



**HYPO**

# SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

TASEKIRJA

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2015

155. 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.....	9
KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS.....	11
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS.....	12
KONSERNIN TASE, IFRS.....	13
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA 1.1. – 31.12.2015 .....	15
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA 1.1. – 31.12.2015.....	16
KONSERNIN KEHITYS NELJÄNNESVUOSITTAIN .....	17
KONSERNIN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2015.....	18
KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2015.....	26
EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA .....	54
EMOYHTIÖN TASE .....	55
TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET .....	57
EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2015 .....	58
EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN 1.1. - 31.12.2015 LIITETIEDOT.....	60
EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2015 .....	61
TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN 2015 ALLEKIRJOITUS.....	84
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ.....	84

Osavuosisikatsaus 1.1. - 31.3.2016 julkaistaan 26.4.2016.

## **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 59,5 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 155. toimintavuonna asuntojen hinnat nousivat hieman ja vuokrat jatkoivat nousua. Euribor-korot laskivat edelleen vuoden aikana.

Vuoden 2015 aikana vanhojen osakehuoneistojen hinnat nousivat koko maassa 0,6 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla 3,1 prosenttia. Muualla Suomessa hinnat laskivat 1,7 prosenttia. Vaparaohitteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosinousu (tilanne 31.12.2015) oli 2,7 prosenttia. Yleisimmin asuntolainojen viitekorkona käytetty 12 kuukauden euribor laski 0,27 prosenttiyksikköä vuoden aikana ja oli 31.12.2015 0,060 prosenttia. (Lähdetiedot: Osakeasuntojen hinnat 28.1.2016 ja Asuntojen vuokrat, 5.2.2015, Tilastokeskus. Korkotilastot 2015, Suomen Pankki).

Asuntolainakannan vuosikasvu hidastui ja oli joulukuussa 2015 2,5 prosenttia. (Lähdetiedot: Kuukausitiedote 1.2.2016, Suomen Pankki.) Kotitalouksien talletuskannan vuosimuutos oli joulukuussa -1,0 prosenttia. Talletuskannan keskikorko joulukuun 2015 lopussa oli Suomessa 0,30

prosenttia. Hypo Avista -talletusten viitekorkona käytettävä Hypo Prime -korko laski vuoden aikana 0,8 prosentista 0,5 prosenttiin.

Suomen Hypoteekkiyhdistys julkaisi neljännesvuosittain oman asuntomarkkinoiden tilanneanalyysinsä. Vuoden 2016 aikana uudistunut asuntomarkkinoiden tilannekatsaus kertoo pelkistetysti asuntomarkkinatilanteesta ja sen muuttumisesta sekä ajankohtaisista seikoista asuntomarkkinoilla toimiville. Asuntomarkkina-analyysin rinnalla Hypo julkaisi heinäkuussa 2015 myös ensimmäisen, asuntomarkkinoita laajemmin Suomen ja maailman taloustilannetta käsittelevän talouskatsauksensa. Hypon talouskatsaus julkaistaan jatkossa kaksi kertaa vuodessa.

## **VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA**

Hypon varat on sijoitettu pääosin antolainaukseen, osin maksuvalmiussijoituksiin sekä asuntoihin, asuntotontteihin ja autopaikkoihin. Varainhankinta on markkinaehtoista. Hypoteekkiyhdistys julkisti tilikaudella kansainvälisen luottoluokituksen BBB/A-3 (Standard&Poor's Ratings Services).

### **Luotonanto**

Hypon luottokanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista. Luottokannan LTV-keskiarvo (Loan to Value) oli 41,06 % (44,88 % 31.12.2014). Luottokannan laatua kuvaava järjestämättömien saamisten kokonaismäärä pysyi edelleen alhaisena, 2,3 miljoonassa eurossa (2,7 milj. €), mikä on ainoastaan 0,16 prosenttia (0,23 %) kokonaisluottokannasta.

Vuoden lopussa Hypon luottokanta oli 1 420,7 miljoonaa euroa (1 204,0 milj.€). Myönnetyt, vuoden 2015 päättyessä vielä nostamattomat pysyivät edellisen vuodenvaihteen tasolla, 218,0 miljoonaa euroa. Valtaosa luotonannosta ja vakuuksista suuntautuu kasvukeskuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle. Luotonottajana on pääsääntöisesti kotitalous taikka asunto-osakeyhtiö tai vastaava asumisyhteisö.

### **Maksuvalmius**

Konsernin maksuvalmiutta vahvistettiin tilikaudella edelleen. Maksuvalmius, sisältäen rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat sekä sitovat rahoitusliimit, oli katsauskauden päättyessä yhteensä 458,6 miljoonaa euroa (229,9 milj. €). Rahavarat, joiden yhteismäärä oli 454,9 miljoonaa euroa, koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, joista 77 % oli vähintään AA- -luottoluokiteltuja ja 99 % EKP-vakuuskelpoisia. Kokonaismaksuvalmiudesta 429,9 miljoonaa oli rajoituksitta käytettävissä.

Rahavarojen ja sitovien rahoitusliimitien 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 67,8 miljoonaan (54,4 milj. €). Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot olivat tilikauden päättyessä 8,8 miljoonaa euroa (10,0 milj. €) niiden kirjanpitoarvoa korkeammat. Taseen loppusummaan suhteutettuna sijoitukset olivat 3,5 prosenttia (3,6 %), 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 7,4 miljoonaa euroa (6,9 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 31.12.2015 olivat tase-arvoltaan 0,5 milj. € (0,0 milj. €) ja velat 5,6 milj. € (7,9 milj. €).

### **Talletukset ja muu varainhankinta**

Konsernin varainhankinnan järjestämistä edesauttavat sijoittajien arvostamat hyvä ydinvakavaraisuus, hyvä maksuvalmius sekä kokonaan asunto- ja asuinkiinteistövakuudellinen luottokanta, sekä Hypon vuonna 2015 saama investointitason pitkäaikainen luottoluokitus. Konsernin rahoitusasema säilyi tilikaudella vakaana ja talletusvarainhankintaa kasvatettiin edellisvuoteen nähden. Talletuskanta (ml. rahalaitosten talletukset) kasvoi 105,0 % ja oli 1040,0 miljoonaa euroa (507,4 milj. €), mikä muodosti 56,9 prosenttia (36,9 %) kokonaisvarainhankinnasta. Luottojen ja talletusten välinen suhde laski 136,6 prosenttiin (237,3 %).

Hypoteekkiyhdistyksen joukkovelkakirjaohjelma päivitettiin 1 500 miljoonaan euroon 13.10.2015 sekä täydennettiin tämän jälkeen aina osavuosituloksen julkaisun jälkeen emissiovalmiuksien ylläpitämiseksi. Suomen Hypoteekkiyhdistys toteutti tilikauden aikana kaksi joukkovelkakirjalainaemissiota tukkumarkkinoilla nimellispääomaltaan yhteensä 125,0 miljoonaa euroa. Emissioilla rahoitettiin Hypon normaalia antolainaus toimintaa ja jälleenrahoitettiin joukkovelkakirjalainojen sekä muiden varainhankintasopimusten erääntymisiä. Vuoden 2015 aikana omia joukkovelkakirjalainoja ostettiin takaisin yhteensä 48,6 miljoonan euron edestä. Joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeellä oleva kanta 31.12.2015 oli 591,3 miljoonaa euroa (648,5 milj. €), mikä vastasi 32,3 % (47,2 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Konsernin varainhankinnan yhteismäärä oli 1 829,2 miljoonaa euroa (1 375,2 milj. €).

### **OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET**

Oma pääoma oli tilikauden päättyessä 101,5 miljoonaa euroa (95,4 milj. €). Tilikauden oman pääoman muutokset on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2015 tilinpäätöksessä kohdassa "Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–31.12.2015".

Emoyhtiön taseeseen merkitty EVL 46 §:n mukainen laskennallisella verovelalla vähennetty yleinen luottotappiovaraus 28,9 miljoonaa euroa (25,8 milj. €) on konsernitilinpäätöksessä esitetty vapaassa omassa pääomassa kohdassa edellisten tilikausien voitto.

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

Konserni saavutti tilikaudella 1.1.–31.12.2015 liikevoiton 7,5 miljoonaa euroa (7,5 milj. € tilikaudella 1.1.–31.12.2014).

Arvon alentumiset olivat tilikaudella -0,01 miljoonaa euroa (0,03 milj. €).

Kotimaisena, vakavaraisena luottolaitos- ja talletuspankkitoimijana tunnetun konsernin asiakasmäärä 31.12.2015 oli noin 24.000.

Palkkiotuotot 3,5 miljoonaa euroa (3,7 milj. €) kertyivät antolainaus- ja notariaattipalveluista sekä maksukorttikannan tuotoista.

Asunnoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 6,8 miljoonaa euroa (4,4 milj. €). Nettotuottoihin sisältyi myyntivoittoja 4,0 miljoonaa euroa (1,8 milj. €).

Hallintokulut olivat yhteensä 8,0 miljoonaa euroa (8,9 milj. €). Palkka- ja henkilösivukulut laskivat vertailuvuoteen nähden 0,6 miljoonalla eurolla ja muodostivat 68,1 prosenttia (68,8 %) kokonaishallintokuluista. Muut hallintokulut alenivat 2,6 miljoonaan euroon (2,8 milj. €).

Poistot 0,4 miljoonaa euroa (0,3 milj. €) muodostuivat pääosin talletusjärjestelmään liittyvistä eristä. Liiketoiminnan muut kulut olivat 0,7 miljoonaa euroa (0,6 milj. €).

Kulu-tuotto-suhde aleni 54,9 prosenttiin (56,4 %).

Konsernin tilikauden voitto pysyi edellisvuoden tasolla 6,2 miljoonassa eurossa (6,2 milj. €). Konsernin laaja tulos 6,2 miljoonaa euroa (7,9 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.

<b>TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 2011 - 2015</b>	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
<b>Konserni</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Liikevaihto, milj. €	26,8	28,3	27,1	32,7	34,4
Liikevoitto / tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, milj. €	4,0	5,2	6,0	7,5	7,5
Liikevoitto/liikevaihto, %	14,9	18,4	22,2	22,9	21,9
Oman pääoman tuotto % (ROE)	4,5	5,2	5,8	6,7	6,7
Koko pääoman tuotto % (ROA)	0,4	0,5	0,5	0,5	0,4
Omavaraisuusaste, %	9,2	8,8	7,2	6,4	5,2
Vakavaraisuussuhde, %	16,7	17,0	14,7	15,2	13,8
Vakavaraisuussuhde, % ydinpääoma (CET1)	15,4	15,9	14,7	15,1	13,8
Omat varat (TC), milj. €	75,0	79,2	84,4	90,6	94,0
Ydinpääoma (CET1), milj. €	69,3	73,8	84,2	89,8	94,0
Omien varojen vähimmäisvaatimus, milj. €*	36,0	37,2	45,8	47,6	71,6
Kulu-tuotto-suhde, %	61,9	55,0	57,4	56,4	54,9
Henkilöstömäärä keskimäärin **	29	28	36	52	55
Palkat ja palkkiot, milj. €	2,1	2,0	2,9	4,1	3,8
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,20	0,16	0,14	0,23	0,16
Luototusaste (LTV-keskiarvo), %	57,8	51,0	50,0	44,9	41,1
Luotot / talletukset, %	269,3	235,0	271,8	237,3	136,6
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	615,0	725,0	977,9	1 204,0	1 420,7
Talletukset (ml. rahalaitosten talletukset)	228,3	308,6	359,7	507,4	1 040,0
Taseen loppusumma, milj. €	818,0	911,2	1 219,6	1 499,9	1 959,5

\*Vuoden 2015 alusta alkaen yleinen vakavaraisuus vaade 10,5%, siihen asti 8%.

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

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

## Tunnuslukujen ja vakavaraisuuden laskentakaavat

<b>Liikevaihto</b>	korkotuotot + tuotot oman pääoman ehtoisista 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>	$\frac{\text{hallintokulut} + \text{poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä} + \text{liiketoiminnan muut kulut}}{\text{korkokate} + \text{tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista} + \text{nettopalkkiotuotot} + \text{myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot} + \text{arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot} + \text{sijoituskiinteistöjen nettotuotot} + \text{liiketoiminnan muut tuotot}} \times 100$

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

### *Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen*

Suomen Hypoteekkiyhdistys on saanut 29.1.2016 Finanssivalvonnalta luvan kiinnitysluottopankkitoiminnan harjoittamiseen. Kiinnitysluottopankkiliiketoiminnan käynnistäminen vuoden 2016 aikana tulee parantamaan kilpailukykyämme edelleen, kun varainhankinnan lähteet ja välineet monipuolistuvat ja kansainvälistyvät.

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

### *Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä*

Arvioimme Suomen talouden lähtevän hitaaseen kasvuun vuonna 2016 vaikkakin maailmantalouden edelleen epävarmana jatkuva tilanne tai kotimaan talouskasvua varjostava epävakaa työmarkkinatilanne voivat pysäyttää hitaan nousun. Kotimaassa rakentaminen vilkastuu kaupungistumiskehityksen jatkuessa vahvana ja asuntomarkkinat suurimmissa kasvukeskuksissa pysyvät käynnissä huolimatta epävarmasta tilanteesta. Alhaisena pysyvä korkotas

edesauttaa osaltaan asuntolainakysyntää. Kasvukeskuksissa toimivana asuntorahoituksen ja asumisen erikoistoimijana Hypolla on hyvät mahdollisuudet jatkaa kannattavaa kasvuaan. Näitä mahdollisuuksia parantaa entisestään kiinnitysluottopankkiliiketoiminnan käynnistäminen vuoden 2016 alkupuoliskolla. Arvioimme vuoden 2016 tuloksen yltävän vähintään vuoden 2015 tasolle.

## **HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ**

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

Hallitus esittää, että Suomen Hypoteekkiyhdistyksen vuoden 2015 tuloksesta 5 615,67 euroa siirretään vararahastoon 2 807,84 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.

Tilikauden aikana perustettiin hallituksen riskivaliokunta, jonka tehtävänä on avustaa hallitusta konsernin riskistrategiaa ja riskinottoa koskevissa asioissa sekä tukea hallituksen työskentelyä sen työssä konsernin riskiaseman arvioinnissa, seurannassa ja valvonnassa.

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 51 (48), tilikauden lopussa vakituisen henkilöstön määrä oli 51 (50). Toimitusjohtaja ja tämän varamies eivät sisälly näihin lukuihin. Määräaikaisen henkilöstön määrä oli tilikauden aikana keskimäärin 4 (4), tilikauden lopussa määräaikaisen henkilöstön määrä oli 5 (4). Kaikki työsuhteet olivat kokoaikaisia.

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

Henkilöstöstä 69 prosenttia työskentelee välittömästi asiakaspalvelutehtävissä ja 31 prosenttia hallintotehtävissä. Henkilöstön keski-ikä on 44,3 vuotta. Henkilöstön nuorin oli vuoden lopussa 26-vuotias ja vanhin 58,6-vuotias. Keskimääräinen työssäoloaika on 6,2 vuotta. Henkilöstöstä 43 prosenttia oli miehiä ja 57 prosenttia naisia. Johtoryhmän neljästä jäsenestä kolme oli miehiä, yksi nainen ja lisäksi johtoryhmässä oli sihteerinä nainen. Henkilöstöstä 52 prosentilla on perustutkintona yliopisto- tai korkeakoulututkinto, 48 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Naisista 43 prosentilla on yliopisto- tai korkeakoulututkinto ja 57 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Miehillä vastaavat luvut ovat 61 prosenttia ja 39 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 erityisosaajilla. 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

hyönteisen parhaan osaamisalueen hyödyntäminen työssä strategisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Lähes koko asiakaspalveluhenkilökunta on LKV-tutkinnon suorittaneita asiantuntijoita.

Henkilöstölle on tarjolla lakisääteisen työterveyshuollon lisäksi merkittävä määrä terveydenhuollon lisäpalveluita Mehiläinen Oy:n tarjoamana. Tämän lisäksi henkilöstön käytettävissä ovat liikuntasetelit ja lomaviettäpaikat.

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

Helsingissä helmikuun 29. päivänä 2016

Hallitus

## KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Euroa	Liitetieto	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
Korkotuotot	1	20 959 976,26	21 070 693,95
Korkokulut	1	-16 386 152,01	-14 643 197,57
<b>KORKOKATE</b>		<b>4 573 824,25</b>	<b>6 427 496,38</b>
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista			
Muista yrityksistä	2	0,00	84 000,00
Palkkiotuotot	3	3 469 184,60	3 658 890,98
Palkkiokulut	3	-53 035,71	-48 563,89
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Arvopaperikaupan nettotuotot	4	-569 522,20	-100 962,23
Valuuttatoiminnan nettotuotot	4	453,71	-954,71
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	5	2 474 218,27	2 880 842,55
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	6	6 782 970,22	4 362 521,38
Liiketoiminnan muut tuotot	7	-6 847,01	-6 512,44
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-4 390 008,83	-4 662 645,72
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-982 942,35	-1 110 615,01
Muut henkilösivukulut		-95 732,10	-319 141,29
Muut hallintokulut		-2 564 181,56	-2 763 020,82
Hallintokulut yhteensä		-8 032 864,84	-8 855 422,84
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	9	-375 132,06	-312 117,12
Liiketoiminnan muut kulut	8	-746 472,36	-560 142,15
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	10	5 961,24	-31 085,83
<b>LIKEVOITTO</b>		<b>7 522 738,11</b>	<b>7 497 990,08</b>
Tuloverot	11	-1 314 859,38	-1 330 300,00
<b>VARSAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN</b>		<b>6 207 878,73</b>	<b>6 167 690,08</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>		<b>6 207 878,73</b>	<b>6 167 690,08</b>

## KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
Tilikauden voitto	6 207 878,73	6 167 690,08
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi		
Käyvän arvon rahaston muutos		
Rahavirtojen suojaukset	1 241 289,25	309 021,68
Myytävissä olevat rahoitusvarat	-1 557 033,73	703 642,44
	-315 744,48	1 012 664,12
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan		
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	324 483,20	719 356,00
Bostads Ab Taos omistusosuuden muutoksen vaikutus	3 113,63	
Oikaisu edelliseen tilikauteen	-62 324,39	
	265 272,44	719 356,00
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	-50 472,04	1 732 020,12
<b>TILIKAUDEN LAAJA TULOS</b>	<b>6 157 406,69</b>	<b>7 899 710,20</b>

**KONSERNIN TASE, IFRS**

Euroa	Liitetieto	31.12.2015	31.12.2014
<b>VASTAAVAA</b>			
Käteiset varat	13,14,32	170 000 000,00	75 000 000,00
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Valtion velkasitoumukset	14,17,30,31,32	0,00	0,00
Muut	14,17,30,31,32	270 650 476,00	111 070 415,61
		270 650 476,00	111 070 415,61
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	14,15,30,31 32	11 404 885,81	35 085 754,58
Muut	14,15,30,31 32	786 403,29	159 334,02
		12 191 289,10	35 245 088,60
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	16,30,31,32	1 420 711 207,84	1 204 041 794,48
Saamistodistukset			
Muilta	14,17,30,31,32	2 051 460,00	5 090 650,00
		2 051 460,00	5 090 650,00
Osakkeet ja osuudet	18,31,32	132 374,82	113 434,82
Johdannaissopimukset	19, 31, 32	510 379,50	0,00
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	20,22,31	1 927 808,95	948 546,33
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	21,22,31	67 784 755,89	54 356 853,71
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	21,22,31	939 235,27	842 638,30
Muut aineelliset hyödykkeet	22,31	330 505,10	273 385,20
		69 054 496,26	55 472 877,21
Muut varat	23,31	8 029 679,18	7 762 091,00
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	24,31	3 640 704,16	4 506 103,37
Laskennalliset verosaamiset	25,31	577 761,31	663 768,83
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>1 959 477 637,12</b>	<b>1 499 914 770,25</b>

Euroa	Liitetieto	31.12.2015	31.12.2014
<b>VASTATTAVAA</b>			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille		20 000 000,00	35 000 000,00
Luottolaitoksille			16 824 660,94
Vaadittaessa maksettavat			16 824 660,94
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	30,31,32	131 385 748,05	148 549 897,12
		151 385 748,05	200 374 558,06
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	30,31,32	516 063 021,50	192 068 265,85
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	30,31,32	522 879 471,53	275 995 392,70
		1 038 942 493,03	468 063 658,55
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	30,31,32	34 028 858,46	40 339 697,79
		1 072 971 351,49	508 403 356,34
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjat	26, 30, 31, 32	521 878 568,91	518 423 352,10
Muut	26, 30, 31, 32	69 451 337,15	130 028 702,25
		591 329 906,06	648 452 054,35
Johdannaissopimukset			
	19,31,32,33	5 627 423,11	7 856 663,00
Muut velat			
Muut velat	27,31	7 862 377,14	8 125 856,19
Siirtovelat ja saadut ennakot	28,31	6 061 269,57	4 551 035,74
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	29,30,31,32	13 469 688,07	17 962 118,17
Laskennalliset verovelat	25,31	9 219 884,66	8 796 546,12
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	35	5 000 000,00	5 000 000,00
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto		22 794 722,01	22 793 768,53
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta		-1 413 786,09	-2 655 075,34
Käypään arvoon arvostamisesta		-749 090,41	807 943,32
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt			
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot		1 531 836,00	1 207 352,80
Vapaat rahastot			
Muut rahastot		22 923 500,00	22 923 500,00
Edellisten tilikausien voitto		45 254 928,73	39 147 402,89
Tilikauden voitto		6 207 878,73	6 167 690,08
	31	101 549 988,97	95 392 582,28
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>1 959 477 637,12</b>	<b>1 499 914 770,25</b>

## LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA 1.1. – 31.12.2015

Euroa	Peruspää- oma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
<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
Myytavissä 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>

Euroa	Peruspää- oma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2015</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>
Tilikauden voitto					6 207 879	6 207 879
Muut laajan tuloksen erät						
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu					-62 324	-62 324
Bostads Ab Taos Oy:n omistuksessa tapahtuneen muutoksen vaikutus		9			3 105	3 114
Voittovarojen käyttö		945			-945	0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			51 936			51 936
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			1 499 676			1 499 676
Laskennallisten verojen muutos			-310 322			-310 322
Myytavissä olevat rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			527 926			527 926
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-2 474 218			-2 474 218
Laskennallisten verojen muutos			389 258			389 258
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			405 604			405 604
Laskennallisten verojen muutos			-81 121			-81 121
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0	953	8 739	0	-60 164	-50 472
<b>Oma pääoma 31.12.2015</b>	<b>5 000 000</b>	<b>22 794 722</b>	<b>-631 040</b>	<b>22 923 500</b>	<b>51 462 807</b>	<b>101 549 989</b>

# KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA 1.1. – 31.12.2015

Euroa	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Saadut korot	20 866 259,40	20 586 810,04
Maksetut korot	-15 750 105,28	-15 177 731,24
Palkkiotuotot	3 439 487,47	3 665 906,85
Palkkiokulut	-53 035,71	-48 563,89
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	-569 068,49	-101 916,94
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	2 474 218,27	2 880 842,55
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	7 925 836,97	3 246 487,53
Liiketoiminnan muut tuotot	-6 847,01	-6 512,44
Hallintokulut	-6 923 455,25	-7 778 707,19
Liiketoiminnan muut kulut	-844 719,07	-703 896,68
Luotto- ja takaustappiot	5 961,24	-31 085,83
Tuloverot	-1 272 553,86	-1 227 231,69
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä</b>	<b>9 291 978,68</b>	<b>5 304 401,07</b>
<b>Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)</b>		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-214 610 160,82	-228 501 940,91
Sijoituskiinteistöt	-16 645 761,24	-4 180 849,65
<b>Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä</b>	<b>-231 255 922,06</b>	<b>-232 682 790,56</b>
<b>Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)</b>		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	570 878 834,48	152 840 989,26
<b>Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä</b>	<b>570 878 834,48</b>	<b>152 840 989,26</b>
<b>LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>348 914 891,10</b>	<b>-74 537 400,23</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>		
Käyttöomaisuuden muutos	-1 508 111,55	-510 518,41
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)	-18 940,00	
Saadut osingot		84 000,00
<b>INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>-1 527 051,55</b>	<b>-426 518,41</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>		
Pankkilainat, uudet nostot	40 608 486,52	364 062 181,55
Pankkilainat, takaisinmaksut	-89 597 296,53	-354 784 159,04
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-7 185 632,43	-6 073 140,78
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	180 569 798,31	258 330 721,44
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-178 226 329,33	-152 547 187,21
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	208 286 530,22	274 108 784,27
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-268 863 895,32	-260 484 119,50
Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot	35 914,49	967 408,78
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	-4 528 344,59	-4 839 941,25
<b>RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>-118 900 768,66</b>	<b>118 740 548,26</b>
<b>RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS</b>	<b>228 487 070,89</b>	<b>43 776 629,62</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>226 406 154,21</b>	<b>182 629 524,59</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>454 893 225,10</b>	<b>226 406 154,21</b>
<b>RAHAVAROJEN MUUTOS</b>	<b>228 487 070,89</b>	<b>43 776 629,62</b>



## KONSERNIN KEHITYS NELJÄNNESVUOSITTAIN

(1000€)	10-12/2015	7-9/2015	4-6/2015	1-3/2015	10-12/2014
Korkotuotot	5 301,1	5 232,4	5 204,1	5 222,5	5 347,4
Korkokulut	-4 340,4	-4 156,0	-4 012,9	-3 876,9	-3 718,5
<b>KORKOKATE</b>	<b>960,7</b>	<b>1 076,4</b>	<b>1 191,2</b>	<b>1 345,6</b>	<b>1 629,0</b>
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista					
Muista yrityksistä					
Palkkiotuotot	852,7	758,8	905,6	952,1	1 089,8
Palkkiokulut	-16,8	-12,1	-9,5	-14,7	-8,4
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot					
Arvopaperikaupan nettotuotot	279,4	-99,3	-948,0	198,3	-101,0
Valuuttatoiminnan nettotuotot	0,2	0,0	0,1	0,2	-0,3
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	728,4	493,9	419,3	832,6	545,8
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	1 803,0	1 504,9	2 293,3	1 181,8	1 609,5
Liiketoiminnan muut tuotot	0,2	-3,8	0,8	-4,0	-1,7
Hallintokulut					
Henkilöstökulut					
Palkat ja palkkiot	-1 185,7	-1 136,7	-824,8	-1 242,8	-1 479,3
Henkilösivukulut					
Eläkekulut	-308,8	-240,7	-174,5	-259,0	-502,1
Muut henkilösivukulut	-25,1	-24,0	8,8	-55,4	-178,1
Muut hallintokulut	-803,6	-591,3	-601,1	-568,3	-880,7
Hallintokulut yhteensä	-2 323,2	-1 992,7	-1 591,6	-2 125,4	-3 040,3
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-93,0	-100,2	-97,4	-84,5	-79,5
Liiketoiminnan muut kulut	-414,8	-104,0	-123,2	-104,6	-201,8
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	-7,3	-8,5	13,2	8,5	143,0
<b>LIIKEVOITTO</b>	<b>1 769,5</b>	<b>1 513,4</b>	<b>2 053,8</b>	<b>2 186,0</b>	<b>1 584,1</b>
Tuloverot	-305,1	-246,3	-359,0	-404,4	-278,1
<b>VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN</b>	<b>1 464,5</b>	<b>1 267,1</b>	<b>1 694,8</b>	<b>1 781,6</b>	<b>1 306,0</b>
<b>KAUDEN VOITTO</b>	<b>1 464,5</b>	<b>1 267,1</b>	<b>1 694,8</b>	<b>1 781,6</b>	<b>1 306,0</b>

## KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

(1000€)	10-12/2015	7-9/2015	4-6/2015	1-3/2015	10-12/2014
Kauden voitto	1 464,5	1 267,1	1 694,8	1 781,6	1 306,0
Erät jotka voidaan luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Käyvän arvon rahaston muutos					
Rahavirtojen suojaukset	1,3	463,1	316,5	460,5	-92,4
Myytävissä olevat rahoitusvarat	-300,9	50,4	-1 089,6	-217,0	-89,6
	-299,6	513,5	-773,1	243,5	-182,0
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	147,0		177,5		211,4
Bostads Ab Taos omistusosuuden muutoksen vaikutus	-166,8		169,9		
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu	-62,3				
	-82,1	0,0	347,4	0,0	211,4
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	-381,7	513,5	-425,7	243,5	29,3
<b>KAUDEN LAAJA TULOS</b>	<b>1 082,7</b>	<b>1 780,6</b>	<b>1 269,0</b>	<b>2 025,1</b>	<b>1 335,4</b>

## KONSERNIN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2015

### 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.

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

Vakavaraisuutta koskevat tiedot on laadittu ja esitetty EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR, mukaisesti. Tiedot on sisällytetty osittain toimintakertomukseen ja osittain tilinpäätöksen liitetietoihin.

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

Tilikaudella 2015 ei tullut voimaan uusia standardeja tai tulkintoja joilla olisi ollut vaikutusta konsernitilinpäätöksen laatimiseen.

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 konsernitilinpäätöksessä muutoksia mm. luottotappiovarausten kirjaamiseen liittyen
- Vuonna 2016 julkaistu standardi IFRS 16 "Vuokrasopimukset" tulee voimaan 1.1.2019. Se sisältää muutoksia lähinnä vuokralleottajan kirjausperiaatteisiin joten sillä ei tule olemaan olennaisia vaikutuksia tuleviin konsernitilinpäätöksiin
- Standardi IFRS 15 "Myyntituotot asiakassopimuksista" tulee sovellettavaksi 1.1.2017 jälkeen alkavilla tilikausilla ja sisältää muutoksia myyntituottojen tulouttamiseen liittyen. Sillä ei tule olemaan olennaisia vaikutuksia tuleviin konsernitilinpäätöksiin

#### **Konserni**

Konsernitilinpäätös sisältää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypo) ja sen kokonaan omistaman Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n (jäljempänä AsuntoHypoPankki) sekä konsernin 59,5 prosenttisesti omistaman Bostadsaktiebolaget Taoksen (jäljempänä Taos). AsuntoHypoPankin ja Taoksen tilinpäätökset on yhdistelty hankintamenomenetelmää käyttäen. Erillistilinpäätöksiin sisältyneet keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

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 tulevista 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 pidettäviä saamistodistuksia myytiin tilikauden aikana jolloin jäljellä olevat luokiteltiin uudelleen myytävissä oleviksi. 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 epäsuhtaan. 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 arvonmuutos 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 hankintamenuon. Jos velan pääomana on maksettu tai saatu enemmän tai vähemmän kuin sen nimellisarvo, on velka merkitty määrään,

joka velasta on saatu. Nimellisarvon ja alun perin taseeseen merkityn määrän erotus jaksotetaan lainan juoksuajalle tilikauden kuluksi tai kulun vähennykseksi ja merkitään velan kirjanpitoarvon lisäykseksi tai vähennykseksi. Vastaavasti velan liikkeeseenlaskuun liittyvät transaktiomenot on jaksotettu velan juoksuajalle.

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

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 prosentin 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).

Johdannaissovimusten, joista valtaosa koostuu perinteisistä koronvaihtosopimuksista, sekä noteeraamattomien kiinteäkorkoisten velka- ja saatavaerien käypä arvo on laskettu diskonttaamalla tulevat kassavirrat nykyhetkeen markkinakoroilla. Markkinakorkoihin, joihin on käytetty euribor- ja swap -korkoja, on lisätty vastapuolen luottoriskin mukainen riskilisa eli marginaali. 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, yhteistyökumppanuuksiin liittyvistä MasterCard-korttien perustamiskuluista sekä pitkäaikaisesta kehitysprojektista. Aineettomat hyödykkeet on kirjattu taseeseen kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumistappioilla vähennettyyn hankintamenuun. Hyödykkeiden taloudellinen vaikutusaika on rajallinen ja korkeintaan kymmenen vuotta. Poistot aloitetaan, kun hyödykkeen käyttöönotto on katsottu olennaisin osin tapahtuneeksi ja poistomenetelmänä käytetään tasapoistoa. Tuloslaskelmassa poistot esitetään erässä Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä.

### **Aineelliset hyödykkeet**

#### *Sijoituskiinteistöt*

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

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

Sekä sijoituskiinteistöt että muut kiinteistöt käsitellään hankintamenomallin 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 arvonkorotuksia. IFRS -siirtymähetkellä kiinteistöjen uutena oletushankintamenona käytettiin FAS -tilinpäätöksen arvoja IFRS 1.17 ja 1.18 kohtien sallimalla tavalla.

Sijoituskiinteistöjen mahdollista arvonalentumistarvetta arvioidaan vähintään kerran vuodessa. Mikäli omaisuus 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 lisättyinä 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.

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

#### *Muut aineelliset hyödykkeet*

Muut aineelliset hyödykkeet sisältävät koneet ja kaluston sekä taideteokset ja ne käsitellään hankintamenuun mukaisesti. Koneet ja kalusto kirjataan systemaattisesti kuluksi hyödykkeen taloudellisena vaikutusajana ja poistomenetelmänä käytetään menoajännöspöistoa. 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 etuusperusteiseksi. 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 maksupohjaisena 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 päätenyt ratkaisuun, että Hypolla on ainoastaan yksi segmentti – vähittäispankkitoiminta. Hyossa “ylin operatiivinen päätöksentekijä” (CODM) on hallitus.

# KONSERNIN TULOSLASKELMAN 1.1. – 31.12.2014 LIITETIEDOT

Euroa, ellei toisin mainita.

## 1 Korkotuottojen ja -kuluja erittely tase-erittäin

	2015	2014
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut saamiset		
Saamiset luottolaitoksilta	-3 163,63	11 840,10
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	19 333 139,16	19 565 463,53
Saamistodistukset, eräpäivään asti pidettävät	73 641,79	170 220,16
Yhteensä	19 403 617,32	19 747 523,79
Saamistodistukset, myytävissä olevat	706 346,53	1 095 616,25
Johdannaissopimukset	170 923,96	
Muut korkotuotot	679 088,45	227 553,91
Korkotuotot yhteensä	20 959 976,26	21 070 693,95
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut velat		
Velat luottolaitoksille	-1 332 712,01	-1 736 695,17
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	-5 941 164,58	-3 520 064,64
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-6 561 122,03	-7 670 980,14
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	-616 504,35	-786 669,77
Yhteensä	-14 451 502,97	-13 714 409,72
Johdannaissopimukset	-1 499 675,58	-928 406,49
Muut korkokulut	-434 973,46	-381,36
Korkokulut yhteensä	-16 386 152,01	-14 643 197,57

## 2 Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista

	2015	2014
Myytävissä olevista rahoitusvaroista	0,00	84 000,00

## 3 Palkkiotuotot ja -kulut

	2015	2014
Luotonannosta ja ottolainauksesta	1 418 505,13	1 425 850,61
Lainopillisista tehtävistä	199 097,02	212 000,31
Tonttinotariaattipalveluista	1 351 275,92	1 220 977,95
Muusta toiminnasta	500 306,53	800 062,11
Palkkiotuotot yhteensä	3 469 184,60	3 658 890,98
Muut palkkiokulut	-53 035,71	-48 563,89
Palkkiokulut yhteensä	-53 035,71	-48 563,89

## 4 Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot

	2015	2014
Rahoitusinstrumenttien luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto)		
Kaupankäyntitarkoituksessa pidettäväksi luokitelluista rahoitusinstrumenteista johtuvat nettotuotot		-14 550,69
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatuista eristä johtuvat nettotuotot	37 332,58	
Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto)		
Kaupankäyntitarkoituksessa pidettäväksi luokitelluista rahoitusinstrumenteista johtuvat nettotuotot		
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatuista eristä johtuvat nettotuotot	-606 854,78	-86 411,54
Arvopaperikaupan nettotuotot	-569 522,20	-100 962,23
Valuuttatoiminnan nettotuotot	453,71	-954,71
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot yhteensä	-569 068,49	-101 916,94

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



**5 Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Saamistodistusten myyntivoitot	2 474 218,27	2 880 842,55
	2 474 218,27	2 880 842,55

**6 Sijoituskiinteistöjen nettotuotot**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Vuokratuotot	3 189 374,10	2 970 184,15
Myyntivoitot (-tappiot)	3 981 153,21	1 833 715,78
Muut tuotot	317 500,98	307 869,39
Maksetut vastikkeet ja muut hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä, jotka kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	-611 389,28	-737 348,03
Muut kulut	-20 430,07	-40 531,36
Suunnitelman mukaiset poistot	-73 238,72	28 631,45
<b>Yhteensä</b>	<b>6 782 970,22</b>	<b>4 362 521,38</b>

**7 Liiketoiminnan muut tuotot**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Vuokratuotot, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus	7 110,00	3 980,00
Muut tuotot	-13 957,01	-10 492,44
<b>Yhteensä</b>	<b>-6 847,01</b>	<b>-6 512,44</b>

**8 Liiketoiminnan muut kulut**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Vuokratulot	-144 172,41	-125 798,52
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-55 637,11	-47 769,72
Muut kulut	-546 662,84	-386 573,91
<b>Yhteensä</b>	<b>-746 472,36</b>	<b>-560 142,15</b>

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Suunnitelman mukaiset poistot	-375 132,06	-312 117,12

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot	-35 467,29	-204 523,19
Vähennykset	41 428,53	173 437,36
<b>Yhteensä</b>	<b>5 961,24</b>	<b>-31 085,83</b>

**11 Tuloverot**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Tuloslaskelman verojen erittely		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva verokulu	-814 490,31	-595 278,45
Laskennallisten verojen muutos	-506 486,37	-720 836,07
Edellisten tilikausien verot	6 117,30	-14 185,48
<b>Verot tuloslaskelmassa</b>	<b>-1 314 859,38</b>	<b>-1 330 300,00</b>
Verojen täsmäytyslaskelma		
Tulos ennen veroja	7 522 738,11	7 497 990,08
Verovapaat tulot	-850 969,64	-871 657,97
Vähennyskelvottomat kulut	32 169,42	14 110,43
Oikaisu ed.tilikauteen	-62 324,39	
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-36 730,08	-74 869,96
<b>Yhteensä</b>	<b>6 604 883,42</b>	<b>6 565 572,58</b>
Verot laskettuna 20 %:n verokannalla	-1 320 976,68	-1 313 114,52
Edellisten tilikausien verot	6 117,30	-14 185,48
Muut erät	0,00	-3 000,00
<b>Verot tuloslaskelmassa</b>	<b>-1 314 859,38</b>	<b>-1 330 300,00</b>

## 12 Tuoteryhmiä ja maantieteellisiä markkina-alueita koskevat tiedot

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 korttityhteistyökumppanin liikkeeseen laskemien ja myöntämien MasterCard maksuaikakorttien markkinointi- ja myyntitoiminnasta, sekä konsernin ulkopuoliselle yhtiölle suoritetuista palveluista.

	2015				
	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	16 825 144	7 107 029	1 959 077 239	1 857 679 965	58
Muu toiminta	468 207	415 709	400 398	247 684	
	17 293 350	7 522 738	1 959 477 637	1 857 927 648	58

  

	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

## KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2015

### 13 Käteiset varat

	2015	2014
Kassa	170 000 000,00	75 000 000,00

### 14 Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat

	2015 tasearvo	2014 tasearvo
Käteiset varat	170 000 000,00	75 000 000,00
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	270 650 476,00	111 070 415,61
Saamiset luottolaitoksilta	12 191 289,10	35 245 088,60
Saamistodistukset	2 051 460,00	5 090 650,00
	454 893 225,10	226 406 154,21

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

	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		786 403,29	786 403,29		159 334,02	159 334,02
Kotimaisilta luottolaitoksilta	8 631 946,42		8 631 946,42	33 649 019,76		33 649 019,76
Ulkomaisilta luottolaitoksilta	2 772 939,39		2 772 939,39	1 436 734,82		1 436 734,82
Yhteensä	11 404 885,81	786 403,29	12 191 289,10	35 085 754,58	159 334,02	35 245 088,60

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)**

	2015	2014
Yritykset ja asuntoyhteisöt	849 024 240,36	647 258 044,82
Kotitaloudet	552 877 611,08	545 681 580,67
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	11 640 000,00	3 020 000,00
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	982 326,40	1 713 168,99
Ulkomaat	6 187 030,00	6 369 000,00
<b>Yhteensä</b>	<b>1 420 711 207,84</b>	<b>1 204 041 794,48</b>
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla	686 164,62	703 702,26

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä koostuvat pitkäaikaisesta luotonannosta eri vastapuolille.

	2015	2014
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot		
Arvonalentumistappiot vuoden alussa	349 699,37	315 857,81
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	29 923,94	204 523,19
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	-24 865,37	-170 681,63
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	354 757,94	349 699,37

Ryhmäkohtaisia arvonalentumiskirjauksia ei ole tehty.

**17 Saamistodistukset**

	2015			2014		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Myytävissä olevat						
Valtion liikkeeseen laskemat						
joukkovelkakirjat	57 182 250,00		57 182 250,00	61 039 400,00		61 039 400,00
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	14 575 820,00		14 575 820,00	11 664 760,00		11 664 760,00
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut						
Valtion liikkeeseen laskemat						
joukkovelkakirjat	60 815 500,00		60 815 500,00	10 096 300,00		10 096 300,00
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	6 006 840,00		6 006 840,00			
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Eräpäivään asti pidettävät						
Pankkien liikkeeseen laskemat						
joukkovelkakirjalainat			0,00	10 760 085,61		10 760 085,61
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut						
Pankkien liikkeeseen laskemat						
joukkovelkakirjalainat	40 181 296,00		40 181 296,00	5 351 050,00		5 351 050,00
Myytävissä olevat						
Pankkien liikkeeseen laskemat						
joukkovelkakirjalainat	83 855 410,00		83 855 410,00	12 158 820,00		12 158 820,00
Muut saamistodistukset	10 084 820,00		10 084 820,00	5 090 650,00		5 090 650,00
<b>Saamistodistukset yhteensä</b>	<b>272 701 936,00</b>	<b>0,00</b>	<b>272 701 936,00</b>	<b>116 161 065,61</b>	<b>0,00</b>	<b>116 161 065,61</b>
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla			0,00			0,00
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen			270 650 476,00			111 070 415,61

Saamistodistukset ovat jäljellä olevalta maturiteetiltaan 1 - 10 vuoden mittaisia sijoituksia useisiin eri luottovastapuoliin.

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

	2015			2014		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Osakkeet ja osuudet, myytävissä olevat	132 374,82		132 374,82	113 434,82		113 434,82
Joista hankintameno	132 374,82		132 374,82	113 434,82		113 434,82
Joista luottolaitoksissa	108 500,00		108 500,00	108 500,00		108 500,00

**19 Johdannaissopimukset**

	<b>2015</b>		<b>2014</b>	
	Kirjanpitoarvo Vastaavaa	Vastattavaa	Kirjanpitoarvo Vastaavaa	Vastattavaa
Suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, korkojen rahavirran suojaus, käypä arvo		1 822 127,20		2 786 743,00
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, korkojen rahavirran suojaus, käypä arvo		2 900 408,86		4 917 990,00
Ei-suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	510 379,50	904 887,05		151 930,00
	510 379,50	5 627 423,11	0,00	7 856 663,00
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, siirtyvä korko		890 375,21		627 684,17
Yhteensä	510 379,50	6 517 798,32	0,00	8 484 347,17

	<b>2015</b>			
	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä
Jäljellä oleva maturiteetti				
Kohde-etuuksien nimellisarvot	79 427 687,66	125 000 000,00	61 000 000,00	265 427 687,66
Käypä arvo, vastaavaa			510 379,50	510 379,50
Käypä arvo, vastattavaa	3 096 813,67	1 838 553,67	692 055,77	5 627 423,11

	<b>2014</b>			
	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

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

**20 Aineettomat hyödykkeet**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
IT-ohjelmat ja -hankkeet	1 630 287,48	825 015,23
Muut aineettomat hyödykkeet	297 521,47	123 531,10
	1 927 808,95	948 546,33

Aineettomien hyödykkeiden hankkimista koskevien sopimusperusteisten sitoumusten määrä	368 200,00	430 119,00
---	------------	------------

## 21 Aineelliset hyödykkeet

	2015	2014
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo		
Maa- ja vesialueet	26 632 022,52	23 900 844,96
Rakennukset	1 184 392,96	628 068,55
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	39 968 340,41	29 827 940,20
<b>Tasearvo, yhteensä</b>	<b>67 784 755,89</b>	<b>54 356 853,71</b>
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	73 893 953,98	64 347 954,66
josta ulkopuolisen, pätevän arvioijan arvioihin perustuva osuus	17 733 548,51	10 809 973,13

	2015	2014
Ei-purettavissa olevat tonttivuokrasopimukset		
Vuokrasaatavat yhden vuoden kuluessa	1 201 106,76	1 012 345,44
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	809 174,48	1 340 276,42
Rakennuttamiseen liittyvät vastuut	2 181 921,00	2 181 921,00
Yhteensä	2 991 095,48	3 522 197,42

Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat velvoitteet sisältyvät taseen ulkopuolisiin sitoumuksiin, jotka on esitetty liitteessä 40. Rakennuttamiseen liittyvät vastuut koostuvat mahdollisista rakennuttamis- ja virhevastuista.

Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet, tasearvo		
Omassa käytössä olevat		
Maa- ja vesialueet	734 648,83	734 148,71
Rakennukset	204 586,44	108 489,59
<b>Tasearvo, yhteensä</b>	<b>939 235,27</b>	<b>842 638,30</b>

Muiden kiinteistöjen käypä arvo, yhteensä 3 611 023,01 3 514 426,04

Rakennusvaiheessa oleviin kohteisiin liittyvät velvoitteet		
Rakenteilla olevien kohteiden maksamattomat kauppahinnat	0,00	1 797 937,74

## 22 Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden muutokset tilikauden aikana

	Aineettomat hyödykkeet	Sijoituskiint. ja sijoituskiinteistö- osakkeet	Muut kiinteistöt ja kiinteistö- osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
<b>Hankintameno 1.1.2015</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>
Lisäykset, uudet hankinnat	1 259 367	18 331 827	109 248	206 263	18 647 338
Vähennykset		-3 552 871		-66 767	-3 619 638
<b>Hankintameno 31.12.2015</b>	<b>3 429 564</b>	<b>70 016 698</b>	<b>1 006 522</b>	<b>2 359 259</b>	<b>73 382 479</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2015	1 221 650	503 475	54 636	1 946 377	2 504 488
Tilikauden poisto	280 105		12 651	82 377	95 028
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2015</b>	<b>1 501 755</b>	<b>503 475</b>	<b>67 287</b>	<b>2 028 754</b>	<b>2 599 515</b>
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2015		-377 414			-377 414
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut		-1 351 054			-1 351 054
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2015</b>	<b>1 927 809</b>	<b>67 784 756</b>	<b>939 235</b>	<b>330 505</b>	<b>69 054 496</b>
<b>Hankintameno 1.1.2014</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>
Lisäykset, uudet hankinnat	458 520	11 648 275	19 259	34 469	11 702 003
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	0	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>
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2014					0
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>

**23 Muut varat**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Etuuspohjaiset eläkejärjestely/eläkesäätiön ylikate	7 350 302,36	6 893 816,36
Muut saamiset	<u>679 376,82</u>	<u>868 274,64</u>
Yhteensä	8 029 679,18	7 762 091,00

Tarkempia tietoja etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä esitetään liitetiedossa 36.

**24 Siirtosaamiset ja maksetut ennakot**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Korkosaamiset	3 125 600,20	3 031 883,34
Tilikauden veroihin perustuva verosaaminen		195,95
Muut siirtosaamiset	<u>515 103,96</u>	<u>1 474 024,08</u>
Yhteensä	3 640 704,16	4 506 103,37

**25 Laskennalliset verosaamiset ja -velat**

	<b>Verosaaminen 2015</b>		<b>Verovelka 2015</b>		Yhdistely- toimenpiteisiin perustuvat	Konserni yhteensä
	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Konserni yhteensä	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät			
Eläkesäätiön ylikatteen laskennallinen vero					1 470 060,77	1 470 060,77
Kiinteistösij. vanhan arvonorotusrahaston lask. vero			673 559,01	-175 462,77		498 096,24
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	577 761,31	577 761,31	37 042,20			37 042,20
Luottotappiovarausten laskennallinen vero			<u>7 214 685,45</u>			<u>7 214 685,45</u>
Yhteensä	<u>577 761,31</u>	<u>577 761,31</u>	7 925 286,66	1 294 598,00		9 219 884,66

	<b>Verosaaminen 2014</b>		<b>Verovelka 2014</b>		Yhdistely- toimenpiteisiin perustuvat	Konserni yhteensä
	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Konserni yhteensä	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät			
Eläkesäätiön ylikatteen laskennallinen vero					1 378 763,28	1 378 763,28
Kiinteistösij. uudelleenarvostusrahaston 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			<u>6 448 165,00</u>			<u>6 448 165,00</u>
Yhteensä	<u>663 768,83</u>	<u>663 768,83</u>	7 593 920,58	1 202 625,54		8 796 546,12

**26 Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat**

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat				
Joukkovelkakirjalainat	521 878 569	522 329 962	518 423 352	518 960 565
Sijoitus- ja yritystodistukset	<u>69 451 337</u>	<u>69 500 000</u>	<u>130 028 702</u>	<u>130 200 000</u>
Yhteensä	591 329 906,06	591 829 962	648 452 054	649 160 565

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>2015</u>	<u>2014</u>
Muut velat	7 862 377,14	8 125 856,19

**28 Siirtovelat ja saadut ennakot**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Korkovelat	3 412 139,49	2 849 403,46
Saadut ennakkomaksut	66 047,43	65 105,13
Tilikauden veroihin perustuva verovelka	357 627,39	315 517,82
Muut siirtovelat	<u>2 225 455,26</u>	<u>1 321 009,33</u>
Yhteensä	6 061 269,57	4 551 035,74

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

	2015		2014	
	Tasearvo	Nimellisarvo	Tasearvo	Nimellisarvo
Debentuurilainat	13 469 688,07	13 475 400,00	17 962 118,17	17 967 200,00

Debentuurilaina 7/2013 tasearvoltaan 11,998 milj. EUR on tasalyhenteinen ja erääntyy 18.9.2018. Lainan korko on kiinteä 3,750%.

Debentuurilaina 1/2014 tasearvoltaan 1,472 milj. EUR on tasalyhenteinen ja erääntyy 2.2.2018. Lainan korko on 2,00%+12kk euribor. Lainojen ennakaisiin takaisinmaksuihin tarvitaan Finanssivalvonnan lupa. Vakavaraisuuslaskennassa velkoja ei huomioida omilla varoissa.

**30 Rahoitusvarojen ja -velkojen maturiteettijakauma**

	2015					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	12 191 289					12 191 289
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	14 619 000	62 256 000	387 333 977	361 038 000	595 464 231	1 420 711 208
Saamistodistukset			149 230 990	123 470 946		272 701 936
Yhteensä	26 810 289	62 256 000	536 564 967	484 508 946	595 464 231	1 705 604 433
Velat luottolaitoksille	1 012 120	48 824 563	91 571 527	9 977 538		151 385 748
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	753 574 878	282 982 072	35 262 016	1 152 385		1 072 971 351
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	69 078 102	180 452 984	341 798 820			591 329 906
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			13 469 688			13 469 688
Yhteensä	823 665 100	512 259 619	482 102 051	11 129 924	0	1 829 156 694

Velat yleisölle ja julkisyhteisöille sekä yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat sisältävät eriä, joiden maturiteetti on todellisuudessa yhteistyökumppaneiden henkilöstölle myönnettyjen antolainasopimusten mukainen. Näitä lainoja oli vuoden 2015 lopussa 38 257 272 euroa.

	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

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

	2015			2014		
	Kotimaan raha	Ulkomaan raha	Yhteensä	Kotimaan raha	Ulkomaan raha	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	12 191 289		12 191 289	35 245 089		35 245 089
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	1 420 711 208		1 420 711 208	1 204 041 794		1 204 041 794
Saamistodistukset	272 701 936		272 701 936	116 161 066		116 161 066
Johdannaissopimukset	510 380		510 380			0
Muu omaisuus	253 362 825		253 362 825	144 466 822		144 466 822
<b>Yhteensä</b>	<b>1 959 477 637</b>	<b>0</b>	<b>1 959 477 637</b>	<b>1 499 914 770</b>	<b>0</b>	<b>1 499 914 770</b>
Velat luottolaitoksille	112 561 185	38 824 563	151 385 748	162 398 724	37 975 834	200 374 558
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 072 971 351		1 072 971 351	508 403 356		508 403 356
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	564 124 944	27 204 962	591 329 906	621 836 490	26 615 565	648 452 054
Johdannaissopimukset ja kaupankäyntitarkoituksessa pid. velat	2 727 014	2 900 409	5 627 423	2 938 673	4 917 990	7 856 663
Muut velat	36 613 219		36 613 219	39 435 556		39 435 556
Oma pääoma	101 549 989		101 549 989	95 392 582		95 392 582
<b>Yhteensä</b>	<b>1 890 547 703</b>	<b>68 929 934</b>	<b>1 959 477 637</b>	<b>1 430 405 382</b>	<b>69 509 389</b>	<b>1 499 914 770</b>

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

### 32 Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

	Luokittelu	Käyvän arvon määrittämisperiaate	2015		2014	
			Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Käteiset varat	Lainat ja muut saamiset		170 000 000	170 000 000	75 000 000	75 000 000
Saamiset luottolaitoksilta	Lainat ja muut saamiset		12 191 289	12 191 289	35 245 089	35 245 089
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Lainat ja muut saamiset		1 420 711 208	1 422 965 542	1 204 041 794	1 205 599 467
Saamistodistukset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	1	165 698 300	165 698 300	89 953 630	89 953 630
Saamistodistukset	Eräpäivään asti pidettävät				10 760 086	11 313 762
Saamistodistukset	Käypään arvoon arvos- tamismahdollisuuden perusteella kirjatut erät	1	107 003 636	107 003 636	15 447 350	15 447 350
Osakkeet ja osuudet	Myytavissä olevat rahoitusvarat	2	132 375	132 375	113 435	113 435
Johdannaissopimukset		2	510 380	510 380		
<b>Yhteensä</b>			<b>1 876 247 187</b>	<b>1 878 501 521</b>	<b>1 430 561 384</b>	<b>1 432 672 732</b>
Velat luottolaitoksille	Muut velat		151 385 748	151 385 748	200 374 558	200 374 558
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Muut velat		1 072 971 351	1 074 580 906	508 403 356	508 823 695
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Muut velat		591 329 906	591 329 906	648 452 054	648 452 054
Johdannaissopimukset		2	5 627 423	5 627 423	7 856 663	7 856 663
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	Muut velat		13 469 688	13 469 688	17 962 118	17 962 118
<b>Yhteensä</b>			<b>1 834 784 117</b>	<b>1 836 393 671</b>	<b>1 383 048 750</b>	<b>1 383 469 088</b>

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

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

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

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

1: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta

2: Muu kuin noteerattu, todettavissa oleva hinta

3: Ei todettavissa oleva markkinahinta



### 33 Rahoitusvarojen ja -velkojen netottaminen

31.12.2015	Bruttoramäärät	Nettoutettu taseessa	Taseessa esitettävät rahamäärät	Määrät, joita koskee nettoutusjärjestely mutta joita ei ole netotettu taseessa		Nettomäärä
				Rahoitusinstrumentit	Saatu/maksettu käteisvakuus	
Johdannaisvelat	5 627 423	-	5 627 423	-	-	5 627 423
Johdannaisaamiset	510 380	-	510 380	-	-	510 380

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
Johdannaisaamiset	-	-	-	-	-	-

Edellä mainittuihin johdannais sopimuksiin, 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 velvoitteensa täyttämisen, kumpikin osapuoli on oikeutettu kaikkien tällaisten rahamäärien nettomääräiseen selvittämiseen.

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

	2015	2014
Tase		
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	442 835,82	506 163,07
Aineelliset hyödykkeet		
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet	6 908 683,73	6 539 188,11
Tuloslaskelmaerät		
Korkotuotot	9 422,52	9 578,76
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot/vastikkeet	-92 393,03	-96 834,23

### 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 Eläkeveloitteet

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

etuuspohjaisena 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.

	2015	2014
<b>Etuus pohjaiset eläkejärjestelyt tuloslaskelmassa</b>		
Työsuoritukseen perustuvat menot	20 654	21 717
Nettokorko, kulu (+) tai tuotto (-)	-222 688	-199 242
Tilikaudella kirjattu nettomääräinen vakuutusmatemaattinen voitto (-) / tappio (+)	-405 604	-899 195
Hoitokulut	75 475	80 401
Siirto M-osastolle	75 677	275 194
<b>Eläkekulut (+)/tuotot (-)</b>	-456 486	-721 125
<b>Etuus pohjaiset eläkejärjestelyt taseessa</b>		
Rahastoitujen veloitteiden nykyarvo	6 489 090	6 633 831
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	-13 839 392	-13 527 647
Ylikate (-)/alicate (+)	-7 350 302	-6 893 816
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)	0	0
<b>Nettomääräinen velka (+)/saaminen (-)</b>	-7 350 302	-6 893 816
<b>Taseeseen merkityn nettomääräisen velan/saamisen muutos</b>		
Nettomääräinen velka(+)/saaminen (-) 1.1.	-6 893 816	-6 172 691
Eläkekulut (+)/tuotot (-)	-456 486	-721 125
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)	0	0
<b>Nettomääräinen velka (+) saaminen (-) 31.12.</b>	-7 350 302	-6 893 816
<b>Järjestelyyn kuuluviin varoihin sisältyvät konsernin omat rahoitusinstrumentit</b>		
Talletukset Suomen AsuntoHypoPankissa	1 525 297,30	227 992,06
<b>Tärkeimmät vakuutusmatemaattiset oletukset, %</b>		
Diskonttauskorko	2,50	3,25
Varojen tuotto-odotus	2,50	3,25
Tuleva palkankorotusolettamus	2,50	3,00
Inflaatio	1,50	2,00

#### Etuus pohjaisen veloitteen herkkyys painotetuissa keskeisissä oletuksissa tapahtuville muutoksille

	Vaikutus etuus pohjaiseen veloitteeseen	
	Oletuksen muutos	Lisäys
Diskonttauskorko	0,50 %	-5,60 %
Palkkojen nousuvauhti	0,50 %	0,40 %
Eläkkeiden nousuvauhti	0,50 %	5,20 %

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

### KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

#### 37 Annetut vakuudet

	2015	2014
	Vakuuslaji	
Omasta velasta annetut vakuudet		
Velat keskuspankille	Saamistodistukset 20 031 583,33	35 001 187,50

### 38 Varojen vakuussidonnaisuutta koskevat tiedot

#### 2015

(milj. €)	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
<b>A - Varat</b>	21,9	--	1730,7	--
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			0,1	0,1
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	21,9	22,0	232,0	232,0
Muut varat		--	1498,6	--

#### 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	20,0	21,9

#### D - Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

Edellä kohdissa A ja C sidotuksi raportoitujen varojen määrä ei sisällä ylivakuutta. Kaikki yllä raportoidut tiedot on laskettu neljännesvuosittaisista tiedoista, mediaaneina viimeisten 12 kuukauden ajalta.

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

Konsernin vakuussidonnaisten varojen määrässä ei ole kuluneen vuoden aikana tapahtunut merkittävää muutosta.

Noin 90 % 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 246,3 m€ 31.12.2015.

#### 2014

(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	0,1
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 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.

**39 Leasing- ja muut vuokravastuut**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat		
Yhden vuoden kuluessa	107 105,34	40 580,74
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa	<u>46 830,34</u>	<u>81 161,48</u>
Yhteensä	153 935,68	121 742,22

**40 Taseen ulkopuoliset sitoumukset**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset		
Takaukset ja muut vastuut	2 181 921,00	2 181 921,00
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönnettyt, mutta nostamattomat luotot	218 022 741,08	218 099 910,14
Osaomisteisten ja valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	<u>809 174,48</u>	<u>1 340 276,42</u>
Yhteensä	221 013 836,56	221 622 107,56

**TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT**

<b>41 Tilintarkastuspalkkiot</b>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot tilintarkastuksesta	47 015,02	78 731,01
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot veroneuvonnasta	0,00	0,00
Muista palveluista	<u>13 122,79</u>	<u>10 687,25</u>
Yhteensä	60 137,81	89 418,26

**KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ JA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT****42 Henkilöstön lukumäärä**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Keskimääräinen	Keskimääräinen
	lukumäärä	lukumäärä
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	52	48
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2
Määräaikainen henkilöstö	<u>4</u>	<u>4</u>
Yhteensä	58	54

**43 Johdolle maksetut palkat ja palkkiot**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kokonaispalkat	424 160,00	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 kokonaispalkkioihin ei sisälly ohjaus- ja kannustinjärjestelmän mukaisia palkkioita, koska ne suoritettiin kokonaisuudessaan 10,5 viikon palkkiota vastaavana vakuutusmaksuna Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön M-osastolle. Vakuutusmaksuna on toimitusjohtajan osalta suoritettu 47 250 euroa ja varatoimitusjohtajan osalta 29 400 euroa. Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kohdalla suoritettu vakuutusmaksu on yksipuolisesti peruutettavissa tulosvuotta seuraavien 3 vuoden aikana.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Hallitus		
Pj:lle maksetut palkkiot	21 718,62	19 244,21
Varapj:lle maksetut palkkiot	18 454,52	13 244,97
Jäsenille maksetut palkkiot	<u>82 499,32</u>	<u>58 302,88</u>
Yhteensä	122 672,46	90 792,06
Hallintoneuvosto		
Pj:lle maksetut palkkiot	5 860,00	5 390,00
Varapj:lle maksetut palkkiot	3 360,00	3 120,00
Jäsenille maksetut palkkiot	<u>27 620,00</u>	<u>25 040,00</u>
Yhteensä	36 840,00	33 550,00

Yksittäisille jäsenille maksetut palkat ja palkkiot palkkiolajeineen käyvät ilmi vuoden 2015 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 myönnetty luotot**

	2015	2014	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	530 828,71	567 189,46	-36 360,75
Hallitus	156 000,00	162 000,00	-6 000,00
Hallintoneuvosto	3 108 778,61	2 942 480,18	166 298,43
Yhteensä	3 795 607,32	3 671 669,64	123 937,68

**45 Johdon ja muun lähipiirin talletukset**

	2015	2014	Muutos
Tj, vtj, hallitus ja hallintoneuvosto	717 307,14	1 082 211,70	-364 904,56
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiö	1 801 748,04	306 113,14	1 495 634,90
Yhteensä	2 519 055,18	1 388 324,84	1 130 730,34

Johdolle myönnetty lainat on tehty henkilökuntaetuisina ja talletukset markkinaehtoisina.

**46 Tytär- ja osakkuusyhtiöille myönnetty luotot**

	2015	2014
Bostadsaktiebolaget Taos	2 291 695,43	1 271 622,10
As Oy Kauniaisten Kokka	1 950 818,59	1 954 297,55
	4 242 514,02	3 225 919,65

Lainat on myönnetty markkinaehdoin.

**KONSERNIN OSAKEOMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT**

47 Tietoja tytär- ja osakkuusyhtiöistä		2015						
	Koti- paikka	Om. os, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot	
<b>Tytäryritykset</b>								
Suomen AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100,0	17 333 547,88	3 288 619,33	1 063 445 856,54	1 046 112 308,66	5 605 820,47	
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	59,5	5 665 378,57	-1 017 103,80	7 994 061,52	2 328 682,95	753 264,55	
<b>Osakkuusyhtiöt</b>								
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	48,2	1 539 312,85	20 616,39	1 544 748,29	5 435,44	55 894,98	
As Oy Eiran Helmi	Helsinki	33,8	2 356 817,40	-6 812,45	2 363 301,88	6 484,48	80 885,32	
As Oy Hyvinkään Muncinkatu 30	Hyvinkää	25,0	571 084,89	7,48	572 396,43	1 311,54	11 337,73	
As Oy Kauniaisten Kokka	Kauniainen	22,7	4 218 695,75	28,44	6 173 165,04	1 954 469,29	62 177,62	
As Oy Helsingin Lautasaarenranta	Helsinki	22,6	*)					

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.

\*) Yhtiö vasta valmistunut eikä ole vahvistettua tilinpäätöstä.

		2014						
	Koti- paikka	Om. os, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot	
<b>Tytäryritykset</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>Tytäryritykset, joita ei yhdistellä konsernitiilinpäätökseen</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 Muncinkatu 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.

## 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 VAKAVARAIKUUTTA 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 ja että liiketoimintaan liittyvät vastuut ja raportointisuhteet ovat selkeät. Konsernin hallinto on järjestetty emoyhtiöön Suomen Hypoteekkiyhdistykseen (jälj. Hypo) ja se kattaa myös tytäryhtiön Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n (jälj. AsuntoHypoPankki) toiminnot. Selvitys konsernin hallinto- ja ohjausjärjestelmästä samoin kuin palkka- ja palkkioselvitys 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 ja laatu 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. Konsernin sisäisessä omien varojen riittävyyden arvioinnissa (ICAAP) omien varojen kohdentamiset suoritetaan konsernitasolla, sekä Hypon että AsuntoHypoPankin liiketoiminta huomioiden.

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

Vakavaraisuuden arvioinnissa konsernissa käytetään pelkästään ydinpääomaa (Common Equity Tier 1, CET1), jonka määrälle suhteessa riskipainotettuihin saamisiin on asetettu sisäinen minimitaloite sekä seurantaraja.

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 31.12.2015 oli 13,8 prosenttia (vuotta aiemmin 15,1 %).

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Oma pääoma	101 549 988,97	95 392 582,28
Käyvän arvon rahasto	1 413 786,09	1 847 132,02
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	-1 531 836,00	-1 207 352,80
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen ylikate	-5 880 241,89	-5 515 053,09
Ydinpääoma (CET1) ennen vähennyksiä	95 551 697,17	90 517 308,41
Aineettomat hyödykkeet	-1 542 247,16	-758 837,06
Ydinpääoma (CET1)	94 009 450,01	89 758 471,35
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0,00	0,00
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	94 009 450,01	89 758 471,35
Toissijainen pääoma (T2)	0,00	807 943,32
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	94 009 450,01	90 566 414,67
Riskipainotetut varat yhteensä	682 150 760,94	595 458 214,00
josta luottoriskin osuus	653 785 258,02	568 925 558,00
josta markkinariskin osuus	2 359,94	0,00
josta operatiivisen riskin osuus	28 363 142,98	26 532 656,00
josta muiden riskien osuus	0,00	0,00
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,78	15,07
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,78	15,07
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,78	15,21
Vähimmäispääoma	5 000 000,00	5 000 000,00
Kiinteä lisäpääomavaatimus suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	2,50	0,00
Muuttuva lisäpääomavaatimus suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	0,00	0,00

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

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.

1.1.2015 alkaen realisoitumattomat arvostukset on luettu ydinpääomiin.

31.12.2014 asti negatiiviset realisoitumattomat arvostukset luettiin 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 liiketoiminnan omia riskienhallinnallisia ja muita kontrolleja 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 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. Lakimiestehtävissä työskentelevät henkilöt toimivat liiketoiminnan compliance-yhteyshenkilöinä ja vastaavat tässä tehtävässään siitä, että konsernissa tarjottavat tuotteet ja palvelut täyttävät voimassa olevien säännösten ja viranomaismääräysten vaatimukset.

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

Konsernissa toteutettavat sisäisen tarkastuksen ja compliance-toiminnan tarkastukset perustuvat erillisiin toimintasuunnitelmiin. Tarvittaessa toteutetaan myös suunnitelmien ulkopuolisia erillistarkastuksia. Sekä riskienhallintajohtaja että tarkastusjohtaja raportoivat havainnoistaan säännöllisesti suoraan konserniyhtiöiden hallituksille ja emoyhtiön hallintoneuvoston valitseville tarkastajille.

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. Asuinkiinteistövakuuksien osalta vakuuden antajalta edellytetään kohteen vakuutusturvan järjestämistä. Mahdollisten vakuutusmaksujen laiminlyöntien varalta konserni ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusasemansa turvaamiseksi. Hypon luotonannossa asuntovakuuden tulee sijaita Suomessa. Asuntovakuuksien lisäksi luottoriskin vähentämistekniikkoina käytetään pääasiassa takauksia ja talletusvakuuksia.

Luottopäätökset perustuvat ennen päätöksentekoa tehtävään luottopäätösanalyysiin, jonka tekemisessä noudatetaan viranomaisten ohjeita ja määräyksiä sekä konsernin omia, johdon vahvistamia ohjeita. Henkilökunnan osaaminen olemassa olevan ohjeistuksen ja sen käytännön soveltamisen osalta varmistetaan koulutuksella, ajoittaisilla 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 luottosalikko on hajautunut koko Suomen alueelle myönnettyihin asuntovakuudellisiin luottoihin, joissa luotonottajana on pääsääntöisesti kotitalous (henkilöasiakas) taikka asunto-osakeyhtiö tai vastaava asumisyhteisö. Valtaosa asiakkaista ja luottokannan vakuuksista on pääkaupunkiseudulla. Asiakkaita ja vakuuksia on myös muualta Uudeltamaalta ja sellaisista alueellisista kasvukeskuksista, joissa asuntojen hintakehitys ja väestönkasvu on arvioitu riittäviksi. Muilta alueilta vakuudeksi hyväksytään vähäisessä määrin lisävakuuksiksi luokiteltavia asuntoja ja vapaa-ajan asuntoja. Riskikeskittymien syntymistä ja olemassaoloa seurataan aktiivisesti.

## Luotonannon keskittyneisyys

	2015	%	2014	%
Luotonanto luotonantajryhmittäin				
Kotitaloudet	559 064 641	39,4 %	552 050 581	45,8 %
Asuntoyhteisöt	764 338 932	53,8 %	567 149 238	47,1 %
Yksityiset yritykset (asuntosijoittajat)	83 374 748	5,9 %	78 530 263	6,5 %
Muut	13 932 887	1,0 %	6 311 713	0,5 %
Yhteensä	1 420 711 208	100,0 %	1 204 041 794	100,0 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan				
Vakituinen asunto	1 346 069 447	94,7 %	1 124 917 765	93,4 %
Kulutusluotto	36 081 556	2,5 %	35 699 428	3,0 %
Vapaa-ajan asunto	7 285 395	0,5 %	7 718 378	0,6 %
Muut	31 274 810	2,2 %	35 706 224	3,0 %
Yhteensä	1 420 711 208	100,0 %	1 204 041 794	100,0 %
Luotonanto maakunnittain				
Uusimaa	1 160 995 230	81,7 %	1 001 765 699	83,2 %
Muu Suomi	259 715 978	18,3 %	202 276 095	16,8 %
Yhteensä	1 420 711 208	100,0 %	1 204 041 794	100,0 %

Luotonanto maakunnittain perustuu lainansaajan asuinpaikkaan.

## Luottokannan vakuuksien maantieteellinen jakautuma

Pääkaupunkiseutu	82,5 %
Turku	3,0 %
Tampere	5,7 %
Jyväskylä	1,7 %
Kuopio	0,2 %
Oulu	1,1 %
Muut	5,8 %
	100 %

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

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

Konsernin omalla laskentamallilla todettu Hypon lainojen saldojen suhdetta vakuuksien viimeksi tallennettuihin käypiin arvoihin osoittavien ns. Loan to Value (LTV) -arvojen painotettu keskiarvo 31.12.2015 oli antolainasalkun osalta 41,06 prosenttia (44,88 %). LTV-arvojen laskennassa on huomioitu vain reaali- ja vuokratilavakuudet, joilla tässä tarkoitetaan panttikirjakiinnityksiä kiinteistöön tai vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, asunto-osakkeita tai vastaavia sekä asumisoikeuksia. Lainojen muille vakuuksille kuin reaali- ja vuokratilavakuuksille, esimerkiksi takauksille, ei laskennassa anneta merkitystä.

## Maksuvalmiussijoitukset ja johdannaiset

Konserniyhtiöiden lyhytaikaisten, pääosin vakuudettomien sijoitusten ja johdannaissaamisten vastapuoliksi hyväksytään luottolaitos- ja yritys vastapuolet, joille johto on vahvistanut maa- ja vastapuolilimiitin. 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-osaakeyhtiöille. Vuokralaisten velvoitteiden täyttämistä varmistetaan myös vuokravakuusjärjestelyin.

AsuntoHypoPankin harjoittamassa Mastercard-korttiliiketoiminnassa luottoriskin kantaa Hypo-konsernin ulkopuolinen korttipalveluyhtiö.

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

#### *Luottoriskin vaikutus vakavaraisuuteen*

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa vakavaraisuusääntelyn mukaisella standardimenetelmällä.

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 31.12.2015 yhteensä 2 271 milj. € (2 718 milj. €), mikä on 0,16 prosenttia lainakannasta (0,23 %). Vuoden 2015 aikana toteutettiin lainanhoitajoustoja eli velallisen maksuvaikeuksista johtuneita luottojen tilapäisiä uudelleenjärjestelyjä aiempiin vuosiin verrattuna jonkin verran suurempi määrä, kokonaismäärän ollessa noin 3,7 milj. €. 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

**Luotto- ja vastapuoliriskin enimmäismäärä**

	2015				
	Kirjanpitoarvo, brutto	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo keskimäärin kauden aikana	Korkosaaminen	Arvoltaan alentuneet saamiset
<b>Luotonanto</b>					
Erääntymättömät	1 237 414 349,22	1 235 897 997,72	1 138 149 748,29	1 516 351,50	
Erääntyneet 1-2 pv *)	155 853 877,43	155 187 799,51	148 345 418,70	666 077,92	
Erääntyneet 3 pv-1 kk	18 307 670,53	18 253 684,42	15 464 469,37	53 986,11	
Erääntyneet 1-3 kk	9 360 969,81	9 323 754,20	8 210 844,50	37 215,61	
Järjestämättömät alle 3 kk **)	0,00	0,00	108 936,32	0,00	
Järjestämättömät, erääntyneet yli 3 kk	2 271 453,99	2 047 971,99	2 097 083,75	18 601,60	204 880,40
<b>Luotonanto yhteensä</b>	<b>1 423 208 320,98</b>	<b>1 420 711 207,84</b>	<b>1 312 376 500,93</b>	<b>2 292 232,74</b>	<b>204 880,40</b>
<b>Muut</b>					
Saamiset luottolaitoksilta					
Erääntymättömät	12 191 289,10	12 191 289,10	23 718 188,85		
Saamistodistukset					
Erääntymättömät	273 493 294,56	272 701 936,00	194 431 500,81	791 358,56	
Osakkeet ja osuudet	132 374,82	132 374,82	122 904,82		
Johdannaissopimukset					
Erääntymättömät	512 339,50	510 379,50	255 189,75	1 960,00	
<b>Muut yhteensä</b>	<b>286 329 297,98</b>	<b>285 535 979,42</b>	<b>218 527 784,23</b>	<b>791 358,56</b>	<b>0,00</b>
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,16 %	0,14 %			

Liitetiedoissa 10 ja 16 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.

	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	48 046 247,66		
Saamistodistukset					
Erääntymättömät	116 839 967,19	116 161 065,61	113 676 841,76	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>161 836 524,24</b>	<b>678 901,58</b>	<b>0,00</b>
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,23 %	0,20 %			

Liitetiedoissa 10 ja 16 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**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Valtio, kunta tai rahoitusvakuus, riskipaino 0 %	2,2 %	3,0 %
Valtio, kunta tai rahoitusvakuus, riskipaino 20 %	0,7 %	0,0 %
Valtio, kunta tai rahoitusvakuus, riskipaino 50 %	0,4 %	0,4 %
Talletusvakuus, riskipaino 20 %	0,6 %	1,2 %
Asuntovakuus, riskipaino 35 %	86,2 %	82,5 %
Asuntovakuus, riskipaino 75 %	1,8 %	2,3 %
Saatava, jonka vakuutta ei ole huomioitu vakavaraisuuslaskennassa tai riskipaino on 100 %	8,1 %	10,6 %
	100,0 %	100,0 %

Muut sijoitukset koostuvat hajautetuista maksuvalmiussijoituksista luottokelpoisiin luottolaitos- ja yritysvastapuoliin. Maalimiitit myöntää hallitus ja vastapuolilimiitit johtoryhmä.

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

**Lainanhoitajoukot**

	<b>2015</b>					
	Terveet ja erääntyneet saamiset			Järjestämättömät saamiset		
	Saamiset, joiden ehoissa muutoksia	Uudelleen-rahoitus	Yhteensä	Saamiset, joiden ehoissa muutoksia	Uudelleen-rahoitus	Yhteensä
Lainanhoitajoukollisten saamisten tasearvo 1.1.2015	2 064 539,10	400 120,46	2 464 659,56	0,00	0,00	0,00
Muutokset tilikauden aikana	1 090 386,22	161 913,54	1 252 299,76	61 559,13	62 053,20	123 612,33
Lainanhoitajoukollisten saamisten tasearvo 31.12.2015	3 154 925,32	562 034,00	3 716 959,32	61 559,13	62 053,20	123 612,33
Saamisista kirjatut korkotuotot tilikauden aikana	46 828,39	10 587,91	57 416,30	613,80	795,12	1 408,92
Saamisista kirjatut arvonalentumiset tilikauden aikana	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lainanhoitajoukkoja ei ole tehty järjestämättömiin saamisiin eikä lainanhoitajoukollisiin saamisiin ole tehty arvonalennuskirjauksia tilikauden aikana.						

	<b>2014</b>					
	Terveet ja erääntyneet saamiset			Järjestämättömät saamiset		
	Saamiset, joiden ehoissa muutoksia	Uudelleen-rahoitus	Yhteensä	Saamiset, joiden ehoissa muutoksia	Uudelleen-rahoitus	Yhteensä
Uudet lainanhoitajoukot tilikauden aikana	2 064 539,10	400 120,46	2 464 659,56	0,00	0,00	0,00
Lainanhoitajoukollisten saamisten tasearvo 31.12.2014	2 064 539,10	400 120,46	2 464 659,56	0,00	0,00	0,00
Saamisista kirjatut korkotuotot tilikauden aikana	34 675,19	1 984,81	36 660,00	0,00	0,00	0,00
Saamisista kirjatut arvonalentumiset tilikauden aikana	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lainanhoitajoukkoja ei ole tehty järjestämättömiin saamisiin eikä lainanhoitajoukollisiin saamisiin ole tehty arvonalennuskirjauksia tilikauden aikana.						

Arvonalentumistappioiden nettomäärä oli vuonna 2015 0,01 milj. € (-0,03 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 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*

Konsernin koko henkilökunta on emoyhtiö Hypon palveluksessa. Henkilöstöön liittyviä operatiivisia riskejä hallitaan säännöllisesti päivitettävillä toimenkuville ja konsernin liiketoimintatavoitteista 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 henkilömäärässä ei tapahunut muutosta vuoden 2015 aikana.

### *Tietojärjestelmät*

Tietojärjestelmiin liittyviä operatiivisia riskejä hallitaan siten, että keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu alan tunnustetuille toimijoille tai hankittu valmisohjelmistoina. Ne on myös kahdennettu ja sijoitettu pääosin omien toimitilojen ulkopuolelle. Tietojärjestelmien toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu palvelusopimuksin ja jatkuvuussuunnitelmalla. 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. Tietojärjestelmien hallinnan henkilöresursseja on lisätty.

### *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. Liiketoiminnasta aiheutuvien riskien vakuutusturvaa on laajennettu.

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 konsernitasolla 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 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 31.12.2015 oli 39,5 % (54,0 %).

### *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 mukaisesti 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.

Vuoden 2015 aikana 60 prosentin suuruisena voimaan tullut 30 päivän maksuvalmiutta kuvaava lyhytaikaisen maksuvalmiuden vaatimus (Liquidity Coverage Ratio, LCR) on huomioitu likviditeettiriskin hallinnan periaatteissa ja prosesseissa.

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

Lyhytaikainen maksuvalmius, joka sisältää rahavarojen lisäksi shekkitili- ja muut sitovat maksuvalmiuslimiitit, oli tilanpäivänä 31.12.2015 yhteensä 458,6 miljoonaa euroa (229,9 milj. €).

Lyhytaikainen maksuvalmius kattoi velkasopimukseen liittyvät maksuvelvoitteet tilinpäätöshetkeä seuraavilta 22,0 kuukaudelta (9,8 kk). Luotonannon kasvutavoitteisiin ja varainhankintaan liittyvät maksuvelvoitteet katetaan lyhytaikaisen maksuvalmiuden lisäksi sitovilla limiiteillä pitkäaikaisesta rahoituksesta tai sijoitustodistus- ja joukkovelkakirjahjelmiin perustuvilla varainhankintalimiiteillä.

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

#### Maksuvalmiusriski

	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2015						
Velat luottolaitoksille	4 711 765	52 855 997	92 473 832	3 787 709		153 829 303
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	755 192 675	288 791 828	30 369 503	547 230		1 074 901 236
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	69 559 541	185 092 439	346 757 818			601 409 798
Johdannaissopimukset	205 999	4 714 199	2 136 397	-1 114 855		5 941 740
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		4 972 520	9 463 696			14 436 215
Takaukset, myönnetty mutta nostamattomat luotot, vuokravastuut sekä osaomisteisten asuntojen mahdolliset lunastukset	223 928 499	76 433				224 004 932
Velat Yhteensä	1053 598 480	536 503 415	481 201 246	3 220 084	0	2 074 523 225
Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2014						
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	0	1 622 077 131

#### 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 takaisinmaksut on sidottu vastaavan antolainakantaosuuden muutoksiin (noin 2,7 % luottokannasta), jolloin maturiteettiepätasapainoa kyseisten tase-erien osalta ei synny. Asuntolaina-asiakkaiden alkuperäisiin maksusuunnitelmiin nähden ennenaikaiset lainojen takaisinmaksut johtavat siihen, että taseen saamisten ja velkojen maturiteettiepätasapaino on todellisuudessa vähäisempi kuin luottoja myönnettäessä. Varainhankinnan keskimaturiteettia seurataan konsernitaseella ja se raportoidaan johdolle säännöllisesti.

Velkasopimukseen pohjautuva keskimaturiteetti oli 31.12.2015 noin 1,6 vuotta (2,0 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. 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 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 hallituksen päättämien limiittien rajoissa.

### *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 vaikutus konsernin korkokatteeseen vuodessa. Tuloriskin hallinnan tavoitteena on ylläpitää rahoitustaseen saamis- ja velkaerät määriltään, viitekoroiltaan ja uudelleenhinnoitteluaikakohdiltaan 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.

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.

### Korkoriskiä koskevat tiedot

Uudelleenhinnoitteluajankohta 2015 (milj. €)	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
<b>Vaihtuvakorkoiset</b>						
Saamiset	926,8	823,5				1 750,3
Velat	534,9	598,5				1 133,4
Netto	391,9	225,0	0,0	0,0	0,0	616,9
<b>Kiinteäkorkoiset</b>	0,0					
Saamiset	2,8	12,9	120,1	91,4		227,2
Velat	567,7	237,3	100,5	61,0		966,5
Netto	-564,9	-224,4	19,6	30,4	0,0	-739,2

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 5,9 miljoonaa (kasvaisi 0,7 milj. €) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi mm. vaihtuvakorkoisten saatavien ja velkojen uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen nousu tilinpäätöshetkellä tarkasteltuna laskisi käypään arvoon arvostettavien erien arvoa yhteensä 11,0 miljoonalla eurolla. Hypon taloudellinen arvo puolestaan alenisi 2 prosentin koron noususta 11,0 miljoonaa euroa.

Uudelleenhinnoitteluajankohta 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

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%), 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) korkoihin. 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.

### 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 hintariskille, tuloriskille ja nykyarvoriskille on kohdistettu sisäiseen analyysiin perustuen riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

## Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit

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

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

Konsernin taseessa olevien kiinteistöomistusten yhteismäärä 31.12.2015 oli 3,5 prosenttia (3,6 %) 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 vuositason 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 31.12.2015 noin 90 % (84 %) 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 31.12.2015 oli 82,2 prosenttia (86,7 %).

Asunto- ja asuntotonttisijoituksille asetettu nettotuottotavoite vaihtelee kohteen mukaan 5 - 7 prosenttiin välillä. Asunto- ja asuntotonttisijoitusten nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna vuonna 2015 oli 4,6 prosenttia (5,0 %). Asuinhuoneistojen neliövuokra 31.12.2015 oli keskimäärin 22,42 euroa/m<sup>2</sup>/kk (17,11 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 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. Kohdennuksessa on arvioitu myös luottokannan vakuuksina olevien asuntojen arvoa ja sen vaikutuksia vakavaraisuuteen.

### **Strategiset riskit**

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

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

#### *Toimintaympäristön muutokset*

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

#### *Kilpailutilanne*

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

#### *Sääntelyriski*

Sääntelyriski tarkoittaa luottolaitostoiminnan sääntely- ja valvontaympäristöön mahdollisesti lyhyelläkin aikavälillä toteutuvia muutoksia. Muutosten toteutuminen nopealla aikataululla lisää hallintoon ja tietotekniikkaan sitoutuvia kustannuksia, jotka konsernin koosta johtuen voivat olla suhteellisesti suurempia kuin kilpailijoilla ja siten heikentää konsernin toiminnan kannattavuutta lyhyellä aikavälillä tarkasteltuna. Ongelmaksi voi muodostua myös emoyhtiö Hypoa koskevan erityislainsäädännön jääminen vaille riittävää huomiota uudessa sääntelyssä ja viranomaisten toiminnassa. Nopeat muutokset saattavat myös hidastaa asiakaspalvelun erikoistuote- ja erikoispalvelukokonaisuuksien markkinoille tuontia ja vaikuttaa konsernin kilpailukykyyn muihin 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 strategisille riskeille on kohdennettu sisäisesti omia varoja, johtuen erityisesti keskeisimmän järjestelmätoimittajan toiminnassa ennakoituista 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.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
Korkotuotot	1	20 754 436,98	20 895 826,50
Korkokulut	1	-18 970 161,35	-16 786 980,50
<b>KORKOKATE</b>		<b>1 784 275,63</b>	<b>4 108 846,00</b>
Palkkiotuotot	2	956 038,24	764 967,78
Palkkiokulut	2	-52 794,71	-45 003,49
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Arvopaperikaupan nettotuotot	3	-569 522,20	-100 962,23
Valuuttatoiminnan nettotuotot	3	453,71	-954,71
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	4	2 474 218,27	2 880 842,55
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	5	6 737 851,82	4 485 889,21
Liiketoiminnan muut tuotot	6	1 318 420,49	1 072 963,56
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-4 370 422,17	-4 638 874,37
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-881 025,64	-806 339,57
Muut henkilösivukulut		-95 732,10	-319 141,29
Muut hallintokulut		-2 491 954,60	-2 510 740,29
		-7 839 134,51	-8 275 095,52
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	8	-228 226,34	-186 356,79
Liiketoiminnan muut kulut	7	-739 888,52	-508 496,92
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista saamisista	9	5 961,24	-31 085,83
<b>LIIKEVOITTO</b>		<b>3 847 653,12</b>	<b>4 165 553,61</b>
Tilinpäätössiirrot		-3 066 081,60	-3 327 731,23
Tuloverot		-775 955,85	-835 932,81
<b>VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN</b>		<b>5 615,67</b>	<b>1 889,57</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>		<b>5 615,67</b>	<b>1 889,57</b>

## EMOYHTIÖN TASE

Euroa	Liitetieto	31.12.2015	31.12.2014
<b>VASTAAVAA</b>			
Käteiset varat	11,29	170 000 000,00	75 000 000,00
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Valtion velkasitoumukset			
Muut		270 650 476,00	111 070 415,61
	14,27,28,29	270 650 476,00	111 070 415,61
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat		8 946 082,71	8 012 208,22
Muut		786 403,29	159 334,02
	12,27,28,29	9 732 486,00	8 171 542,24
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	13,27,28,29	1 421 776 977,08	1 204 494 196,33
Saamistodistukset			
Muilta	14,27,28,29	2 051 460,00	5 090 650,00
		2 051 460,00	5 090 650,00
Osakkeet ja osuudet	15,28,29	23 874,82	4 934,82
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	15,28,29	6 687 674,01	6 687 674,01
Johdannaissopimukset	16,28	510 379,50	
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	17,19,28	1 864 740,91	761 998,15
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	18,19,28	62 042 802,88	50 482 377,31
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	18,19,28	2 958 459,26	2 958 459,26
Muut aineelliset hyödykkeet	19,28	317 716,14	249 840,50
		65 318 978,28	53 690 677,07
Muut varat	20,28	1 922 738,92	713 403,89
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	21,28	3 394 694,40	3 748 086,98
Laskennalliset verosaamiset	22,28	577 761,31	663 768,83
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>1 954 512 241,23</b>	<b>1 470 097 347,93</b>

Euroa	Liitetieto	31.12.2015	31.12.2014
<b>VASTATTAVAA</b>			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille	27,28,29	20 000 000,00	35 000 000,00
Luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	27,28,29	1 187 580 682,45	622 095 781,10
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	27,28,29	34 028 858,46	40 339 697,79
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjalainat		521 878 568,91	518 423 352,10
Muut		69 451 337,15	130 028 702,25
	23,27,28,29	591 329 906,06	648 452 054,35
Johdannaissopimukset ja muut kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät velat			
	16,28,29	5 627 423,11	7 856 663,00
Muut velat			
Muut velat	24,28	5 369 747,58	5 068 254,69
Siirtovelat ja saadut ennakot	25,28	4 533 966,98	3 565 905,65
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	26,27,28,29	13 469 688,07	17 962 118,17
Laskennalliset verovelat	22,28	7 925 286,66	7 593 920,63
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ			
Vapaaehtoiset varaukset		36 073 427,24	32 240 825,24
Laskennallinen verovelka		-7 214 685,45	-6 448 165,05
	28,30	28 858 741,79	25 792 660,19
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	30,31	5 000 000,00	5 000 000,00
Arvonkorotusrahasto		2 694 236,03	3 775 078,93
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto		27 332 160,57	26 522 596,36
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta		-1 413 786,09	-2 655 075,34
Käypään arvoon arvostamisesta		-749 090,41	807 943,32
Vapaat rahastot			
Muut rahastot		22 923 500,00	22 923 500,00
Edellisten tilikausien voitto		-4 695,70	-5 640,48
Tilikauden voitto		5 615,67	1 889,57
	30	55 787 940,07	56 370 292,36
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>1 954 512 241,23</b>	<b>1 470 097 347,93</b>



## TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKUKSET

Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset			
Takaukset ja pantit		2 181 921,00	2 181 921,00
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset			
Arvopapereiden takaisinostositoumukset		809 174,48	1 340 276,42
Muut		218 022 741,08	218 099 910,14
		<hr/>	<hr/>
		218 831 915,56	219 440 186,56
<b>TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>35</b>	<b>221 013 836,56</b>	<b>221 622 107,56</b>

## EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2015

### 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 eränä 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. - 31.12.2015 LIITETIEDOT

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

Samaan  
konserniin  
kuuluvalta / -lle

Yhteensä

Saamiset luottolaitoksilta		-3 163,63
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		19 353 711,07
Saamistodistukset		1 191 709,06
Muut korkotuotot		212 180,48
Korkotuotot yhteensä	0,00	20 754 436,98
Velat luottolaitoksille	-8 332 442,51	-9 664 740,57
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		-193 145,36
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		-6 561 122,03
Johdannaissopimukset		-1 934 077,42
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		-616 504,35
Muut korkokulut		-571,62
Korkokulut yhteensä	-8 332 442,51	-18 970 161,35

## 2. Palkkiotuotot ja -kulut

Luotonannosta		609 885,71
Lainopillisista tehtävistä		139 037,26
Muusta toiminnasta		207 115,27
Palkkiotuotot yhteensä		956 038,24
Palkkiokulut, muista		-52 794,71

## 3. Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot

Rahoitusinstrumenttien luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto) Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatuista eristä johtuvat nettotuotot		37 332,58
Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto) Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatuista eristä johtuvat nettotuotot		-606 854,78
Arvopaperikaupan nettotuotot		-569 522,20
Valuuttatoiminnan nettotuotot		453,71
Yhteensä		-569 068,49

## 4. Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot

Saamistodistusten myyntivoitot		2 474 218,27
Yhteensä		2 474 218,27

## 5. Sijoituskiinteistöjen nettotuotot

Vuokratuotot		2 713 710,47
Myyntivoitot (-tappiot)		4 092 406,10
Muut tuotot		317 500,98
Maksetut vastikkeet ja hoitokulut		-365 335,66
Muut kulut		-20 430,07
Yhteensä		6 737 851,82

## 6. Liiketoiminnan muut tuotot

Vuokratuotot, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus		7 110,00
Muut tuotot		1 311 310,49
Yhteensä		1 318 420,49

## 7. Liiketoiminnan muut kulut

Vuokrakulut		-90 172,41
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut		-158 547,93
Muut kulut		-491 168,18
Yhteensä		-739 888,52

## 8. Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä

Suunnitelman mukaiset poistot		-228 226,34
-------------------------------	--	-------------

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

Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	
Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot	-35 467,29
Vähennykset	<u>41 428,53</u>
Yhteensä	5 961,24

**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, käännteinen 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	12 338 150	2 529 233	1 953 199 226	1 897 411 303	57
Muu toiminta	1 318 420	1 318 420	17		

**EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2015****11. Käteiset varat**

O/N-talletukset, Keskuspankki	170 000 000,00
-------------------------------	----------------

**12. Saamiset luottolaitoksilta**

	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		786 403,29	786 403,29
Kotimaisilta luottolaitoksilta	6 265 000,20		6 265 000,20
Ulkomaisilta luottolaitoksilta	<u>2 681 082,51</u>		<u>2 681 082,51</u>
	8 946 082,71	786 403,29	9 732 486,00

**13. Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä**

Yritykset ja asuntoyhteisöt	850 090 009,60
Kotitaloudet	552 877 611,08
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	11 640 000,00
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	982 326,40
Ulkomaat	<u>6 187 030,00</u>
Yhteensä	1 421 776 977,08
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla	389 492,98
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot	
Arvonalentumistappiot vuoden alussa	349 699,37
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	29 923,94
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	<u>-24 865,37</u>
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	354 757,94
Saamisista tilikaudelle kirjatut lopulliset luottotappiot	112 739,45

#### 14. Saamistodistukset

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset			
Myytavissä olevat			
Valtion liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	57 182 250,00		57 182 250,00
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	14 575 820,00		14 575 820,00
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut			
Valtion liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	60 815 500,00		60 815 500,00
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	6 006 840,00		6 006 840,00
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat			
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut			
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	40 181 296,00		40 181 296,00
Myytavissä olevat			
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	83 855 410,00		83 855 410,00
Muut saamistodistukset	10 084 820,00		10 084 820,00
Saamistodistukset yhteensä	272 701 936,00		272 701 936,00
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla		0,00	0,00
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen			270 650 476,00

#### 15. Osakkeet ja osuudet

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Joista luotto- laitoksissa
Osakkeet ja osuudet, myytävissä olevat		23 874,82	23 874,82	
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	6 711 548,83	6 711 548,83	6 687 674,01
Joista hankintamenoon		6 711 548,83	6 711 548,83	

#### 16. Johdannaisopimukset

			Kirjanpitoarvo	
			Vastaavaa	Vastattavaa
Suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, korkojen rahavirran suojaus, käypä arvo				1 822 127,20
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, korkojen rahavirran suojaus, käypä arvo				2 900 408,86
Ei-suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo			510 379,50	904 887,05
			510 379,50	5 627 423,11
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, siirtyvä korko				890 375,21
Yhteensä			510 379,50	6 517 798,32
Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuksien nimellisarvot	79 427 687,66	125 000 000,00	61 000 000,00	265 427 687,66
Käypä arvo, vastaavaa			510 379,50	510 379,50
Käypä arvo, vastattavaa	3 096 813,67	1 838 553,67	692 055,77	5 627 423,11

#### 17. Aineettomat hyödykkeet

IT-ohjelmat ja hankkeet	1 630 287,48
Muut pitkävaikutteiset menot	234 453,43
	<u>1 864 740,91</u>

#### 18. Aineelliset hyödykkeet

Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo	
Maa- ja vesialueet	21 109 577,03
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	<u>40 933 225,85</u>
Tasearvo, yhteensä	62 042 802,88
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	68 071 652,97
Muut kiinteistöt ja kiint.yhteisöjen osakkeet, tasearvo	
Omassa käytössä olevat	
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	<u>2 958 459,26</u>
Tasearvo, yhteensä	2 958 459,26
Muiden kiinteistöjen käypä arvo yhteensä	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 1.1.2015	1 301 781	48 772 605	165 194	2 083 531	51 021 330
Lisäykset	1 259 367	16 401 374		206 244	16 607 618
Vähennykset		-3 489 895		-66 767	-3 556 662
<b>Hankintameno 31.12.2015</b>	<b>2 561 148</b>	<b>61 684 084</b>	<b>165 194</b>	<b>2 223 009</b>	<b>64 072 287</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2014	539 783	543 777		1 833 690	2 377 467
Tilikauden poisto	156 624			71 602	71 602
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2015</b>	<b>696 407</b>	<b>543 777</b>	<b>0</b>	<b>1 905 292</b>	<b>2 449 069</b>
Arvonkorotukset 1.1.2015		2 253 549	2 793 265		5 046 814
Tilikauden arvonkorotusten peruutukset		-1 351 054			-1 351 054
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2015</b>	<b>1 864 741</b>	<b>62 042 803</b>	<b>2 958 459</b>	<b>317 717</b>	<b>65 318 978</b>

**20. Muut varat**

Muut saamiset	1 922 738,92
---------------	--------------

**21. Siirtosaamiset ja maksetut ennakot**

Korkosaamiset	3 125 600,20
Muut siirtosaamiset	269 094,20
Yhteensä	<u>3 394 694,40</u>

**22. Laskennalliset verosaamiset ja -velat**

	Verosaaminen	Verovelka
Kiinteistösij. arvonkorotusrahaston laskennallinen vero		673 559,01
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	577 761,31	37 042,20
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero		<u>7 214 685,45</u>
Yhteensä	<u>577 761,31</u>	<u>7 925 286,66</u>

**23. Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat**

	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat		
Joukkovelkakirjalainat	521 878 568,91	522 329 962,20
Sijoitus- ja yritystodistukset	69 451 337,15	69 500 000,00
Yhteensä	<u>591 329 906,06</u>	<u>591 829 962,20</u>

**24. Muut velat**

Muut velat	5 369 747,58
------------	--------------

**25. Siirtovelat ja saadut ennakot**

Korkovelat	2 553 017,29
Saadut ennakkomaksut	27 475,45
Muut siirtovelat	<u>1 953 474,24</u>
Yhteensä	<u>4 533 966,98</u>

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

	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Debentuurilainat	13 469 688,07	13 475 400,00

Debentuurilaina 7/2013 tasearvoltaan 11,998 milj. EUR on tasalyhenteinen ja erääntyy 18.9.2018. Lainan korko on kiinteä 3,750%.

Debentuurilaina 1/2014 tasearvoltaan 1,472 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.

**27. Rahoitusvarojen ja -velkojen maturiteettijakauma**

	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	9 732 486					9 732 486
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	14 619 000	62 256 000	387 333 977	361 038 000	596 530 000	1 421 776 977
Saamistodistukset			149 230 990	123 470 946		272 701 936
Yhteensä	24 351 486	62 256 000	536 564 967	484 508 946	596 530 000	1 704 211 399
Velat luottolaitoksille	754 586 998	331 606 635	94 006 053	10 128 555,34	17 252 441	1 207 580 682
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		200 000	32 827 490	1 001 368		34 028 858
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	69 078 102	180 452 984	341 798 820			591 329 906
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			13 469 688			13 469 688
Yhteensä	823 665 100	512 259 619	482 102 051	11 129 924	17 252 441	1 846 409 135

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

	Kotimaan raha	Ulkomaan raha	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	9 732 486,00		9 732 486,00
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	1 421 776 977,08		1 421 776 977,08
Saamistodistukset	272 701 936,00		272 701 936,00
Johdannaissopimukset	510 379,50		510 379,50
Muu omaisuus	249 790 462,65		249 790 462,65
Yhteensä	1 954 512 241,23	0,00	1 954 512 241,23
Velat luottolaitoksille	1 168 756 119,37	38 824 563,08	1 207 580 682,45
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	34 028 858,46		34 028 858,46
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	564 124 943,87	27 204 962,19	591 329 906,06
Johdannaissopimukset ja käytintarkoituksessa pid. velat	2 727 014,25	2 900 408,86	5 627 423,11
Muut velat	31 298 689,29		31 298 689,29
Oma pääoma ja varaukset	84 646 681,86		84 646 681,86
Yhteensä	1 885 582 307,10	68 929 934,13	1 954 512 241,23

Valuutan- ja koronvaihtosopimusten valuutat ja nimellismäärät vastaavat valuuttamääraisten 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 konser- niin kuuluvalta
Käteiset varat	Lainat ja muut saamiset		170 000 000,00	170 000 000,00	
Saamiset luottolaitoksilta	Lainat ja muut saamiset		9 732 486,00	9 732 486,00	
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Lainat ja muut saamiset		1 421 776 977,08	1 424 031 311,21	2 291 695,43
Saamistodistukset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	1	165 698 300,00	165 698 300,00	
	Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut erät				
Saamistodistukset		1	107 003 636,00	107 003 636,00	
Johdannaissopimukset		2	510 379,50	510 379,50	
	Myytavissä olevat rahoitusvarat				
Osakkeet ja osuudet		2	23 874,82	23 874,82	
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluviissa yrityksissä	Myytavissä olevat rahoitusvarat	3	6 687 674,01	6 687 674,01	6 687 674,01
Yhteensä			1 881 433 327,41	1 883 687 661,54	8 979 369,44
Velat luottolaitoksille	Muut velat		1 207 580 682,45	1 207 580 682,45	1 057 207 054,40
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Muut velat		34 028 858,46	34 028 858,46	
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Muut velat		591 329 906,06	591 329 906,06	
Johdannaissopimukset		2	5 627 423,11	5 627 423,11	
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	Muut velat		13 469 688,07	13 469 688,07	
Yhteensä			1 852 036 558,15	1 852 036 558,15	1 057 207 054,40

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 1.1.2015</b>	5 000 000	3 775 079	26 522 596	-1 847 132
Rahavirran suojaukset				
Käyvän arvon muutos				51 936
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				1 499 676
Myytävikissä olevat rahoitusvarat				
Käyvän arvon muutos				527 926
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-2 474 218
Kiinteistöjen arvonorotusten peruutukset		-1 351 054		
Vapaaehtoisen varauksen muutos				
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			945	
Liittymismaksut			808 619	
Tilikauden voitto				
Laskennallisten verojen muutos		270 211		78 936
<b>Oma pääoma 31.12.2015</b>	5 000 000	2 694 236	27 332 161	-2 162 876

	Muut rahastot	Vapaaehtoiset varaukset	Voitto- varat	Yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2015</b>	22 923 500	25 792 660	-3 751	82 162 952
Rahavirran suojaukset				
Käyvän arvon muutos				51 936
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				1 499 676
Myytävikissä olevat rahoitusvarat				
Käyvän arvon muutos				527 926
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-2 474 218
Kiinteistöjen arvonorotusten peruutus myynnin yhteydessä				-1 351 054
Vapaaehtoisen varauksen muutos		3 832 602		3 832 602
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			-945	0
Liittymismaksut				808 619
Tilikauden voitto			5 616	5 616
Laskennallisten verojen muutos		-766 520		-417 374
<b>Oma pääoma 31.12.2015</b>	22 923 500	28 858 742	920	84 646 682

31. Peruspääoma

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

## EMOYHTIÖN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUKSIJA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### 32. Annetut vakuudet

	Vakuuslaji	
Omasta velasta annetut vakuudet		
Velat keskuspankille	Saamistodistukset	20 031 583,33

### 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>	21,9	--	1713,8	--
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			6,7	6,7
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	21,9	22,0	232,0	232,0
Muut varat		--	1475,1	--

#### 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	20,0	21,9

#### D - Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

Edellä kohdissa A ja C sidotuksi raportoitujen varojen määrä ei sisällä ylivakuutta. Kaikki yllä raportoidut tiedot on laskettu neljännesvuosittaisista tiedoista, mediaaneina viimeisten 12 kuukauden ajalta.

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

SHY:n vakuussidonnaisten varojen määrässä ei ole kuluneen vuoden aikana tapahtunut merkittävää muutosta.

Noin 90 % 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 246,3 m€ 31.12.2015.

### 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	107 105,34
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa	46 830,34
<b>Yhteensä</b>	<b>153 935,68</b>

### 36. Taseen ulkopuoliset sitoumukset

Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset

Takaukset ja pantit	2 181 921,00
---------------------	--------------

Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset

Myönnettyt, mutta nostamattomat luotot	218 022 741,08
--	----------------

Osaomisteisten ja valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	809 174,48
--	------------

<b>Yhteensä</b>	<b>221 013 836,56</b>
-----------------	-----------------------

## TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### 37. Tilintarkastajan palkkiot toimeksiantoryhmittäin

Tilintarkastuksesta	39 575,02
Muista palveluista	9 929,79
Yhteensä	49 504,81

## EMOYHTIÖN HENKILÖSTÖÄ JA JOHTOA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### 38. Henkilöstön lukumäärä

	Keski- määräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	51	51
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2
Määräaikainen henkilöstö	4	4
Yhteensä	57	57

### 39. Johdolle maksetut palkat ja palkkiot

Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kokonaispalkat	424 160,00
---	------------

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 10,5 viikon palkkiota vastaavana vakuutusmaksuna Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön M-osastolle. Vakuutusmaksuna on toimitusjohtajan osalta suoritettu 47 250 euroa ja varatoimitusjohtajan osalta 29 400 euroa. Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kohdalla suoritettu vakuutusmaksu on yksipuolisesti peruutettavissa tulosvuotta seuraavien 3 vuoden aikana.

Hallitus		
Pj:lle maksetut palkkiot	21 718,62	
Varapj:lle maksetut palkkiot	18 454,52	
Jäsenille maksetut palkkiot	82 499,32	
Yhteensä	122 672,46	
Hallintoneuvosto		
Pj:lle maksetut palkkiot	5 890,00	
Varapj:lle maksetut palkkiot	3 360,00	
Jäsenille maksetut palkkiot	27 620,00	
Yhteensä	36 870,00	

Yksittäisille jäsenille maksetut palkat ja palkkiot palkkiolajeineen käyvät ilmi vuoden 2015 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

	2015	2014	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	530 828,71	567 189,46	-36 360,75
Hallitus	156 000,00	162 000,00	-6 000,00
Hallintoneuvosto	3 108 778,61	2 942 480,18	166 298,43
Yhteensä	3 795 607,32	3 671 669,64	123 937,68

## EMOYHTIÖN OSAKEOMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Kotipaikka	Omistusosuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos
<b>Tytäryritykset, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen</b>				
Suomen Asuntohypopankki Oy	Helsinki	100,0		
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	59,5		
<b>Osakkuusyhtiöt, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen</b>				
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	48,2	1 539 312,85	20 616,39
As Oy Helsingin Eiran Helmi	Helsinki	33,8	2 356 817,40	-6 812,45
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	Hyvinkää	25,0	571 084,89	7,48
As Oy Kauniaisten Kokka	Kauniainen	22,7	4 218 695,75	28,44
As Oy Helsingin Lauttasaarenranta	Helsinki	22,6		

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

1) Yhtiö ei ole vielä tehnyt tilinpäätöstä

## KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Suomen Hypoteekkiyhdistys laatii IFRS-konsernitilinpäätöksen.

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

## **EMOYHTIÖN VAKAVARAISUUTTA JA RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT**

### **Riskinkantokyky**

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 ja että liiketoimintaan liittyvät vastuut ja raportointisuhteet ovat selkeät. Hypon hallinto on samalla konsernitason hallinto, joka kattaa myös Hypon tytäryhtiön Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n (jälj. AsuntoHypoPankki) 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 ja laatu riittävät jatkuvasti kattamaan Hypon toimintaan kohdistuvat olennaiset riskit.

Finanssivalvonta on myöntänyt Hypolle luvan soveltaa vakavaraisuuden hallinnan menettelytapoja koskevia vaatimuksia konsernitason ilman, että niitä on sovellettava 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 riittävyyden arvioinnissa (ICAAP) omien varojen kohdentamiset suoritetaan konsernitason, myös Hypon liiketoiminta huomioiden.

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

Vakavaraisuuden arvioinnissa Hypossa käytetään pelkästään ydinpääomaa (Common Equity Tier 1, CET1), jonka määrälle suhteessa riskipainotettuihin saamisiin on asetettu sisäinen minimitavoite sekä seurantaraja.

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 31.12.2015 oli 12,5 prosenttia (vuotta aiemmin 14,2 %).

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	55 787 940,07
Käyvän arvon rahasto	1 413 786,09
Vapaaehtoiset varaukset yhteensä	28 858 741,79
Ydinpääoma (CET1) ennen vähennyksiä	86 060 467,95
Aineettomat hyödykkeet	-1 491 792,73
Ydinpääoma (CET1)	84 568 675,22
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0,00
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	84 568 675,22
Toissijainen pääoma (T2)	0,00
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	84 568 675,22
Riskipainotetut varat yhteensä	678 248 689,82
josta luottoriskin osuus	657 314 688,44
josta markkinariskin osuus	2 359,94
josta operatiivisen riskin osuus	20 931 641,44
josta muiden riskien osuus	0,00
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,47
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,47
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,47
Vähimmäispääoma	5 000 000,00
Kiinteä lisäpääomavaatimus suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	2,50
Muuttuva lisäpääomavaatimus suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	0,00

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

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.

1.1.2015 alkaen realisoitumattomat arvostukset on luettu ydinpääomiin.

31.12.2014 asti negatiiviset realisoitumattomat arvostukset luettiin ydinpääomiin ja positiiviset 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 konsernitalinpäätöstä ja siihen liitettyä toimintakertomusta.

## Riskienhallinta ja sisäinen valvonta

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

### *Liiketoiminnan omat kontrollit*

Hypon toimiva johto ja henkilöstö toteuttavat Hypon riskienhallintaa ja sisäistä valvontaa käytännössä 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. Lakimiestehtävissä työskentelevät henkilöt toimivat liiketoiminnan compliance-yhteyshenkilöinä ja vastaavat tässä tehtävässään siitä, että konsernissa tarjottavat tuotteet ja palvelut täyttävät voimassa olevien säännösten ja viranomaismääräysten vaatimukset.

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

Hypossa toteutettavat sisäisen tarkastuksen ja compliance-toiminnan tarkastukset perustuvat erillisiin toimintasuunnitelmiin. Tarvittaessa toteutetaan myös suunnitelmien ulkopuolisia erillistarkastuksia. Sekä riskienhallintajohtaja että tarkastusjohtaja raportoivat havainnoistaan säännöllisesti suoraan Hypon hallitukselle ja hallintoneuvoston valitsemille tarkastajille.

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

## **Kokonaisriskiprofiili**

Näissä liitetiedoissa esitettyjen riskiasemaa koskevien lukujen valossa Hypon riskiprofiili arvioidaan kokonaisuudessaan maltilliseksi. 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 asuinkiinteistövuoketta eli asuntovuoketta vastaan myönnettäviin luottoihin. Vakuudettomia luottoja ei myönnetä. Luotonanto perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen, riittävään lainanhoitokykyyn ja turvaavaan asuntovuokuteen. Lisäksi rahoitettavan hankkeen tulee kokonaisuutena olla perusteltu. Poikkeamat luotonmyöntökriteereistä päätetään ja arvioidaan luotonmyöntötoiminnassa erikseen ohjeistetuissa toimintaprosesseissa.

Luottojen vakuudeksi edellytetään lähtökohtaisesti asunto-osakkeita tai asuinkiinteistöön vahvistettuja kiinnityksiä. Vakuudeksi hyväksytään pääsääntöisesti asuntovuokustyyppistä 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. Asuinkiinteistövuokuksien osalta vakuuden antajalta edellytetään kohteen vakuutusturvan järjestämistä. Mahdollisten vakuutusmaksujen laiminlyöntien varalta Hypo ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusasemansa turvaamiseksi. Hypon luotonannossa asuntovuokuden tulee sijaita Suomessa. Asuntovuokuksien lisäksi luottoriskin vähentämistekniikkoina käytetään pääasiassa takauksia ja talletusvakuuksia.

Luottopäätökset perustuvat ennen päätöksentekoa tehtävään luottopäätösanalyysiin, jonka tekemisessä noudatetaan viranomaisten ohjeita ja määräyksiä sekä Hypon omia, johdon vahvistamia ohjeita. Henkilökunnan osaaminen olemassa olevan ohjeistuksen ja sen käytännön soveltamisen osalta varmistetaan koulutuksella, ajoittaisilla 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 asuntovuokedellisiin luottoihin, joissa luotonottajana on pääsääntöisesti kotitalous (henkilöasiakas) taikka asunto-osakeyhtiö tai vastaava asumisyhteisö. Valtaosa asiakkaista ja luottokannan vakuuksista on pääkaupunkiseudulla. Asiakkaita ja vakuuksia on myös muualta Uudeltamaalta ja sellaisista alueellisista kasvukeskuksista, joissa asuntojen hintakehitys ja väestönkasvu on arvioitu riittäviksi. Muilta alueilta vakuudeksi hyväksytään vähäisessä määrin lisävakuuksiksi luokiteltavia asuntoja ja vapaa-ajan asuntoja. Riskikeskittymien syntymistä ja olemassaoloa seurataan aktiivisesti.

### Luotonannon keskittyneisyys

Luotonanto luotonsaajaryhmittäin	Kirjanpitoarvo	%-osuus
Kotitaloudet	559 064 641,08	39 %
Asuntoyhteisöt Yksityiset yritykset (asuntosijoittajat)	765 404 701,23	54 %
Muut	83 374 748,11	6 %
	13 932 886,66	1 %
<b>Yhteensä</b>	<b>1 421 776 977,08</b>	<b>100 %</b>
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan		
Vakituinen asunto	1 347 135 216,09	95 %
Kulutusluotto	36 081 555,71	3 %
Vapaa-ajan asunto	7 285 395,35	1 %
Muut	31 274 809,93	2 %
<b>Yhteensä</b>	<b>1 421 776 977,08</b>	<b>100 %</b>
Luotonanto maakunnittain		
Uusimaa	1 162 060 998,85	82 %
Muu Suomi	259 715 978,23	18 %
<b>Yhteensä</b>	<b>1 421 776 977,08</b>	<b>100 %</b>

### Luottokannan vakuuksien maantieteellinen jakautuma

Pääkaupunkiseutu	82,5 %
Turku	3,0 %
Tampere	5,7 %
Jyväskylä	1,7 %
Kuopio	0,2 %
Oulu	1,1 %
Muut	5,8 %
	<hr/>
	100 %

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

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

Konsernin omalla laskentamallilla todettu Hypon lainasaldojen suhdetta vakuuksien viimeksi tallennettuihin käypiin arvoihin osoittavien ns. Loan to Value (LTV) -arvojen painotettu keskiarvo 31.12.2015 antolainasalkun osalta 44,1 prosenttia (44,9 %). 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 johdannaisaamisten vastapuoliksi hyväksytään luottolaitos- ja yritys vastapuolet, joille johto on vahvistanut maa- ja vastapuolilimiitin. 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 veloitteiden 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 vakavaraisuussääntelyn mukaisella standardimenetelmällä.

#### **Luotto- ja vastapuoliriskin enimmäismäärä**

	Kirjanpitoarvo, brutto	Arvoltaan alentuneet saamiset	Kirjanpitoarvo, brutto, keskimäärin kauden aikana
<b>Luotonanto</b>			
Erääntymättömät	1 238 480 118,46		1 140 437 305,50
Erääntyneet 1-2 pv *)	155 853 877,43		149 010 126,37
Erääntyneet 3 pv-1 kk	18 307 670,53		15 505 365,40
Erääntyneet 1-3 kk	9 360 969,81		8 238 603,76
Järjestämättömät alle 3 kk **)			109 002,09
Järjestämättömät, erääntyneet yli 3 kk	2 271 453,99	204 880,40	2 385 748,73
<b>Luotonanto yhteensä</b>	<b>1 424 274 090,22</b>	<b>204 880,40</b>	<b>1 315 686 151,85</b>
<b>Muut</b>			
Saamiset luottolaitoksilta			
Erääntymättömät	9 732 486,00		8 952 014,12
Saamistodistukset			
Erääntymättömät	273 493 294,56		195 166 630,88
Osakkeet ja osuudet	6 711 548,83		6 702 078,83
Johdannaissopimukset			
Erääntymättömät	510 379,50		255 189,75
<b>Muut yhteensä</b>	<b>290 447 708,89</b>	<b>0,00</b>	<b>211 075 913,58</b>

Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %  
 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**

	2015
Valtio, kunta tai rahoitusvakuus, riskipaino 0 %	2,2 %
Valtio, kunta tai rahoitusvakuus, riskipaino 20 %	0,7 %
Valtio, kunta tai rahoitusvakuus, riskipaino 50 %	0,4 %
Talletusvakuus, riskipaino 20 %	0,6 %
Asuntovakuus, riskipaino 35 %	86,2 %
Asuntovakuus, riskipaino 75 %	1,8 %
Saatava, jonka vakuutta ei ole huomioitu vakavaraisuuslaskennassa tai riskipaino on 100 %	8,1 %
	100,0 %

Muut sijoitukset koostuvat hajautetuista maksuvalmiussijoituksista luottokelpoisiin luottolaitos- ja yritysvastapuoliin. Maalimiitit myöntää hallitus ja vastapuolilimiitit johtoryhmä. Johdannaissopimukset on pääosin tehty noudattaen Finanssialan keskusliiton 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 31.12.2015 yhteensä 2 271 milj. € (2 718 m€), mikä on 0,16

prosenttia lainakannasta (0,23 %). Vuoden 2015 aikana toteutettiin lainanhoitajoustoja eli velallisen maksuvaikeuksista johtuneita luottojen tilapäisiä uudelleenjärjestelyjä aiempiin vuosiin verrattuna jonkin verran suurempi määrä, kokonaismäärän ollessa noin 3,7 milj. €. 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.

Arvon alentumistappioiden nettomäärä oli vuonna 2015 0,01 milj. € (0,03 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 tunnistetaan, 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 säännöllisesti päivitettävillä toimenkuvilla ja Hypon liiketoimintatavoitteista 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 ei muuttunut vuoden 2015 aikana.

### *Tietojärjestelmät*

Tietojärjestelmiin liittyviä operatiivisia riskejä hallitaan siten, että keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu alan tunnustetuille toimijoille tai hankittu valmisohjelmistoina. Ne on myös kahdennettu ja sijoitettu pääosin omien toimitilojen ulkopuolelle. Tietojärjestelmien toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu palvelusopimuksin ja jatkuvuussuunnitelmalla. 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. Tietojärjestelmien hallinnan henkilöresursseja on lisätty.

#### *Toimitilat*

Hypon toimitiloihin liittyvää yhden toimipaikan riskiä hallitaan erityisesti palo-, vesi- ja murtovahinkosuojauksen avulla. Hypo pitää yllä ajantasaista vakuutusturvaa erilaisten liiketoiminnan häiriötilanteiden, mm. mahdollisten toimitilojen 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. Liiketoiminnasta aiheutuvien riskien vakuutusturvaa on laajennettu.

Operatiivisen riskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan Hypossa 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 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 konsernitasolla 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 keskuspankirahoituksen vastapuolena. Toteutetuista velkaemissioista sekä käytössä olevista ja käyttämättömistä rahoituslimiiteistä raportoidaan johdolle säännöllisesti.

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

Pitkäaikaisena toteutetun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 31.12.2015 oli 96,2 prosenttia (90,5 %).

#### *Lyhytaikainen maksuvalmiusriski*

Lyhytaikaisella maksuvalmiusriskillä tarkoitetaan konsernin lyhytaikaisten kassavirtojen määrällistä ja ajallista epätasapainoa. Toteutuessaan riski aiheuttaa sen, ettei Hypo selviydy maksuvelvoitteistaan. Riskiä hallitaan ylläpitämällä maksuvelvoitteisiin, säätelyn mukaisiin vähimmäismääriin ja pääomatarpeisiin nähden riittävää likviditeettiä hajauttamalla

maksuvalmiussijoitukset likvideihin instrumentteihin vahvistettujen maa- ja vastapuolilimiittien asettamissa rajoissa.

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

Vuoden 2015 aikana 60 prosentin suuruisena voimaan tullut 30 päivän maksuvalmiutta kuvaava lyhytaikaisen maksuvalmiuden vaatimus (Liquidity Coverage Ratio, LCR) on huomioitu likviditeettiriskin hallinnan periaatteissa ja prosesseissa.

Hypon 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 31.12.2015 yhteensä 456,3 miljoonaa euroa (202,8 milj. €).

Lyhytaikainen maksuvalmius kattoi velkasopimukseen liittyvät maksuvelvoitteet tilinpäätöshetkeä seuraavilta 22,0 kuukaudelta (9,6 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 velkasopimukseen liittyvät maksuvelvoitteet, sisältäen johdannaissopimusten nettomääräiset kassavirrat on selvitetty seuraavassa taulukossa:

#### Maksuvalmiusriski

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2015	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	759 190 851	336 277 428	94 919 129	3 939 022	6 224 402	1 200 550 833
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	713 590	5 370 396	27 924 206	395 917		34 404 108
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	69 559 541	185 092 439	346 757 818			601 409 798
Johdannaissopimukset	205 999	4 714 199	2 136 397	-1 114 855		5 941 740
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		4 972 520	9 463 696			14 436 215
Takaukset, myönnetty mutta nostamattomat luotot, vuokravastuut sekä osaomisteisten asuntojen mahdolliset lunastukset	223 928 499	76 433				224 004 932
Velat Yhteensä	1 053 598 480	536 503 415	481 201 246	3 220 084	6 224 402	2 080 747 627

#### Jälleerahoitusriski

Taseen saamisten ja velkojen välinen maturiteettiepätasapaino eli jälleerahoitusriski aiheuttaa riskin jälleerahoituskustannusten 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 takaisinmaksut on sidottu vastaavan antolainakantaosuuden muutoksiin (noin 2,7 % luottokannasta), 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 konsernitason ja se raportoidaan johdolle säännöllisesti.

Velkasopimukseen pohjautuva keskimaturiteetti 31.12.2015 oli noin 1,6 vuotta (2,0 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. 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 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 hallituksen päättämien limiittien rajoissa.

### *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 vaikutusta korkokatteeseen vuodessa. Tuloriskin hallinnan tavoitteena on ylläpitää rahoitustaseen saamis- ja velkaerät määriltään, viitekoroiltaan ja uudelleenhinnoitteluajankohdiltaan 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.

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.

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 korkojohdannaisen

tulos tuloutetaan suojauskohteen tuloksen kanssa samanaikaisesti. Likviditeettisalkun korkojohdannaisten markkina-arvon heikkeneminen näkyy tuloslaskelmassa.

#### Korkoriskiä koskevat tiedot

##### Uudelleenhinnoitteluajankohta 2015 (milj. €)

	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
<b>Vaihtuvakorkoiset</b>						
Saamiset	926,8	823,5				1 750,3
Velat	201,1	1 645,0				1 846,2
Netto	725,6	-820,0	0,0	0,0	0,0	-95,9
<b>Kiinteäkorkoiset</b>						
Saamiset	2,8	12,9	120,1	91,4		227,2
Velat	55,5	45,4	99,3	61,0		261,2
Netto	-52,7	-32,5	20,9	30,4	0,0	-34,0

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

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

#### Herkkyyshanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet -0,25%), Pienenisi korkokate 0,7 miljoonaa euroa (pysyisi ennallaan) tilinpäätöshetkeä seuraavan 12 kuukauden aikana. Korkokatteen pieneminen aiheutuisi pääosin lyhytaikaisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin.

#### Valuutariski

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 hintariskille, tuloariskille 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 31.12.2015 oli 3,3 prosenttia (3,6 %) 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 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.

Hypo 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 vuositasonsa 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 31.12.2015 noin 87 prosenttia (90 %) 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 31.12.2015 oli 81,2 prosenttia (86,2 %).

Asunto- ja asuntotonttisijoituksille asetettu nettotuottotavoite vaihtelee kohteen mukaan 5 - 7 prosentin välillä. Asunto- ja asuntotonttisijoitusten nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna vuonna 2015 oli 5,4 prosenttia (4,9 %). Asuinhuoneistojen neliövuokra 31.12.2015 oli keskimäärin 19,14 euroa/m<sup>2</sup>/kk (16,99 eur).

#### *Keskittyneisyysriski*

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

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

## **Strategiset riskit**

Strategiset riskit tunnistetaan ja arvioidaan säännöllisesti ja dokumentoidusti osana Hypon toimivan ja 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 toiminnan muutokset

voivat vaikuttaa olennaisesti Hypon toimintaan. Kilpailutilanteeseen liittyvät riskit puolestaan aiheutuvat pääasiassa kilpailijoiden tekemistä ratkaisuksista 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 ennakoidaan jatkuvasti tiukkenevan. Tämä näkyy erityisesti kilpailijoiden hinnoitteluratkaisuissa. Hypon tavoitteena on kuitenkin omilla erikoistuotteillaan, hyvällä palvelulla ja asuntorahoitukseen keskittyvän erikoistoimijan strategiallaan ylläpitää hyvä kilpailuasemansa markkinoilla.

#### *Sääntelyriski*

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

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

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

#### *Hypon tunnettuus*

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

## SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

### LUETTELO TILIKAUDEN 1.1.-31.12.2015 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 ja MORS: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) excellin paperitulosteina

#### Tositelajit

10	Kassatapahtumat
15	Muistiotositteet
16	Tikonin automatisoidut vyörytystapahtumat
18	Nordea 157430-20998 (vuokrat)
20	Lammin SP 426010-230131
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
42	MORS rahatapahtumat
43	MORS 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 2015 ALLEKIRJOITUS

Helsingissä helmikuun 29. päivänä 2016

Hallitus

Sari Lounasmeri  
puheenjohtaja

Harri Hiltunen  
varapuheenjohtaja

Kai Heinonen

Pasi Holm

Hannu Kuusela

Teemu Lehtinen

Ari Pauna  
Toimitusjohtaja

Elli Reunanen  
varatoimitusjohtaja

Tuija Virtanen

### TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 2. päivänä 2016

PricewaterhouseCoopers Oy,  
KHT-yhteisö

Juha Tuomala, KHT