>25 040,00</u>
Yhteensä	33 550,00

Yksittäisille jäsenille maksetut palkat ja palkkiot palkkiolajeineen käyvät ilmi vuoden 2014 palkka- ja palkkioselvityksestä, joka on julkistettu Hypon kotisivuilla <http://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/johtaminen-ja-hallinnointi/saannot-ja-sisainen-valvonta/palkitseminen/>.

#### 40. Johdolle myönnetty luotot

	2014	2013	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	567 189,46	591 137,21	-23 947,75
Hallitus	162 000,00	664 841,64	-502 841,64
Hallintoneuvosto	2 942 480,18	2 734 124,89	208 355,29
Yhteensä	3 671 669,64	3 990 103,74	-318 434,10

#### EMOYHTIÖN OSAKEOMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Kotipaikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos
<b>Tytäryritykset, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen</b>				
Suomen Asuntopankki Oy	Helsinki	100,0		
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,9		
<b>Tytäryritykset, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen</b>				
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	80,4	1 052 501,36	4 991,66
<b>Osakkuusyhtiöt, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen</b>				
As Oy Helsingin Eiran Helmi	Helsinki	33,8	2 363 629,85	
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	30,0	156 226,56	-3 317,70
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	Hyvinkää	25,0	571 077,41	1 100,18
As Oy Kauniaisten Kokka	Kauniainen	25,9	1 806 300,00	

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 VAKAVARAI SUUTTA JA RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT**

### **Riskinkantokyky**

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

### **Luotettava hallinto**

Luotettava hallinto tarkoittaa Hypon toimintojen järjestämistä siten, että Hypoa johdetaan terveiden ja varovaisten liiketoimintaperiaatteiden mukaisesti siten, että liiketoimintaan liittyvät vastuut ja raportointisuhteet ovat selkeät. Hypon hallinto on samalla konsernitason hallinto, joka kattaa myös Hypon tytäryhtiön Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n (jälj. AsuntoHypoPankki) ja josta lisätiedot löytyvät Hypon tilinpäätöksen liitetiedoista sekä Hypon kotisivuilta osoitteesta [www.hypo.fi](http://www.hypo.fi).

### **Vakavaraisuuden hallinta**

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

Finanssivalvonta on myöntänyt Hypolle luvan jättää soveltamatta vakavaraisuuden hallinnan menettelytapoja koskevia vaatimuksia erikseen tytäryhtiönä toimivaan AsuntoHypoPankkiin. Tästä johtuen Hypon ja AsuntoHypoPankin vakavaraisuuden hallintaa ja riskien hallintaa koskevat menettelytavat on integroitu osaksi konsernin vakavaraisuuden hallintaa. Sisäisessä omien varojen riittävyuden arvioinnissa (ICAAP) omien varojen kohdentamiset suoritetaan konsernitason tasolla, myös Hypon liiketoiminta huomioiden.

Konsernin vakavaraisuuden hallinnan tavoite on säilyttää toiminnan kannattavuus ja omat varat riittävällä tasolla suhteessa liiketoiminnasta aiheutuviin riskeihin. Kannattavuus kerryttää vuositulosten muodossa omia varoja, joita käytetään Hypossa edelleen kilpailukykyisen liiketoiminnan kehittämiseen.

Uuden vakavaraisuutta koskevan sääntelyn 1.1.2014 alkaneen asteittaisen voimaantulojakson myötä konsernissa on vakavaraisuuden arvioinnin osalta siirrytty käyttämään pelkästään ydinpääomaa (Common Equity Tier 1, CET1), jonka määrälle suhteessa riskipainotettuihin saamisiin on asetettu sisäinen minimitaloite sekä seurantaraja.

Hypossa sovelletaan pääomatarpeen laskennassa Basel III -vakavaraisuuskehikkoa. Omien varojen vähimmäismäärä luotto- ja vastapuoliriskille lasketaan standardimenetelmällä. Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

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

Omia varoja ja niiden vähimmäisvaatimusta koskevat tiedot on esitetty alla olevassa taulukossa. Ydinvakavaraisuus 31.12.2014 oli 14,2 prosenttia (vuotta aiemmin 13,9 %).

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

## Omat varat ja vakavaraisuus

Oma pääoma	56 370 292,36
Käyvän arvon rahasto	1 847 132,02
Vapaaehtoiset varaukset yhteensä	25 792 660,19
Ydinpääoma (CET1) ennen vähennyksiä	84 010 084,57
Aineettomat hyödykkeet	-609 598,52
Ydinpääoma (CET1)	83 400 486,05
Ensisijainen lisäpääoma ennen vähennyksiä	0,00
Vähennykset ensisijaisesta lisäpääomasta	0,00
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0,00
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	83 400 486,05
Toissijainen pääoma (T2)	807 943,32
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	84 208 429,37
Riskipainotetut erät yhteensä	587 572 655,00
josta luottoriskin osuus	567 356 363,00
josta markkinariskin osuus	0,00
josta operatiivisen riskin osuus	20 216 292,00
Ydinpääoma (CET1) suhteessa riskipainotettuihin eriin (%)	14,19
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa riskipainotettuihin eriin (%)	14,19
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa riskipainotettuihin eriin (%)	14,33

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

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.

Negatiiviset realisoitumattomat arvostukset on luettu ydinpääomiin ja positiiviset realisoitumattomat arvostukset toissijaisiin pääomiin.

Pääomia kohdennetaan ja riskipuskurien riittävyttä testataan konsernitasolla säännöllisesti tekemällä ennakoivaa tarkastelua omien varojen riittävydestä stressitestein. Tässä tarkastelussa otetaan huomioon Hypon kasvustrategian mukaiset varainhallinnan ja AsuntoHypoPankin toimesta tapahtuvan talletusvarainhankinnan tavoitteet sekä tietyt ulkopuoliset, mahdollisesti toteutuvat toimintaympäristön muutokset. Omien varojen riittävyys suhteessa kasvutavoitteisiin otetaan ennakoivasti huomioon myös liiketoimintastrategiassa sekä liiketoiminnan ohjauksessa ja suunnittelussa.

Konserni julkistaa riskinkantokyvyn analysoimiseksi tarvittavat olennaiset vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tiedot vuosittain osana tilintarkastettua konsernitilinpäätöstä ja siihen liitettyä toimintakertomusta.

## Riskienhallinta ja sisäinen valvonta

Riskienhallinnalla ja sisäisellä valvonnalla tarkoitetaan taloudellisen ja muun valvonnan toteuttamiseksi suoritettavia liiketoiminnan omia riskienhallinnallisia ja muita kontroleja sekä liiketoiminnasta riippumattomien valvontatoimintojen eli riskienhallinnan, säännösten noudattamisen valvontaan keskittyvän compliance-toiminnan ja sisäisen tarkastuksen toimenpiteitä.

### *Liiketoiminnan omat kontrollit*

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

Riskinotto liittyy olennaisesti luottolaitostoimintaan. Hypon riskienhallinnan tavoite on ylläpitää tervettä liiketoimintaa siten, että liiketoimintaprosesseissa suoritetaan sovitut kontrollit, tekemällä liiketoimintaan liittyvät riskit näkyviksi ja tiedostetuiksi ja siten hallittaviksi sekä estää merkittävien riskien toteutuminen ja niistä aiheutuvien menetysten syntyminen. Riskienhallinnalla pyritään lisäksi varmistamaan, että kaikki merkittävät riskit, jotka voivat haitata konsernin strategian ja tavoitteiden toteutumista, tunnistetaan, mitataan ja arvioidaan ja niiden hallinta vastuutetaan ja että riskipuskurit pidetään riittävinä.

#### *Riippumattomat valvontatoiminnot*

Hypon riskienhallinnasta vastaa riskienhallintajohtaja. Hänen vastuullaan on riskienhallinnan järjestäminen, riskienhallinnan periaatteiden kehittäminen sekä riskinoton valvonta, arviointi ja riskinotosta raportointi Hypon toiminnan kaikilla osa-alueilla.

Säännösten noudattamisen valvonta eli compliance perustuu vahvistettujen compliance-toiminnan periaatteiden mukaisen compliance-organisaation toimintaan. Compliance-toiminnan vastuuhenkilönä toimii riskienhallintajohtaja. Eri toimintojen lakimiestehtävissä työskentelevät henkilöt toimivat liiketoiminnan compliance-yhteyshenkilöinä ja vastaavat tässä tehtävässään siitä, että konsernissa tarjottavat tuotteet ja palvelut täyttävät voimassa olevien säännösten ja viranomais määräysten vaatimukset.

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

Hyossa toteutettavat sisäisen tarkastuksen ja compliance-toiminnan tarkastukset perustuvat erillisiin vuosisuunnitelmiin. Tarvittaessa toteutetaan myös suunnitelmien ulkopuolisia erillistarkastuksia. Sekä riskienhallintajohtaja että tarkastusjohtaja raportoivat havainnoistaan säännöllisesti suoraan Hypon toimivalle ja ylimmälle johdolle.

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

### **Kokonaisriskiprofiili**

Näissä liitetiedoissa esitettyjen riskiasemaa koskevien lukujen valossa Hypon riskiprofiili arvioidaan kokonaisuudessaan maltillisiksi. Hypon riskinotto on varovaista. Eri riskialueiden hallinta perustuu erikseen vahvistettuihin riskienhallinnan periaatteisiin kullakin riskialueella. Keskeisin liiketoiminta-alue eli luotonanto tapahtuu vain yksilöllisesti arvostettuja turvaavia vakuuksia vastaan, ja muut luotto- ja vastapuoliriskivastapuolet valitaan huolellisesti ja vahvistettujen limiittien mukaisissa rajoissa. Todennäköisyys Hypon liiketoiminnan jatkuvuuden vaarantumiseen toimintaympäristön negatiivisessa kehitysskenaariossa on stressitestauksilla todettu pieneksi. Riskinoton rajojen noudattamista valvotaan aktiivisesti. Hypon tarjoamien palvelujen rajoitettu laajuus ylläpitää mahdollisuuksia säilyttää Hypon riskiasema edullisena.

### **Luottoriski**

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

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

Konsernin luottoriskin hallinta ja raportointi perustuvat erikseen vahvistettuihin luottoriskin hallinnan periaatteisiin.

#### *Luotonanto*

Hypon luotonanto keskittyy kotitalouksille (henkilöasiakkaille) ja asunto-osakeyhtiöille turvaavaa asunto- tai asuinkiinteistövakuutta eli asuntovakuutta vastaan myönnettäviin

luottoihin. Vakuudettomia luottoja ei myönnetä. Luotonanto perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen, riittävään lainanhoitokykyyn ja turvaavaan asuntovakuuteen. Lisäksi rahoitettavan hankkeen tulee kokonaisuutena olla perusteltu. Poikkeamat luotonmyöntökriteereistä päätetään ja arvioidaan luotonmyöntötoiminnassa erikseen ohjeistetuissa toimintaprosesseissa.

Luottojen vakuudeksi edellytetään lähtökohtaisesti asunto-osakkeita tai asuinkiinteistöön vahvistettuja kiinnityksiä. Vakuudeksi hyväksytään pääsääntöisesti asuntovakuustyypistä riippuen 50 - 70 prosenttia kohteen Hypon itsenäisesti ja riippumattomasti arvioimasta käyvästä arvosta. Käypä arvo tarkoittaa lähtökohtaisesti kohteesta riippumattomien osapuolten välisessä vapaaehtoisessa kaupassa saatava hintaa. Hypon luotonantotoiminnassa työskentelevästä henkilöstöstä suuri osa on suorittanut kiinteistönvälittäjiltä edellytettävän LKV-tutkinnon, jonka yhtenä tarkoituksena on vahvistaa Hypon kykyä arvioida vakuuden käypää arvoa itsenäisesti ja riippumattomasti. Asuinkiinteistövakuuksien osalta vakuuden antajalta edellytetään kohteen vakuutusturvan järjestämistä. Mahdollisten vakuutusmaksujen laiminlyöntien varalta Hypo ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusasemansa turvaamiseksi. Hypon luotonannossa asuntovakuuden tulee sijaita Suomessa. Asuntovakuuksien lisäksi luottoriskin vähentämistekniikkoina käytetään takauksia ja rahoitusvakuuksia.

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

Hypon luottosalkku on hajautunut koko Suomen alueelle myönnettyihin asuntovakuudellisiin luottoihin, joissa luotonottajana on pääsääntöisesti kotitalous (henkilöasiakas) taikka asunto-osakeyhtiö tai vastaava asumisyhteisö. Valtaosa luotonannosta ja vakuuksista suuntautuu kasvukeskuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle. Muilta alueilta vakuudeksi hyväksytään vähäisessä määrin lisävakuuksiksi luokiteltavia asuntoja ja vapaa-ajan asuntoja. Riskikeskittymien syntymistä ja olemassaoloa seurataan aktiivisesti.

#### Luotonannon keskittyneisyys

Luotonanto luotonsaajaryhmittäin	Kirjanpitoarvo	%-osuus
Kotitaloudet	552 050 581	46 %
Asuntoyhteisöt	567 601 640	47 %
Yksityiset yritykset (asuntosijoittajat)	78 530 263	6 %
Muut	6 311 713	1 %
<b>Yhteensä</b>	<b>1 204 494 196</b>	<b>100 %</b>
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan		
Vakituinen asunto	1 125 370 167	93 %
Kulutusluotto	35 699 428	3 %
Vapaa-ajan asunto	7 718 378	1 %
Muut	35 706 224	3 %
<b>Yhteensä</b>	<b>1 204 494 196</b>	<b>100 %</b>
Luotonanto maakunnittain		
Uusimaa	1 002 218 101	83 %
Muu Suomi	202 276 095	17 %
<b>Yhteensä</b>	<b>1 204 494 196</b>	<b>100 %</b>

Suurten asiakaskokonaisuuksien vastuulimitit pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaista enimmäisrajaa alhaisempina. Tarvittaessa suurten asiakaskokonaisuuksien riskienhallinnassa hyödynnetään hyväksyttävistä luottoriskin vähentämistekniikoista takauksia ja rahoitusvakuuksia.

Luottoriskiä mitataan jatkuvasti sekä luottoriskiä ennakoidaan että luottokannan laatua ja jakaumaa kuvaavilla tekijöillä.

Konsernin omalla laskentamallilla todettu Hypon lainasaldon suhdetta vakuuksien viimeksi tallennettuihin käypiin arvoihin osoittavien ns. Loan to Value (LTV) -arvojen painotettu keskiarvo 31.12.2014 antolainasalkun osalta 44,88 prosenttia (49,98 %). LTV-arvojen laskennassa on huomioitu vain reaalivakuudet, joilla tässä tarkoitetaan panttikirjakiinnityksiä kiinteistöön tai vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, asunto-osakkeita tai vastaavia sekä asumisoikeuksia. Lainojen muille vakuuksille kuin reaalivakuuksille, esimerkiksi takauksille, ei laskennassa anneta merkitystä.

#### *Maksuvalmiusajoitukset ja johdannaiset*

Konserniyhtiöiden lyhytaikaisten, pääosin vakuudettomien sijoitusten ja johdannaissaamisten vastapuoliksi hyväksytään luottolaitos- ja yritysvastapuolet, joille ylin johto on vahvistanut maa- ja vastapuolilimitin. Limiittien enimmäismäärät pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaisia enimmäismääriä alhaisempina. Limiittien asettaminen ja seuranta on kuvattu ja perustuu erikseen vahvistettuihin likviditeettiriskin hallinnan periaatteisiin.

#### *Muut luottoriskivastapuolet*

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

Siltä osin kuin Hypo suorittaa liiketoimia uuden vastapuolen kanssa keskeisessä palvelussa, vastapuolen luottotiedot ja tausta selvitetään voimassa olevan lainsäädännön mahdollistamalla tavalla.

#### *Luottoriskin vaikutus vakavaraisuuteen*

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan Hypossa vakavaraisuussäätelyn mukaisella standardimenetelmällä.



**Luotto- ja vastapuoliriskin enimmäismäärä**

	Kirjanpitoarvo, brutto	Arvoltaan alentuneet saamiset	Kirjanpitoarvo, brutto, keskimäärin kauden aikana
<b>Luotonanto</b>			
Erääntymättömät	1 042 394 492,54	4 342,40	948 747 419,21
Erääntyneet 1-2 pv *)	142 166 375,31		116 396 344,66
Erääntyneet 3 pv-1 kk	12 703 060,27		20 652 259,14
Erääntyneet 1-3 kk	7 116 237,70		6 066 661,14
Järjestämättömät alle 3 kk **)	218 004,18		
Järjestämättömät, erääntyneet yli 3 kk	2 500 043,47	302 676,00	1 839 728,51
<b>Luotonanto yhteensä</b>	<b>1 207 098 213,47</b>	<b>307 018,40</b>	<b>1 093 702 412,65</b>
<b>Muut</b>			
Saamiset luottolaitoksilta			
Erääntymättömät	8 171 542,24		32 043 125,12
Saamistodistukset			
Erääntymättömät	116 839 967,19		119 319 671,73
Osakkeet ja osuudet	6 692 608,83		6 692 609,00
<b>Muut yhteensä</b>	<b>131 704 118,26</b>	<b>0,00</b>	<b>158 055 405,85</b>

Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %

0,23 %

Liitetiedossa 13 sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.

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

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

**Luotonannon vakavaraisuuslaskennan mukainen vakuusjaottelu**

Valtio, kunta tai rahoitusvakuus, riskipaino 0 %	3,0 %
Valtio, kunta tai rahoitusvakuus, riskipaino 50 %	0,4 %
Talletusvakuus, riskipaino 20 %	1,2 %
Asuntovakuus, riskipaino 35 %	82,5 %
Asuntovakuus, riskipaino 50 %	0,0 %
Asuntovakuus, riskipaino 75 %	2,3 %
Saatava, jonka vakuutta ei ole huomioitu vakavaraisuuslaskennassa tai riskipaino on 100 %	10,6 %
	100,0 %

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.

Luotonantoon liittyvien järjestämättömien eli mm. vähintään 90 päivää erääntyneenä ja maksamatta olleiden saamisten kokonaismäärä laski hieman edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden olleen 31.12.2014 yhteensä 2,718 milj. € (1,337 m€), mikä on 0,23 prosenttia lainakannasta (0,14 %). Vuoden 2014 aikana toteutettiin lainanhoitojoustoja, velallisen maksuvaikeuksista johtuneita luottojen tilapäisiä uudelleenjärjestelyjä, aiempiin vuosiin verrattuna jonkin verran suurempi määrä. Pääasiallinen käytössä oleva luottojen uudelleenjärjestelytapa on lyhennysvapaan myöntäminen ja entisen luottojen korvaaminen uudella luotolla, jotka kaikki perustuvat erilliseen luottopäätökseen. Maksuvaikeuksista johtuvien uudelleenjärjestelyjen käsittely on keskitetty perintähenkilöstön tehtäväksi. Uudelleenjärjestelyjen määriä ja niiden syitä seurataan.

Arvonalentumistappioidennettomäärä oli vuonna 2014 0,03 milj. € (-0,02 m€). Hallintakeinojen tehokas käyttö, luottoriskin tehokas seuranta ja vähäinen luottotappioiden määrä ilmentävät luottosalkun maltillista riskitasoa.

Luottoriskille standardimenetelmällä laskettu vähimmäispääoma on konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä katsottu riittäväksi kattamaan luottoriskin pääomatarpeen, myös negatiivisessa skenaariossa.

**Operatiiviset riskit**

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan tappionvaaraa, joka aiheutuu riittämättömistä tai epäonnistuneista sisäisistä prosesseista, henkilöstöstä, tietojärjestelmistä tai ulkoisista

tekijöistä. Operatiivisiin riskeihin kuuluvat myös oikeudelliset riskit. Liiketoimintojen jatkuvuussuunnittelu ja varautuminen poikkeusoloihin ovat osa operatiivisten riskien hallintaa.

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

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

Hypon keskeisimmät operatiiviset riskit ovat henkilö-, tietotekniikka- ja yhden toimipaikan riskit. Yhden toimipaikan toimintamallista johtuen liiketoimintaprosesseissa korostuvat etäasiointille tyypilliset operatiiviset riskit, jotka liittyvät esim. asiakkaan tunnistamiseen, asiakassuhteen aloittamiseen sekä asiointin tietoturvan varmistamiseen. Muilta osin liiketoimintaprosesseihin liittyvät keskeiset riskit liittyvät rahoituslalle tyypilliseen tapaan valtuushallintaan ja rikosuhkien torjuntaan niin tietojärjestelmillä kuin henkilötyöllä toteutetuissa prosessin osissa.

## Henkilöstö

Hypon henkilöstöön liittyviä operatiivisia riskejä hallitaan toimenkuvilla ja yrityksen tavoitteista johdetuilla henkilökohtaisilla tavoitteilla, koulutuksella, varamiesjärjestelyillä sekä työhyvinvointipanostuksilla. Henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmässä huomioidaan liiketoimintatavoitteiden lisäksi myös riskienhallinnallinen näkökulma. Hypon toimintojen ohjeistusta ylläpidetään aktiivisesti. Ohjeistuksen vastaiseen toimintaan puututaan. Henkilöriskien hallintaan kiinnitetään huomiota myös hajauttamalla osaamista ja vastuuta eri henkilöille organisaatiossa. Hypon palveluksessa olevien henkilöiden määrä kasvoi vuoden 2014 aikana liiketoiminnan kasvun myötä.

## Tietojärjestelmät

Tietojärjestelmiin liittyvä operatiivisia riskejä hallitaan siten, että keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu alan tunnustetuille toimijoille tai hankittu valmisohjelmistoina. Ne on myös kahdennettu ja sijoitettu pääosin omien toimitilojen ulkopuolelle. Tietojärjestelmien toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu palvelusopimuksin ja jatkuvuussuunnitelmalla. Tärkeimmän tietojärjestelmäkumppanin toimintaa, tilannetta ja palvelun tuottamiskykyä ja hinnoittelun kehittymistä seurataan osana strategisia riskejä. Tietojärjestelmien käyttövaltuuksien ja kontrollien hallintaan kiinnitetään erityistä huomiota valtuushallinnan sekä sisäisen tarkastuksen keinoin. Tietoturvallisuutta koskevaa henkilöstön ohjeistusta on lisätty ja ajantasaistettu. Tietoturvallisuuden tasoa on arvioitu myös ulkoisen auditointipalvelun avulla.

## Toimitilat

Hypon toimitiloihin liittyvää yhden toimipaikan riskiä hallitaan erityisesti palo-, vesi- ja murtovahinkosuojausten avulla. Hypo pitää yllä ajantasaista vakuutusturvaa erilaisten liiketoiminnan häiriötilanteiden, mm. mahdollisten toimitilojen käyttökelvottomuustilanteiden varalta. Toimipaikan fyysisen turvallisuuden tasoa on arvioitu myös ulkopuolisen auditointipalvelun avulla.

Hypon toimintaan liittyviä oikeudellisia riskejä hallitaan käyttämällä oman organisaation lakimiesresursseja sekä tarpeen mukaan hyödyntämällä vakioehtoisia sopimuksia ja alalla tunnettujen toimijoiden asiantuntemusta. Uudet tuotteet ja palvelut arvioidaan myös oikeudellisten riskien näkökulmasta etukäteen. Liiketoimintaprosessien suunnittelussa kiinnitetään huomiota myös etäasiointiin liittyviin oikeudellisiin riskeihin.

Operatiivisen riskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan Hypossa konsernissa vakavaraisuussäntelyn mukaisella ns. perusmenetelmällä. Operatiivisille riskeille

perusmenetelmässä kohdennetut omat varat on konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä todettu riittäviksi, huomioiden myös stressiskenaario.

## Likviditeettiriskit

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

Hypon likviditeettiriskit käsittävät erilaiset rahoitusriskit, jotka kohdistuvat koko toimintaan eli rahoitustaseeseen, sisältäen myös taseen ulkopuoliset erät. Näitä riskejä kartoitetaan, mitataan ja arvioidaan tarkastelemalla taseen korollisten erien keskinäistä rakennetta ja jakaumaa.

Hypon likviditeettiriskin hallinta ja raportointi perustuvat erikseen vahvistettuihin likviditeettiriskin hallinnan periaatteisiin.

### *Taseen pitkäaikainen eli rakenteellinen rahoitusriski*

Taseen pitkäaikaisella eli rakenteellisella rahoitusriskillä tarkoitetaan pitkän aikavälin luotonannon rahoittamiseen liittyvää markkinaehtoisesta varainhankinnasta johtuvaa epävarmuutta. Toteutuessaan riski voi vaarantaa luotonmyönnön jatkumisen ja konsernin rahoitusaseman. Kyky luotonannon jatkamiseen pitkällä aikavälillä on keskeinen tavoite ja lähtökohta konsernin varainhankinnalle ja rakenteellisen rahoitusriskin hallinnalle. Olemassa olevat limiitit pitkäaikaisen varainhankinnan järjestämiseksi ja rahoitusaseman turvaamiseksi pidetään riittävällä tasolla suhteessa liiketoiminnan tavoitteisiin sekä liiketoimintaympäristön aiheuttamaan epävarmuuteen. Hypolla on myös mahdollisuus toimia keskuspankkirahoituksen vastapuolena. Toteutetuista velkaemissioista sekä käytössä olevista ja käyttämättömistä rahoituslimiiteistä raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti.

Uuden sääntelyn mukanaan tuoma pitkäaikaisen maksuvalmiuden tunnusluku (Net Stable Funding Ratio, NSFR) on huomioitu likviditeettiriskin hallinnan periaatteissa.

Pitkäaikaisena toteutetun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 31.12.2014 oli 89,4 prosenttia (89,6 %).

### *Lyhytaikainen maksuvalmiusriski*

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

Maksuvalmiussijoitusten ylläpidon ohella maksuvalmiutta turvaavat eri vastapuolien kanssa solmitut sitovat limiitit.

Uuden sääntelyn mukanaan tuoma 30 päivän maksuvalmiutta kuvaava lyhytaikaisen maksuvalmiuden vaatimus (Liquidity Coverage Ratio, LCR), joka tulee voimaan vuoden 2015 aikana 60 prosentin suuruisena, on huomioitu likviditeettiriskin hallinnan periaatteissa.

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

Lyhytaikainen maksuvalmius, joka sisältää rahavarojen lisäksi shekkitili- ja muut sitovat maksuvalmiuslimiitit, oli tilanpäivänä 31.12.2014 yhteensä 202,8 miljoonaa euroa (200,6 milj. €).

Lyhytaikainen maksuvalmius kattoi velkasopimukseen liittyvät maksuvelvoitteet tilinpäätöshetkeä seuraavilta 9,6 kuukaudelta (6,5 kk). Luotonannon kasvutavoitteisiin ja varainhankintaan liittyvät maksuvelvoitteet katetaan lyhytaikaisen maksuvalmiuden lisäksi

sitovilla limiiteillä pitkäaikaisesta rahoituksesta tai sijoitustodistus- ja joukkovelkakirjaohjelmiin perustuvilla varainhankintalimiiteillä.

Hypon tilinpäätöshetkellä voimassa olleisiin velkasopimuksiin liittyvät maksuvelvoitteet, sisältäen johdannaissopimusten nettomääräiset kassavirrat on selvitetty seuraavassa taulukossa:

### Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2014

	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	365 714 671	133 089 591	160 420 653	948 407	660 173 322
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 559 501	4 829 336	34 393 373	520 793	41 303 004
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	100 334 955	111 100 112	450 995 175		662 430 242
Johdannaissopimukset	-102 946	1 391 961	2 666 967	384 158	4 340 139
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		5 138 292	14 445 298		19 583 590
Takaukset, myönnetyt mutta nostamattomat luotot, vuokravastuut sekä osaomisteisten asuntojen mahdolliset lunastukset	220 350 186	1 236 069	157 595		221 743 850
Velat Yhteensä	687 856 366	256 785 361	663 079 062	1 853 358	1 609 574 147

#### *Jällelrahoitusriski*

Taseen saamisten ja velkojen välinen maturiteettipäätasapaino eli jällelrahoitusriski aiheuttaa riskin jällelrahoituskustannusten noususta. Tätä epätasapainoa hallitaan solmimalla mahdollisimman pitkäaikaisia varainhankinnan sopimuksia ottaen huomioon varainhankinnalle asetetut tavoitteet. Luottoja myönnettäessä saamisten maturiteetti on varainhankinnan keskimääräistä maturiteettia pidempi.

Tiettyjen varainhankintasopimusten (noin 5,0 % luottokannasta) takaisinmaksut on sidottu vastaavan antolainakantaosuuden muutoksiin, jolloin maturiteettipäätasapainoa kyseisten tase-erien osalta ei synny. Asuntolaina-asiakkaiden alkuperäisiin maksusuunnitelmiin nähden ennenaikaiset lainojen takaisinmaksut johtavat siihen, että taseen saamisten ja velkojen maturiteettipäätasapaino on todellisuudessa vähäisempi kuin luottoja myönnettäessä. Varainhankinnan keskimaturiteettia seurataan konsernitasolla ja se raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti.

Velkasopimukseen pohjautuva keskimaturiteetti 31.12.2014 oli noin 2,0 vuotta (2,2 v).

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

#### **Markkinariskit**

Markkinariski tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu markkinahintojen vaihteluista.

Hypon liiketoimintaan liittyvien korollisten sopimusten markkina-arvon muutos voi johtua yleisen korkotason muutoksesta, vastapuoleen liittyvän luottoriskin muutoksesta, instrumentin vähäisestä tarjonnasta markkinoilla eli likviditeetin puutteesta tai näiden yhdistelmästä. Hypon tavoitteena on pitää markkina-arvoon arvostettavien tase-erien eli saamistodistusten ja korkojohdannaisten markkina-arvon muutokset sekä korollisten saatava- ja velkaerien nettokorkoriski sellaisilla tasoilla, etteivät ne vaaranna kannattavuus- ja vakavaraisuustavoitteiden saavuttamista. Ylin johto seuraa markkina-arvostusten vaikutusta Hypon toimintoihin ja tunnuslukuihin, kuten käyvän arvon rahastoon sekä arvioi markkinariskien hallintaa ja toteutusta säännöllisesti. Hypolla ei ole omaa kaupankäyntivarastoa.

Hypon markkinariskien hallinta ja raportointi perustuvat konsernitasolla erikseen vahvistettuihin markkinariskien hallinnan periaatteisiin.

#### *Hintariski eli maksuvalmiussijoitusten ja johdannaisten markkina-arvojen muutos*

Taseen muut kuin luotonannon korolliset saatavaerät ovat luonteeltaan maksuvalmiutta ylläpitäviä ja siten lyhytaikaisiksi tarkoitettuja. Saamistodistusten pitoajanjakson aikana

tapahtunut markkina-arvon heikentyminen pienentää niistä kerrytettävissä olevia rahavirtoja, jos sijoitus realisoidaan. Sijoitukset tehdään hajautetusti eri vastapuoliin ylimmän johdon päättämien limiittien mukaisesti.

Johdannaissopimuksia käytetään varainhankinnassa pääsääntöisesti suojaamistarkoituksessa ja likviditeettisalkun korkoriskien hallitsemiseksi. Hypon rahoitustaseeseen kohdistuvia markkinariskejä ei lähtökohtaisesti lisätä tekemällä johdannaissopimuksia. Maltillisen ja hallitun korkoriskin ottaminen on mahdollista vain erikseen ohjeistetussa päätöksentekomenettelyssä. Rahavirran suojauksessa olevien korkojohdannaisten markkina-arvon heikkeneminen näkyy juoksuaikanaan omien varojen (käyvän arvon rahaston) pienentymisenä, kunnes suojausinstrumentin eli korkojohdannaisten tulos tuloutetaan suojauskohteen tuloksen kanssa samanaikaisesti. Likviditeettisalkun korkojohdannaisten markkina-arvon heikkeneminen näkyy tuloslaskelmassa.

#### *Korkoriski*

Korkoriskillä tarkoitetaan taseen korollisten saatavien ja velkojen toisistaan poikkeavien määrien, viitekorkojen sekä eriaikaisten korontarkistuspäivien aiheuttamaa pienentävää vaikutusta vuotuisen korkokatteeseen (tuloriski) sekä korkoherkkien tase-erien nykyarvoon (nykyarvoriski).

Tuloriskiä mitataan laskemalla mm. kahden (2) prosenttiyksikön yhdensuuntaisen koronmuutoksen vaikutusta korkokatteeseen vuodessa. Tuloriskin hallinnan tavoitteena on ylläpitää rahoitustaseeseen saamis- ja velkaerät määriltään, viitekoroiltaan ja uudelleenhinnoitteluaikankohdiltaan sellaisina, että markkinakorkojen heilahtelun vaikutus korkokatteeseen olisi mahdollisimman vähäinen ja lyhytaikaiseksi jäävä. Korkoriskin hallitsemiseksi konsernin korkoasema pidetään mahdollisimman neutraalina. Korollisten saatavien viitekorot määräytyvät asuntolainoissa yleisesti käytettyjen viitekorkojen mukaisesti. Varainhankinnassa toimitaan markkinaehtoisesti ja järjestelystä riippuen käytetään joko vaihtuvaa 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.

Nykyarvoriskiä mitataan laskemalla mm. kahden (2) prosenttiyksikön yhdensuuntaisen koronmuutoksen vaikutus korkoherkkien tase-erien arvoon. Taseen korkoherkkien saatava- ja velkaerien nykyarvoon diskontattujen nettokassavirtojen negatiivinen vaikutus ei saa ylittää asetettua, omiin varoihin suhteutettua enimmäisrajaa.

#### **Korkoriskiä koskevat tiedot**

<b>Uudelleenhinnoitteluaikankohhta 2014 (milj. €)</b>	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
<b>Vaihtuvakorkoiset</b>						
Saamiset	740,3	652,3				1 392,7
Velat	373,1	1 102,2				1 475,3
Netto	367,2	-449,8	0,0	0,0	0,0	-82,6
<b>Kiinteäkorkoiset</b>						
Saamiset	4,5	9,3	71,7	40,9	0,0	126,4
Velat	1,0	4,0	84,6	10,0		99,6
Netto	3,5	5,3	-12,9	30,9	0,0	26,8

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

#### **Herkkyyshanalyysi**

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet -0,25%), kasvaisi korkokate 0,1 miljoonaa euroa (pysyisi ennallaan) tilinpäätöshetkeä seuraavan 12 kuukauden aikana. Kasvu korkokatteessa aiheutuisi pääosin lyhytaikaisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin.

### *Valuuttariski*

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

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

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

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

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

Hypon taseessa olevien kiinteistöomistusten yhteismäärä 31.12.2014 oli 3,6 prosenttia (3,7 %) taseen loppusummasta.

### *Arvonalentumisriski*

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

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

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

Asuntojen ja asuntotonttien, pois lukien omassa käytössä olevat tilat, kirjanpitoarvot olivat 31.12.2014 noin 90 prosenttia (78 %) arvioiduista käyvästä arvoista. Tilikaudella ei kirjattu omistuksiin kohdistuvia arvonalentumisia.

### *Tuottoriski, vahingoittumisriski*

Tuottoriskillä tarkoitetaan omistuksista saatavien tuottojen alentumista. Tuottoriski toteutuu, mikäli kohteiden vuokrausaste alenee tai vuokrausmarkkinoiden tuottotaso laskee yleisesti. Hypon omistamien asuinhuoneistojen vuokrasopimuksissa on sovittu vuokratarkistusten ajoittumisesta, vuokranantajan oikeudesta tarkistaa vuokraa sekä vuokratasojen sitomisesta

indekseihin. Tonttivuokrat tarkistetaan vuosittain pohjautuen elinkustannusindeksin kehitykseen siten, että vain indeksin nousu vaikuttaa vuokraan sitä nostavasti.

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

Vuokrausaste 31.12.2014 oli 86,2 prosenttia (95,0 %).

Asunto- ja asuntotonttisijoituksille asetettu nettotuottotavoite vaihtelee kohteen mukaan 5 - 7 prosentin välillä. Asunto- ja asuntotonttisijoitusten nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna vuonna 2014 oli 4,9 prosenttia (5,8 %). Asuinhuoneistojen neliövokra 31.12.2014 oli keskimäärin 16,99 euroa/m<sup>2</sup>/kk (18,85 eur).

#### *Keskittyneisyysriski*

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

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä asuntojen hinnanalentumisriskille on kohdennettu riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

### **Strategiset riskit**

Strategiset riskit tunnistetaan ja arvioidaan säännöllisesti ja dokumentoidusti osana Hypon toimivan ja ylimmän johdon strategiatyöskentelyä.

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

#### Toimintaympäristön muutokset

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

#### Kilpailutilanne

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

## Sääntelyriski

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

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

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä sääntelyriskille on kohdennettu sisäisesti omia varoja, johtuen erityisesti keskeisimmän järjestelmätoimittajan toiminnassa tapahtuvista muutoksista.

## Hypon tunnettuus

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



## SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

### LUETTELO TILIKAUDEN 1.1.2014-31.12.2014 AIKANA KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA JA TOSITELAJEISTA

#### Kirjanpitokirjat

Päiväkirja sähköisessä muodossa Tikon-arkistossa  
Pääkirja sähköisessä muodossa Tikon-arkistossa  
Tuloslaskelma ja tase sähköisessä muodossa Tikon-arkistossa  
Tilinpäätös sidottuna kirjana

#### Avustavat

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

#### Tositelajit

10	Kassatapahtumat
15	Muistiotositteet
16	Tikonin automatisoidut vyörytystapahtumat
18	Nordea 157430-20998 (vuokrat)
21	Danske 800015-69928
22	Danske SEK 812997-10006057
23	Danske 800012-1010536
24	Nordea SEK 166052-14965
26	Nordea 215318-8004
27	Nordea GBP 166052-16143
28	Åab 660100-2046811
30	Aktia 405511-2003782
33	OKO 500001-20238653
34	Handelsbanken 313110-820153
35	Opuscapita, sisäinen pankki, kuittausnostot
40	Ufw pankkitilitapahtumat
41	Ufw jaksotukset
45	Tikon palkkareskontran tapahtumat
50	Tikon myyntireskontran tapahtumat
51	Tikon ostoreskontran suoritukset
56	Samlink antolainaus, päivittäiset tapahtumat
73	Tikon ostoreskontran tapahtumat
60	Haltia vuokrareskontran tapahtumat
61	Haltia vastikereskontran tapahtumat
82	Samlink antolainaus, jaksotukset
99	Alv automatisoidut kirjaukset

## TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN 2014 ALLEKIRJOITUS

Helsingissä helmikuun 12. päivänä 2015

Hallitus

Sari Lounasmeri  
puheenjohtaja

Harri Hiltunen  
varapuheenjohtaja

Kai Heinonen

Hannu Kuusela

Teemu Lehtinen

Ari Pauna  
Toimitusjohtaja

Elli Reunanen  
varatoimitusjohtaja

Tuija Virtanen

### TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä helmikuun 13. päivänä 2015

PricewaterhouseCoopers Oy,  
KHT-yhteisö

Juha Wahlroos, KHT

## *Tilintarkastuskertomus*

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen jäsenille

Olemme tilintarkastaneet Suomen Hypoteekkiyhdistyksen kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2014. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallintoneuvoston tai hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllystyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet luottolaitostoiminnasta tai hypoteekkiyhdistyksistä annetun lain säännöksiä tai yhdistyksen sääntöjä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovelletujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.



#### Lausunto konsernitilinpäätöksestä

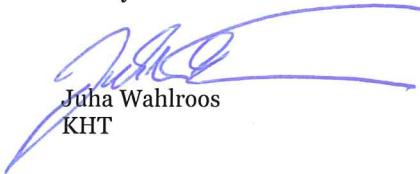
Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

#### Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Helsingissä 13. päivänä helmikuuta 2015

**PricewaterhouseCoopers Oy**  
KHT-yhteisö



Juha Wahlroos  
KHT