



SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2019

159. toimintavuosi

SISÄLLYSLUETTELO

TOIMINTAKERTOMUS	3
VAKAVARAISUUSASETUKSEN (EU 575/2013) KAHDEKSANNEN OSAN EDELLYTTÄMÄT TIEDOT JA KONSERNIN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT TIEDOT	12
KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS.....	39
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS.....	40
KONSERNIN TASE, IFRS.....	41
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA.....	43
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA	44
TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET.....	45
KONSERNIN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT.....	60
KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT	64
KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT.....	78
TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT	79
KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA MUUTA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT...	80
KONSERNIN OMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT	82
KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT	82
KONSERNIN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT	83
EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA	93
EMOYHTIÖN TASE	94
EMOYHTIÖN TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET	96
EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA.....	97
EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET	98
EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT	100
EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT	102
EMOYHTIÖN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT	112
TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT	112
EMOYHTIÖN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT.....	113
EMOYHTIÖN OMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT	114
VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT	114
EMOYHTIÖN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT	115
TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN 2019 ALLEKIRJOITUS.....	123
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ.....	123
EMOYHTIÖN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT TIEDOT	124

TOIMINTAKERTOMUS

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI

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

Asiakaslupauksemme ”Parempaan Asumiseen. Turvallisesti.” ohjaa kaikkea toimintaamme ja jo lähes 28 000 asiakasta kasvukeskuksissa on tarttunut tähän lupaukseen.

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

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

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

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

Konsernin molemmat luottolaitokset kartuttavat EU:n pankkiunionin yhteistä kriisinratkaisurahastoa suorittamalla vakuumaksuja Rahoitusvakausvirastolle. Talletuspankkina Suomen AsuntoHypoPankki Oy suorittaa lisäksi talletussuojamaksua Rahoitusvakausviraston hallinnoimalle talletussuojarahastolle.

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

KONSERNIN STRATEGIA JA TAVOITTEET

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

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA 2019

Hypo-konserni keskittyi katsauskaudella perustoimintojensa vahvistamiseen ja lainakannan kasvun hallintaan sekä aloitti peruspankkijärjestelmän uudistamisprojektin.

Suomen Hypoteekkiyhdistys ja Tieto Finland Oy allekirjoittivat 1.7.2019 sopimuksen uuden peruspankkijärjestelmäratkaisun toimittamisesta Suomen Hypoteekkiyhdistykselle. Sopimus nykyisen pankkijärjestelmätoimittajan Oy Samlink Ab:n kanssa päättyy viimeistään huhtikuussa 2022.

Maaliskuussa 2019 Suomen Hypoteekkiyhdistys laski liikkeeseen uuden katetun joukkolainan määrältään 300 miljoonaa euroa. Katettujen joukkolainojen kanta nousi liikkeeseenlaskun myötä 1 300 miljoonaan euroon.

Hypo julkaisi katsauskauden aikana neljä Asuntomarkkinakatsausta ja kaksi Talouskatsausta. Lisäksi Hypo osallistui alueellisen väestöennusteen tuottamiseen yhdessä Kuntarahoituksen, RAKLIn ja ympäristöministeriön kanssa. Aluekehityksen konsulttitoimisto MDI:n laatima ennuste antoi uutta tietoa keskeisten kaupunkien ja niiden lähiseutujen väestökehityksestä ulottuen vuoteen 2040. Kaikki katsaukset löytyvät Hypon kotisivuilta osoitteesta <http://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/uutishuone/>.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 159. toimintavuoden loppupuolella maailmantalouden kasvu pysyi vakaana. Teollisuuden tilanne pysyi hauraana kauppasodan varjostaessa tunnelmia, mutta palvelualat pitivät kasvun käynnissä. Osakemarkkinat kohosivat voimakkaasti ja koko vuoden tuotot nousivat 20-30 prosenttiin päämarkkina-alueilla. Sijoittajat uskovat talouskasvun pysyvän raiteillaan. Euroopan keskuspankki piti keskeiset ohjaukset odotetusti ennallaan syyskuun laskun jälkeen. EKP:n toimia seuraavat lyhyet korot pysyivät negatiivisina. Joulukuun lopussa 12 kuukauden euribor oli -0,25 prosenttia.

Suomen talous jatkoi verrattain vahvassa kasvussa vuoden lopussa. Koko vuoden osalta bruttokansantuote kasvoi noin 1,6 prosenttia ennakkotietojen perusteella. Kotitalouksien ja yritysten luottamusmittarit ennakoivat kasvun hiipuvan hieman. Vain rakentamisessa näkymät pysyivät normaalia vahvempana kaupungistumisen ansiosta.

Asuntomarkkinoilla eritahtinen kehitys jatkui: asuntojen hinnat nousivat kasvukaupungeissa pääkaupunkiseudun johdolla, mutta haja-asutusalueilla ja muuttotappiopaikkakunnilla hinnat luisuivat yhä. Vuoden lopussa asuntomarkkinat vetivät tyypilliseen tapaan henkeä kauppamäärien vähentyessä. Asuntolainakanta nousi marraskuussa 2,7 prosenttia edellisvuodesta ja uusien asuntolainojen keskikorko oli 0,73 prosenttia. Taloyhtiöiden lainakanta jatkoi sen sijaan nopeaa yli 10 prosentin nousua.

Asuntokauppaa vauhditti yhä vilkas uusien asuntojen kauppa. Uudistuotanto hillitsi myös vuokrien nousua noin 1,5 prosenttiin. Samaan aikaan inflaatio nousi prosentin ja ansiotaso nousi 2,5 prosenttia. Työmarkkinat pysyivät vakaana ja elpyminen alkaa olla ohi. Työllisyysaste on tasaantunut 72,6 prosenttiin ja työttömyysaste 6,7 prosenttiin.

TASE JA TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKSET

Hypon varat on sijoitettu pääosin antolainaukseen, maksuvalmiussijoituksiin ja sijoituskiinteistöihin. Taseen 116,8 miljoonan euron kasvusta suurin osa aiheutui maksuvalmiussijoitusten kasvusta, luottokannan pysyessä ennallaan. Asunto- ja tonttiomistukset pysyivät myös entisellä tasolla.

Konsernin varainhankinnan järjestämistä edesauttavat sijoittajien arvostamat vahva vakavaraisuus, hyvä maksuvalmius sekä kokonaan asunto- ja asuinkiinteistövakuudellinen luottokanta, sekä Hypon investointitason pitkäaikainen luottoluokitus. Enenevä joukko kansainvälisiä sijoittajia

rahoittaa Hypon toimintaa, sillä katetut joukkolainat vahvistivat edelleen asemaansa konsernin varainhankintavälineenä talletusvarainhankinnan ohella. Kokonaisvarainhankinnan määrä kasvoi 86,5 miljoonaa euroa. Talletuskanta pienentyi 89,4 miljoonaa euroa samalla kun yleiseen liikkeeseen laskettujen velkakirjojen määrä kasvoi 182,3 miljoonaa euroa. Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta kasvoi selvästi ja oli vuoden lopussa 46,5 % (36,2 %).

Taseen loppusumma 31.12.19 oli 3 230,7 miljoonaa euroa (3 113,8 milj. €). Taseen ulkopuolisia sitoumuksia oli vuoden lopussa yhteensä 112,5 miljoonaa euroa (273,7 milj. €). Taseen ulkopuoliset sitoumukset koostuvat valtaosin asiakkaille myönnetystä, mutta nostamattomista luotoista.

Luotonanto

Hypon luottokanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista. Valtaosa luotonannosta ja niiden vakuuksista suuntautuu kasvukeskuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle. Luotonottajana on pääsääntöisesti kotitalous taikka asunto-osakeyhtiö. Lainakannan laatua kuvaavat taloudelliset tunnusluvut vahvistuivat edelleen. Luottokannan LTV-keskiarvo (Loan to Value) oli 35,3 % (35,8 %). Järjestämättömien saamisten kokonaismäärä oli alhainen, 2,7 miljoonaa euroa (1,8 milj. €), mikä on ainoastaan 0,10 prosenttia (0,07 %) kokonaisluottokannasta.

Vuoden lopussa Hypon luottokanta oli 2 586,2 miljoonaa euroa (2 588,9 milj. €). Myönnetyt, vuoden päättyessä vielä nostamattomat luotot olivat 110,3 miljoonaa euroa (269,2 milj. €).

Maksuvalmius

Konsernin maksuvalmiutta vahvistettiin tilikaudella edelleen. Rahavarat, joiden yhteismäärä oli 536,1 miljoonaa euroa (438,8 milj. €) koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, joista 100 % (95,4 %) oli vähintään 'AA-' - luottoluokiteltuja ja 94,7 % (95,9 %) EKP-vakuuskelpoisia. LCR-tunnusluku oli 163,8 % (122,6 %).

Maksuvalmius, sisältäen rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat sekä sitovat rahoituslimiitit, oli katsauskauden päättyessä yhteensä 539,1 miljoonaa euroa (442,4 milj. €). Rahavarojen ja sitovien rahoituslimiittien lisäksi Suomen Hypoteekkiyhdistyksellä on kotimaiset ohjelmat katettujen joukkolainojen, joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeeseen laskemiseksi.

Sijoituskiinteistöt ja omassa käytössä olevat kiinteistösijoitukset

Vuokrattuina olevat, Hypon omistamat asunnot ja asuntotontit monipuolistavat konsernin asiakkailleen tarjoamia asumisen tuotteita ja palveluita. Hypon asiakaspalvelu- ja muut toimistotilat sijaitsevat omassa käytössä olevassa Bostadsaktiebolaget Taoksessa. Sijoituskiinteistöjen ja omassa käytössä olevien kiinteistöjen käyvät arvot olivat tilikauden päättyessä 5,0 miljoonaa euroa (5,1 milj. €) niiden kirjanpitoarvoa korkeammat. Muutos johtui asuntohintojen noususta ja toisaalta, tehdyistä omistusten myynneistä. Taseen loppusummaan suhteutettuna kiinteistösijoitukset olivat 1,9 prosenttia (2,0 %), eli selvästi alle luottolaitoslain salliman 13 prosentin enimmäismäärän. Konsernin omistukset olivat 62,2 miljoonaa euroa (62,3 milj. €).

Eläke-etuudet

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

Johdannaissopimukset

Varainhankinnan ja eräiden muiden rahoitusvälineiden korkoriskiä suojataan koronvaihtosopimuksin. Sopimusten nimellismäärä kasvoi lähinnä uutta katettua joukkovelkakirjanlainaa varten tehtyjen suojaavien johdannaisten johdosta. Markkinakorkojen

liikkeet aiheuttavat vaihtelua johdannaisten käypiin arvoihin. Johdannaisopimuksista kirjatut saatavat 31.12.2019 olivat tasearvoltaan 19,4 miljoonaa euroa (4,6 milj. €) ja velat 7,6 miljoonaa euroa (3,2 milj. €).

Talletukset

Konsernin rahoitusasema säilyi tilikaudella vakaana ja talletusvarainhankinnan osuus pidettiin korkealla tasolla. Suomen AsuntoHypoPankki Oy laski Prime-korkoiaan 0,10 prosenttiyksikköä 0,10 prosenttiin. Lasku perustui markkinakorkojen kehitykseen ja tuli voimaan 1.10.2019. Talletuskanta laski 1 628,8 miljoonaa euroon (1 718,2 milj. €), mikä muodosti 53,6 prosenttia (58,2 %) kokonaisvarainhankinnasta. Luottojen ja talletusten välinen suhde oli 158,8 prosenttia (150,7 %).

Katetut joukkolainat ja muu varainhankinta

Suomen Hypoteekkiyhdistys toteutti maaliskuussa 2019 katetun joukkolainaemission nimellispääomaltaan 300,0 miljoonaa euroa. Emissiolla rahoitettiin Hypon normaalia liiketoimintaa ja jälleenrahoitettiin varainhankintasopimusten erääntymisiä. Joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeellä oleva kanta oli 31.12.2019 1 311,7 miljoonaa euroa (1 129,4 milj. €). Konsernin varainhankinnan yhteismäärä oli 3 041,1 miljoonaa euroa (2 954,6 milj. €).

OMA PÄÄOMA

Tilikauden oman pääoman muutokset on esitetty vuoden 2019 tilinpäätöksessä kohdassa "Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–31.12.2019". Oma pääoma oli tilikauden päättyessä 129,8 miljoonaa euroa (121,4 milj. €). Lukuun sisältyy Suomen Hypoteekkiyhdistyksen viiden miljoonan euron määräinen peruspääoma. Suomen Hypoteekkiyhdistys on jäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö.

VAKAVARAISUUS

Konsernin ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään oli vuoden lopussa 13,4 % (12,1 % 31.12.2018). Omien varojen määrä oli tilikauden päättyessä 120,0 miljoonaa euroa (112,3 milj. €). Vakavaraisuusvaade on 12,75 prosenttia. Konsernin vähimmäisomavaraisuusaste oli vuoden lopussa 3,7 % (3,5 %).

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

Finanssivalvonta on asettanut Suomen Hypoteekkiyhdistykselle rahoitusjärjestelmän rakenteellisten ominaisuuksien perusteella määrättävän konsolidoidulla ydinpääomalla katettavan 1,0 %:n lisäpääomavaatimuksen (järjestelmäriskipuskuri), joka astui voimaan 1.7.2019. Lisäksi Finanssivalvonta on asettanut Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernille 1,25 %:n harkinnanvaraisen lisäpääomavaatimuksen, joka on täytettävä ydinpääomalla. Vaatimus astui voimaan 31.12.2019 ja on voimassa toistaiseksi, kuitenkin enintään 31.12.2022 saakka. Päätös tehtiin osana konsernin jatkuvaa valvontaa.

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

KONSERNIN TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS

Konsernin liikevoitto oli 8,4 miljoonaa euroa (7,2 milj. € 1.1.–31.12.2018). Perusliiketoiminnan kannattavuus kasvoi. Korkokate jatkoi kasvuaan alentuneiden varainhankinnankustannusten ansiosta.

Tuotot olivat yhteensä 20,7 miljoonaa euroa (18,2 milj. €). Kulut olivat yhteensä 12,3 miljoonaa euroa (11,1 milj. €). Kulu-tuottosuhde oli 59,6 % (60,6 %).

Tuotot

Korkokate vahvistui ja nousi 14,5 miljoonaan euroon (12,3 milj. €) alentuneiden varainhankintakustannusten ansiosta. Nettopalkkiotuotot olivat 3,6 miljoonaa euroa (3,8 milj. €). Asuinhuoneistoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 2,9 miljoonaa euroa (2,9 milj. €) sisältäen sijoituskiinteöstä kirjatun arvonalentumisen 0,3 miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen myyntivoitot alenivat edellisvuoteen verrattuna ja olivat 0,1 miljoonaa euroa (0,4 milj. €). Maksuvalmiussijoitusten myyntitulo ja sijoituksia suojaavien koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutosten yhteismäärä oli -0,2 miljoonaa euroa (-0,9 milj. €).

Kulut

Hallintokulut olivat yhteensä 9,5 miljoonaa euroa (8,7 milj. €). Palkka- ja henkilösivukulut nousivat vertailuvuoteen nähden 0,2 miljoonalla eurolla ja muodostivat 66,1 prosenttia (69,3 %) kokonaishallintokuluista. Muut hallintokulut olivat 3,2 miljoonaa euroa (2,7 milj. €).

Poistot 0,9 miljoonaa euroa (0,5 milj. €) muodostuivat pääosin kiinnitysluottopankkitoiminnan aloittamiseksi tehdyistä sekä muista järjestelmäinvestoinneista. Poistojen kasvu johtui järjestelmiin liittyvien poistoaikojen tarkistuksesta ja IFRS 16:n käyttöönnotosta.

Liiketoiminnan muut kulut nousivat 2,0 miljoonaan euroon (1,8 milj. €) johtuen mm. viranomaisille suoritettavien valvonta-, vakaus- ja talletussuojamaksujen kasvusta.

Odotetut luottotappiot jaksotettuun hankintamenoon kirjatuista rahoitusvaroista

Luottojen odotettujen luottotappioiden nettomuutos oli katsauskaudella 0,04 miljoonaa euroa (-0,02 milj. €). Erä sisälsi myös lainasaamisten odotetuista luottotappioista kirjatun lopullisen luottotappion 0,1 miljoonaa euroa.

Laaja tulos

Konsernin laaja tulos oli 8,4 miljoonaa euroa (5,6 milj. €). Tilikauden tulos, joka saadaan vähentämällä liikevoitosta tilikauteen kohdistuneet tuloverot, oli 6,9 miljoonaa euroa (5,9 milj. €). Tuloverot olivat yhteensä 1,5 miljoonaa euroa (1,2 milj. €). Laaja tulos sisältää tilikauden tuloksen lisäksi käyvän arvon rahaston muutoksen 0,8 miljoonaa euroa (-0,0 milj. €) sekä etuus pohjaisen eläkejärjestelyjen uudelleenarvostuksen 0,6 miljoonaa euroa (-0,3 milj. €). Käyvän arvon rahaston muutos johtui käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen realisoitumattomista arvonmuutoksista. Etuus pohjaisena käsiteltävän eläkejärjestelyn vakuutusmatemaattisten oletusten muutokset huomioidaan laajan tuloslaskelman kautta.

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

Tunnusluvut vuosilta 2015 – 2019

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 2015 - 2019

Konserni	IFRS 2015	IFRS 2016	IFRS 2017	IFRS 2018	IFRS 2019
Liikevaihto, milj. €	33,0	32,4	29,2	29,3	32,8
Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, milj. €	7,4	7,3	6,7	7,2	8,4
Liikevoitto/liikevaihto, %	22,5	22,6	22,7	24,4	25,7
Oman pääoman tuotto % (ROE)	6,2	5,8	4,9	5,0	5,5
Koko pääoman tuotto % (ROA)	0,4	0,3	0,2	0,2	0,2
Omavaraisuusaste, %	5,2	4,7	4,1	3,9	4,0
Kulu-tuotto-suhde, %	55,2	57,1	62,5	60,6	59,6
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,16	0,11	0,14	0,07	0,10
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	41,1	38,4	37,4	35,8	35,3
Luotot/talletukset, %	136,7	150,2	143,6	150,7	158,8

Vakavaraisuusasetuksessa ja kansallisessa lainsäädännössä määritellyt tunnusluvut

Vähimmäisomavaraisuusaste, %	4,3	4,2	3,7	3,5	3,7
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, %	13,8	13,6	12,7	12,1	13,4
Vakavaraisuussuhde, %	13,8	13,6	12,7	12,1	13,4
LCR-tunnusluku	128,0	144,0	147,6	122,6	163,8

Muut avainluvut

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	1 420,7	1 806,4	2 212,6	2 588,9	2 586,1
Talletukset (ml. rahalaitosten talletukset)	1 040,0	1 203,0	1 540,4	1 718,2	1 628,8
Taseen loppusumma, milj. €	1 959,5	2 305,2	2 792,5	3 113,8	3 230,7
Omat varat (TC), milj. €	93,9	100,9	106,1	112,3	120,0
Ydinpääoma (CET1), milj. €	93,9	100,9	106,1	112,3	120,0
Omien varojen vähimmäisvaatimus, milj. € *	71,6	78,0	87,9	97,2	114,3
Henkilöstömäärä keskimäärin	55	57	58	53	52
Palkat ja palkkiot, milj. €	3,8	3,9	4,3	4,2	4,6

* 31.12.2019 alkaen omien varojen vähimmäisvaatimus on yhteensä 12,75%. Se muodostuu vähimmäisvakavaraisuusvaateesta 8 %, kiinteästä lisäpääomavaatimuksesta 2,5, järjestelmäriskipuskurista 1,0 ja harkinnanvaraisesta lisäpääomavaatimuksesta 1,25 % (Pilari II)

Tunnuslukujen laskentakaavat ja niiden selitteet on esitetty toimintakertomuksen lopussa.

KONSERNIN TULOSKEHITYS NELJÄNNESVUOSITTAIN

(1000 €)	10-12/2019	7-9/2019	4-6/2019	1-3/2019	10-12/2018
Korkotuotot	7 151,0	6 657,6	6 523,0	6 131,1	6 135,1
Korkokulut	-3 131,7	-3 094,7	-3 045,7	-2 738,6	-2 784,8
KORKOKATE	4 019,2	3 562,9	3 477,3	3 392,5	3 350,4
Palkkiotuotot	861,7	961,8	996,1	796,1	899,7
Palkkiokulut	-7,9	-15,0	-17,9	-12,5	-13,7
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot					
Arvopaperikaupan nettotuotot	40,7	-303,8	-0,1	73,1	-1 512,1
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	-189,2	0,0	75,2	118,9	183,0
Suojauslaskennan nettotulos	135,8	23,3	-30,3	-55,0	59,3
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	669,0	696,9	695,3	788,8	987,3
Liiketoiminnan muut tuotot	-25,4	-5,7	-9,3	-9,8	4,2
Hallintokulut					
Henkilöstökulut					
Palkat ja palkkiot	-1 558,6	-1 043,8	-1 280,7	-1 297,0	-1 251,8
Henkilösivukulut					
Eläkekulut	-271,5	-215,7	-230,9	-220,5	-270,2
Muut henkilösivukulut	-46,6	-43,8	-16,3	-19,6	-8,7
Muut hallintokulut	-992,5	-692,3	-781,0	-740,7	-816,4
Hallintokulut yhteensä	-2 869,2	-1 995,6	-2 308,9	-2 277,8	-2 347,1
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-288,7	-189,8	-196,9	-180,7	-142,1
Liiketoiminnan muut kulut	-335,3	-214,3	-290,7	-1 187,2	-256,7
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista					
Odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenoön kirjatusta rahoitusvaroista	-5,1	13,7	12,7	0,8	1,3
Muiden rahoitusvarojen odotettavissa olevat luottotappiot sekä arvonalentumistappiot	15,1	0,0	0,9	0,7	0,0
LIIKEVOITTO	2 020,8	2 534,4	2 403,6	1 447,9	1 213,6
Tuloverot	-320,4	-477,4	-432,5	-293,0	-169,1
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN	1 700,4	2 057,0	1 971,1	1 154,9	1 044,5
KAUDEN VOITTO	1 700,4	2 057,0	1 971,1	1 154,9	1 044,5

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	10-12/2019	7-9/2019	4-6/2019	1-3/2019	10-12/2018
Kauden voitto	1 700,4	2 057,0	1 971,1	1 154,9	1 044,5
Muut laajan tuloksen erät					
Erät jotka voidaan luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Käyvän arvon rahaston muutos					
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat	-220,4	819,1	39,8	196,6	136,5
	-220,4	819,1	39,8	196,6	136,5
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	296,3	-172,9	125,0	386,4	-458,4
	296,3	-172,9	125,0	386,4	-458,4
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	76,0	646,2	164,8	583,0	-321,9
KAUDEN LAAJA TULOS	1 776,4	2 703,1	2 135,9	1 737,9	722,6

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Tilikauden 1.1. – 31.12.2019 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

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

ARVIO TULEVASTA

Suomen talous kasvaa edellisvuosia hitaammin. Kotitalouksien ansiotaso kasvaa ja työllisyys pysyy vakaana. Asuntolainan kysyntää tukevat matalat lainakorot. Kaupungistuminen jatkuu ja tuo tukea suurimpien kasvukaupunkien asunto- ja lainamarkkinoille. Samalla muuttotappioalueiden vaikeudet jatkuvat ja alueiden väliset erot kasvavat. Uudisrakentaminen lisää suurimpien kaupunkien painoarvoa.

Hypo keskittyy ydinliiketoimintaansa ja odottaa näiden tuottojen osuuden liikevoitosta kasvavan luottokannan ja korkokatteen kasvun ansiosta edelleen ja vakavaraisuuden vahvistuvan edelleen. Arvioimme vuoden 2020 liikevoiton yltävän vuoden 2019 tasolle. Arvioon sisältyy talous- ja korkokehitykseen liittyviä epävarmuuksia.

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 2019 tuloksesta (6 805 015,35 euroa) siirretään vararahastoon 3 402 507,68 euroa ja loput jätetään edellisten tilikausien voittovaroihin.

HALLINNOINTI- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄT

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

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

Finanssivalvonta valvoo toimilupaviranomaisena Hypoteekkiyhdistyksen ja sen konsernin toimintaa.

HENKILÖSTÖ, KANNUSTAMINEN, OSAAMISEN KEHITTÄMINEN JA ELÄKEVASTUUT

Vakinaisen henkilöstön määrä oli vuoden aikana keskimäärin 50 (49) henkilöä ja määräaikaisen 2 (4) henkilöä. Konsernin liiketoiminnan yhteenlasketut henkilötyövuodet olivat 51 (55). Tilikauden

lopussa vakituisen henkilöstön määrä oli 53 (47). Määräaikaisen henkilöstön määrä tilikauden lopussa oli 3 (2) henkilöä. Toimitusjohtaja ja tämän sijainen eivät sisälly näihin lukuihin. Kaikki työsuhteet olivat kokoaikaisia.

Kauden aikana palkattiin kahdeksan uutta henkilöä vakituiseseen työsuhteeseen, vakinaistettiin yksi määräaikainen työsuhde ja kolme työsuhdetta päättyi.

Henkilöstöstä 58 prosenttia työskentelee välittömästi asiakaspalvelutehtävissä ja 42 prosenttia hallintotehtävissä. Henkilöstön keski-ikä on 44,9 vuotta. Henkilöstön nuorin oli vuoden lopussa 26,0 -vuotias ja vanhin 62,7 -vuotias. Keskimääräinen työssäoloaika on 7,5 vuotta. Henkilöstöstä 32 prosenttia oli miehiä ja 68 prosenttia naisia. Johtoryhmän (pl. toimitusjohtaja ja tämän sijainen) neljästä jäsenestä kolme on miehiä, yksi nainen ja lisäksi johtoryhmässä on sihteerinä nainen. Henkilöstöstä 34 prosentilla on perustutkintona yliopisto- tai korkeakoulututkinto ja 64 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Naisista 21 prosentilla on yliopisto- tai korkeakoulututkinto ja 67 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Miehillä vastaavat luvut ovat 59 prosenttia ja 47 prosenttia. Edellä mainittuihin lukuihin ei sisälly määräaikaista henkilöstöä eikä toimitusjohtajaa tai tämän sijaista.

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

Kannustin maksetaan vakinaiselle henkilöstölle 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. Määräaikaisessa työsuhteessa oleville henkilöille kannustin maksetaan kokonaisuudessaan rahana.

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

Osaamisen määrätietoinen kasvattaminen läpi koko organisaation on luonut vahvan pohjan liiketoiminnan kasvulle ja varmistanut organisaation kyvyn vastata jatkuvasti muuttuvan ja lisääntyvän sääntelyn vaatimuksiin. Organisoitumisratkaisuin varmistetaan jokaisen hypolaisen parhaan osaamisalueen hyödyntäminen työssä strategisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Lähes koko asiakaspalveluhenkilökunta on LKV-tutkinnon suorittaneita asiantuntijoita.

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

Hypoteekkiyhdistyksen henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elostalla otetulla vakuutuksella. Lisäeduista huolehtii toimintapiiriltään suljettu Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osasto, jossa ei ole vastuuvajautta. Lisäetujen piirissä on henkilöstön kokonaismäärästä 3 henkilöä. Eläkesäätiön M-osaston kautta eläkesäätiön toimintapiiriin kuuluu yhteensä 80 henkilöä.

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

RISKIENHALLINTA

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

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

Riskinkantokyky

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

Luotettava hallinto

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

Vakavaraisuuden hallinta

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

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

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

Omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille lasketaan standardimenetelmällä. Vastapuoliriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan käyvän arvon menetelmällä. Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

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

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

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

Riskienhallinnan vastuu ja organisointi

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

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

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

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

Riskienhallinta ja sisäinen valvonta

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

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

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

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

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

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

Liiketoiminnan omat kontrollit

Hypon toimiva johto ja henkilöstö toteuttavat konsernin riskienhallintaa ja sisäistä valvontaa johdon vahvistamien tulostavoitteiden, riskinottoa koskevien valtuutusten ja ohjeiden mukaisesti.

Konsernin eri toiminnot toteuttavat myös toimintaansa liittyvien riskien itsearviointeja. Konserniyhtiöiden hallitukset ovat aktiivisesti mukana liiketoiminnassa toteuttaen omalta osaltaan sisäistä valvontaa.

Konsernin riskienhallinnan tavoite on ylläpitää tervettä liiketoimintaa siten, että liiketoimintaprosesseissa suoritetaan sovitut kontrollit, tekemällä liiketoimintaan liittyvät riskit näkyviksi ja tiedostetuiksi ja siten hallittaviksi sekä estää merkittävien riskien toteutuminen ja niistä aiheutuvien menetysten syntyminen. Riskienhallinnalla pyritään lisäksi varmistamaan, että kaikki merkittävät riskit tunnistetaan, mitataan ja arvioidaan säännöllisesti, niiden hallinta vastuutetaan ja että riskipuskurit pidetään riittävinä.

Riippumattomat valvontatoiminnot

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

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

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

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

Arvio riskienhallinnan riittävydestä

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

Riskilausuma

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

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

Luottoriski

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

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

Luotonanto

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lainanhoitajousten määrä on kasvanut vuoden 2019 aikana pysyen kuitenkin yhä erinomaisella tasolla suhteessa toimialan keskiarvoon. Lainanhoitajousteilla tarkoitetaan luottoa, jonka maksuohjelmaan tai ehtoihin on velallisen olemassa olevista tai ennakoituista maksuvaikeuksista johtuen tehty tilapäisiä muutoksia, kuten lyhennysvapaa (pääasiallinen), laina-ajan pidennys tai vastaava järjestely.

Myös saamisten arvonalentumistappioiden nettomäärä on säilynyt hyvin maltillisella tasolla.

Maksuvalmiussijoitukset ja johdannaiset

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

Johdannaisten osalta konserni käyttää ns. keskusselvitys yhteisöä muissa kuin katettuihin joukkolainoihin liittyvissä johdannaissopimuksissa sekä mahdollisissa yksinkertaisissa valuuttajohdannaisissa.

Muut luottoriskivastapuolet

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

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

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

Ulkoisten luottoluokituslaitosten käyttö

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

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä luottoriskistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa vakavaraisuusääntelyn mukaisella standardimenetelmällä. Johdannaissopimuksiin liittyvä vastapuoliriski lasketaan vakavaraisuuslaskennassa käyvän arvon menetelmällä. Rahoitustaseeseen kuuluva sijoitusportfolio käsitellään vakavaraisuuslaskennassa osana luottoriskiä. Hypolla ei ole kaupankäyntivarastoa ja ainoastaan sääntelyn sallima pieni kaupankäyntivarasto (yleensä enintään 15 milj. € tai 5 prosenttia kokonaisvaroista ja aina enintään 20 milj. € tai 6 prosenttia kokonaisvaroista) on mahdollinen.

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

Operatiiviset riskit

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

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

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

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

Henkilöstö

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

Tietojärjestelmät

Tietojärjestelmiin liittyviä operatiivisia riskejä hallitaan siten, että keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu alan tunnustetuille toimijoille tai hankittu valmisohjelmistoina. Ne on myös kahdennettu ja sijoitettu pääosin omien toimitilojen ulkopuolelle. Tietojärjestelmien toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu palvelusopimuksin ja jatkuvuussuunnitelmalla. Tietotekniset kehityshankkeet viedään lävitse järjestelmällisesti ja dokumentoidusti.

Konsernin perustietojärjestelmän uudistaminen on käynnistynyt vuoden 2019 aikana ja edennyt suunnitelman mukaisesti.

Tärkeimmän tietojärjestelmäkumppanin toimintaa, tilannetta ja palvelun tuottamiskykyä ja hinnoittelun kehittymistä seurataan osana strategisia riskejä. Tietojärjestelmien käyttövaltuuksien ja kontrollien hallintaan kiinnitetään huomiota valtuushallinnan sekä sisäisen tarkastuksen keinoin. Tietoturvallisuuteen kiinnitetään huomiota sekä ohjeistuksessa että koulutuksessa. Konsernissa on vahvistettu tietoturvaperiaatteet ja niitä täydentävä operatiivinen toimintaohjeistus.

Toimitilat

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

Oikeudelliset riskit

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

Kiinnitysluottopankkitoiminta

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä operatiivisista riskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Operatiivisen riskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa vakavaraisuussäätelyn mukaisella ns. perusmenetelmällä. Operatiivisille riskeille perusmenetelmässä kohdennetut omat varat on konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä todettu riittäviksi, huomioiden myös stressiskenaario. Konsernin perustietojärjestelmän uudistamiseen liittyvät riskit on huomioitu konsernin vakavaraisuuden arviointimenettelyssä osana strategisia riskejä.

Likviditeettiriskit

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

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

Konsernin likviditeettiriskit käsittävät erilaiset rahoitusriskit, jotka kohdistuvat koko toimintaan eli rahoitustaseeseen, sisältäen myös taseen ulkopuoliset erät. Näitä riskejä kartoitetaan, mitataan ja

arvioidaan tarkastelemalla taseen korollisten erien keskinäistä rakennetta ja jakaumaa sekä tarkoituksenmukaisilta osin erikseen myös kiinnitysluottopankkitoiminnan osalta.

Taseen pitkäaikainen eli rakenteellinen rahoitusriski

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

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

Lyhytaikainen maksuvalmiusriski

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

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

30 päivän maksuvalmiutta kuvaava lyhytaikaisen maksuvalmiuden vaatimus LCR (Liquidity Coverage Ratio, LCR) on huomioitu likviditeettiriskin hallinnan periaatteissa ja prosesseissa.

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

Jälleenrahoitusriski

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

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä likviditeettiriskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

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

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

Markkinariskit

Markkinariski tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu markkinahintojen vaihteluista.

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

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

Konserniyhtiöillä ei ole arvopaperistamispositioita.

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

Korkoriski

Korkoriskillä tarkoitetaan taseen korollisten saatavien ja velkojen toisistaan poikkeavien määrien, viitekorkojen sekä eriaikaisten korontarkistuspäivien aiheuttamaa pienentävää vaikutusta vuotuisen korkokatteeseen (tuloriski) sekä korkoherkkien tase-erien nykyarvoon (nykyarvoriski). Konsernissa koko taseen tasolla tarkasteltuna korkoriski on samalla rahoitustoiminnan (banking book) korkoriski.

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

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

Johdannaisia käytetään konsernissa suojaamaan taseen saatava- ja velkaeriä ja niiden kassavirtoja korko- ja valuuttariskejä vastaan. Vain yleiset ja yksinkertaiset johdannaiset ovat

sallittuja. Johdannaissopimuksia käytetään varainhankinnassa, sisältäen myös kiinnitysluottopankkitoiminnan, ainoastaan suojaamistarkoituksessa. Muussa liiketoiminnassa kuin varainhankinnassa johdannaista voidaan kontrolloidusti käyttää maltillisen position ottamiseen korkonäkemyistä hyödyntämällä. Konsernin rahoitustaseeseen kohdistuvia markkinariskejä ei lähtökohtaisesti lisätä tekemällä johdannaissopimuksia. Rahavirran suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisten markkina-arvon mahdollinen heikkeneminen näkyy juoksuaikanaan omien varojen (käyvän arvon rahaston) ja laajan tuloksen pienentymisenä, kunnes suojausinstrumentin eli korkojohdannaisten tulos tuloutetaan suojauskohteen tuloksen kanssa samanaikaisesti. Likviditeettisalkun korkojohdannaisten markkina-arvon heikkeneminen näkyy tuloslaskelmassa.

Valuuttariski

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä markkinariskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä tulosriskille 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 konsernitaseelle asunto- ja asuntotonttiomistuksiin liittyvien riskien hallinnalle. Sisäistä kiinteistöomistusten enimmäismäärää pidetään sisäisin seurantarajoin lain ehdotonta rajaa alhaisempana ja käytännössä selvästi sitäkin alhaisemmalla tasolla.

Arvonalentumisriski

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

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

Konserni hyödyntää tasettaan tarjoamalla asiakkailleen monipuolisia asumisratkaisuja, mistä johtuen asunto- ja asuntotonttiomistusten vaihtuvuus on suhteellisen suuri. Kohteiden osto ja myynti sopeutetaan aina vallitsevaan markkinatilanteeseen. Tappiollisia myyntejä pyritään aina välttämään. Pitkälläkin aikavälillä tarkasteltuna tappiolliset myynnit ovat olleet konsernissa erittäin harvinaisia. Myyntivoittojen kokonaismäärä vuositasolla saattaa vaihdella johtuen siitä, että

liiketoimen kohde ja ajoitus määrittyvät useimmiten asiakaslähtöisesti. Lisäksi valittu kirjaustapa, jossa kohteet on arvostettu hankintahintaansa tai sitä alhaisempaan markkina-arvoon, on tosiasiallisesti saanut aikaan tilanteen, jossa tiettyjen omistusten käyvät arvot ovat merkittävästikin korkeammat kuin niiden kirjanpitoarvot.

Tuottoriski, vahingoittumisriski

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

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

Keskittyneisyysriski

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

Toteutuneet tappiot

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

Vaikutus vakavaraisuuteen

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

Strategiset riskit

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

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.

Säätelyriski

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

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

Konsernin tunnettuus

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä strategisista riskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä strategisille riskeille on kohdennettu sisäisesti omia varoja, johtuen erityisesti perusjärjestelmä uudistukseen liittyvistä riskeistä.

Lausunto julkistamatta jätetyistä tiedoista

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

- Artikla 435 Riskienhallintatavoitteet ja käytännöt
- Artikla 436 Soveltamisala
- Artikla 438 Pääomavaatimukset
- Artikla 439 Vastuut, joihin kohdistuu vastapuoliriski
- Artikla 440 Pääomapuskurit
- Artikla 441 Maailmanlaajuisen järjestelmällisen merkittävyyden indikaattorit (ei sovellu Hypo-konserniin)

- Artikla 442 Luottoriskioikaisut
- Artikla 444 Ulkoisten luottoluokituslaitosten käyttö
- Artikla 445 Markkinariskit
- Artikla 446 Operatiiviset riskit
- Artikla 447 Kaupankäyntivarastoon kuulumattomiin osakkeisiin sisältyvät vastuut
- Artikla 448 Kaupankäyntivarastoon kuulumattomiin positioihin kohdistuva korkoriski
- Artikla 451 Velkaantuneisuus

Taulukko: Konsernin omat varat ja vakavaraisuus

Omat varat ja vakavaraisuus

(1000 €)	2019	2018
Ydinpääoma (CET1): pääomainstrumentit ja rahastot		
Pääomainstrumentit ja niihin liittyvät ylikurssirahastot	5 000,0	5 000,0
joista: Peruspääoma	5 000,0	5 000,0
Kertyneet voittovarot	65 870,4	62 601,8
Kertyneet muun laajan tuloksen erät ja muut rahastot	52 008,6	47 858,8
Riippumattoman tahon tarkastamat kesken tilikauden kertyneet voitot, joista on vähennetty kaikki ennakoitavissa olevat kulut ja osingot	6 883,4	5 948,5
Ydinpääoma (CET1) ennen lakisääteisiä oikaisuja:	129 762,3	121 409,0
Ydinpääoma (CET1): lakisääteiset oikaisut		
Aineettomat hyödykkeet	-2 909,4	-2 230,4
Tulevista veronalaisista voitoista riippuvat laskennalliset verosaamiset	0,0	-148,5
Varoista arvostamista koskevista vaatimuksista aiheutuvat arvonoi-kaisut	-314,1	-219,9
Etuuspohjaisen eläkerahaston varat	-6 510,3	-6 467,9
Ydinpääomaan (CET1) tehtävät lakisääteiset oikaisut yhteensä	-9 733,7	-9 066,7
Ydinpääoma (CET1)	120 028,6	112 342,3
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0,0	0,0
Toissijainen pääoma (T2)	0,0	0,0
Pääoma yhteensä (TC = T1 + T2)	120 028,6	112 342,3
Riskipainotetut varat yhteensä	896 212,8	925 239,5
Vakavaraisuussuhteet ja puskurit		
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,4	12,1
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,4	12,1
Kokonaispääoma suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,4	12,1
Laitoskohtainen puskurivaatimus, %	8,0	7,0
joista: yleistä pääomapuskuria koskeva vaatimus, %	2,5	2,5
joista: vastasyklisiä puskuria koskeva vaatimus, %	0,0	0,0
joista: järjestelmäriskipuskuria koskeva vaatimus, %	1,0	0,0
joista: maailmanlaajuisen järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (G-SII) tai muuhun järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (O-SII) liittyvä puskurit, %	0,0	0,0
Harkinnanvarainen lisäpääomavaatimus (Pilari 2), %	1,25	0,0
Puskureita koskevien vaatimusten täyttämiseen käytettävissä oleva ydinpääoma (CET1), %	9,9	8,6

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

Vakavaraisuusvaatimus lasketaan luottoriskille standardimenetelmällä, operatiiviselle riskille perusmenetelmällä ja vastapuoliriskille käyvän arvon menetelmällä.

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

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

Konsernin omiin varoihin on sisällytetty ylikatepalautus 1 500 000 euroa

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiöltä.

Lupaa ylikatepalautukselle on saatu Finanssivalvonnalta 9.1.2020.

Pääomainstrumenttien keskeiset ominaisuudet

Liikkeeseenlaskija	Suomen Asuntohypopankki Oy	Suomen Hypoteekkiyhdistys
Yksilöllinen tunniste	743700P5K21EQSEHZK26	N/A
Instrumenttiin sovellettava lainsäädäntö	Osakeyhtiölaki	Laki Hypoteekkiyhdistyksistä
Säätely		
Vakavaraisuusasetuksen säännöt siirtymäkaudella	Ydinpääoma (CET1)	Ydinpääoma (CET1)
Vakavaraisuusasetuksen säännöt siirtymäkauden jälkeen	Ydinpääoma (CET1)	Ydinpääoma (CET1)
Käytettävissä tasolla	Yksittäinen yritys	Yksittäinen yritys ja konsolidoinnin perusteella
Instrumentin laji	Osake	Peruspääoma
Lakisääteiseen pääomaan kirjattu määrä	6,5 miljoonaa euroa	5,0 miljoonaa euroa
Instrumentin nimellinen määrä	6,5 miljoonaa euroa	5,0 miljoonaa euroa
Kirjanpidollinen luokittelu	Osakkeenomistajien osuudet	N/A
Alkuperäinen liikkeeseenlaskupäivä	19.6.2002	21.12.1858
Eräpäiväton vai päivätty	Eräpäiväton	Eräpäiväton

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

(1000 €) Luotto- ja vastapuoliriskit	2019			
	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
Saamiset valtioilta ja keskuspankeilta	364 618,39	421 686,78	0,00	0,00
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	138 747,85	147 493,55	0,00	0,00
Saamiset luottolaitoksilta	53 091,89	61 075,18	16 675,98	1 334,08
Saamiset yrityksiltä	54 738,06	25 919,94	18 426,54	1 474,12
Vähittäissaamiset	61 925,53	15 075,31	10 129,72	810,38
Kiinteistövakuudelliset vastuut	2 582 115,76	2 514 794,54	738 062,43	59 044,99
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	2 411,99	2 238,31	2 290,76	183,26
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	23 451,06	23 451,06	2 345,11	187,61
Muut erät	65 120,01	65 120,01	65 120,01	5 209,60
Yhteensä	3 346 220,53	3 276 854,68	853 050,54	68 244,04
Operatiivinen riski			36 346,77	2 907,74
Muut riskit			6 815,51	545,24
Kaikki erät yhteensä	3 346 220,53	3 276 854,68	896 212,82	71 697,03

(1000 €) Luotto- ja vastapuoliriskit	2018			
	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
Saamiset valtioilta ja keskuspankeilta	277 765,16	337 110,98	0,00	0,00
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	100 496,50	110 002,97	0,00	0,00
Saamiset julkisyhteisöiltä ja julkisoikeudellisilta laitoksilta	5 854,76	5 854,76	1 170,95	93,68
Saamiset luottolaitoksilta	24 169,09	32 658,51	11 652,11	932,17
Saamiset yrityksiltä	84 510,40	39 188,39	32 584,81	2 606,79
Vähittäissaamiset	62 615,04	16 635,44	11 220,02	897,60
Kiinteistövakuudelliset vastuut	2 716 899,74	2 572 499,52	755 204,20	60 416,34
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	1 391,42	1 339,58	1 359,41	108,75
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	40 280,17	40 280,17	4 028,02	322,24
Muut erät	67 952,47	67 952,47	67 952,47	5 436,20
Yhteensä	3 381 934,75	3 223 522,79	885 171,99	70 813,76
Operatiivinen riski			32 506,77	2 600,54
Muut riskit			7 560,71	604,86
Kaikki erät yhteensä	3 381 934,75	3 223 522,79	925 239,47	74 019,16

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

Hyväksytyllä rahoitusvakuudella tai muulla hyväksytyllä vakuudella suojattujen vastuiden kokonaisvastuuarvo

(1000 €)	2019	2018
Saamiset yrityksiltä	270,1	142,9
Vähittäissaamiset	4 523,8	3 981,4
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	32,0	10,0
Yhteensä	4 825,9	4 134,3

Takauksilla tai luottojohdannaisilla suojattujen vastuiden kokonaisvastuuarvo

(1000 €)	2019	2018
Saamiset yrityksiltä	41 688,9	44 302,4
Vähittäissaamiset	40 890,2	40 480,3
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	141,7	41,8
Yhteensä	82 720,8	84 824,6

Taulukko: Vastapuoliriskin vastuut

Vastapuoliriskin vastuiden analyysi menetelmän mukaan (EU CCR1)

2019	b	c	f	g
(1000 €)	Jälleenhankinta- kustannus/nykyinen markkina-arvo	Potentiaalinen tulevaisuuden luottoriski	EAD luottoriskin vähentämis- tekniikoiden jälkeen	Riskipainotetut vastuut
1 Käyvän arvon menetelmä	22 899,7	9 250,0	32 139,7	9 093,8

Vastuun arvonoikeyn (CVA) pääomavaatimus (EU CCR2)

2019	a	b
(1000 €)	Vastuuarvo	Riskipainotetut vastuut
4 Kaikki standardimenetelmän soveltamisalaan kuuluvat portfoliot	30 296,8	6 815,5
5 CVA -pääomavaatimuksen soveltamisalaan kuuluvat yhteensä	30 296,8	6 815,5

Nettoutuksen ja hallussa olevien vakuuksien vaikutus vastuuarvoihin (EU CCR5-A)

2019	a	b	c	d	e
(1000 €)	Positiivinen käypä arvo, brutto	Nettoutus- edut	Nettoutettu nykyinen luottoriskivastuu	Hallussa olevat vakuudet	Luottoriski- vastuu, netto
1 Johdannaiset	19 351,9	0,0	19 351,9	23 350,0	0,0
4 Yhteensä	19 351,9	0,0	19 351,9	23 350,0	0,0

Vastapuoliriskin vastuita koskevien vakuuksien koostumus (EU CCR5-B)

2019	a	b	c	d
(1000 €)	Johdannaisliiketoimissa käytetty vakuus			
	Saadun vakuuden käypä arvo		Annetun vakuuden käypä arvo	
	Erotettu	Erottamaton	Erotettu	Erottamaton
1 Käteinen		23 350,0	4 708,7	3 300,7
2 Valtionvelka			5 365,8	

Keskusvastapuolelle annetut vakuudet ovat erotettuja. Vakuudet muiden vastapuolien kanssa ovat erottamattomia.

Taulukko: Varojen vakuussidonnaisuutta koskevat tiedot

Varojen vakuussidonnaisuutta koskevat tiedot

2019

(1000 €)	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
A - Varat	1 706 675,5	1 706 675,5	1 523 981,3	1 523 981,3
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			132,4	132,4
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	49 319,8	49 319,8	233 367,7	233 367,7
Muut varat, sisältäen antolainaus	1 657 355,7	1 657 355,7	1 290 481,3	1 290 481,3

B - Saadut vakuudet

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

	Vakuussidonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat	Sidotut varat
C - Sidotut varat ja niihin liittyvät velat		
Velat luottolaitoksille	78 950,9	94 703,1
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	1 278 253,3	1 598 597,2
Johdannaissopimukset	7 048,0	13 375,2
Yhteensä	1 364 252,2	1 706 675,5

D - Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

Tiedot ovat esitetty 31.12.2019 tilanteesta.

Edellä kohdissa A ja C sidotuksi raportoitujen varojen määrä ei sisällä ylivakuutta paitsi katettujen joukkolainojen vakuuksien osalta. Vakuussidonnaiset varat koostuvat EKP:n velan vakuudeksi hyväksymistä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, katetun joukkovelkakirjalainan vakuudeksi annetuista luotoista, sekä johdannaissopimusten vakuuksista.

Vakuussidonnaiset varat olivat yhteensä 1706,7 milj. €, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 31.12.2019 oli 1649,3 milj. €. Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 218,4 milj. € 31.12.2019.

Sitomattomista antolainoista 677,0 milj. € soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

2018

(1000 €)	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
A - Varat	1 345 044,2	1 345 044,2	1 768 772,7	1 768 772,7
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			132,4	132,4
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	50 648,0	50 648,0	159 514,2	159 514,2
Muut varat, sisältäen antolainaus	1 294 396,1	1 294 396,1	1 609 126,2	1 609 126,2

B - Saadut vakuudet

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

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

D - Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

Tiedot ovat esitetty 31.12.2018 tilanteesta.

Edellä kohdissa A ja C sidotuksi raportoitujen varojen määrä ei sisällä ylivakuutta paitsi katettujen joukkolainojen vakuuksien osalta. Vakuussidonnaiset varat koostuvat EKP:n velan vakuudeksi hyväksymistä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, katetun joukkovelkakirjalainan vakuudeksi annetuista luotoista, sekä johdannaissopimusten vakuuksista.

Vakuussidonnaisten varojen määrä on noussut liikkeeseen laskettujen katettujen joukkolainojen johdosta. Vakuussidonnaiset varat olivat yhteensä 1345,0 milj. €, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 1290,1 milj. €. 31.12.2018.

Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 159,5 milj. € 31.12.2018.

Sitomattomista antolainoista 1 035,1 milj. € soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

Palkitsemisjärjestelmä

EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) 450 artiklan mukaiset tiedot palkitsemisjärjestelmästä julkaistaan konsernin erillisessä palkka- ja palkkioselvityksessä Hypon kotisivuilla <http://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/johtaminen-ja-hallinnointi/saannot-ja-sisainen-valvonta/palkitseminen/>.

Taulukko: Vähimmäisomavaraisuusaste

	2019	2018
Vähimmäisomavaraisuusaste, %	3,7	3,5

Taulukko maksuvalmiusriskin hallinnasta (EU LIQA)

Maksuvalmiusriskin hallinnassa sovellettavat strategiat ja prosessit

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

Maksuvalmiusriskin hallintatoiminnon rakenne ja organisointi

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

Maksuvalmiusriskin raportoinnissa ja mittaamisessa sovellettavien järjestelmien laajuus ja sisältö

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

Suojautumisen ja riskin vähentämisen käytänteet sekä näiden tehokkuuden valvonta

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

Johdon julistus maksuvalmiusriskin hallinnasta

Konsernin johto toteaa, että maksuvalmiusriskin hallintajärjestelmät ovat riittävät suhteessa konsernin profiiliin ja strategiaan.

Johdon lausuma maksuvalmiusriskin osalta

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

Maksuvalmiusvaatimuksen julkistamislomake ja maksuvalmiusvaatimusta koskevat laadulliset tiedot (EULIQ1)

Konsolidoitu (1000 €)	Painotettu arvo yhteensä (keskiarvo)			
	31.3.2019	30.6.2019	30.9.2019	31.12.2019
Vuosineljännes, joka päättyy				
Keskiarvojen laskennassa käytettyjen tietopisteiden määrä	12	12	12	12
MAKSUVALMIUSPUSKURI	407 708	398 726	398 855	403 152
KÄTEISEN NETTOULOSVIRTAUKSET YHTEENSÄ	304 600	301 585	303 850	300 734
	135,0604			
Maksuvalmiusvaatimus (%)	%	133,2014 %	131,9458 %	134,4415 %

Varainhankinnan ja likviditeetin lähteiden keskittyneisyys

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

Johdannaispositio ja mahdollinen vakuuksien käyttö

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

Valuuttaerot LCR:ssä

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

Kuvaus likviditeetin hallinnan keskittyneisyysasteesta ja konsernin eri yhtiöiden vuorovaikutuksesta

Likviditeetin hallinta on operatiivisesti keskitetty treasury-toimintoon, jossa valtuudet, vastuut ja tehtävät on asianmukaisesti eroteltu. Yhteistyö treasuryyn ja muiden likviditeetin tai likviditeettiriskin hallinnan kanssa tekemisissä olevien yksiköiden kesken on jatkuva ja toimivaa.

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

Taulukko: Järjestämättömät saamiset ja lainanhoitojoustosaamiset

Lainanhoitojoustosaamiset

	Lainanhoitojoustosaamisten kirjanpitoarvo, brutto				Kertyneet arvonalentumiset, kertyneet käyvän arvon negatiiviset muutokset, jotka johtuvat luottoriskistä ja varauksista		Saadut vakuudet ja saadut takaukset lainanhoitojoustosaamisista	
	Terveet ja erääntyneet saamiset	Järjestämättömät saamiset		Terveet ja erääntyneet saamiset	Järjestämättömät saamiset		Joista: saadut vakuudet ja saadut takaukset järjestämättömistä lainanhoitojoustosaamisista	
		Joista: laiminlyönnin kohteena olevat	Joista: arvoltaan alentuneet					
2019								
(1000 €)								
Luotot	8 254	54	54	54	0	0	8 247	50
<i>Keskuspankit</i>								
<i>Julkisyhteisöt</i>								
<i>Luottolaitokset</i>								
<i>Muut Rahoituslaitokset</i>								
<i>Rahoitusalan ulkopuoliset yritykset</i>	5 821						5 818	
<i>Kotitaloudet</i>	2 433	54	54	54			2 429	50
Velkakirjat								
Lainasitoumukset								
Yhteensä	8 254	54	54	54	0	0	8 247	50

Terveet ja erääntyneet sekä järjestämättömät saamiset

		Kirjanpitoarvo, brutto											
		Terveet saamiset			Järjestämättömät saamiset								
		Erääntymättömät tai erääntyneet ≤ 30 päivää	Erääntyneet > 30 päivää ≤ 90 päivää		Todennäköisesti maksamatta jäävät, jotka ovat erääntymättömiä tai erääntyneet ≤ 90 päivää	Erääntyneet > 90 päivää ≤ 180 päivää	Erääntyneet > 180 päivää ≤ 1 vuosi	Erääntyneet > 1 vuosi ≤ 2 vuotta	Erääntyneet > 2 vuotta ≤ 5 vuotta	Erääntyneet > 5 vuotta ≤ 7 vuotta	Erääntyneet > 7 vuotta	Joista: Laiminlyönnin kohteena olevat	
2019													
(1000 €)													
Luolot		2 842 397	2 838 249	1 466	2 682	74	893	529	576	439	116	55	2 682
Keskuspankit		244 130	244 130		0								
Julkisyhteisöt		0			0								
Luottolaitokset		9 821	9 821		0								
Muut Rahoituslaitokset		1 750	1 750		0								
Rahoitusalan ulkopuoliset yritykset		1 769 427	1 769 427		0								
Joista PK-yritykset			753 018		0								
Kotitaloudet		817 268	813 121	1 466	2 682	74	893	529	576	439	116	55	2 682
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit		282 687	282 687	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Keskuspankit		0			0								
Julkisyhteisöt		259 236	259 236		0								
Luottolaitokset		23 451	23 451		0								
Muut Rahoituslaitokset		0			0								
Rahoitusalan ulkopuoliset yritykset		0			0								
Taseen ulkopuoliset saamiset		112 466			0								0
Keskuspankit					0								
Julkisyhteisöt					0								
Luottolaitokset					0								
Muut Rahoituslaitokset					0								
Rahoitusalan ulkopuoliset yritykset		89 313			0								
Kotitaloudet		23 153			0								
Yhteensä		3 237 550	3 120 937	1 466	2 682	74	893	529	576	439	116	55	2 682

Terveet ja erääntyneet sekä järjestämättömät saamiset, kertyneet arvonalentumiset

		Kirjanpitoarvo, brutto						Kertyneet arvonalentumiset, kertyneet käyvän arvon negatiiviset muutokset, jotka johtuvat luottoriskistä ja varauksista						Saadut vakuudet ja takaukset		
		Terveet ja erääntyneet saamiset			Järjestämättömät saamiset			Terveet ja erääntyneet saamiset – kertyneet arvonalentumiset ja varaukset			Järjestämättömät saamiset – kertyneet arvonalentumiset, kertyneet negatiiviset muutokset luottoriskissä ja varaukset			Kertyneet määrät osittain luottotappioksi kirjatuista eristä	Terveistä ja erääntyneistä saamisista	Järjestämättömistä saamisista
		Joista: taso 1	Joista: taso 2		Joista: taso 2	Joista: taso 3	Joista: taso 1	Joista: taso 2		Joista: taso 2	Joista: taso 3					
2019																
(1000 €)																
Luolot		2 839 715	2 829 792	9 923	2 682	0	2 682	-65	-20	-45	-196	0	-196	-467	2 583 302	2 448
Keskuspankit		244 130	244 130		0		0				0					
Julkisyhteisöt		0			0						0					
Luottolaitokset		9 821	9 821		0		0				0					
Muut Rahoituslaitokset		1 750	1 750		0		0				0				1 750	
Rahoitusalan ulkopuoliset yritykset		1 769 427	1 763 078	6 350	0		0				0				1 767 655	
Joista PK-yritykset			753 018	6 350	0		0				0				753 018	
Kotitaloudet		814 586	811 013	3 573	2 682		2 682	-65	-20	-45	-196		-196	-467	813 897	2 448
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit		282 687	282 687	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Keskuspankit		0			0		0				0					
Julkisyhteisöt		259 236	259 236		0		0				0					
Luottolaitokset		23 451	23 451		0		0				0					
Muut Rahoituslaitokset		0			0		0				0					
Rahoitusalan ulkopuoliset yritykset		0			0		0				0					
Taseen ulkopuoliset saamiset		112 466	112 466	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
Keskuspankit		0			0		0				0					
Julkisyhteisöt		0			0		0				0					
Luottolaitokset		0			0		0				0					
Muut Rahoituslaitokset		0			0		0				0					
Rahoitusalan ulkopuoliset yritykset		89 313	89 313		0		0				0					
Kotitaloudet		23 153	23 153		0		0				0					
Yhteensä		3 234 868	3 224 945	9 923	2 682	0	2 682	-66	-21	-45	-196	0	-196	-467	2 583 302	2 448

Taulukko: Muut riskiasemaa koskevat tiedot

Muut vakavaraisuus- ja riskiasemaa kuvaavat tiedot			
Riskilaji	Mittari	2019	2018
Luottoriski	Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	35,3 %	35,8 %
Luottoriski	Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,10 %	0,07 %
Luottoriski	Odotetut luottotappiot, nettomuutos, milj. €	0,10	-0,03
Likviditeettiriski	Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	46,5 %	36,2 %
Likviditeettiriski	Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	53,6 %	58,2 %
Likviditeettiriski	Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	3,5	3,3
Likviditeettiriski	LCR maksuvalmiusvaatimus, %	163,8 %	122,6 %
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, milj. €	539,1	442,4
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, kk	38,4	28,3
Likviditeettiriski	Lyhytaikaisen maksuvalmiuden osuus kokonaistaseesta, %	16,7 %	14,2 %
Korkoriski	Tuloriski, milj. €	-4,9	-4,6
Korkoriski	Nykyarvoriski, milj. €	-4,5	-2,2
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Kiinteistöomistusten yhteismäärä taseen loppusummasta, %	1,9 %	2,0 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot, % arvioiduista käyvistä arvoista	91,5 %	96,4 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Vuokrausaste %	93,7 %	98,1 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna	4,4 %	4,2 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Asuinhuoneistojen neliövuokra keskimäärin €/m ²	19,7	21,2
Riskimittari	Selite		
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo, %)	Luoton jäljellä oleva määrä jaettuna luotolle kohdennettujen vakuuksien käypien arvojen yhteismäärällä. Laskennassa huomioidaan ainoastaan asuntovakuudet. LTV-keskiarvo lasketaan painottamalla luottojen luototusastetta luottojen jäljellä olevalla määrällä.		
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta + saamiset, jotka ovat olleet yli 90 päivää erääntyneinä ja maksamatta suhteutettuna kauden lopun luottojen määrään.		
Odotetut luottotappiot, netto, €	Tulosvaikutteisesti kirjattujen odotettujen luottotappioiden ja lopullisten luottotappioiden ja palautusten nettomäärä.		
Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	Alkuperäisen maturiteetin mukaan yli vuoden mittainen varainhankinta jaettuna kokonaisvarainhankinnalla		
Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	Talletusten määrä jaettuna varainhankinnan kokonaismäärällä. Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksilta, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat sekä velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.		
Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	Velkojen kassavirroilla painotettu keskimaturiteetti vuosina (jakajana 365)		
Lyhytaikainen maksuvalmius, €	Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättynä käyttämättömillä shekkitili- ja muilla sitovilla maksuvalmiusliimiteillä		
Lyhytaikainen maksuvalmius, kk	Lyhytaikainen maksuvalmiuden riittävyys suhteessa varainhankinnan rahavirtoihin (päivien erotus*365 (päiviä vuodessa)*12(kuukausia vuodessa)		
Lyhytaikaisen maksuvalmiuden osuus kokonaistaseesta, %	Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättynä käyttämättömillä shekkitili- ja muilla sitovilla maksuvalmiusliimiteillä jaettuna taseen loppusummalla		
Tuloriski m€	Vuositasen muutos korkokatteessa, jos korot nousevat paralleelista 1% tilinpäätöshetkellä		
Nykyarvoriski m€	Muutos rahoitustaseen nykyarvossa, jos korot nousevat paralleelista 1% tilinpäätöshetkellä		
Kiinteistöomistusten yhteismäärä taseen loppusummasta, %	Omistettujen sijoituskiinteistöjen ja omassa käytössä olevien kiinteistöjen yhteismäärä suhteutettuna kokonaistaseeseen.		
Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot, % arvioiduista käyvistä arvoista	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot arvioiduista käyvistä arvoista		
Vuokrausaste %	Vuokrattuna olevien asuntojen neliömäärien suhde omistuksessa olevien asuntojen neliömääriin kauden päätöshetkellä		
Sijoituskiinteistöjen nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto (pl. arvonmuutokset ja myyntivoitot-/tappiot) suhteutettuna sijoituskiinteistöjen kauden alun ja lopun kirjanpitoarvojen keskiarvoon, %		
Asuinhuoneistojen neliövuokra keskimäärin €/m ²	Keskimääräinen €/m ² vuokrattuna olevista asuinhuoneistoista kauden lopussa		

Merkittävältä tytäryritykseltä (Suomen Asuntohypopankki Oy) vaadittavat EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) kahdeksannen osan mukaiset tiedot

Taulukko: Suomen Asuntohypopankki Oy:n omat varat ja vakavaraisuus

Omat varat ja vakavaraisuus

(1000 €)

Ydinpääoma (CET1): pääomainstrumentit ja rahastot

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pääomainstrumentit ja niihin liittyvät ylikurssirahastot	6 500,00	6 500,00
joista: Osakepääoma	6 500,00	6 500,00
Kertyneet voittovarot	17 979,67	17 728,10
Kertyneet muun laajan tuloksen erät ja muut rahastot	168,19	168,19

Riippumattoman tahon tarkastamat kesken tilikauden kertyneet voitot, joista on vähennetty kaikki ennakoitavissa olevat kulut ja osingot

Ydinpääoma (CET1) ennen lakisääteisiä oikaisuja:	646,27	251,58
	25 294,14	24 647,86

Ydinpääoma (CET1): lakisääteiset oikaisut

Aineettomat hyödykkeet	-1,11	-4,42
Ydinpääomaan (CET1) tehtävät lakisääteiset oikaisut yhteensä	-1,11	-4,42
Ydinpääoma (CET1)	25 293,03	24 643,44
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0,00	0,00
Toissijainen pääoma (T2)	0,00	0,00
Pääoma yhteensä (TC = T1 + T2)	25 293,03	24 643,44
Riskipainotetut varat yhteensä	33 257,44	38 347,78

Vakavaraisuussuhteet ja puskurit

Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	76,1	64,3
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	76,1	64,3
Kokonaispääoma suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	76,1	64,3
Laitoskohtainen puskurivaatimus, %	7,0	7,0
joista: yleistä pääomapuskuria koskeva vaatimus, %	2,5	2,5
joista: vastasyklisiä puskuria koskeva vaatimus, %	0,0	0,0
joista: järjestelmäriskipuskuria koskeva vaatimus, %	0,0	0,0
joista: maailmanlaajuiseen järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (G-SII) tai muuhun järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (O-SII) liittyvä puskurit, %	0,0	0,0

Puskureita koskevien vaatimusten täyttämiseen käytettävissä oleva ydinpääoma (CET1), %	72,6	60,8
--	------	------

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

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.

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

Taulukko: Suomen Asuntohypopankki Oy; Standardimenetelmän mukaiset luotto- ja vastapuoliriskit sekä operatiivinen riski ja muut riskit, tase ja taseen ulkopuoliset erät

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

(1000 €)	2019			
	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
Luotto- ja vastapuoliriskit				
Saamiset luottolaitoksilta	1 654 211,6	1 654 211,6	84,9	6,8
Kiinteistövakuudelliset vastuut	84 848,4	84 848,4	22 626,1	1 810,1
Muut erät	3 734,5	3 734,5	3 734,5	298,8
Yhteensä	1 742 794,6	1 742 794,6	26 445,5	2 115,6
Operatiivinen riski			6 812,0	545,0
Muut riskit				0,0
Kaikki erät yhteensä	1 742 794,6	1 742 794,6	33 257,4	2 660,6

Standard & Poor's:n, Fitch Ratings:n ja Moody's:n tekemiä luottoluokituksia käytetään soveltuville osin valtio-, aluehallinto-, paikallisviranomais-, julkisyhteisö-, julkisoikeudellislaitos-, laitos- ja yritysvastuiden riskipainottamiseen.

Luotto- ja vastapuoliriskien omien varojen vaade on laskettu EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) 438 artiklan mukaisesti kahdeksalla prosentilla riskipainotetuista vastuueristä.

(1000 €)	2018			
	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
Luotto- ja vastapuoliriskit				
Saamiset luottolaitoksilta	1 745 316,0	1 745 316,0	3,7	0,3
Kiinteistövakuudelliset vastuut	94 257,5	94 257,5	25 135,2	2 010,8
Muut erät	3 959,9	3 959,9	3 959,9	316,8
Yhteensä	1 843 533,5	1 843 533,5	29 098,8	2 327,9
Operatiivinen riski			9 249,0	739,9
Muut riskit				
Kaikki erät yhteensä	1 843 533,5	1 843 533,5	38 347,8	3 067,8

Standard & Poor's:n, Fitch Ratings:n ja Moody's:n tekemiä luottoluokituksia käytetään soveltuville osin valtio-, aluehallinto-, paikallisviranomais-, julkisyhteisö-, julkisoikeudellislaitos-, laitos- ja yritysvastuiden riskipainottamiseen.

Luotto- ja vastapuoliriskien omien varojen vaade on laskettu EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) 438 artiklan mukaisesti kahdeksalla prosentilla riskipainotetuista vastuueristä.

EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) 442 artiklan ja 453 artiklan mukaisia erä ei ole.

Palkitsemisjärjestelmä

EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) 450 artiklan mukaiset tiedot palkitsemisjärjestelmästä julkaistaan konsernin erillisessä palkka- ja palkkioselvityksessä Hypon kotisivuilla <http://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/johtaminen-ja-hallinnointi/saannot-ja-sisainen-valvonta/palkitseminen/> . AHP:llä ei ole henkilöstöä.

Taulukko: Suomen Asuntohypopankki Oy:n vähimmäisomavaraisuusaste

	2019	2018
Vähimmäisomavaraisuusaste, %	1,45	1,34

Taloudellisten tunnuslukujen laskentakaavat ja selitteet

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

Liikevaihto	Korkotuotot + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + palkkiotuotot + käypään arvoon käyvän arvon rahaston kauttakirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + suojauslaskennan nettotuotot + sijoituskiinteistöjen tuotot + liiketoiminnan muut tuotot
Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + käypään arvoon käyvän arvon rahaston kauttakirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + suojauslaskennan nettotuotot + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot – (hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut + odotetut luottotappiot luotoista ja muista sijoituksista)
Liikevoitto/liikevaihto, %	$\frac{\text{Liikevoitto}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
Oman pääoman tuotto % (ROE)	$\frac{\text{Liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{Oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$
Koko pääoman tuotto % (ROA)	$\frac{\text{Liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{Taseen loppusumma keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$
Omavaraisuusaste, %	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä}}{\text{Taseen loppusumma}} \times 100$
Kulu-tuotto-suhde, %	$\frac{\text{Hallintokulut} + \text{poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä} + \text{liiketoiminnan muut kulut}}{\text{Korkokate} + \text{tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista} + \text{nettopalkkiotuotot} + \text{arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot} + \text{käypään arvoon käyvän arvon rahaston kauttakirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot} + \text{suojauslaskennan nettotulos} + \text{sijoituskiinteistöjen nettotuotot} + \text{liiketoiminnan muut tuotot}} \times 100$
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}}{\text{Vakuuksien käypä arvo saamisissa yleisöltä tai julkisyhteisöiltä}} \times 100$ Luoton luototusaste lasketaan jakamalla luoton jäljellä oleva määrä luotolle kohdennettujen vakuuksien käypien arvojen yhteismäärällä. Laskennassa huomioidaan ainoastaan asuntovakuudet. LTV-keskiarvo lasketaan painottamalla luottojen luototusastetta luottojen jäljellä olevalla määrällä.

Luotot/talletukset, %	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	x 100
	Talletukset	
Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	Talletukset	x 100
	Kokonaisvarainhankinta	
	Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.	
Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	Jäljellä olevalta maturiteetiltaan yli 12 kuukauden kokonaisvarainhankinta	x 100
	Kokonaisvarainhankinta	
	Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.	
Henkilöstömäärä	Henkilöstömäärään luetaan kuuluviksi ne, jotka tilikauden aikana ovat olleet työsuhteessa (pl. toimitusjohtaja ja tämän sijainen). Henkilöstön määrä keskimäärin saadaan laskemalla henkilöstön lukumäärä kunkin kuukauden lopussa ja jakaen saatu summa kuukausien lukumäärällä.	
Palkat ja palkkiot, milj. €	Henkilöstön palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma.	

Tunnuslukujen selitteet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Henkilöstömäärä kuvaa käytettävissä olevia henkilöstöresursseja.

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

Vakavaraisuusasetuksessa (EU 575/2013), CRR määriteltyjen tunnuslukujen laskentakaavat

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

Helsingissä helmikuun 27. päivänä 2020

Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	Liitetieto	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
Korkotuotot	1, 3	26 462,7	23 614,8
Korkokulut	1, 3	-12 010,8	-11 284,1
KORKOKATE		14 451,9	12 330,8
Palkkiotuotot	2, 3	3 615,7	3 887,3
Palkkiokulut	2	-53,3	-92,5
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Arvopaperikaupan nettotuotot	4	-190,0	-1 144,7
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	5	4,9	291,4
Suojauslaskennan nettotulos	6	73,9	33,2
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	7	2 850,1	2 930,5
Liiketoiminnan muut tuotot	8	-50,3	-12,9
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-5 180,2	-4 920,5
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-938,6	-995,8
Muut henkilösivukulut		-126,3	-109,0
Muut hallintokulut		-3 206,4	-2 663,5
Hallintokulut yhteensä		-9 451,5	-8 688,8
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	10	-856,1	-516,1
Liiketoiminnan muut kulut	9	-2 027,5	-1 830,3
Odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenoön kirjatusta rahoitusvaroista	11	22,2	-31,3
Muiden rahoitusvarojen odotettavissa olevat luottotappiot sekä arvonalentumistappiot	11	16,6	8,7
LIIKEVOITTO		8 406,7	7 165,2
Tuloverot	12	-1 523,3	-1 216,8
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN		6 883,4	5 948,5
TILIKAUDEN VOITTO		6 883,4	5 948,5

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

(1000 €)	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
Tilikauden voitto	6 883,4	5 948,5
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi		
Käyvän arvon rahaston muutos		
Rahavirtojen suojaukset	0,0	65,0
Myytavissä olevat rahoitusvarat		
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat	835,1	-114,2
	835,1	-49,2
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan		
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	634,8	-254,8
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu, IFRS9		-57,8
	634,8	-312,6
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	1 469,9	-361,7
TILIKAUDEN LAAJA TULOS	8 353,3	5 586,7

KONSERNIN TASE, IFRS

(1000 €)	Liitetieto	31.12.2019	31.12.2018
VASTAAVAA			
Käteiset varat	14,15,38	244 100,0	223 600,0
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Muut	15,18,19,36,38,57,58,59	267 107,0	201 166,5
		<u>267 107,0</u>	<u>201 166,5</u>
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	15,16,36,38	9 820,9	5 338,7
Muut	15,16,36,38	29,8	60,8
		<u>9 850,7</u>	<u>5 399,5</u>
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	17,36,38,54,55,57,58,59	2 586 147,0	2 588 907,9
Saamistodistukset			
Julkisyhteisöiltä	15,18,19,36,38,57,58,59	15 006,4	8 506,0
Osakkeet ja osuudet	20,38	132,4	132,4
Johdannaissopimukset	21-25,38,39	19 351,9	4 562,6
Aineettomat hyödykkeet	26,28	3 636,7	2 788,0
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	27,28	61 564,4	61 420,5
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	27,28	644,5	844,4
Muut aineelliset hyödykkeet	28	242,2	258,0
		<u>62 451,1</u>	<u>62 522,9</u>
Muut varat	29	15 134,3	10 626,0
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	30	7 739,3	5 456,6
Laskennalliset verosaamiset	31	0,0	148,5
VASTAAVAA YHTEENSÄ		<u><u>3 230 656,9</u></u>	<u><u>3 113 816,9</u></u>

KONSERNIN TASE, IFRS

(1000 €)	Liitetieto	31.12.2019	31.12.2018
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille	36,38	80 000,0	80 000,0
Luottolaitoksille			
Vaadittaessa maksettavat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	36,38	6 329,2	10 101,5
		86 329,2	90 101,5
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	36,38	829 457,9	806 059,4
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	36,38	799 335,3	912 106,3
		1 628 793,2	1 718 165,6
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	36,38	14 294,1	16 917,6
		1 643 087,3	1 735 083,3
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjat	32,36,38	1 275 217,9	960 976,9
Muut	32,36,38	36 483,2	168 435,6
		1 311 701,1	1 129 412,5
Johdannaissopimukset			
	21-25,38,39	7 598,5	3 215,5
Muut velat			
Muut velat	33	35 004,0	17 119,0
Siirtovelat ja saadut ennakot	34	7 445,2	7 663,3
Laskennalliset verovelat	31	9 729,3	9 812,9
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	40	5 000,0	5 000,0
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto		25 490,5	22 810,7
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta			
Käypään arvoon arvostamisesta		755,0	-80,2
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt			
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot		2 839,6	2 204,8
Vapaat rahastot			
Muut rahastot		22 923,5	22 923,5
Edellisten tilikausien voitto		65 870,4	62 601,8
Tilikauden voitto		6 883,4	5 948,5
		129 762,3	121 409,0
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		3 230 656,9	3 113 816,9

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

(1000 €)	Peruspää- oma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2018	5 000,0	22 799,9	2 428,6	22 923,5	62 670,3	115 822,3
IFRS 9 -standardin käyttöönoton vaikutus					-57,8	-57,8
Oikaistu oma pääoma 1.1.2018	5 000,0	22 799,9	2 428,6	22 923,5	62 612,5	115 764,5
Tilikauden voitto					5 948,5	5 948,5
Muut laajan tuloksen erät						
Voittovarojen käyttö		10,7			-10,7	0,0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			-89,0			-89,0
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			170,3			170,3
Laskennallisten verojen muutos			-16,3			-16,3
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			144,5			144,5
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-291,4			-291,4
Laskennallisten verojen muutos			32,7			32,7
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			-318,5			-318,5
Laskennallisten verojen muutos			63,7			63,7
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	10,7	-303,9	0,0	-10,7	-303,9
Oma pääoma 31.12.2018	5 000,0	22 810,7	2 124,6	22 923,5	68 550,2	121 409,0

(1000 €)	Peruspää- oma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2019	5 000,0	22 810,7	2 124,6	22 923,5	68 550,2	121 409,0
Tilikauden voitto					6 883,4	6 883,4
Muut laajan tuloksen erät						
Voittovarojen käyttö		2 679,9			-2 679,9	0,0
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			1 052,9			1 052,9
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-4,9			-4,9
Laskennallisten verojen muutos			-212,9			-212,9
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			793,5			793,5
Laskennallisten verojen muutos			-158,7			-158,7
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	2 679,9	1 469,9	0,0	-2 679,9	1 469,9
Oma pääoma 31.12.2019	5 000,0	25 490,5	3 594,5	22 923,5	72 753,8	129 762,3

Tilikauden 1.1. – 31.12.2019 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia. Hypoteekkiyhdistyksellä tai sen konserniyhtiöillä ei ole ollut tilikauden päättymisen jälkeen hallintomenettelyjä, oikeudenkäyntejä, välimiesmenettelyjä tai muita tapahtumia, joilla olisi ollut olennainen vaikutus Hypoteekkiyhdistyksen taloudelliseen asemaan. Hypoteekkiyhdistyksellä ei ole myöskään tiedossa, että tällaisia menettelyjä, oikeudenkäyntejä tai tapahtumia olisi vireillä tai uhkaamassa.

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 2019 tuloksesta 6 805 015,35 euroa siirretään vararahastoon 3 402 507,68 ja loput jätetään käyttämättä.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

(1000 €)	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	24 107,7	23 024,5
Maksetut korot	-10 049,4	-10 909,5
Palkkiotuotot	3 696,1	3 741,0
Palkkiokulut	-53,3	-92,5
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	-190,0	-1 144,7
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	4,9	291,4
Suojauslaskennan nettotuotot	73,9	33,2
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	3 024,0	3 594,0
Liiketoiminnan muut tuotot	-50,3	-12,9
Hallintokulut	-11 018,6	-7 447,9
Liiketoiminnan muut kulut	-2 187,8	-1 927,3
Luotto- ja takaustappiot	38,8	-22,2
Tuloverot	-2 260,6	51,3
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	5 135,4	9 178,3
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	3 316,5	-373 842,7
Vakuudet johdannaisista	12 539,9	2 501,3
Sijoituskiinteistöt	1 794,8	-2 455,2
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	17 651,2	-373 796,5
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	-89 372,5	177 764,2
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	-89 372,5	177 764,2
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-66 585,9	-186 854,0
Investointien rahavirrat		
Käyttöomaisuuden muutos	-1 489,1	-439,5
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-1 489,1	-439,5
Rahoituksen rahavirrat		
Pankkilainat, uudet nostot	89,7	151,5
Pankkilainat, takaisinmaksut	-3 862,0	-3 923,9
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-2 605,8	-2 629,3
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut*	318 624,8	110 462,1
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut*	-14 827,2	-9 429,6
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	134 328,4	195 485,8
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-266 280,8	-161 979,2
Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot	0,0	11,4
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	0,0	-4 501,4
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	165 467,1	123 647,3
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	97 392,1	-63 646,1
Rahavarat tilikauden alussa	438 672,0	502 318,1
Rahavarat tilikauden lopussa	536 064,1	438 672,0
RAHAVAROJEN MUUTOS	97 392,1	-63 646,1

*Korjattu ei-rahavirtoja olleet laskennalliset erät pois suojauslaskentaan liittyneistä eristä vertailukauden tiedoista. Korjauksella ei ollut vaikutusta konsernin tulokseen, taseeseen eikä laajaan tuloslaskelmaan vertailukaudella.

KONSERNIN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2019

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Konserni

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

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

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

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

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

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n toimintaa valvoo Finanssivalvonta. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus on kokouksessaan 31.1.2020 hyväksynyt tilikautta 1.1. – 31.12.2019 koskevan tilinpäätöstiedotteen julkistettavaksi ja 27.2.2020 hyväksynyt tämän tilinpäätöksen varmennettavaksi tilintarkastajalle ja hallintoneuvostolle. Hallintoneuvosto kokoontui 28.2.2020. Tilinpäätös esitetään vahvistettavaksi Hypoteekkiyhdistyksen jäsenten vuosittaisessa varsinaisessa kokouksessa. Varsinainen kokous pidetään 23.3.2020.

Laatimisperusteet

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

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

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

AsuntoHypoPankin tilinpäätös on yhdistelty hankintamenomenetelmällä.

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

Vakavaraisuutta koskevat tiedot on laadittu ja esitetty EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) ja Finanssivalvonnan Määräykset ja ohjeet 5/2019 mukaisesti. Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä. Johdannaisten vastapuoliriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan käyvän arvon menetelmällä. Vakavaraisuusasetuksen kahdeksannen osan edellyttämät tiedot julkistetaan konsernitason ja ne on sisällytetty erillisenä osiona konsernitilinpäätöksen toimintakertomukseen. Osio sisältää myös AsuntoHypoPankin osalta merkittävästä tytäryhtiöltä vaadittavat, osittaiset julkistettavat tiedot.

Hypo-konserni ei sovelle EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) 473a artiklan mukaisia siirtymäjärjestelyjä liittyen 1.1.2018 käyttöön otettuun IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardiin.

Tilinpäätöksen tiedot esitetään euroina, joka on konsernin toimintavaluutta.

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

Uudet standardit ja tulkinnat

Konsernitilinpäätös on laadittu noudattaen samoja laadintaperiaatteita kuin vuonna 2018, lukuun ottamatta seuraavia uusia standardeja, tulkintoja ja muutoksia olemassa oleviin standardeihin, joita konserni on soveltanut 1.1.2019 alkaen:

- Hypo-konserni alkoi soveltamaan IFRS 16 -standardia 1.1.2019 alkaen. Hypo-konserni käyttää yksinkertaistettua lähestymistapaa ja vertailukauden 2018 lukuja ei oikaista.

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

- IASB muutti IFRS 9, IFRS 7 ja IAS 39 -standardeihin sisältyviä suojauslaskennan vaatimuksia helpottaakseen pankkien välisen koron uudistukseen (IBOR) liittyvän epävarmuuden seurauksia suojaussuhteisiin, joihin IBOR-korkojen uudistumiseen liittyvä epävarmuus vaikuttaa suoraan. Suomen Hypoteekkiyhdistyksellä ei ole tällä hetkellä suojaussuhteita, joihin korkojen uudistuksesta aiheutuva epävarmuus suoraan vaikuttaisi. Euriboria koskeva uudistus saatiin päätökseen jo syksyn 2019 aikana ja Euriborin uskotaan jatkavan nykyisessä muodossaan toistaiseksi. Muita uudistuksen kohteena olevia viitekorkoja ei ole käytössä.

Muutokset tilinpäätöksen laatimisperusteissa

IFRS 16 Vuokrasopimukset standardin käyttöönotto

Hypo-konserni alkoi soveltamaan IFRS 16 –standardia 1.1.2019 alkaen. Hypo-konserni käyttää yksinkertaistettua lähestymistapaa ja vertailukauden 2018 lukuja ei oikaista.

Hypo-konserni vuokralle ottajana

Sallituista käytännön apukeinoista hyödynnetään vuokrasopimusten tappiollisuuden arviointia sekä alkuvaiheen välittömien menojen jättämistä laskennan ulkopuolelle arvostettaessa käyttöoikeusomaisuuserää soveltamisen aloittamisajankohtana.

IFRS 16 mukaisesti, Hypo-konserni vuokralle ottajana kirjaa taseen vastaaviin käyttöomaisuuserän ja vastattaviin vuokrasopimusvelan. Arvoltaan vähäiset omaisuuserät kirjataan standardin salliman helpotuksen mukaisesti tasaerinä kuluksi tuloslaskelmaan eikä niistä muodosteta tase-eriä. IAS 17 mukaisesti operatiivisiksi luokiteltujen vuokrasopimusten vuokrasopimusvelka arvostetaan jäljellä olevien vuokrien nykyarvoon ja kun kyseessä on

toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, vuokraus arvioidaan taloudellisten ja liiketoiminnallisten tekijöiden perusteella. Jäljellä olevien vuokramaksujen diskonttaamiseen käytetään standardin sallimaa lisäluoton korkoa. Käyttöomaisuuserän arvoksi kirjataan sopimuksen alkamishetkellä vuokrasopimusvelkaa vastaava summa huomioiden mahdolliset ennakkomaksut, ennallistamismenot ja muut erät.

Käyttöoikeusomaisuuserän poistot ja vuokrasopimusvelan korot kirjataan tuloslaskelmaan.

Esitystavan muutoksesta johtuen liiketoiminnan kassavirrat tulevat kasvamaan vastaavalla summalla kuin rahoituksen kassavirrat tulevat pienenemään. Tämä johtuu siitä, että vuokrasopimusvelan lyhennysten osuus luokitellaan rahoituksen kassavirraksi.

Hypo-konserni vuokralle antajana

Kaikki vuokrasopimukset, joissa Hypo-konserni on vuokralle antajana ovat operatiivisia sopimuksia. Vuokratut kohteet esitetään edelleen Hypo-konsernin taseessa ja vuokramaksut kirjataan pääsääntöisesti vuokratuloksi tasaerinä vuokra-ajalle.

Vuokrasopimusvelan muodostuminen IFRS 16 soveltamiseen siirryttäessä

(1000€)

Vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat jotka esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa, 31.12.2018	26,5
Vuokrasopimusten diskontattu arvo 1.1.2019	396,6
Arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskeva helpotus	-3,2
IFRS 16 käyttöönoton yhteydessä kirjattu vuokrasopimusvelka, 1.1.2019	419,8

* Kun kyseessä on toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, vuokraus arvioidaan taloudellisten ja liiketoiminnallisten tekijöiden perusteella.

Lisäluoton korkojen vuosittainen painotettu keskiarvo oli 3,0 %, 1.1.2019

Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut

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

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

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

Rahoitusinstrumentit

Määritelmät

Jaksotettu hankintameno

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

Efektiivinen korko

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

Merkitseminen taseeseen

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

Arvostusmenetelmät

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

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

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

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen rahoitusvarat- ja velat luokitellaan seuraaviin kategorioihin:

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

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen jaksotettuun hankintameno arvostettaviin sekä käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettaviin vieraan pääoman ehtoihin saamisiin

kohdennetaan odotettujen luottotappioiden varaus, josta aiheutuu tulosvaikutteisen odotetun luottotappion kirjaaminen, vaikka kyseessä olisi hiljattainkin liikkeeseen laskettu rahoitusvara.

Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon laskennassa noudatetut periaatteet

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

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

Taseesta poiskirjaaminen

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

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

Rahoitusvarat

Vieraan pääoman ehtoisten instrumenttien luokittelu

Vieraan pääoman ehtoiset instrumentit, kuten lainat sekä valtion tai yrityksen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat täyttävät liikkeeseenlaskijan näkökulmasta rahoitusvelan määrittelyn. Vieraan pääoman ehtoisten instrumenttien luokittelu ja myöhempi arvostaminen riippuu Hypon vieraan pääoman ehtoihin instrumentteihin liittyvästä liiketoimintamallista sekä instrumenttien rahavirtaominaisuuksista. Liiketoimintamalli viittaa Hypon tapaan hallinnoida rahoitusvarojaan ja –velkojaan. Näihin tekijöihin perustuen Hypo luokittelee vieraan pääoman ehtoiset instrumentit seuraaviin luokkiin:

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

arvoon tulosvaikutteisesti. Osa vieraan pääoman ehtoista instrumenteista arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti.

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

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

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

Oman pääoman ehtoisten instrumenttien luokittelu

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

Odotettujen luottotappioiden laskenta ja määrittäminen

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

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

Odotettujen luottotappioiden laskenta luottojen osalta

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

Luotot jaotellaan sisältämänsä luottoriskin mukaisesti kolmeen eri tasoon:

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

Tason 1 saamisiksi katsotaan kaikki muut paitsi tasolla 2 tai 3 olevat saamiset. Tasolla 1 odotettu luottotappio lasketaan seuraavan 12 kuukauden osalta. Odotettu luottotappio lasketaan vain saamisista, joissa korkean vakuudellisuuden vaatimus ei täyty, eli luoton LTV on yli 85 %. Laskennassa huomioidaan vastuun määrä maksukyvyttömyyshetkellä (EAD),

Hypossa tehtyjä toteutuneita historiallisia arvonalentumis- ja luottotappiokirjauksia (joita käytetään maksukyvyttömyyden todennäköisyyden (PD) ja tappio-osuuden arviointiin (LGD)) sekä tilastollisia tulevaisuuteen katsovia tekijöitä, jotka huomioidaan ns. tulevaisuuskertoimen (FLF) kautta.

Tason 2 saamisilla tarkoitetaan sellaisia saamisia, joissa on

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

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

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

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

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

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

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

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

Lainojen muutokset

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

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

Kohdissa 1 ja 2, tyypilliset muutokset lainoihin eivät oleellisesti muuta lainojen alkuperäisiä ehtoja eikä luottoriskin katsota muuttuneen. Kohdassa 3, mikäli asiakkaalle myönnetään

lainanhoitojousto, saatavan luottoriskin katsotaan kasvaneen ja luotto siirtyy tasolle 2 sekä saatavalle tehdään sopimusperusteinen odotettujen luottotappioiden mallin mukainen laskenta.

Odotettujen luottotappioiden laskenta muille vieraan pääoman ehtoisiin instrumenteille

Hypon vieraan pääoman ehtoisten rahoitusvarojen odotettujen luottotappioiden kirjauksissa käytetään:

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

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

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

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

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

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

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

Luottoriskin merkittävä kasvu

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

Laiminlyönnin ja arvoltaan alentuneiden varojen määrittely

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

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

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

Odotettujen luottotappioiden ennustemalliin sisällytetty tulevaisuuteen suuntautuva informaatio

Hypo on aikaisempia vuosia koskeneissa analyyseissaan tunnistanut merkittävimmät taloudelliset muuttujat liittyen muutoksiin luottoriskissä. Nämä muuttujat on sisällytetty tulevaisuuskertoimeen, joka sisältyy odotettujen luottotappioiden ennustemalliin. Tilastotiedot on kerännyt Tilastokeskus. Laskentatavan on kehittänyt Hypon itsenäinen pääekonomisti ja ennustemallin tarvitsemat arvot tulevaisuuskertoimen (FLF) laskemiseksi perustuvat Hypon riskienhallinnan arvioon. Hypon itsenäinen pääekonomisti toimittaa säännöllisesti ajantasaisen tulevaisuuskerroin-arvon ennustemallia varten. Tulevaisuuskertoimella voi olla arvoja, jotka kasvattavat lopullista odotettujen luottotappioiden määrää verrattuna perusskenaarioon, mutta varoimenpiteenä se ei saa sitä kuitenkaan laskea.

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

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

Instrumenttien ryhmittely odotettujen luottotappioiden laskennassa

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

Vakuus ja muut luoton laatua parantavat järjestelyt

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

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

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

Tappiota koskeva vähennyserä

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

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

Lopullisten luottotappioiden kirjaaminen

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

Viitteitä siitä, ettei maksua voida kohtuudella odottaa:

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

Rahavarat

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

Rahoitusvelat

Rahoitusvelkojen luokittelu

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

Rahoitusjohdannaiset

Johdannaisten luokittelu ja arvostaminen

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

Nettouttaminen

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

Johdannaisten vakuuksien kirjaaminen

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

Käyvän arvon suojauslaskenta

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

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

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

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

Rahavirran suojauslaskenta

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

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

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

Aineettomat hyödykkeet

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

Aineelliset hyödykkeet

Sijoituskiinteistöt ja muut kiinteistöt

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

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

Sijoituskiinteistöt ja muut kiinteistöt merkitään hankintahetkellä taseeseen hankintamenuon.

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

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

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

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

Muut aineelliset hyödykkeet

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

Työsuhde-etuudet

Eläkekulut ja muut työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet ovat joko maksu- tai etuusperhaisia.

Maksupohjaiset järjestelyt

Maksupohjaisista järjestelyistä työnantajan velvoite rajoittuu järjestelyyn maksettuihin rahamääriin sekä maksuista syntyviin sijoitustuottoihin. Lakisääteisen eläketurvaan perustuvat työnantajamaksut käsitellään maksupohjaisena järjestelynä sekä kirjataan tilikauden kuluksi kaudella, jolta velvoite syntyy. Maksupohjaiseen vapaaehtoiseen eläketurvaan perustuvat työnantajamaksut kirjataan tilikauden kuluksi ja esitetään diskonttaamattomina tuloslaskelman eläkekuluissa. Vapaaehtoinen järjestely on toteutettu Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön M-osastossa.

Etuuspohjaiset järjestelyt

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

Laskennalliset verosaatavat ja -velat

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

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

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

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

Tuloutusperiaatteet

Korkokate

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

Palkkiotuotot ja -kulut

Palkkiotuotot ovat pääsääntöisesti luonteeltaan sellaisia, jotka ansaitaan, kun palvelu tai jokin erillinen toimenpide on suoritettu, jolloin ne tuloutetaan kertaluonteisesti. Lainaamisesta kertyvät palkkiotuotot kuten liittymismaksut sekä lainanhoito- ja toimenpidepalkkiot, tonttinotariaattitoiminnan hallinnointi- ja toimenpidepalkkiot, ehdollisiin ostositoumuksiin liittyvät palkkiot sekä korttiliiketoiminnan palkkiotuotot tuloutetaan IFRS 15:n mukaan. Rahoitusvälineistä kertyvien tuottojen tulouttamiseen sovelletaan IFRS 9:n mukaista efektiivisen koron menetelmää.

Osinkotuotot

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

Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot

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

Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot

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

Sijoituskiinteistöjen nettotuotot

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

Hallintokulut

Palkat ja palkkiot, palkallisen vuosiloman kulut sekä työntekijöille maksetut matkakulu- ja päivärahakorvaukset käsitellään lyhytaikaisina työsuhte-etuuksina. Työntekijöiden lakisääteisen eläketurvan järjestämisestä sekä palkitsemisjärjestelmän mukaan suoritettavista palkkioista aiheutuvat kulut käsitellään maksupohjaisena järjestelyinä. Palkat ja palkkiot sekä maksupohjaiset järjestelyt tulevat maksuun alle 12 kuukauden kuluessa ajankohdasta, jolta velvoite syntyy, eikä maksuja siten diskontata. Yllä kuvatut etuudet, kuten muutkin ryhmään hallintokulut kirjattavat kulut, kirjataan kuluksi kaudelle, jolta suoritevelvoite aiheutuu.

Poistot, poistomenetelmät ja taloudelliset vaikutusajat

Erään kirjataan poistot aineettomista hyödykkeistä sekä muista aineellisista hyödykkeistä.

Aineettomat hyödykkeet

Taloudelliselta vaikutusajaltaan rajallisista aineettomista hyödykkeistä tehdään tasapoistot seuraavasti:

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

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

Aineelliset hyödykkeet

Taloudelliselta vaikutusajaltaan rajallisista aineellisista hyödykkeistä tehdään tasapoistot seuraavasti:

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

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

Odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenoön kirjatuihin rahoitusvaroista

Erään kirjataan odotettujen luottotappioiden nettomuutos jaksotettuun hankintamenoön kirjatuihin rahoitusvaroista.

Muiden rahoitusvarojen odotettavissa olevat luottotappiot sekä arvonalentumistappiot

Erään kirjataan odotettujen luottotappioiden nettomuutos muista rahoitusvaroista kuin jaksotettuun hankintamenoön kirjatuihin rahoitusvaroista.

Verot

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

KONSERNIN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1000 €, ellei toisin mainita.

1 Korkotuottojen ja -kulojen erittely tase-erittäin

	2019	2018
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut saamiset		
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	19 082,6	18 519,6
Yhteensä	19 082,6	18 519,6
Saamistodistukset, käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut	103,7	48,4
Johdannaissopimukset	6 291,5	4 283,1
Rahoitusvelkojen negatiiviset korkokulut	369,5	323,1
Muut korkotuotot	615,3	440,7
Korkotuotot yhteensä	26 462,7	23 614,8
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut velat		
Velat luottolaitoksille	-64,5	-109,0
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	-3 587,6	-3 937,3
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-5 434,0	-4 585,2
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		-128,0
Yhteensä	-9 086,2	-8 759,6
Johdannaissopimukset	-2 044,7	-1 932,4
Rahavarojen negatiiviset korkotuotot	-870,0	-591,0
Muut korkokulut	-9,9	-1,1
Korkokulut yhteensä	-12 010,8	-11 284,1

2 Palkkiotuotot ja -kulut

	2019	2018
Luotonannosta ja ottolainauksesta	948,3	862,4
Lainopillisista tehtävistä	796,9	1 184,8
Tonttintotariaattipalveluista	2 032,9	1 370,6
Muusta toiminnasta	-162,4	469,5
Palkkiotuotot yhteensä	3 615,7	3 887,3
Muut palkkiokulut	-53,3	-92,5
Palkkiokulut yhteensä	-53,3	-92,5

3 Tuottojen jaottelu

	10-12/2019	10-12/2018	1-12/2019	1-12/2018
Korkotuotot	7 151,0	6 135,1	26 462,7	23 614,8
Korkokulut	-3 131,7	-2 784,8	-12 010,8	-11 284,1
Korkokate	4 019,2	3 350,4	14 451,9	12 330,8
Nettopalkkiotuotot				
Luotonannosta	395,3	392,5	1 707,4	2 058,2
Tonttintotariaattitoiminnasta	383,0	400,1	1 558,3	1 390,3
Muusta toiminnasta	75,5	93,4	296,7	346,3
Nettopalkkiotuotot yhteensä	853,8	886,0	3 562,5	3 794,8
Treasury-toiminnan nettotuotot	-12,6	-1 269,7	-111,3	-820,1
Sijoituskiinteistöjen vuokraustoiminnan nettotuotot	674,1	777,5	2 708,5	2 554,5
Kiinteistösijoitusten myyntivoitot	-5,1	209,8	141,6	376,0
Muut tuotot	-25,4	4,2	-50,3	-12,9
Muut tuotot yhteensä	631,0	-278,2	2 688,5	2 097,4
Tuotot yhteensä	5 504,0	3 958,2	20 702,9	18 223,0

4 Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot		2019	2018
Rahoitusinstrumenttien luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto)			
	Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatuista eristä johtuvat nettotuotot	-3,3	800,2
	Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto)		
	Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatuista eristä johtuvat nettotuotot	-490,2	-2 423,8
	Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaissopimukset	303,4	478,9
	Arvopaperikaupan nettotuotot	-190,0	-1 144,7
	Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot yhteensä	-190,0	-1 144,7
5 Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot		2019	2018
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot			
	Saamistodistusten myyntivoitot	4,9	291,4
	Yhteensä	4,9	291,4
6 Suojauslaskennan nettotulos		2019	2018
	Suojauskohteiden käyvän arvon muutos	-14 373,8	-9 414,7
	Suojausinstrumenttien käyvän arvon muutos	14 447,7	9 447,9
	Yhteensä	73,9	33,2
7 Sijoituskiinteistöjen nettotuotot		2019	2018
	Vuokratuotot	2 358,7	2 315,7
	Myyntivoitot (-tappiot)	141,6	376,0
	Muut tuotot	1 325,3	1 025,7
	Maksetut vastikkeet ja muut hoitokulut		
	Sijoituskiinteistöistä, jotka kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	-618,7	-714,5
	Muut kulut	-40,4	-13,7
	Arvonalentumiset	-254,8	0,0
	Suunnitelman mukaiset poistot	-61,5	-58,7
	Yhteensä	2 850,1	2 930,5
8 Liiketoiminnan muut tuotot		2019	2018
	Vuokratuotot, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus	10,7	12,0
	Muut tuotot	-61,0	-24,9
	Yhteensä	-50,3	-12,9
9 Liiketoiminnan muut kulut		2019	2018
	Vuokrakulut	-25,9	-81,0
	Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-43,3	-60,6
	Muut kulut	-1 958,3	-1 688,7
	Yhteensä	-2 027,5	-1 830,3
	Erään muut kulut sisältyy Rahoitusvakausvirastolle suoritetut vakaumaksut 941.304,66 euroa (915.513,75 euroa).		
10 Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä		2019	2018
	Suunnitelman mukaiset poistot	-856,1	-516,1

11 Odotettavissa olevat luottotappiot luotoista ja muista sitoumuksista sekä muista rahoitusvaroista

	2019	2018
Odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenoön kirjattavista rahoitusvaroista		
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	103,2	-31,0
Lopulliset luottotappiot	-81,0	
Taseen ulkopuoliset sitoumukset, myönnetty nostamattomat luotot		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	0,0	-0,3
Yhteensä	22,2	-31,3
Muiden rahoitusvarojen odotettavissa olevat luottotappiot ja arvonalentumistappiot		
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	16,6	8,7
Yhteensä	16,6	8,7

12 Tuloverot

	2019	2018
Tuloslaskelman verojen erittely		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva verokulu	-1 848,4	-1 369,8
Laskennallisten verojen muutos	306,8	146,4
Edellisten tilikausien verot	18,3	6,6
Verot tuloslaskelmassa	-1 523,3	-1 216,8
Verojen täsmäytyslaskelma		
Tulos ennen veroja	8 406,7	7 165,2
Verovapaat tulot	-708,2	-1 013,2
Vähennyskelvottomat kulut	21,0	11,6
Oikaisu ed.tilikauteen*	0,0	-57,8
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-11,5	11,0
Yhteensä	7 707,9	6 116,9
Verot laskettuna 20 %:n verokannalla	-1 541,6	-1 223,4
Edellisten tilikausien verot	18,3	6,6
Muut erät	0,0	0,0
Verot tuloslaskelmassa	-1 523,3	-1 216,8

* IFRS 9 oikaisu voittovaroihin

13 Tuoteryhmiä ja maantieteellisiä markkina-alueita koskevat tiedot

Hypo-konsernilla on ainoastaan yksi segmentti, vähittäispankkitoiminta.

Konsernin pääasialliset tuotot muodostuvat tuoteryhmittäin anto- ja ottolainauksesta sekä muista asumisen tuotteista ja palveluista.

Anto- ja ottolainauksen, sisältäen asumisen muut tuotteet ja palvelut, katsotaan muodostavan yhden liiketoiminta-alueen asiakaskunnan ja Hypon tarjoamien tuotteiden (käänteinen asuntolaina ja -kauppa, notariaattipalvelu) erityispiirteiden vuoksi.

Notariaattipalvelu kattaa mm. tonttikauppoihin ja niiden vuokraukseen liittyviä juridisia ja hallinnollisia tehtäviä. Konsernin toimialueena on Suomi. Muu toiminta koostuu korttiyhteistyökumppanin liikkeeseen laskemien ja myöntämien

MasterCard maksuaikakorttien markkinointi- ja myyntitoiminnasta, sekä konsernin ulkopuoliselle yhtiölle suoritetuista palveluista.

	2019				Henkilöstö
	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	20 617,1	8 290,9	3 230 397,0	3 100 872,3	52
Muu toiminta	139,0	115,8	259,9	22,2	
	20 756,2	8 406,7	3 230 656,9	3 100 894,6	52

	<u>2018</u>				
	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	18 087,9	6 971,6	3 113 623,7	2 992 386,9	53
Muu toiminta	227,7	193,7	193,3	21,0	
	18 315,6	7 165,2	3 113 816,9	2 992 407,9	53

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT

1000 €, ellei toisin mainita.

14 Käteiset varat		2019	2018
Saamiset keskuspankilta		244 100,0	223 600,0
15 Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat ja nettovelat		2019	2018
		tasearvo	tasearvo
VASTAAVAA		244 100,0	223 600,0
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset		267 107,0	201 166,5
Saamiset luottolaitoksilta		9 850,7	5 399,5
Saamistodistukset		15 006,4	8 506,0
		536 064,1	438 672,0
Nettovelat		2019	2018
Rahavarat yhteensä		536 064,1	438 672,0
Varainhankinta, vuoden kuluessa takaisin maksettavat		-36 483,2	-168 435,6
Varainhankinta, yli vuoden kuluttua takaisin maksettavat		-1 364 996,0	-1 067 576,5
Nettovelat		-865 415,1	-797 340,1
Rahavarat yhteensä		536 064,1	438 672,0
Bruttovarainhankinta, kiinteäkorkoiset		-36 483,2	-168 435,6
Bruttovarainhankinta, vaihtuvakorkoiset		-1 364 996,0	-1 067 576,5
Nettovelat		-865 415,1	-797 340,1

Nettovelat 2019	Rahavarat			Rahoitukseen liittyvät velat			
	Käteiset varat	Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	Saamistodistukset julkisyhteisöiltä	Saamiset luottolaitoksilta	Lainat vuoden kuluessa	Lainat yli vuoden kuluttua	Yhteensä
Nettovelat 1.1.2019	223 600,0	201 166,5	8 506,0	5 399,5	-168 435,6	-1 067 576,5	-797 340,1
Rahavirrat	20 500,0	62 779,7	6 503,0	4 451,2	131 957,9	-296 373,9	-70 182,2
Muut muutokset, joihin ei liity maksua	0,0	3 160,8	-2,5	0,0	-5,5	-1 045,6	2 107,2
Nettovelat 31.12.2019	244 100,0	267 107,0	15 006,4	9 850,7	-36 483,2	-1 364 996,0	-865 415,1

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

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

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

16 Saamiset luottolaitoksilta (Lainat ja muut saamiset)

	2019			2018		
	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		29,8	29,8		60,8	60,8
Kotimaisilta luottolaitoksilta	7 969,6		7 969,6	4 638,6		4 638,6
Ulkomaisilta luottolaitoksilta	1 851,3		1 851,3	700,1		700,1
Yhteensä	9 820,9	29,8	9 850,7	5 338,7	60,8	5 399,5

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

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

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

17 Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä (Lainat ja muut saamiset)

	2019		2018	
	Tappioita koskeva vähennyserä 2019		Tappioita koskeva vähennyserä 2018	
Yritykset ja asuntoyhteisöt	1 767 716,4	0,2	1 775 705,9	0,3
Kotitaloudet	805 062,7	261,2	800 122,5	364,3
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	1 750,0		1 750,0	
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	504,4		613,6	
Ulkomaat	11 374,9		11 080,5	
Yhteensä	2 586 408,4	261,4	2 589 272,5	364,6

Saamiset, joilla on huonompi

etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla

0,0

356,3

Saamiset, jotka ovat järjestämättömiä

2 644,6

1 790,1

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä koostuvat pitkäaikaisesta luotonannosta eri vastapuolille.

	2019	2018
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot		
Odotetut luottotappiot vuoden alussa	364,6	333,6
Odotetut luottotappiot, nettomuutos	-103,2	31,0
Odotetut luottotappiot vuoden lopussa	261,4	364,6
Ryhmäkohtaisia arvonalentumiskirjauksia ei ole tehty.		
Saamisista tilikaudelle kirjatut lopulliset luottotappiot	81,0	0,0

18 Saamistodistukset

	2019			Tappiota koskeva vähennyserä	2018			Tappiota koskeva vähennyserä
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä		Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	
Julksiyhteisöjen liikkeeseen laskemat Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat								
Valtion liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	0,0		0,0		22 144,8		22 144,8	
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut	138 728,4		138 728,4		100 476,6		100 476,6	
Valtion liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	111 705,7		111 705,7		31 555,2		31 555,2	
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut								
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	31 679,4		31 679,4		23 272,6		23 272,6	
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	0,0		0,0	0,0	26 499,0		26 499,0	15,7
Muut saamistodistukset	0,0		0,0	0,0	5 724,4		5 724,4	0,9
Saamistodistukset yhteensä	282 113,4	0,0	282 113,4	0,0	209 672,5	0,0	209 672,5	16,6
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen			267 107,0				201 166,5	
Saamistodistukset ovat jäljellä olevalta maturiteetiltaan 3 kk - 10 vuoden mittaisia sijoituksia useisiin eri luottovastapuoliin.								

19 Saamistodistukset luottoluokitusjakaumittain

Luottoluokitusjakauma	2019		Yritykset ja rahoituslaitokset	Katetut joukkolainat	Yhteensä
	Valliot, kunnat ja julkisyhteisöt				
S&P vastaavuus					
AAA		20 839,7		23 407,9	44 247,6
AA+ - AA-		229 594,3	8 271,5	0,0	237 865,9
A+ - A-					0,0
BBB+ - BBB-					0,0
BB+ tai alempi					0,0
Luottoluokitusjakauma	2018				
S&P vastaavuus	Valliot, kunnat ja julkisyhteisöt		Yritykset ja rahoituslaitokset	Katetut joukkolainat	Yhteensä
AAA				40 160,1	40 160,1
AA+ - AA-		154 176,5	5 724,4		159 900,9
A+ - A-					0,0
BBB+ - BBB-			9 611,5		9 611,5
BB+ tai alempi					0,0

20 Osakkeet ja osuudet (Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat)

	2019			2018		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Osakkeet ja osuudet, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat		132,4	132,4	132,4	132,4	132,4
Joista hankintamenoon		132,4	132,4	132,4	132,4	132,4
Joista luottolaitoksissa		108,5	108,5	108,5	108,5	108,5

21 Johdannaissopimukset

	2019		2018	
	Kirjanpitoarvo Vastaavaa	Vastattavaa	Kirjanpitoarvo Vastaavaa	Vastattavaa
Suojauslaskennassa olevat johdannaiset				
OTC-koronvaihtosopimukset, korkojen rahavirran suojaus, käypä arvo				
OTC-koronvaihtosopimukset, käyvän arvon suojaus, käypä arvo	18 964,0	405,3	4 496,3	
Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaiset				
OTC-koronvaihtosopimukset, käypä arvo joista keskusvastapuoliselvityksessä	387,9	7 193,2	66,3	3 215,5
	0,0	4 220,8	0,0	874,4
	19 351,9	7 598,5	4 562,6	3 215,5
OTC-koronvaihtosopimukset, siirtyvä korko	3 537,8	3 919,8	2 108,1	2 609,0
Yhteensä	22 889,7	11 518,4	6 670,7	5 824,4

	2019			
	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä
Jäljellä oleva maturiteetti				
Kohde-etuuksien nimellisarvot	35 000,0	1 021 000,0	414 514,1	1 470 514,1
joista keskusvastapuoliselvityksessä	0,0	45 000,0	70 000,0	115 000,0
Käypä arvo, vastaavaa	0,0	13 605,4	5 746,6	19 351,9
joista keskusvastapuoliselvityksessä	0,0	0,0	0,0	0,0
Käypä arvo, vastattavaa	103,3	1 055,0	6 440,1	7 598,5
joista keskusvastapuoliselvityksessä	0,0	273,5	3 947,2	4 220,8

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

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

Johdannaissopimuksien avoimen vastapuoliriskin määrä muodostuu johdannaissopimusten markkina-arvoista sekä sopimuksiin liittyvistä toimitetuista vakuuksista ja niiden markkina-arvosta. Osa johdannaisista ja vakuuksista muodostavat nettoutusryhmän. Johdannaissopimusten vastapuoliriskiä hallitaan vastapuolten tarkalla valinnalla, johdannaisyleissopimuksilla sekä vakuuksilla. Hypon johdannaissopimusvastapuolet ovat vähintään 'A' luottoluokiteltuja ja valtaosa sopimuksista on tehty ISDA/CSA -yleissopimuksien alla. Hypon avoin johdannaisten vastapuoliriski oli positiivinen 31.12.2019 yhteensä 460 301 euroa. Riskin määrässä on huomioitu vakuusjärjestelyt sekä nettottaminen sopimusten mahdollistamalla tavalla.

22 Suojauslaskennan maturiteetti

	2019		
	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta
Käyvän arvon suojauslaskenta			
Nimellisarvo		910 000	309 514
Kiinteä korko, keskiarvo		0,37 %	0,50 %

Suojauslaskennan maturiteetti

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

Taulukko näyttää suojauslaskennassa käytettävien suojaavien instrumenttien maturiteettiprofiilin.

23 Suojauslaskennan suojaavat instrumentit

2019

	Nimellisarvo	Varojen kirjanpitoarvo	Velkojen kirjanpitoarvo	Tase-erä	Käyvän arvon muutos
					suojauslaskennassa
Käyvän arvon suojauslaskenta					
Korkojohdannaiset	1 219 514,1	18 964,0	405,3	Johdannais-sopimukset	14 043,1

2018

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

24 Suojauslaskennan kohteet

2019

	Kirjanpitoarvo		Kertyneet käyvänarvon oikaisut suojattavalle kohteelle		Tase-erä	Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
	Varat	Velat	Varat	Velat		
Käyvän arvon suojauslaskenta						
Yleiseen liikeeseen lasketut velkakirjat		1 205 642,0		-19 824,3	Yleiseen liikeeseen lasketut velkakirjat	-14 373,8
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	19 014,6		404,6	0,0	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	404,6

2018

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

25 Suojauslaskennan tehokkuus

	2019		Tuloserä suojauslaskennan tehottomalle osalle
	Voitto/tappio laajassa tuloslaskelmassa	Suojauksen tehottomuus tuloslaskelmassa	
Käyvän arvon suojauslaskenta Korkojohdannaiset	0	73,9	Suojauslaskennan nettotuotot
	2018		
	Voitto/tappio laajassa tuloslaskelmassa	Suojauksen tehottomuus tuloslaskelmassa	Tuloserä suojauslaskennan tehottomalle osalle
Käyvän arvon suojauslaskenta Korkojohdannaiset	0	33,2	Suojauslaskennan nettotuotot

26 Aineettomat hyödykkeet

	2019	2018
IT-ohjelmat ja -hankkeet	2 801,8	1 840,5
Muut aineettomat hyödykkeet	834,9	947,5
	3 636,7	2 788,0
Aineettomien hyödykkeiden hankkimista koskevien sopimusperusteisten sitoumusten määrä	1 936,0	136,8

27 Aineelliset hyödykkeet

	2019	2018
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo		
Maa- ja vesialueet	8 808,8	8 975,2
Rakennukset	893,6	911,2
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	51 862,0	51 534,1
Tasearvo, yhteensä	61 564,4	61 420,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	64 564,4	63 838,5
josta ulkopuolisen, pätevän arvioijan arvioihin perustuva osuus	1 575,2	670,0

	2019	2018
Ei-purettavissa olevat tonttivuokrasopimukset		
Vuokrasaatavat yhden vuoden kuluessa	190,7	192,3
Vuokratuotto on laskettu vain yhdeksi vuodeksi eteenpäin, koska taloyhtiöiden tonttiosuuksien tulevat lunastukset eivät ole vielä tiedossa.		

Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat velvoitteet		
Valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	0,0	2 262,6
Rakennuttamiseen liittyvät vastuut	2 181,9	2 181,9
Yhteensä	2 181,9	4 444,5

Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat velvoitteet sisältyvät taseen ulkopuolisiin sitoumuksiin, jotka on esitetty liitteessä 46.
Rakennuttamiseen liittyvät vastuut koostuvat mahdollisista rakennuttamis- ja virhevastuista.

Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet, tasearvo		
Omassa käytössä olevat		
Maa- ja vesialueet	538,3	687,0
Rakennukset	106,2	157,4

Tasearvo, yhteensä **644,5** **844,4**

Muiden kiinteistöjen käypä arvo, yhteensä 2 590,9 3 516,2

Rakennusvaiheessa oleviin kohteisiin liittyvät veloitteet

Rakenteilla olevien kohteiden maksamattomat kauppahinnat

0,0

0,0

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

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

28 Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden muutokset tilikauden aikana

	Aineettomat hyödykkeet	Sijoituskiint. ja sijoituskiinteistö- osakkeet	Muut kiinteistö- ja kiinteistö- osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
Hankintameno 1.1.2019	5 392,5	64 226,2	932,0	2 472,8	67 630,9
Lisäykset, uudet hankinnat	1 792,6	3 802,9		49,4	3 852,3
Vähennykset	-293,1	-3 241,1	-192,6	-30,2	-3 464,0
Hankintameno 31.12.2019	6 891,9	64 788,0	739,4	2 491,9	68 019,2
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2019	2 604,5	513,6	87,6	2 214,7	2 815,9
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot					0,0
Tilikauden poisto	650,8	163,1	7,3	34,9	205,3
Tilikauden arvonalennukset	0,0	254,8			254,8
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2019	3 255,2	931,5	94,9	2 249,7	3 276,0
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2019		-2 292,1			-2 292,1
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut					0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	3 636,7	61 564,4	644,5	242,2	62 451,1
Hankintameno 1.1.2018	4 946,6	62 491,7	932,0	2 479,2	65 902,8
Lisäykset, uudet hankinnat	454,8	6 748,1		1,6	6 749,8
Vähennykset	-9,0	-5 013,6		-8,1	-5 021,7
Hankintameno 31.12.2018	5 392,5	64 226,2	932,0	2 472,8	67 630,9
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2018	2 129,7	513,6	77,4	2 183,6	2 774,6
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-4,9				0,0
Tilikauden poisto	479,7		10,1	31,2	41,3
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2018	2 604,5	513,6	87,6	2 214,7	2 815,9
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2018		-2 292,1			-2 292,1
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut					0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.2018	2 788,0	61 420,5	844,4	258,0	62 522,9

29 Muut varat

	2019	2018
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt/eläkesäätiön ylikate	4 588,3	5 328,9
Muut saamiset	10 545,9	5 297,2
Yhteensä	15 134,3	10 626,0

Tarkempia tietoja etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä esitetään liitetiedossa 43.

30 Siirtosaamiset ja maksetut ennakot

	2019	2018
Korkosaamiset	7 198,6	4 843,7
Muut siirtosaamiset	540,7	612,9
Yhteensä	7 739,3	5 456,6

31 Verosaamiset ja -velat

	2019	2018
Tuloverosaamiset		38,5
Laskennalliset verosaamiset		148,5
Verosaamiset yhteensä	0,0	187,0
Tuloverovelat	530,8	1 306,6
Laskennalliset verovelat	9 729,3	9 812,9
Verovelat yhteensä	10 260,0	11 119,5
Laskennalliset verosaamiset	2019	2018
Käyvän arvon rahasto		148,5
Yhteensä	0,0	148,5
Laskennalliset verovelat	2019	2018
Työeläke-etuudet	917,7	1 065,8
Uudelleenarvostusrahasto	286,2	286,2
Käyvän arvon rahasto	188,7	124,3
EVL 46§:n mukaiset luottotappiovaraukset	8 336,7	8 336,7
Yhteensä	9 729,3	9 812,9
Laskennallinen verosaaminen (+)/-velka (-), netto	-9 729,3	-9 664,4
Laskennallisten verojen muutokset	2019	2018
Laskennalliset verosaamiset /-velat 1.1.	-9 664,4	-9 891,0
Kirjattu tuloslaskelmaan:		
EVL 46§:n mukainen luottotappiovaraus		
IAS 19-kirjaus	306,8	146,4
Työeläke-etuudet		
Arvonkorotusrahaston eliminointi		
Laajaan tulokseen ja omaan pääoman kirjattu:		
Rahavirtojen suojaukset		-16,3
Myytavissä olevat rahavarat		
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjatut rahoitusvarat	-212,9	32,7
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleenarvostus	-158,7	63,7
Laskennalliset verosaamiset (+) / -velat (-) yhteensä 31.12., netto	-9 729,3	-9 664,4
Tuloverosaaminen (+) / -velka (-), netto	-530,8	-1 268,1
Verosaamiset yhteensä (+) / -velka (-), netto	-10 260,0	-10 932,5

32 Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat

	2019		2018	
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat				
Joukkovelkakirjalainat	1 275 217,9	1 260 000,0	960 976,9	960 000,0
Sijoitus- ja yritystodistukset	36 483,2	36 500,0	168 435,6	168 500,0
Yhteensä	1 311 701,1	1 296 500,0	1 129 412,5	1 128 500,0

Joukkovelkakirjalainat ovat Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemia vakuudettomia velkasitoumuksia ja katettuja joukkolainoja.

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

33 Muut velat

	2019	2018
Muut velat	35 004,0	17 119,0

34 Siirtovelat ja saadut ennakot

	2019	2018
Korkovelat	4 740,7	2 802,5
Saadut ennakomaksut	79,1	137,2
Tilikauden veroihin perustuva verovelka	530,8	1 306,6
Muut siirtovelat	2 094,7	3 417,0
Yhteensä	7 445,2	7 663,3

35 Kriisratkaisusta annetun lain mukaiset velat

	2019	2018
Vakuudettomat velat	57 106,5	195 454,7
joista jäljellä oleva maturiteetti vähintään 1 vuosi	20 623,3	10 719,1
Vakuudettomat velat, joissa on muita velkoja huonompi etuoikeus, pl. omiin varoihin luettavat velat	0,0	0,0
joista jäljellä oleva maturiteetti vähintään 1 vuosi	0,0	0,0
Ydinpääoma (CET1)	120 028,6	112 342,3
Kriisratkaisusta annetun lain mukaiset erät yhteensä	140 651,9	123 061,5

36 Rahoitusvarojen ja -velkojen maturiteettijakauma

	2019					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	9 850,7					9 850,7
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	23 793,0	120 008,0	594 853,0	683 092,0	1 164 401,0	2 586 147,0
Saamistodistukset	20 015,0	17 129,2	129 750,1	115 219,1		282 113,4
Yhteensä	53 658,8	137 137,2	724 603,1	798 311,1	1 164 401,0	2 878 111,1
Velat luottolaitoksille	777,7	80 000,0	5 551,5			86 329,2
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 249 324,5	378 934,6	1 028,2	13 800,0		1 643 087,3
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	4 999,6	31 483,6	970 318,3	304 899,6		1 311 701,1
Yhteensä	1 255 101,8	490 418,2	976 898,0	318 699,6	0,0	3 041 117,6
	2018					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	5 399,5					5 399,5
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	22 318,0	102 909,0	448 719,0	537 667,0	1 477 294,9	2 588 907,9
Saamistodistukset	8 506,0	1 004,3	139 981,0	60 181,2		209 672,5
Yhteensä	36 223,5	103 913,3	588 700,0	597 848,2	1 477 294,9	2 803 979,9
Velat luottolaitoksille			90 101,5			90 101,5
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 377 292,3	356 494,3	1 272,2	24,4		1 735 083,3
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	80 985,7	87 449,9	662 311,4	298 665,5		1 129 412,5
Yhteensä	1 458 278,0	443 944,3	753 685,1	298 689,9	0,0	2 954 597,2

37 Tase-erien erittely koti- ja ulkomaanrahan määräisiin

Tase-erät eivät sisällä ulkomaanrahan määräisiä erä.

38 Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

		2019		2018		
	Luokittelu	Käyvän arvon määrittämisperiaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Käteiset varat	Jaksettuihin hankintamenoihin		244 100,0	244 100,0	223 600,0	223 600,0
Saamiset luottolaitoksilta	Jaksettuihin hankintamenoihin		9 850,7	9 850,7	5 399,5	5 399,5
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Jaksettuihin hankintamenoihin		2 586 147,0	2 586 147,0	2 588 907,9	2 588 907,9
Saamistodistukset	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	1	123 722,0	123 722,0	146 338,8	146 338,8
Saamistodistukset	Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut erät	1	143 385,0	143 385,0	54 827,8	54 827,8
Osakkeet ja osuudet	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	2	132,4	132,4	132,4	132,4
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	19 351,9	19 351,9	4 562,6	4 562,6
Yhteensä			3 126 689,0	3 126 689,0	3 023 768,9	3 023 768,9
Velat luottolaitoksille	Jaksettuihin hankintamenoihin		86 329,2	86 329,2	90 101,5	90 101,5
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Jaksettuihin hankintamenoihin		1 643 087,3	1 643 087,3	1 735 083,3	1 735 083,3
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksettuihin hankintamenoihin		1 311 701,1	1 311 701,1	1 129 412,5	1 129 412,5
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2	7 598,5	7 598,5	3 215,5	3 215,5
Yhteensä			3 048 716,1	3 048 716,1	2 957 812,7	2 957 812,7

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

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

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

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

toistuvasti tai kertaluonteisesti. Periaatteet ovat seuraavat:

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

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

39 Rahoitusvarojen ja -velkojen netottaminen

2019	Bruttoramamäärät	Nettoutettu taseessa	Taseessa esitettävät rahamäärät	Määrät, joita koskee nettoutusjärjestely mutta joita ei ole netotettu taseessa		Nettomäärä
				Rahoitusinstrumentit	Saatu/maksettu käteisvakuus	
Johdannaisvelat	8 516,8		8 516,8		8 009,4	507,4
Johdannaissaamiset	22 889,7		22 889,7		23 350,0	-460,3

2018	Bruttoramamäärät	Nettoutettu taseessa	Taseessa esitettävät rahamäärät	Määrät, joita koskee nettoutusjärjestely mutta joita ei ole netotettu taseessa		Nettomäärä
				Rahoitusinstrumentit	Saatu/maksettu käteisvakuus	
Johdannaisvelat	4 018,7		4 018,7		3 259,3	759,4
Johdannaissaamiset	6 670,7		6 670,7		6 060,0	610,7

Taseeseen kirjatut rahoitusvarat ja -velat netotetaan, jos Hypolla on sekä aikomus että laillinen oikeus selvittää kaupat nettomääräisenä tai toteuttaa omaisuuserän myynti

ja velkaerän kuittaus samanaikaisesti. Johdannaisvelat -ja saamiset sisältävät siirtyvät korkoerät.

40 Peruspääoma

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin emoyhtiön peruspääoma on sen sääntöjen mukaan viisi miljoonaa euroa.

Ulkopuolelta kootuista varoista muodostetun lisöpääoman määrästä, korosta ja takaisin maksusta ja muista ehdoista päättää

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus. Suomen Hypoteekkiyhdistys on jäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö.

41 Työsuhde-etuudet

Palkkakulut ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet

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

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

Eläkekulut ja muut työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet ovat joko maksu- tai etuuspohjaisia.

Maksupohjaiset järjestelyt

Maksupohjaisista järjestelyistä työnantajan velvoite rajoittuu järjestelyyn maksettuihin rahamääriin.

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

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

Työl-vakuutuksen ennakomaksut esitetään taseen erässä muut siirtosaamiset ja maksetut ennakot. Ennakonpidätyks- ja sosiaaliturvamaksuvelka esitetään tase-erässä muut velat ja lomapalkkoihin liittyvä velka erässä muut siirtovelat.

Etuuspohjaiset järjestelyt

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

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

Netto-omaisuuserä

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

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

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

Eläkeveloitteen laskenta

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

Veloitteen nykyarvo saattaa muuttua veloitteen laskentaan käytettävien vakuutusmatemaattisten oletusten muutoksista johtuen. Muutos voi kohdistua esimerkiksi inflaatiotasoon, ennakoituun nähden suurempiin tai pienempiin palkkoihin, etuuksien lisäyksiin tai diskonttokorkoon, kuten myös järjestelyyn kuuluvien varojen tuotto-odotukseen. Järjestelyn duraatio kuvaa veloitteen erääntymisprofiilia.

Järjestelyn varat

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

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

Arviot

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

Etuuspohjaisen järjestelyn olennaisimmat riskit

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

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

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

Työsuhde-etuudet tuloslaskelmassa

	2019			Yhteensä
	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	
Korkotuotot			84,6	84,6
Liiketoiminnan muut tuotot (+) tai -kulut (-)			-97,0	-97,0
Palkat ja palkkiot	-5 180,2			-5 180,2
Eläkekulut		-918,0	-21,6	-939,7
Muut henkilösivukulut		-126,3		-126,3
Muut hallintokulut	-3,2			-3,2
Yhteensä	-5 183,4	-1 044,3	-34,0	-6 261,7

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

Työsuhde-etuudet laajassa tuloslaskelmassa

	2019	2018
	Etuuspohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt
Vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-)	-793,5	-318,5

Työsuhde-etuudet taseessa, vastaavaa

	2019		Yhteensä
	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	
Muut varat		4 588,3	4 588,3
Siirtosaamiset ja ennakkomaksut			0,0
Yhteensä	0,0	4 588,3	4 588,3

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

Työsuhde-etuudet taseessa, vastattavaa

	2019			Yhteensä
	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	
Muut velat		174,6		174,6
Laskennallinen verovelka			917,7	917,7
Muut siirtovelat	1 049,6			1 049,6
Käyvän arvon rahasto, vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-)			3 549,5	3 549,5
Käyvän arvon rahasto, laskennallinen vero			-709,9	-709,9
Yhteensä	1 049,6	174,6	3 757,3	4 981,5

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

Etuuspohjaiset järjestelyt

Järjestelyn velvoitteet ja varat

	2019	2018
Velvoitteiden nykyarvo	-6 468,3	-6 428,7
Varojen käypä arvo	11 056,7	11 757,6
Nettomääräinen omaisuuserä (+) / -velka (-)	4 588,4	5 328,9

Tilikauden muutos

	2019	2018
Nettomääräinen omaisuuserä 1.1.	5 328,9	6 379,5
Työsuorituksen perustuvat menot	-21,6	-20,6
Nettokorko, tuotto (+), kulu (-)	84,6	101,4
Hoitokulut	-97,0	-63,0
Siirto M-osastolle	0,0	0,0
Tilikaudella kirjattu nettomääräinen vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-)	793,5	-318,5
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)	-1 500,0	-750,0
Nettomääräinen omaisuuserä 31.12.	4 588,4	5 328,9

Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo

	2019			2018		
	Noteeratut	Ei-noteeratut	Yhteensä	Noteeratut	Ei-noteeratut	Yhteensä
Oman pääoman ehtoiset instrumentit	1 130,7	466,8	1 597,4	1 536,2	314,5	1 850,7
Vieraan pääoman ehtoiset instrumentit	216,8		216,8	212,8		212,8
Sijoitusrahastot	1 927,6		1 927,6	1 542,6	0,0	1 542,6
Kiinteistöt	7 314,8		7 314,8	8 151,5		8 151,5
Varojen käypä arvo yhteensä	10 589,9	466,8	11 056,7	11 443,1	314,5	11 757,6

	2019	2018
Järjestelyyn kuuluviin varoihin sisältyvät konsernin omat rahoitusinstrumentit	595,7	95,3
Järjestelyn duraatio, vuotta	12,78	12,20
Tärkeimmät vakuutusmatemaattiset oletukset, %		
Diskonttauskorko	0,70	1,60
Varojen tuotto-odotus	0,70	1,60
Tuleva palkankorotusolettamus	2,10	2,10
Inflaatio	1,20	1,30

Velvoitteen herkkyyks keskeisissä oletuksissa tapahtuville muutoksille

	2019		2019		2018		2018	
	Vaikutus etuuspohjaiseen veloitteeseen		Vaikutus etuuspohjaiseen veloitteeseen		Vaikutus etuuspohjaiseen veloitteeseen		Vaikutus etuuspohjaiseen veloitteeseen	
	Oletuksen muutos	Lisäys	Vähennys	Lisäys	Vähennys	Lisäys	Vähennys	
Diskonttauskorko	0,50 %	-5,78 %	6,39 %	-5,54 %	6,10 %			
Palkkojen nousuvauhti	0,50 %	0,24 %	-0,24 %	0,27 %	-0,26 %			
Eläkkeiden nousuvauhti	0,50 %	6,04 %	-5,70 %	5,78 %	-5,47 %			
Odotettavissa oleva elinikä	1 vuosi	4,45 %	-4,26 %	4,09 %	-3,93 %			

KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

42	Annetut ja saadut vakuudet		
		2019	2018
	Omasta velasta annetut vakuudet	Muut vakuudet	Muut vakuudet
	Velat luottolaitoksille	94 703,1	97 588,9
	Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat	1 598 597,2	1 239 491,3
	Johdannaissopimukset	13 375,2	7 963,9
	Sidotut varat yhteensä	1 706 675,5	1 345 044,2
		2019	2018
	Saadut vakuudet	Muut vakuudet	Muut vakuudet
	Velat luottolaitoksille		
	Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat		
	Johdannaissopimukset	23 350,0	6 060,0
	Saadut vakuudet yhteensä	23 350,0	6 060,0

43	IFRS 16 Vuokrasopimukset		
	Hypo-konserni vuokralle ottajana	2019	1.1.2019*
	Käyttöoikeusomaisuuserä		
	Poistot - Tietotekniikka	35,9	
	Poistot- Kiinteistöt	163,1	
	Kirjanpitoarvo - Tietotekniikka	35,9	71,8
	Kirjanpitoarvo - Kiinteistöt	325,4	321,5
	Vuokrasopimusvelka		
	Korkokulut	8,1	
	Kirjanpitoarvot jäljellä olevan maturiteetin mukaan		
	Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	361,3	393,3
	Kirjaamista ja arvostamista koskevat helpotukset		
	Arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskeviin sopimuksiin liittyvät kulut	5,3	

*1.1.2019 IFRS 16:sta johtuvat oikaisut tase-eriin.

Hypo-konserni on vuokrannut käyttöönsä toimistotiloja Helsingistä sekä toimistotietotekniikkaa toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla.

Hypo-konserni vuokralle antajana	2019
Operatiiviset vuokrasopimukset	
Vuokratuotot	2 369,4
Diskonnttaamattomat vuokrasaavat	
Vuosi 1	1 006,3
Vuosi 2	660,9
Vuosi 3	545,8
Vuosi 4	350,3
Vuosi 5	252,5
Vuodet >5	7 594,0

Hypo-konserni on antanut vuokralle tontteja, asuin- ja liikehuoneistoja sekä pysäköintipaikkoja.

44 Taseen ulkopuoliset sitoumukset

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset		
Takaukset ja muut vastuut	2 181,9	2 181,9
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönneetyt, mutta nostamattomat luotot	110 284,1	269 244,0
Valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	0,0	2 262,6
Yhteensä	<u>112 466,0</u>	<u>273 688,5</u>

TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
45 Tilintarkastajalle maksetut palkkiot		
Tilintarkastuksesta	104,5	89,9
Muusta kuin tilintarkastuspalvelusta - emoyhtiö	10,9	4,1
Muusta kuin tilintarkastuspalvelusta - konserni	13,6	4,1

Palkkiot on esitetty arvonlisäverottomin määrin ja kohdistuvat tilikautta 2019 koskeviin toimeksiantoihin.

KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA MUUTA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin lähipiiriin kuuluvat sen tytäryhtiö, hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenet, Hypon toimitusjohtaja ja tämän sijainen, johtoryhmän jäsenet sekä edellä mainittujen henkilöiden läheiset perheenjäsenet ja lähipiiriyhteisöt. Lisäksi lähipiiriin luetaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö ja yhteiset toiminnot. Tytäryhtiö ja yhteiset toiminnot on esitelty liitteessä 51. Lähipiiritapahtumina on esitetty ne liiketoimet lähipiirin kanssa, joita ei ole eliminoitu konsernitilinpäätöksessä.

46 Henkilöstön lukumäärä

	2019	2018
	Keskimääräinen lukumäärä	Keskimääräinen lukumäärä
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	50	49
Toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen	2	2
Määräaikainen henkilöstö	2	4
Yhteensä	54	55

47 Johdolle maksetut palkat ja palkkiot

	2019	2018
Toimitusjohtajan kokonaispalkat	329,3	321,4

Irtisanomistilanteessa toimitusjohtajalle maksetaan 6 kk:n irtisanomisajan palkan lisäksi 4 kk:n kokonaispalkka. Toimitusjohtajalla ja hallituksen jäsenillä on oikeus työntekijäin eläkelain (TyEL) mukaiseen peruseläketurvaan. Toimitusjohtaja kuuluu Hypon henkilöstön tulos- ja kannustinpalkkausjärjestelmään, josta hänellä on mahdollisuus ansaita enintään 20 viikon palkkio. Maksettuihin kokonaispalkkoihin ei sisälly tulos- ja kannustinpalkkausjärjestelmän mukaisia palkkioita, joita ei maksettu vuoden 2019 aikana.

	2019	2018
Hallitus		
Pj:lle maksetut palkkiot	50,3	44,0
Varapj:lle maksetut palkkiot	34,7	30,8
Jäsenille maksetut palkkiot	129,0	112,1
Yhteensä	214,0	186,9
Hallintoneuvosto		
Pj:lle maksetut palkkiot	12,4	11,9
Varapj:lle maksetut palkkiot	7,3	6,2
Jäsenille maksetut palkkiot	50,3	50,4
Yhteensä	69,9	68,5
Johtoryhmän jäsenet (pl. toimitusjohtaja)		
Palkat ja palkkiot	839,1	702,9

Johdolle ja muulle lähipiirille maksetut palkat ja palkkiot palkkiolajeineen käyvät ilmi Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Palkka- ja palkkioselvityksestä vuodelta 2019, joka on julkistettu Hypon kotisivuilla <http://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/johtaminen-ja-hallinnointi/saannot-ja-sisainen-valvonta/palkitseminen/>

48 Lähipiirille myönnetty luotot

	2019	2018	Muutos
Toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen	187,3	202,7	-15,4
Johtoryhmä	71,2	0,0	71,2
Hallitus	199,4	204,4	-5,0
Hallintoneuvosto	481,4	689,0	-207,6
Yhteiset toiminnot	754,3	821,3	-66,9
Muu lähipiiri	1 432,9	1 272,2	160,7
Yhteensä	3 126,5	3 189,5	-63,1

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

49 Lähipiirin talletukset

	2019	2018	Muutos
Toimitusjohtaja, toimitusjohtajan sijainen ja hallitus	874,7	558,7	316,0
Hypon hallintoneuvosto	493,9	400,0	93,9
Johtoryhmä	145,2	123,0	22,2
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö	1 078,8	577,6	501,2
Muu lähipiiri	1 484,3	2 108,5	-624,2
Yhteensä	4 076,9	3 767,9	309,1

Talletukset on tehty markkinaehdoin.

50 Lähipiiriä koskevat liiketapahtumat

Hypo-konserni toteutti lähipiirin kanssa seuraavat liiketapahtumat:

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiö	2019	2018	Muutos
Sijoituskiinteistöjen myynnit	0,0	350,0	-350,0
Palveluiden myynnit	24,1	22,3	1,8
Palveluiden ostot	0,0	74,8	-74,8
Saatu ylikatepalautus	1 500,0	750,0	750,0
Saamiset	1 500,0	772,3	727,7

Kaikki liiketapahtumat on toteutettu markkinaehdoin. Edellä kuvatuista liiketapahtumista tilinpäätöshetkellä maksamatta olevat rahamäärät esitetään saamisina/velkoina.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön väliset henkilöstön ja johdon palkitsemisjärjestelmän mukaisten suoritus- ja saldojen rahamäärät käyvät ilmi liitetiedosta 41 'Työsuhde-etuudet'.

KONSERNIN OMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

51	Tietoja tytäryrityksistä ja yhteisistä toiminnoista	2019			Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
		Koti-paikka	Omistus-osuus, %	Oma pääoma				
	Tytäryritykset							
	Suomen AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100,00	25 294,1	646,3	1 657 947,5	1 632 653,4	2 946,0
	Yhteiset toiminnot							
	Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,57	6 418,2	152,0	8 105,2	1 687,0	689,6

Bostadsaktiebolaget Taoksen tilikauden tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu tilintarkastamattomien vuoden 2019 lukujen mukaisina.

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

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

Bostadsaktiebolaget Taoksen tilikauden tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu tilintarkastamattomien vuoden 2018 lukujen mukaisina.

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

KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

52 Konserniin kuuluvaa valvottavaa koskevat tiedot

Suomen Hypoteekkiyhdistys laatii konsernitilinpäätöksen.

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

KONSERNIN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

53 Luotto- ja vastapuoliriskin enimmäismäärä

2019

	Kirjanpitoarvo, brutto	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo keskimäärin kauden aikana	Korkosaaminen	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä
Luotonanto					
Erääntymättömät	2 226 912,7	2 225 770,9	2 223 497,5	1 045,2	96,6
Erääntyneet 1-2 pv *)	339 249,2	338 321,5	337 807,9	925,7	2,0
Erääntyneet 3 pv-1 kk	18 136,9	18 109,8	21 483,8	27,0	0,1
Erääntyneet 1-3 kk	1 465,6	1 462,9	2 734,8	2,8	0,0
Järjestämättömät alle 3 kk **)	73,5	73,4	101,0	0,1	0,0
Järjestämättömät, erääntyneet yli 3 kk	2 608,1	2 408,6	1 902,4	36,9	162,7
Luotonanto yhteensä	2 588 446,0	2 586 147,0	2 587 527,4	2 037,7	261,4
Muut					
Saamiset luottolaitoksilta					
Erääntymättömät					
Saamistodistukset					
Erääntymättömät	282 687,5	282 668,0	246 161,9	19,5	0,0
Osakkeet ja osuudet	132,4	132,4	132,4		
Johdannaissopimukset					
Erääntymättömät	22 889,7	19 351,9	11 957,3	3 537,8	
Muut yhteensä	305 709,6	302 152,3	258 251,6	3 557,2	0,0
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,10 %	0,10 %			

Liitetiedoissa 11 ja 17 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.

2018

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

Liitetiedoissa 11 ja 17 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.

54 Lainanhoitojoustot

	2019			2018		
	Terveet ja erääntyneet saamiset Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleenrahoitus	Yhteensä	Järjestämättömät saamiset Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleenrahoitus	Yhteensä
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 1.1.2019	1 493,3	255,3	1 748,6	1,3	0,0	1,3
Muutokset tilikauden aikana	4 380,0	2 125,8	6 505,8	-1,3	54,4	53,1
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 31.12.2019	5 873,3	2 381,1	8 254,4	0,0	54,4	54,4
Saamisista kirjatut arvonalentumiset tilikauden aikana			0,0			0,0

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

	2019			2018		
	Terveet ja erääntyneet saamiset Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleenrahoitus	Yhteensä	Järjestämättömät saamiset Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleenrahoitus	Yhteensä
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 1.1.2018	1 049,1	207,0	1 256,0	402,8	58,5	461,3
Muutokset tilikauden aikana	444,3	48,3	492,6	-401,6	-58,5	-460,0
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 31.12.2018	1 493,3	255,3	1 748,6	1,3	0,0	1,3
Saamisista kirjatut arvonalentumiset tilikauden aikana			0,0			0,0

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

55 Luotonannon keskittyneisyys

	2019			2018				
	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo yhteensä	%	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo yhteensä	%		
Luotonanto luotonsaajaryhmittäin								
Kotitaloudet	816 456,3	261,2	816 195,1	31,6 %	810 469,2	364,3	810 104,8	31,3 %
Asuntoyhteisöt	1 702 565,3	0,1	1 702 565,2	65,8 %	1 697 811,9	0,1	1 697 811,8	65,6 %
Yksityiset yritykset (asuntosijoittajat)	59 839,1	0,1	59 839,0	2,3 %	72 754,5	0,1	72 754,4	2,8 %
Muut	7 547,6	0,0	7 547,6	0,3 %	8 236,8	0,0	8 236,8	0,3 %
Yhteensä	2 586 408,4	261,4	2 586 147,0	100,0 %	2 589 272,5	364,6	2 588 907,9	100,0 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan								
Vakituinen asunto	2 521 641,8	131,1	2 521 510,7	97,5 %	2 524 488,8	224,8	2 524 264,0	97,5 %
Kulutusluotto	33 255,1	14,8	33 240,3	1,3 %	34 237,9	24,1	34 213,8	1,3 %
Vapaa-ajan asunto	8 204,2	115,4	8 088,9	0,3 %	8 880,9	115,4	8 765,5	0,3 %
Muut	23 307,2	0,2	23 307,0	0,9 %	21 664,9	0,3	21 664,5	0,8 %
Yhteensä	2 586 408,4	261,4	2 586 147,0	100,0 %	2 589 272,5	364,6	2 588 907,9	100,0 %
Luotonanto maakunnittain								
Uusimaa	1 995 654,9	68,3	1 995 586,6	77,2 %	1 979 708,3	86,0	1 979 622,4	76,5 %
Muu Suomi	590 753,4	193,0	590 560,4	22,8 %	609 564,1	278,6	609 285,5	23,5 %
Yhteensä	2 586 408,4	261,4	2 586 147,0	100,0 %	2 589 272,5	364,6	2 588 907,9	100,0 %

Luotonanto maakunnittain perustuu lainansaajan asuinpaikkaan.

56 Luototusaste luokittain

Luototusaste prosentteina kotitaloudet:	2019	%	2018	%
<10	7 472,2	0,3 %	7 341,5	0,3 %
10-20	25 817,9	1,0 %	26 330,8	1,0 %
20-30	49 531,9	1,9 %	45 783,0	1,8 %
30-40	76 160,0	2,9 %	76 216,0	2,9 %
40-50	114 487,2	4,4 %	110 316,7	4,3 %
50-60	133 755,5	5,2 %	134 429,1	5,2 %
60-70	162 767,9	6,3 %	170 569,0	6,6 %
70-80	130 681,9	5,1 %	128 115,4	4,9 %
80-90	81 737,7	3,2 %	85 146,8	3,3 %
90-100	31 331,2	1,2 %	23 221,7	0,9 %
>100	1 089,4	0,0 %	2 477,9	0,1 %
Luotot, jotka eivät ole LTV-laskennan piirissä	1 627,9	0,1 %	1 268,6	0,0 %
	816 460,8	31,6 %	811 216,5	31,3 %

Luototusaste prosentteina asuntoyhteisöt, yksityiset yritykset ja muut:

	2019	%	2018	%
<10	399 428,6	15,4 %	356 321,9	13,8 %
10-20	416 496,3	16,1 %	423 794,0	16,4 %
20-30	352 569,7	13,6 %	353 889,2	13,7 %
30-40	254 161,9	9,8 %	306 347,4	11,8 %
40-50	205 782,0	8,0 %	179 136,6	6,9 %
50-60	64 410,1	2,5 %	86 150,9	3,3 %
60-70	36 734,2	1,4 %	24 439,0	0,9 %
70-80	8 648,7	0,3 %	3 547,6	0,1 %
80-90	19 423,2	0,8 %	26 617,1	1,0 %
90-100	2 614,2	0,1 %	6 677,1	0,3 %
>100	677,4	0,0 %	1 278,8	0,0 %
Luotot, jotka eivät ole LTV-laskennan piirissä	8 740,0	0,3 %	9 856,3	0,4 %
	1 769 686,2	68,4 %	1 778 055,9	68,7 %

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

Saamistodistukset riskiluokittain 2019

	ECL 12 kk ajalta (taso 1)	ECL lifetime, luottoriski kasvanut (taso 2)	ECL lifetime, arvonltaan alentuneita (taso 3)	Yhteensä
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta				0,0
Riskiluokka 1-5				0,0
Riskiluokka 6-10				0,0
Riskiluokka 11-15				0,0
Riskiluokka ei luokiteltu	138 728,4			138 728,4
Tappioita koskeva vähennyserä				0,0
Toteutuneet luottotappiot				0,0

Saamistodistukset riskiluokittain 2018

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

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, riskiluokittain 2019

	ECL 12 kk ajalta (taso 1)	ECL lifetime, luottoriski kasvanut (taso 2)	ECL lifetime, arvonltaan alentuneita (taso 3)	Yhteensä
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintamenoon				0,0
Riskiluokka 1-5				0,0
Riskiluokka 6-10				0,0
Riskiluokka 11-15				0,0
Riskiluokka ei luokiteltu	2 573 605,5	9 961,8	2 841,0	2 586 408,4
Tappioita koskeva vähennyserä	20,4	44,9	196,1	261,4
Toteutuneet luottotappiot				0,0
Yhteensä	2 573 585,2	9 916,9	2 644,9	2 586 147,0

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, riskiluokittain 2018

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

Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat lainat, riskiluokittain 2019

	ECL 12 kk ajalta (taso 1)	ECL lifetime, luottoriski kasvanut (taso 2)	ECL lifetime, arvonltaan alentuneita (taso 3)	Yhteensä
Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintamenoon				0,0
Riskiluokka 1-5				0,0
Riskiluokka 6-10				0,0
Riskiluokka 11-15				0,0
Riskiluokka ei luokiteltu	110 268,7	3,2	12,2	110 284,1
Tappioita koskeva vähennyserä	0,4	0,0	0,0	0,4
Toteutuneet luottotappiot				0,0
Yhteensä	110 268,3	3,2	12,2	110 283,7

Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat lainat, riskiluokittain 2018

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

58 IFRS 9 Tappiota koskevan vähennyserän muutokset ja siirtymät

Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat 2019

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvon alentumiset 1.1.2019	16,6			16,6
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)				0,0
Erääntymiset ja lyhennykset	-16,6			-16,6
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta				0,0
Siirto 12 kk erään				0,0
Siirto taso 2 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - ei arvoltaan alentuneet				0,0
Siirto taso 3 - elinkaaren ajaltan odotetut luottotappiot - arvoltaan alentuneet				0,0
ECL-mallin parametrien muutokset				0,0
Manuaalikorjaus, luottotasolla				0,0
Arvon alentumiset 31.12.2019	0,0	0,0	0,0	0,0

Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat 2018

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

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintamenoön 2019

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvon alentumiset 1.1.2019	23,9	41,7	299,0	364,6
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	11,0			11,0
Erääntymiset ja lyhennykset	-3,1	-2,4	-15,7	-21,3
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)			-81,1	-81,1
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta	-11,4	5,6		-5,8
Siirto 12 kk erään	0,0		-6,0	-6,0
Siirto taso 2 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - ei arvoltaan alentuneet	0,0			0,0
Siirto taso 3 - elinkaaren ajaltan odotetut luottotappiot - arvoltaan alentuneet				0,0
ECL-mallin parametrien muutokset				0,0
Manuaalikorjaus, luottotasolla	0,0		-0,1	-0,1
Arvon alentumiset 31.12.2019	20,4	44,9	196,1	261,4

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintamenuon 2018

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

Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintamenuon 2019

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvon alentumiset 1.1.2019	0,4			0,4
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	0,4			0,4
Eräntymiset ja lyhennykset	-0,4			-0,4
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta				0,0
Siirto 12 kk erään				0,0
Siirto taso 2 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - ei arvoltaan alentuneet				0,0
Siirto taso 3 - elinkaaren ajaltan odotetut luottotappiot - arvoltaan alentuneet				0,0
ECL-mallin parametrien muutokset				0,0
Manuaalikorjaus, luottotasolla				0,0
Arvon alentumiset 31.12.2019	0,4	0,0	0,0	0,4

Taseen ulkopuoliset, myönnetty nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintamenuon 2018

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

Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat 2019

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Tase 1.1.2019	146 338,8	0,0	0,0	146 338,8
Siirrot				0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 2	0,0			0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3	0,0			0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3	0,0			0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 2	0,0			0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1	0,0			0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1				0,0
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	32 500,0			32 500,0
Eräntymiset ja lyhennykset	-55 116,8			-55 116,8
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
Tase 31.12.2019	123 722,0	0,0	0,0	123 772,0

Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat 2018

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

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintamenoön 2019

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Tase 1.1.2019	2 580 027,3	7 204,0	1 676,6	2 588 907,9
Siirrot	-3 750,1	2 525,9	1 224,2	0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 2	-6 349,8	6 349,8		0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3	-895,6		895,6	0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3		-547,3	547,3	0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 2		8,1	-8,1	0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1	3 284,8	-3 284,8		0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1	210,6		-210,6	0,0
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	519 699,1	63,1		519 762,2
Eräntymiset ja lyhennykset	-522 391,2	123,9	-255,9	-522 523,1
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
Tase 31.12.2019	2 573 585,2	9 916,9	2 644,9	2 586 147,0

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintamenoön 2018

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Tase 1.1.2018	2 203 965,7	5 600,4	3 007,4	2 212 573,5
Siirrot	-2 740,1	2 990,3	-250,3	0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 2	-3 636,1	3 636,1		0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3	-328,4		328,4	0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3		-83,0	83,0	0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 2		196,5	-196,5	0,0

Siirto tasolta 2 - tasolle 1	759,3	-759,3		0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1	465,2		-465,2	0,0
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	790 830,9	42,0		790 872,9
Eräntymiset ja lyhennykset	-412 029,2	-1 428,8	-1 080,6	-414 538,6
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
Tase 31.12.2018	2 580 027,3	7 204,0	1 676,6	2 588 907,9

Taseen ulkopuoliset, myönneetyt nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintamenuun 2019

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Taseen ulkopuoliset, myönneetyt nostamattomat luotot 1.1.2019	269 128,9	105,5	9,6	269 244,0
Siirrot	100,5	-100,5	0,0	0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 2				0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3				0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3				0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 2				0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1	100,5	-100,5		0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1	0,0	0,0		0,0
Nettomuutos, rauenneet ja myönneetyt	-158 960,7	-1,8	2,6	-158 959,9
Taseen ulkopuoliset erät 31.12.2019	110 268,7	3,2	12,2	110 284,1

Taseen ulkopuoliset, myönneetyt nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintamenuun 2018

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Taseen ulkopuoliset, myönneetyt nostamattomat luotot 1.1.2018	274 766,9	258,3	38,7	275 063,9
Siirrot	-17,2	32,7	-15,5	0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 2	-85,0	85,0		0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3				0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3				0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 2		15,5	-15,5	0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1	67,8	-67,8		0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1				0,0
Nettomuutos, rauenneet ja myönneetyt	-5 620,8	-185,5	-13,6	-5 819,9
Taseen ulkopuoliset erät 31.12.2018	269 128,9	105,5	9,6	269 244,0

60 Maksuvalmiusriski

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2019	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	782,2	80 929,8	3 338,7	0,0	85 050,7
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 249 947,7	379 193,4	936,7	13 852,3	1 643 930,0
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	6 500,0	34 650,0	974 925,0	303 000,0	1 319 075,0
Johdannaissopimukset	-1 269,3	-3 682,8	-9 672,0	385,3	-14 238,6
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Taseen ulkopuoliset sitoumukset (sis. myönneetyt mutta nostamattomat luotot)	112 466,0	0,0	0,0	0,0	112 466,0
Velat Yhteensä	1 368 426,6	491 090,5	969 528,4	317 237,6	3 146 283,2
Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2018	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	791,0	3 019,7	85 073,7	0,0	88 884,4
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 378 001,1	356 754,6	1 159,9	24,4	1 735 940,0
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	81 000,0	90 650,0	670 950,0	301 125,0	1 143 725,0
Johdannaissopimukset	391,3	-2 867,3	284,1	-220,1	-2 411,9
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Taseen ulkopuoliset sitoumukset (sis. myönneetyt mutta nostamattomat luotot)	273 688,5	0,0	0,0	0,0	273 688,5
Velat Yhteensä	1 733 871,9	447 557,1	757 467,7	300 929,3	3 239 826,1

61 Korkoriskiä koskevat tiedot

Uudelleenhinnoittelujankkohta 2019 (milj. €)	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset					
Saamiset	827,1	2 045,5	0,0	0,0	2 872,6
Velat	798,6	865,5	122,6	0,0	1 786,6
Netto	28,6	1 180,0	-122,6	0,0	1 086,0
Kiinteäkorkoiset					
Saamiset	259,4	17,6	1 012,6	420,8	1 710,3
Velat	592,7	668,1	1 044,8	419,4	2 725,1
Netto	-333,3	-650,6	-32,3	1,3	-1 014,8

Korkoriskit kohdistuvat koko toimintaan ja niitä mitataan, seurataan ja hallitaan tarkastelemalla konsernin rahoitustasetta. Korkoriskiä sisältyy antolainaukseen, maksuvalmiuden ylläpitoon liittyviin sijoituksiin, talletus- ja muuhun varainhankintaan sekä johdannaissopimuksiin. Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa euromääräisessä nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoin. Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltyinä.

Velkoihin sisältyy erä, jotka ovat luonteeltaan vaadittaessa maksettavia ja ne on oletettu uudelleenhinnoiteltaviksi joko kuuden tai 24 kuukauden kuluessa riippuen velkojan luonteesta. Vertailutietoja 2018 ei ole oikaistu, vaan vastaavat erät on oletettu uudelleenhinnoiteltaviksi kuuden kuukauden kuluessa. Antolainauksen osalta käytetään sopimusten mukaisia maturiteettioletuksia. Korkoriskiä mitataan vähintään kuukausittain sijoitussalkun osalta ja vähintään kvartaaleittain koko rahoitustaseen osalta.

Herkkyyshanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet 0,25%), laskisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 7,0 miljoonaa (kasvaisi 0,5 milj. €) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi mm. vaihtuvakorkoisten saatavien ja velkojen uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen nousu tilinpäätöshetkellä tarkasteltuna nostaisi käypään arvoon arvostettavien erien arvoa yhteensä -2,3 miljoonalla eurolla. Hypon taloudellinen arvo puolestaan laskisi 2 prosentin koron noususta 9,0 miljoonaa euroa.

Uudelleenhinnoittelujankkohta 2018 (milj. €)	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset					
Saamiset	847,2	1 999,1			2 846,3
Velat	588,7	894,4			1 483,1
Netto	258,5	1 104,7	0,0	0,0	1 363,2
Kiinteäkorkoiset					
Saamiset	232,9	12,2	727,8	379,7	1 352,6
Velat	810,9	584,0	838,9	413,2	2 647,1
Netto	-578,0	-571,9	-111,0	-33,5	-1 294,5

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

Herkkyyshanalyysi

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

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

1 000 €	Liitetieto	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
Korkotuotot	1	26 382,94	23 516,68
Korkokulut	1	-12 509,56	-11 362,86
KORKOKATE		13 873,39	12 153,82
Palkkiotuotot	2	1 132,34	1 147,41
Palkkiokulut	2	-542,61	-363,24
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Arvopaperikaupan nettotuotot	3	-190,04	-1 144,75
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	4	4,88	291,40
Suojauslaskennan nettotuotot	5	73,87	33,22
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	6	2 676,18	2 829,25
Liiketoiminnan muut tuotot	7	1 774,96	1 716,56
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-5 161,46	-4 902,19
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		586,56	-221,18
Muut henkilösivukulut		-126,27	-108,96
Muut hallintokulut		-3 133,48	-2 585,25
		-7 834,66	-7 817,59
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	9	-645,64	-495,97
Liiketoiminnan muut kulut	8	-1 887,69	-1 675,25
Odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankitamenuun kirjatuista rahoitusvaroista	10	22,21	-31,29
Muiden rahoitusvarojen odotettavissa olevat luottotappiot sekä arvonalentumistappiot	10	16,61	8,69
LIIVEVOITTO		8 473,79	6 652,26
Tilinpäätössirrot			
Tuloverot		-1 668,78	-1 299,99
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN		6 805,02	5 352,27
TILIKAUDEN VOITTO		6 805,02	5 352,27

EMOYHTIÖN TASE

1 000 €	Liitetieto	31.12.2019	31.12.2018
VASTAAVAA			
Käteiset varat	12,34	244 100,00	223 600,00
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Valtion velkasitoumukset			
Muut		267 107,00	201 166,53
	15,32,34,49,51	267 107,00	201 166,53
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat		8 336,18	3 199,20
Muut		29,80	60,84
	13,32,34	8 365,99	3 260,04
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	14,32,34,49,51	2 587 053,19	2 589 641,73
Saamistodistukset			
Julkisyhteisöiltä	15,32,34	15 006,41	8 505,95
		15 006,41	8 505,95
Osakkeet ja osuudet	16,34	23,87	23,87
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	16,34	6 687,67	6 687,67
Johdannaissopimukset	17-21,34	19 351,93	4 562,63
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	22,24	3 599,44	2 782,47
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	23,24	55 499,60	54 522,75
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	23,24	2 104,33	2 958,46
Muut aineelliset hyödykkeet	24	242,25	258,03
		57 846,18	57 739,24
Muut varat	25	10 317,80	5 450,38
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	26	7 559,43	5 257,48
Laskennalliset verosaamiset	27	0,00	148,47
VASTAAVAA YHTEENSÄ		3 227 018,90	3 108 826,48

VASTATTAVAA

VIERAS PÄÄOMA

Velat luottolaitoksille

Keskuspankeille

32,34

80 000,00

80 000,00

Luottolaitoksille

Muut kuin vaadittaessa maksettavat

32,34

1 659 069,29

1 753 191,55

Velat yleisölle ja julkisyhteisöille

Muut velat

Muut kuin vaadittaessa maksettavat

32,34

14 294,12

16 917,65

Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat

Joukkovelkakirjalainat

1 275 217,88

960 976,88

Muut

36 483,22

168 435,59

28,32,34

1 311 701,10

1 129 412,46

Johdannaissopimukset ja muut kaupankäyntitarkoituksessa
pidettävät velat

17-21,34

7 598,51

3 215,46

Muut velat

Muut velat

29

31 281,90

12 974,11

Siirtovelat ja saadut ennakot

30

6 734,07

5 127,67

Laskennalliset verovelat

27

9 086,26

9 021,80

TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

Vapaaehtoiset varaukset

41 683,43

41 683,43

Laskennallinen verovelka

-8 336,69

-8 336,69

35

33 346,74

33 346,74

OMA PÄÄOMA

Peruspääoma

35,36

5 000,00

5 000,00

Arvonkorotusrahaso

2 243,36

2 243,36

Muut sidotut rahastot

Vararahasto

33 553,44

30 225,82

Käyvän arvon rahasto

Rahavirran suojauksesta

Käypään arvoon arvostamisesta

754,95

-80,16

Vapaat rahastot

Muut rahastot

22 923,50

22 923,50

Edellisten tilikausien voitto

2 626,65

-45,75

Tilikauden voitto

6 805,02

5 352,27

35

73 906,91

65 619,03

VASTATTAVAA YHTEENSÄ**3 227 018,90****3 108 826,48**

EMOYHTIÖN TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKUKSET

TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKUKSET

Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset			
Takaukset ja pantit		2 181,92	2 181,92
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset			
Valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset		0,00	2 262,59
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot		110 284,11	269 243,98
Omistamien kiinteistöjen yhtiövelkaosuudet		1 068,71	1 705,98
		<hr/>	<hr/>
		111 352,82	273 212,56
TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKUKSET YHTEENSÄ	40	113 534,75	275 394,48

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

1000 €	1.1.- 31.12.2019	1.1.- 31.12.2018
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	24 027,98	22 926,39
Maksetut korot	-10 585,58	-11 065,31
Palkkiotuotot	1 799,60	2 040,23
Palkkiokulut	-542,61	-363,24
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	-190,04	-1 144,75
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	4,88	291,40
Suojauslaskennan nettotuotot	73,87	33,22
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	2 730,37	2 824,82
Liiketoiminnan muut tuotot	2 195,30	1 296,23
Hallintokulut	-7 571,04	-8 079,07
Liiketoiminnan muut kulut	-2 061,07	-1 641,52
Luotto- ja takaustappiot	38,82	-22,22
Tuloverot	-2 484,10	6,59
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	7 436,39	7 102,78
Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	3 493,97	-375 353,67
Vakuushallinta, treasury	12 539,91	2 501,30
Sijoituskiinteistöt	71,16	-3 033,74
Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+) yhteensä	16 105,04	-375 886,11
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	23 541,42	-368 783,33
Käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta	-592,70	-431,17
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT	-592,70	-431,17
Pankkilainat, uudet nostot	140 789,74	1 842 241,61
Pankkilainat, takaisinmaksut	-234 912,01	-1 655 813,94
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut*	318 624,78	110 462,12
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut*	-14 828,48	-9 435,75
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	134 328,42	195 485,77
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-266 280,79	-161 979,22
Muut velat, takaisinmaksut	-2 623,53	-2 627,86
Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot	0,00	11,35
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	0,00	-4 501,44
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT	75 098,14	313 842,65
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	98 046,87	-55 371,85
Rahavarat tilikauden lopussa	534 579,39	436 532,52
RAHAVAROJEN MUUTOS	98 046,87	-55 371,85

* Korjattu ei-rahavirtoja olleet laskennalliset erät pois suojauslaskentaan liittyneistä eristä vertailukauden tiedoista. Korjauksella ei ollut vaikutusta konsernin tulokseen, taseeseen eikä laajaan tuloslaskelmaan vertailukaudella.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2019

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

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

Suomen Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö, joka harjoittaa luottolaitostoimiluvan mukaista toimintaa, vuodesta 2016 alkaen myös kiinnitysluottopankkitoimintaa. Suomen Hypoteekkiyhdistys on Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin emoyhtiö.

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

Vakavaraisuutta koskevat tiedot on laadittu ja esitetty EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) mukaisesti. Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä. Vakavaraisuusasetuksen kahdeksannen osan edellyttämät julkistettavat tiedot laaditaan konsernitasolla ja ne muodostavat oman kokonaisuutensa konsernin toimintakertomuksessa.

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

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

Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatiminen edellyttää arvioiden käyttämistä kuten konsernitilinpäätöksenkin laatiminen.

Rahoitusinstrumentit

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

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet käsitellään emoyhtiössä samoja laskentaperiaatteista noudattaen kuin konsernitilinpäätöksessä.

Aineelliset hyödykkeet

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

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

Vapaaehtoiset varaukset

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

Laskennalliset verosaatavat ja -velat

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

Vapaaehtoiset eläke-etuudet

Hypon työntekijöiden vapaaehtoinen lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osastossa (suljettu vuonna 1991). Suomen Hypoteekkiyhdistys toimii eläkesäätiön eläkevastuun työnantajayhtiönä. Eläkevastuu on täysin katettu. Etuus pohjaisen eläkevelvoitteen nykyarvon laskenta edellyttää arvioita vakuutusmatemaattisten oletusten kuten diskonttauskoron, työkyvyttömyyden tai palkkojen oletetuista tasoista. Poikkeamat oletetuista aiheuttavat epävarmuutta järjestelyn velvoitteen toteutuvasta määrästä tulevaisuudessa.

Tuloutusperiaatteet

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

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1. Korkotuottojen ja -kulojen erittely tase-erittäin

	2019		2018	
	Samaan konserniin kuuluvalta / -lle	Yhteensä	Samaan konserniin kuuluvalta / -lle	Yhteensä
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		19 090,3		18 528,0
Saamistodistukset		573,0		268,3
Johdannaissopimukset		6 291,5		4 283,1
Negatiiviset korkokulut		369,5		323,1
Muut korkotuotot		58,6		114,2
Korkotuotot yhteensä	0,0	26 382,9	0,0	23 516,7
Velat luottolaitoksille	-4 073,4	-4 137,9	-3 973,6	-4 082,6
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		-23,7		-43,0
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		-5 434,0		-4 585,2
Johdannaissopimukset		-2 044,7		-1 932,4
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		0,0		-128,0
Negatiiviset korkotuotot		-869,3		-590,5
Muut korkokulut		0,0		-1,1
Korkokulut yhteensä	-4 073,4	-12 509,6	-3 973,6	-11 362,9

2. Palkkiotuotot ja -kulut

	2019	2018
Luotonannosta	948,3	862,4
Lainopillisista tehtävistä	147,6	234,8
Muusta toiminnasta	36,4	50,2
Palkkiotuotot yhteensä	1 132,3	1 147,4

Palkkiokulut, muista	-542,6	-363,2
----------------------	--------	--------

3. Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot

	2019	2018
Rahoitusinstrumenttien luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto)		
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatuista eristä johtuvat nettotuotot	-3,3	800,2
Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto)		
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatuista eristä johtuvat nettotuotot	-490,2	-2 423,8
Ei-suojaavat johdannaissopimukset	303,4	478,9
Arvopaperikaupan nettotuotot	-190,0	-1 144,7
Valuuttatoiminnan nettotuotot		
Yhteensä	-190,0	-1 144,7

4.

Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot	2019	2018
Käypään arvoon käyvän arvon rahaston kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot		
Saamistodistusten myyntivoitot	4,9	291,4
Yhteensä	4,9	291,4

5. Suojauslaskennan nettotulos

	2019	2018
Suojauskohteiden käyvän arvon muutos	-14 373,8	-9 414,7
Suojausinstrumenttien käyvän arvon muutos	14 447,7	9 447,9
Yhteensä	73,9	33,2

	2019	2018
6. Sijoituskiinteistöjen nettotuotot		
Vuokratuotot	1 880,6	1 887,6
Myyntivoitot (-tappiot)	133,8	376,0
Muut tuotot	1 325,3	1 025,7
Maksetut vastikkeet ja hoitokulut	-320,8	-325,8
Arvonalentumiset	-254,8	0,0
Muut kulut	-87,8	-134,3
Yhteensä	2 676,2	2 829,2
7. Liiketoiminnan muut tuotot		
Vuokratuotot, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus	10,7	12,0
Muut tuotot	1 764,2	1 704,6
Yhteensä	1 775,0	1 716,6
8. Liiketoiminnan muut kulut		
Vuokratulut	-63,7	-66,0
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-182,8	-107,0
Muut kulut	-1 641,2	-1 502,2
Yhteensä	-1 887,7	-1 675,2
9. Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä		
Suunnitelman mukaiset poistot	-645,6	-496,0
10. Odotettavissa olevat luottotappiot luotoista ja muista sitoumuksista sekä muista rahoitusvaroista		
	2019	2018
Odotettavissa olevat luottotappiot jaksotettuun hankintamenoön kirjattavista rahoitusvaroista		
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	103,2	-31,0
Lopulliset luottotappiot	-81,0	
Taseen ulkopuoliset sitoumukset, myönnetyt nostamattomat luotot		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	0,0	-0,3
Yhteensä	22,2	-31,3
Muiden rahoitusvarojen odotettavissa olevat luottotappiot ja arvonalentumistappiot		
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset		
Odotettavissa olevat luottotappiot, nettomuutos	16,6	8,7
Yhteensä	16,6	8,7

11. Tuoteryhmiä ja maantieteellisiä markkina-alueita koskevat tiedot

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

	2019				
	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Antolainaus ja muut asumisen tuotteet ja palvelut	17 570,6	6 712,5	3 227 018,9	3 153 112,0	52
Muu toiminta	1 775,0	1 761,3	0,0		
	2018				
	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Antolainaus ja muut asumisen tuotteet ja palvelut	15 924,0	4 939,7	3 108 406,1	3 043 207,4	53
Muu toiminta	1 728,5	1 712,6	0,0		

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

12. Käteiset varat		2019	2018
O/N-talletukset, Keskuspankki		244 100,0	223 600,0

13. Saamiset luottolaitoksilta

	2019		
	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		29,8	29,8
Kotimaisilta luottolaitoksilta	8 336,2		8 336,2
Ulkomaisilta luottolaitoksilta			0,0
	8 336,2	29,8	8 366,0

	2018		
	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		60,8	60,8
Kotimaisilta luottolaitoksilta	2 509,5		2 509,5
Ulkomaisilta luottolaitoksilta	689,7		689,7
	3 199,2	60,8	3 260,0

14. Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä

	2019	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä 2019	2018	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä 2018
Yritykset ja asuntoyhteisöt	1 768 622,6	0,2	1 776 439,7	0,3
Kotitaloudet	805 062,7	261,2	800 122,5	364,3
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	1 750,0		1 750,0	
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	504,4		613,6	
Ulkomaat	11 374,9		11 080,5	
Yhteensä	2 587 314,6	261,4	2 590 006,3	364,6
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla	0,0		356,3	
Saamiset, jotka ovat järjestämättömiä	2 644,6		1 790,1	
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot				
Odotetut luottotappiot / Arvonalentumistappiot vuoden alussa	364,6		333,6	
Odotetut luottotappiot, nettomuutos	-103,2		31,0	
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot			0,0	
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot			0,0	
Odotetut luottotappiot / Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	261,4		364,6	
Saamisista tilikaudelle kirjatut lopulliset luottotappiot	81,0		0,0	

15. Saamistodistukset

2019				
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset				
Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat				
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	138 728,4		138 728,4	
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut				
Valtioiden liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	111 705,7		111 705,7	
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat				
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut				
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	31 679,4		31 679,4	
Saamistodistukset yhteensä	282 113,4	0,0	282 113,4	0,0
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla			0,0	
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen			267 107,0	

2018				
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset				
Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat				
Valtioiden liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	22 144,8		22 144,8	
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	100 476,6		100 476,6	
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut				
Valtioiden liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	31 555,2		31 555,2	
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat				
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut				
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	23 272,6		23 272,6	
Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat				
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	26 499,0		26 499,0	15,7
Muut saamistodistukset	5 724,4		5 724,4	0,9
Saamistodistukset yhteensä	209 672,5	0,0	209 672,5	16,6
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla			0,0	
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen			201 166,5	

16. Osakkeet ja osuudet

2019				
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Joista luotto- laitoksissa
Osakkeet ja osuudet, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat		23,9	23,9	
Osakkeet ja osuudet, samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä		6 687,7	6 687,7	6 687,7
Osakkeet ja osuudet yhteensä	0,0	6 711,5	6 711,5	6 687,7
Joista hankintameno		6 711,5	6 711,5	
2018				
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Joista luotto- laitoksissa
Osakkeet ja osuudet, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat		23,9	23,9	
Osakkeet ja osuudet, samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä		6 687,7	6 687,7	6 687,7
Osakkeet ja osuudet yhteensä	0,0	6 711,5	6 711,5	6 687,7
Joista hankintameno		6 711,5	6 711,5	

17. Johdannaissopimukset

		2019			
				Kirjanpitoarvo	
		Vastaavaa		Vastattavaa	
Suojaavat johdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, käyvän arvon suojaus, käypä arvo		18 964,0		405,3	
Ei-suojaavat johdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo		387,9		7 193,2	
		19 351,9		7 598,5	
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, siirtyvä korko		3 537,8		3 919,8	
Yhteensä		22 889,7		11 518,4	
Jäljellä oleva maturiteetti					
	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä	
Kohde-etuuksien nimellisarvot	35 000,0	1 021 000,0	414 514,1	1 470 514,1	
Käypä arvo, vastaavaa		13 605,4	5 746,6	19 351,9	
Käypä arvo, vastattavaa	103,3	1 055,0	6 440,1	7 598,5	
		2018			
				Kirjanpitoarvo	
		Vastaavaa		Vastattavaa	
Suojaavat johdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, käyvän arvon suojaus, käypä arvo		4 496,3			
Ei-suojaavat johdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo		66,3		3 215,5	
		4 562,6		3 215,5	
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, siirtyvä korko		2 108,1		2 609,0	
Yhteensä		6 670,7		5 824,4	
Jäljellä oleva maturiteetti					
	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä	
Kohde-etuuksien nimellisarvot	15 000,0	746 000,0	414 634,5	1 175 634,5	
Käypä arvo, vastaavaa		3 385,7	1 176,9	4 562,6	
Käypä arvo, vastattavaa	36,1	708,7	2 470,7	3 215,5	

18. Suojauslaskennan maturiteetti

		2019			
		Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta
Käyvän arvon suojauslaskenta					
Nimellisarvo				910 000	309 514
Kiinteä korko, keskiarvo				0,37 %	0,50 %
		2018			
		Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta
Käyvän arvon suojauslaskenta					
Nimellisarvo				610 000,0	309 562,2
Kiinteä korko, keskiarvo				0,31 %	0,49 %

Taulukko näyttää suojauslaskennassa käytettävien suojaavien instrumenttien maturiteettiprofiilin.

19. Suojauslaskennan suojaavat instrumentit

2019

	Nimellisarvo	Varojen kirjanpitoarvo	Velkojen kirjanpitoarvo	Tase-erä	Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
Käyvän arvon suojauslaskenta Korkojohdannaiset				Johdannais-sopimukset	
	1 219 514,1	18 964,0	405,3		14 043,1

2018

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

20. Suojauslaskennan kohteet

2019

	Kirjanpitoarvo		Kertyneet käyvänarvon oikaisut suojattavalle kohteelle		Tase-erä	Käyvän arvon muutos suojauslaskennassa
	Varat	Velat	Varat	Velat		
Käyvän arvon suojauslaskenta Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat					Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-14 373,8
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		1 205 642,0		-19 824,3	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	
	19 014,6		404,6			404,6

2018

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

21. Suojauslaskennan tehokkuus

2019

	Voitto/tappio laajassa tuloslaskelmassa	Suojauksen tehottomuus tuloslaskelmassa	Tuloserä suojauslaskennan tehottomalle osalle
	Käyvän arvon suojauslaskenta Korkojohdannaiset		73,9

2018

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

22.	Aineettomat hyödykkeet	2019	2018
	IT-ohjelmat ja hankkeet	2 765,9	1 840,5
	Muut aineettomat hyödykkeet	833,5	941,9
		<u>3 599,4</u>	<u>2 782,5</u>
23.	Aineelliset hyödykkeet	2019	2018
	Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo		
	Maa- ja vesialueet	3 413,5	3 728,5
	Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	52 086,1	50 794,3
	Tasearvo, yhteensä	<u>55 499,6</u>	<u>54 522,7</u>
	Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	58 499,6	56 841,4
	Muut kiinteistöt ja kiint.yhteisöjen osakkeet, tasearvo		
	Omassa käytössä olevat		
	Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	2 104,3	2 958,5
	Tasearvo, yhteensä	<u>2 104,3</u>	<u>2 958,5</u>
	Muiden kiinteistöjen käypä arvo yhteensä	4 050,8	5 630,2

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

24. Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden muutokset tilikauden aikana

	2019				
	Aineettomat hyödykkeet	Sij.kiint. ja sij.kiinteistö- osakkeet	Muut kiint. ja kiinteistö- osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
Hankintameno 1.1.2019	4 515,8	54 727,6	165,2	2 334,1	57 226,9
Lisäykset	1 720,8	1 891,6		49,4	1 941,0
Vähennykset	-293,1	-1 349,8	-164,2	-30,2	-1 544,3
Hankintameno 31.12.2019	5 943,4	55 269,4	1,0	2 353,2	57 623,6
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2019	1 733,3	543,8		2 076,1	2 619,8
Tilikauden poisto	610,7			34,9	34,9
Tilikauden arvonalennukset		254,8			254,8
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2019	2 344,0	798,6	0,0	2 111,0	2 909,6
Arvonkorotukset 1.1.2019		338,9	2 793,3		3 132,2
Tilikauden arvonkorotusten lisäys		689,9			689,9
Tilikauden arvonkorotusten peruutukset			-689,9		-689,9
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	3 599,4	55 499,6	2 104,3	242,2	57 846,2
	2018				
	Aineettomat hyödykkeet	Sij.kiint. ja sij.kiinteistö- osakkeet	Muut kiint. ja kiinteistö- osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
Hankintameno 1.1.2018	4 078,2	51 898,6	165,2	2 340,5	54 404,3
Lisäykset	446,6	5 157,9		1,6	5 159,6
Vähennykset	-9,0	-2 328,9		-8,1	-2 337,0
Siirrot erien välillä					0,0
Hankintameno 31.12.2018	4 515,8	54 727,6	165,2	2 334,1	57 226,9
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2018	1 267,8	543,8		2 045,6	2 589,3
Tilikauden poisto	465,5			30,5	30,5
Tilikauden arvonalennukset					0,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2018	1 733,3	543,8	0,0	2 076,1	2 619,8
Arvonkorotukset 1.1.2018		338,9	2 793,3		3 132,2
Tilikauden arvonkorotusten lisäys					0,0
Tilikauden arvonkorotusten peruutukset					0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.2018	2 782,5	54 522,7	2 958,5	258,0	57 739,2

	2019	2018
25. Muut varat		
Muut saamiset	10 317,8	5 450,4
26. Siirtosaamiset ja maksetut ennakot		
Korkosaamiset	7 198,6	4 843,7
Muut siirtosaamiset	360,8	413,8
Yhteensä	7 559,4	5 257,5

27. Laskennalliset verosaamiset ja -velat	2019		2018	
	Verosaaminen	Verovelka	Verosaaminen	Verovelka
Kiinteistösij. arvonorotusrahaston laskennallinen vero		560,8		560,8
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero		188,7	148,5	124,3
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero		8 336,7		8 336,7
Yhteensä	0,0	9 086,3	148,5	9 021,8

28. Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	2019		2018	
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat				
Joukkovelkakirjalainat	1 275 217,9	1 260 000,0	960 976,9	960 000,0
Sijoitus- ja yritystodistukset	36 483,2	36 500,0	168 435,6	168 500,0
Yhteensä	1 311 701,1	1 296 500,0	1 129 412,5	1 128 500,0

29. Muut velat	2019	2018
	Muut velat	31 281,9

30. Siirtovelat ja saadut ennakot	2019	2018
	Korkovelat	4 171,5
Saadut ennakomaksut	26,9	34,2
Muut siirtovelat	2 535,7	2 846,0
Yhteensä	6 734,1	5 127,7

31. Kriisinratkaisusta annetun lain mukaiset velat	2019	2018
	Vakuudettomat velat	57 106,5
Joista jäljellä oleva maturiteetti vähintään 1 vuosi	20 623,3	10 719,1
Vakuudettomat velat pl. omiin varoihin luettavat velat	0,0	0,0
Joista jäljellä oleva maturiteetti vähintään 1 vuosi	0,0	0,0
Ydinpääoma (CET1)	104 060,0	96 371,4
Kriisinratkaisusta annetun lain mukaiset erät yhteensä	124 683,3	107 090,5

32. Rahoitusvarojen ja -velkojen maturiteettijakauma

	2019					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	8 366,0					8 366,0
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	23 793,0	120 008,0	594 853,0	683 092,0	1 165 307,2	2 587 053,2
Saamistodistukset	20 015,0	17 129,2	129 750,1	115 219,1		282 113,4
Yhteensä	52 174,0	137 137,2	724 603,1	798 311,1	1 165 307,2	2 877 532,6
Velat luottolaitoksille	1 250 102,2	458 934,6	6 085,6		23 946,9	1 739 069,3
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			494,1	13 800,0		14 294,1
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	4 999,6	31 483,6	970 318,3	304 899,6		1 311 701,1
Yhteensä	1 255 101,8	490 418,2	976 898,0	318 699,6	23 946,9	3 065 064,5
	2018					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	3 260,0					3 260,0
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	22 318,0	102 909,0	448 719,0	537 667,0	1 478 028,7	2 589 641,7
Saamistodistukset	8 506,0	1 004,3	139 981,0	60 181,2		209 672,5
Yhteensä	34 084,0	103 913,3	588 700,0	597 848,2	1 478 028,7	2 802 574,3
Velat luottolaitoksille	1 377 292,3	340 194,3	90 756,0	24,4	24 924,4	1 833 191,6
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		16 300,0	617,6			16 917,6
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	80 985,7	87 449,9	662 311,4	298 665,5		1 129 412,5
Yhteensä	1 458 278,0	443 944,3	753 685,1	298 689,9	24 924,4	2 979 521,7

33. Tase-erien erittely koti- ja ulkomaanrahan määräisiin

Tase-erät eivät sisällä ulkomaanrahan määräisiä eräiä.

34. Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot ja kirjanpitoarvot

2019					
Luokittelu	Käyvän arvon määrittämisperiaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo Samaan konserniin kuuluvalla	
Käteiset varat	Jaksotettuun hankintameno	244 100,0	244 100,0		
Saamiset luottolaitoksilta	Jaksotettuun hankintameno	8 366,0	8 366,0		
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Jaksotettuun hankintameno	2 587 053,2	2 587 053,2		1 660,6
Saamistodistukset	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	1 138 728,4	138 728,4		
Saamistodistukset	Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut erät	1 143 385,0	143 385,0		
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2 19 351,9	19 351,9		
Osakkeet ja osuudet	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	2 23,9	23,9		
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	3 6 687,7	6 687,7		6 687,7
Yhteensä		3 147 696,1	3 147 696,1		8 348,2
Velat luottolaitoksille	Jaksotettuun hankintameno	1 739 069,3	1 739 069,3		1 652 740,1
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Jaksotettuun hankintameno	14 294,1	14 294,1		
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameno	1 311 701,1	1 311 701,1		
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2 7 598,5	7 598,5		
Yhteensä		3 072 663,0	3 072 663,0		1 652 740,1

Käyvän arvon määrittämisperiaatteet:
1: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta
2: Muu kuin noteerattu, havainnoitavissa oleva markkinahinta
3: Muu kuin havainnoitavissa oleva markkinahinta

2018					
Luokittelu	Käyvän arvon määrittämisperiaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo Samaan konserniin kuuluvalla	
Käteiset varat	Jaksotettuun hankintameno	223 600,0	223 600,0		
Saamiset luottolaitoksilta	Jaksotettuun hankintameno	3 260,0	3 260,0		
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Jaksotettuun hankintameno	2 589 641,7	2 589 641,7		1 807,9
Saamistodistukset	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat	1 154 844,7	154 844,7		
Saamistodistukset	Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut erät	1 54 827,8	54 827,8		
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2 4 562,6	4 562,6		
Osakkeet ja osuudet	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	2 23,9	23,9		
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	3 6 687,7	6 687,7		6 687,7
Yhteensä		3 037 448,4	3 037 448,4		8 495,5
Velat luottolaitoksille	Jaksotettuun hankintameno	1 833 191,6	1 833 191,6		1 743 090,1
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Jaksotettuun hankintameno	16 917,6	16 917,6		
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameno	1 129 412,5	1 129 412,5		
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	2 3 215,5	3 215,5		
Yhteensä		2 982 737,1	2 982 737,1		1 743 090,1

Käyvän arvon määrittämisperiaatteet:
1: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta
2: Muu kuin noteerattu, havainnoitavissa oleva markkinahinta
3: Muu kuin havainnoitavissa oleva markkinahinta

Yllä olevissa taulukoissa käyvän arvot ja niiden määrittämisperiaatteet on ilmoitettu niiden erien osalta, jotka arvostetaan toistuvasti käypään arvoon. Rahoitusvaroihin kuuluvien saamistodistusten käyvät arvot esitetään toimivilta markkinoilta saaduin julkisin noteerauksin. Johdannaisten käypä arvo lasketaan diskonttaamalla sopimusten tulevat kassavirrat tilinpäätöspäivän markkinakorkoja käyttäen. Käyvät arvot esitetään ilman siirtyviä korkoeria.

35. Oman pääoman erät

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

	Peruspää- oma	Arvon- korotus rahasto	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Vapaaehtoiset varaukset	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2019	5 000,0	2 243,4	30 225,8	-80,2	22 923,5	33 346,7	5 306,5	98 965,8
Rahavirran suojaukset								
Käyvän arvon muutos								0,0
Tuloslaskelmaan siirretty määrä								0,0
Myytävissä olevat rahoitusvarat								
Käyvän arvon muutos				1 052,9				1 052,9
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-4,9				-4,9
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			2 679,9				-2 679,9	0,0
Liittymismaksut			647,8					647,8
Tilikauden voitto							6 805,0	6 805,0
Laskennallisten verojen muutos				-212,9				-212,9
Oma pääoma 31.12.2019	5 000,0	2 243,4	33 553,4	755,0	22 923,5	33 346,7	9 431,7	107 253,7

36. Peruspääoma

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen peruspääoma on sen sääntöjen mukaan viisi miljoonaa euroa.

Ulkopuolelta kootuista varoista muodostetun lisäpääoman määrästä, korosta ja takaisin maksusta ja muista ehdoista päättää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus.

EMOYHTIÖN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

37. Annetut vakuudet

	2019	2018
Omasta velasta annetut vakuudet	Muut vakuudet	Muut vakuudet
Velat luottolaitoksille	94 703,1	97 588,9
Yleiseen liikeeseenlasketut velkakirjat	1 598 597,2	1 239 491,3
Johdannaissopimukset	13 375,2	7 963,9
Sidotut varat yhteensä	1 706 675,5	1 345 044,2

	2019	2018
Saadut vakuudet	Muut vakuudet	Muut vakuudet
Velat luottolaitoksille		
Yleiseen liikeeseenlasketut velkakirjat		
Johdannaissopimukset	23 350,0	6 060,0
Saadut vakuudet yhteensä	23 350,0	6 060,0

38. 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.

39. Leasing- ja muut vuokravastuut

Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat

	2019	2018
Yhden vuoden kuluessa	147,1	26,0
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa	133,2	0,6
Yhteensä	280,3	26,5

40. Taseen ulkopuoliset sitoumukset

	2019	2018
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset		
Takaukset ja pantit	2 181,9	2 181,9
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot	110 284,1	269 244,0
Valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset		2 262,6
Omistamien kiinteistöjen yhtiövelkaosuudet	1 068,7	1 706,0
Yhteensä	113 534,7	275 394,5

TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2019	2018
41. Tilintarkastajalle maksetut palkkiot		
Tilintarkastuksesta	87,7	80,7
Muusta kuin tilintarkastuspalvelusta	10,9	4,1
Yhteensä	98,6	84,8

Palkkiot on esitetty arvonlisäverottomin määrin ja kohdistuvat vuotta 2019 koskevaan toimeksiantoon.

EMOYHTIÖN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

42. Henkilöstön lukumäärä	2019		2018	
	Keski- määräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa	Keski- määräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	50	53	49	47
Toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen	2	2	2	2
Määräaikainen henkilöstö	2	3	4	2
Yhteensä	54	58	55	51

43. Johdolle maksetut palkat ja palkkiot	2019	2018
Toimitusjohtajan kokonaispalkka	329,3	321,4

Irtisanomistilanteessa toimitusjohtajalle maksetaan 6 kk:n irtisanomisajan palkan lisäksi 4 kk:n kokonaispalkka. Toimitusjohtajalla ja hallituksen jäsenillä on oikeus työntekijäin eläkelain (TyEL) mukaiseen peruseläketurvaan. Toimitusjohtaja kuuluu Hypon henkilöstön tulos- ja kannustinpalkkausjärjestelmään, josta hänellä on mahdollisuus ansaita enintään 20 viikon palkkio. Maksettuihin kokonaispalkkoihin ei sisälly tulos- ja kannustinpalkkausjärjestelmän mukaisia palkkioita, joita ei maksettu vuoden 2019 aikana.

Hallitus		
Pj:lle maksetut palkkiot	50,3	44,0
Varapj:lle maksetut palkkiot	34,7	30,8
Jäsenille maksetut palkkiot	129,0	112,1
Yhteensä	214,0	186,9
Hallintoneuvosto		
Pj:lle maksetut palkkiot	12,4	11,9
Varapj:lle maksetut palkkiot	7,3	6,2
Jäsenille maksetut palkkiot	50,3	50,4
Yhteensä	69,9	68,5
Johtoryhmän jäsenet		
Palkat ja palkkiot	839,1	702,9

Johdolle ja muulle lähipiirille maksetut palkat ja palkkiot palkkiolajeineen käyvät ilmi Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Palkka- ja palkkioselvityksestä vuodelta 2019, joka on julkistettu Hypon kotisivuilla <http://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/johtaminen-ja-hallinnointi/saannot-ja-sisainen-valvonta/palkitseminen/>

44. Lähipiirille myönnetty luotot	2019	2018
Toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen	187,3	202,7
Johtoryhmä	71,2	0,0
Hallitus	199,4	204,4
Hallintoneuvosto	481,4	689,0
Yhteiset toiminnot	1 660,6	1 807,9
Muu lähipiiri	1 432,9	1 272,2
Yhteensä	4 032,7	4 176,1

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

EMOYHTIÖN OMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

45. Tietoja omistuksista

	2019			
	Kotipaikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos
Tytäryritykset, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen				
Suomen Asuntohypopankki Oy	Helsinki	100,0	25 294,1	646,3
Muut				
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,6	6 418,2	152,0
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	48,2	2 101,7	-20,8
As Oy Helsingin Eiran Helmi	Helsinki	30,9	2 361,8	3,5
As Oy Helsingin Lauttasaarenranta	Helsinki	22,8	17 723,4	0,0

Bostadsaktiebolaget Taoksen tilikauden tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu tilintarkastamattomien vuoden 2019 lukujen mukaisina.

Muiden omistusten tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu yhtiöiden vuoden 2018 vahvistetun tilinpäätöksen mukaisina.

	2018			
	Kotipaikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos
Tytäryritykset, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen				
Suomen Asuntohypopankki Oy	Helsinki	100,0	24 647,9	251,6
Muut				
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,6	6 266,2	105,9
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	48,2	1 681,9	-2,6
As Oy Helsingin Eiran Helmi	Helsinki	31,7	2 358,4	5,3
As Oy Helsingin Lauttasaarenranta	Helsinki	22,8	14 871,8	1 085,5

Bostadsaktiebolaget Taoksen tilikauden tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu tilintarkastamattomien vuoden 2018 lukujen mukaisina.

Muiden omistusten tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu yhtiöiden vuoden 2017 vahvistetun tilinpäätöksen mukaisina.

VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

46. Konserniin kuuluvaa valvottavaa koskevat liitetiedot

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

EMOYHTIÖN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

47. Luotto- ja vastapuoliriskin enimmäismäärä

	2019			2018		
	Kirjanpitoarvo, brutto	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo, brutto, keskimäärin kauden aikana	Kirjanpitoarvo, brutto	Odotettuja luottotappioita koskeva vähennyserä	Kirjanpitoarvo, brutto, keskimäärin kauden aikana
Luotonanto						
Erääntymättömät	2 226 912,7	96,6	2 225 100,7	2 223 288,6	98,1	2 202 049,6
Erääntyneet 1-2 pv *)	340 155,4	2,0	339 187,6	338 219,9	1,1	171 031,2
Erääntyneet 3 pv-1 kk	18 136,9	0,1	21 523,9	24 910,9	0,2	25 322,0
Erääntyneet 1-3 kk	1 465,6		2 739,6	4 013,6		3 418,4
Järjestämättömät alle 3 kk **)	73,5		101,1	128,8		225,3
Järjestämättömät, erääntyneet yli 3 kk	2 608,1	162,7	2 149,3	1 690,5	265,2	2 211,0
Luotonanto yhteensä	2 589 352,3	261,4	2 590 802,2	2 592 252,2	364,6	2 404 257,4
Muut						
Saamiset luottolaitoksilta						
Erääntymättömät	8 366,0		5 813,0	3 260,0		4 622,9
Saamistodistukset						
Erääntymättömät	282 687,5		246 424,9	210 162,2	16,6	247 689,1
Osakkeet ja osuudet	6 711,5		6 711,5	6 711,5		6 711,5
Johdannaissopimukset						
Erääntymättömät	22 889,7		14 780,2	6 670,7		3 464,8
Takaussaatavat ja muut taseen ulkopuoliset saatavat	320 654,7	0,0	273 729,6	226 804,6	16,6	262 488,4
Muut yhteensä	320 654,7	0,0	273 729,6	226 804,6	16,6	262 488,4
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,10 %			0,07 %		

Liitetiedoissa 10 ja 14 sekä tilinpäätöksen laahtimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä odotetuista luottotappioista.

*) 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.

48. Luotonannon keskittyneisyys

2019

Luotonanto luotonsaajaryhmittäin	Odotettuja luottotappioita		Kirjanpitoarvo yhteensä	% -osuus
	Kirjanpitoarvo	koskeva vähennyserä		
Kotitaloudet	816 456,3	261,2	816 195,1	32 %
Asuntoyhteisöt	1 703 471,5	0,1	1 703 471,4	66 %
Yksityiset yritykset (asuntosijoittajat)	59 839,1	0,1	59 839,0	2 %
Muut	7 547,6	0,0	7 547,6	0 %
Yhteensä	2 587 314,6	261,4	2 587 053,2	100 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan				
Vakituinen asunto	2 522 548,0	131,1	2 522 416,9	97 %
Kulutusluotto	33 255,1	14,8	33 240,3	1 %
Vapaa-ajan asunto	8 204,2	115,4	8 088,9	0 %
Muut	23 307,2	0,2	23 307,0	1 %
Yhteensä	2 587 314,6	261,4	2 587 053,2	100 %
Luotonanto maakunnittain				
Uusimaa	1 996 561,2	68,3	1 996 492,8	77 %
Muu Suomi	590 753,4	193,0	590 560,4	23 %
Yhteensä	2 587 314,6	261,4	2 587 053,2	100 %

2018

Luotonanto luotonsaajaryhmittäin	Odotettuja luottotappioita		Kirjanpitoarvo yhteensä	% -osuus
	Kirjanpitoarvo	koskeva vähennyserä		
Kotitaloudet	811 203,0	364,3	810 838,7	31 %
Asuntoyhteisöt	1 697 811,9	0,1	1 697 811,8	66 %
Yksityiset yritykset (asuntosijoittajat)	72 754,5	0,1	72 754,4	3 %
Muut	8 236,8	0,0	8 236,8	0 %
Yhteensä	2 590 006,3	364,6	2 589 641,7	100 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan				
Vakituinen asunto	2 525 222,7	224,8	2 524 997,9	97 %
Kulutusluotto	34 237,9	24,1	34 213,8	1 %
Vapaa-ajan asunto	8 880,9	115,4	8 765,5	0 %
Muut	21 664,9	0,3	21 664,5	1 %
Yhteensä	2 590 006,3	364,6	2 589 641,7	100 %
Luotonanto maakunnittain				
Uusimaa	1 980 442,2	86,0	1 980 356,2	76 %
Muu Suomi	609 564,1	278,6	609 285,5	24 %
Yhteensä	2 590 006,3	364,6	2 589 641,7	100 %

49. IFRS 9 riskiluokat

Saamistodistukset riskiluokittain 2019

	ECL 12 kk ajalta (taso 1)	ECL lifetime, luottoriski kasvanut (taso 2)	ECL lifetime, arvontaan alentuneita (taso 3)	Yhteensä
Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta				0,0
Riskiluokka 1-5				0,0
Riskiluokka 6-10				0,0
Riskiluokka 11-15				0,0
Riskiluokka ei luokiteltu	138 728,4			138 728,4
Tappioita koskeva vähennyserä				0,0
Toteutuneet luottotappiot				0,0

Saamistodistukset riskiluokittain 2018

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

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, riskiluokittain 2019

	ECL 12 kk ajalta (taso 1)	ECL lifetime, luottoriski kasvanut (taso 2)	ECL lifetime, arvontaan alentuneita (taso 3)	Yhteensä
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintamenoon				0,0
Riskiluokka 1-5				0,0
Riskiluokka 6-10				0,0
Riskiluokka 11-15				0,0
Riskiluokka ei luokiteltu	2 574 511,8	9 961,8	2 841,0	2 587 314,6
Tappioita koskeva vähennyserä	20,4	44,9	196,1	261,4
Toteutuneet luottotappiot				0,0
Yhteensä	2 574 491,4	9 916,9	2 644,9	2 587 053,2

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, riskiluokittain 2018

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

Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat lainat, riskiluokittain 2019

	ECL 12 kk ajalta (taso 1)	ECL lifetime, luottoriski kasvanut (taso 2)	ECL lifetime, arvontaan alentuneita (taso 3)	Yhteensä
Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat lainat, jaksotettuun hankintameno				0,0
Riskiluokka 1-5				0,0
Riskiluokka 6-10				0,0
Riskiluokka 11-15				0,0
Riskiluokka ei luokiteltu	110 268,7	3,2	12,2	110 284,1
Tappioita koskeva vähennyserä	0,4	0,0	0,0	0,4
Toteutuneet luottotappiot				0,0
Yhteensä	110 268,3	3,2	12,2	110 283,7

Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat lainat, riskiluokittain 2018

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

50. IFRS 9 Tappiota koskevan vähennyserän muutokset ja siirtymät

Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat 2019

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvonalentumiset 1.1.2019	16,6			16,6
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)				0,0
Eräntymiset ja lyhennykset	-16,6			-16,6
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta				0,0
Siirto 12 kk erään				0,0
Siirto taso 2 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - ei arvontaan alentuneet				0,0
Siirto taso 3 - elinkaaren ajallan odotetut luottotappiot - arvontaan alentuneet				0,0
ECL-mallin parametrien muutokset				0,0
Manuaalikorjaus, luottotasolla				0,0
Arvonalentumiset 31.12.2019	0,0	0,0	0,0	0,0

Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat 2018

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvonalentumiset 1.1.2018	25,3			25,3
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	0,6			0,6
Eräntymiset ja lyhennykset	-9,3			-9,3
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta	-0,1			-0,1
Siirto 12 kk erään				0,0
Siirto taso 2 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - ei arvontaan alentuneet				0,0
Siirto taso 3 - elinkaaren ajallan odotetut luottotappiot - arvontaan alentuneet				0,0
ECL-mallin parametrien muutokset				0,0
Manuaalikorjaus, luottotasolla				0,0
Arvonalentumiset 31.12.2018	16,6	0,0	0,0	16,6

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintamenoön 2019

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvonalentumiset 1.1.2019	23,9	41,7	299,0	364,6
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	11,0			11,0
Eräntymiset ja lyhennykset	-3,1	-2,4	-15,7	-21,3
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)			-81,1	-81,1
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta	-11,4	5,6		-5,8
Siirto 12 kk erään	0,0		-6,0	-6,0
Siirto taso 2 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - ei arvoltaan alentuneet	0,0			0,0
Siirto taso 3 - elinkaaren ajaltan odotetut luottotappiot - arvoltaan alentuneet				0,0
ECL-mallin parametrien muutokset				0,0
Manuaalikorjaus, luottotasolla	0,0		-0,1	-0,1
Arvonalentumiset 31.12.2019	20,4	44,9	196,1	261,4

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintamenoön 2018

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

Taseen ulkopuoliset erät, jaksotettuun hankintamenoön 2019

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvonalentumiset 1.1.2019	0,4			0,4
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	0,4			0,4
Eräntymiset ja lyhennykset	-0,4			-0,4
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta				
Siirto 12 kk erään				
Siirto taso 2 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - ei arvoltaan alentuneet				
Siirto taso 3 - elinkaaren ajaltan odotetut luottotappiot - arvoltaan alentuneet				
ECL-mallin parametrien muutokset				
Manuaalikorjaus, luottotasolla				
Arvonalentumiset 31.12.2019	0,4	0,0	0,0	0,4

Taseen ulkopuoliset erät, jaksotettuun hankintamenoön 2018

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Arvonalentumiset 1.1.2018	0,0			0,0
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	0,4			0,4
Eräntymiset ja lyhennykset	0,0			0,0
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
"Normaalimuutos", esim. reittausmuutos ilman tasomuutosta	0,0	0,0		0,0
Siirto 12 kk erään				0,0
Siirto taso 2 - elinkaaren ajalta odotetut luottotappiot - ei arvoltaan alentuneet	0,0	0,0		0,0
Siirto taso 3 - elinkaaren ajaltan odotetut luottotappiot - arvoltaan alentuneet				0,0
ECL-mallin parametrien muutokset				0,0
Manuaalikorjaus, luottotasolla				0,0

Arvonalentumiset 31.12.2018	0,4	0,0	0,0	0,4
-----------------------------	-----	-----	-----	-----

51. IFRS 9 Muutokset rahoitusinstrumenttien kirjanpitoarvossa

Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat 2019

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Tase 1.1.2019	146 338,8	0,0	0,0	146 338,8
Siirrot				0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 2	0,0			0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3	0,0			0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3	0,0			0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 2	0,0			0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1	0,0			0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1				0,0
Uuden saamiset	32 500,0			32 500,0
Eräntymiset ja lyhennykset	-55 116,8			-55 116,8
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
Tase 31.12.2019	123 722,0	0,0	0,0	123 722,0

Saamistodistukset, käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat 2018

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Tase 1.1.2018	213 488,7	0,0	0,0	213 488,7
Siirrot				0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 2	0,0			0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3	0,0			0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3	0,0			0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 2	0,0			0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1	0,0			0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1				0,0
Uuden saamiset	26 845,8			26 845,8
Eräntymiset ja lyhennykset	-93 995,7			-93 995,7
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
Tase 31.12.2018	146 338,8	0,0	0,0	146 338,8

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintamenoön 2019

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Tase 1.1.2019	2 580 027,3	7 204,0	1 676,6	2 588 907,9
Siirrot	-3 750,1	2 525,9	1 224,2	0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 2	-6 349,8	6 349,8		0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3	-895,6		895,6	0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3		-547,3	547,3	0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 2		8,1	-8,1	0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1	3 284,8	-3 284,8		0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1	210,6		-210,6	0,0
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	519 699,1	63,1		519 762,2
Eräntymiset ja lyhennykset	-521 485,0	123,9	-255,9	-521 616,9
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
Tase 31.12.2019	2 574 491,4	9 916,9	2 644,9	2 587 053,2

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jaksotettuun hankintamenuon 2018

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Tase 1.1.2018	2 204 771,3	5 600,4	3 007,4	2 213 379,1
Siirrot	-2 740,1	2 990,3	-250,3	0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 2	-3 636,1	3 636,1		0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3	-328,4		328,4	0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3		-83,0	83,0	0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 2		196,5	-196,5	0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1	759,3	-759,3		0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1	465,2		-465,2	0,0
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	790 830,9	42,0		790 872,9
Eräntymiset ja lyhennykset	-412 100,9	-1 428,8	-1 080,6	-414 610,3
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				0,0
Toteutuneiden luottotappioiden palautukset				0,0
Tase 31.12.2018	2 580 761,2	7 204,0	1 676,6	2 589 641,7

Taseen ulkopuoliset erät, jaksotettuun hankintamenuon 2019

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot 1.1.2019	269 128,9	105,5	9,6	269 244,0
Siirrot	100,5	-100,5	0,0	0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 2				0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3				0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3				0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 2				0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1	100,5	-100,5		0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1				0,0
Nettomuutos, rauenneet ja myönnetyt	-158 960,7	-1,8	2,6	-158 959,9
Taseen ulkopuoliset erät 31.12.2019	110 268,7	3,2	12,2	110 284,1

Taseen ulkopuoliset erät, jaksotettuun hankintamenuon 2018

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Taseen ulkopuoliset, myönnetyt nostamattomat luotot 1.1.2018	274 766,9	258,3	38,7	275 063,9
Siirrot	-17,2	32,7	-15,5	0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 2	-85,0	85,0		0,0
Siirto tasolta 1 - tasolle 3				0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 3				0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 2		15,5	-15,5	0,0
Siirto tasolta 2 - tasolle 1	67,8	-67,8		0,0
Siirto tasolta 3 - tasolle 1				0,0
Nettomuutos, rauenneet ja myönnetyt	-5 620,8	-185,5	-13,6	-5 819,9
Taseen ulkopuoliset erät 31.12.2018	269 128,9	105,5	9,6	269 244,0

52. Maksuvalmiusriski

	2019					Yhteensä
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	
Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2019						
Velat luottolaitoksille	1 268 596,9	465 477,4	3 882,2			1 737 956,5
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	64,2	84,6	400,8	13 852,3		14 402,0
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	6 500,0	34 650,0	974 925,0	303 000,0		1 319 075,0
Johdannaissopimukset	-1 269,3	-3 682,8	-9 672,0	385,3		-14 238,6
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla						0,0
Taseen ulkopuoliset sitoumukset (sis. myönnettyt mutta nostamattomat luotot)	113 534,7					113 534,7
Velat Yhteensä	1 387 426,6	496 529,3	969 536,1	317 237,6	0,0	3 170 729,6

	2018					Yhteensä
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	
Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2018						
Velat luottolaitoksille	1 398 257,2	348 210,9	85 739,7	24,8		1 832 232,5
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	69,5	16 388,7	503,2			16 961,4
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	81 000,0	90 650,0	670 950,0	301 125,0		1 143 725,0
Johdannaissopimukset	391,3	-2 867,3	284,1	-220,1		-2 411,9
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla						0,0
Taseen ulkopuoliset sitoumukset (sis. myönnettyt mutta nostamattomat luotot)	275 394,5					275 394,5
Velat Yhteensä	1 755 112,4	452 382,4	757 477,0	300 929,7	0,0	3 265 901,5

53. Korkoriskiä koskevat tiedot

	2019					Yhteensä
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	
Uudelleenhinnoitteluajankohta 2019 (milj. €)						
Vaihtuvakorkoiset						
Saamiset	827,2	2 046,3				2 873,5
Velat	634,1	2 288,8				2 922,9
Netto	193,1	-242,5	0,0	0,0	0,0	-49,3
Kiinteäkorkoiset						
Saamiset	259,4	17,6	1 012,6	420,8		1 710,3
Velat	20,0	131,5	1 041,8	419,4		1 612,7
Netto	239,4	-113,9	-29,2	1,3	0,0	97,6

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 4,9 miljoonaa euroa (kasvaisi 0,3 m€) tilinpäätöshetkeä seuraavan 12 kuukauden aikana. Korkokatteen pieneneminen aiheutuisi pääosin lyhytaikaisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin.

	2018					Yhteensä
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	
Uudelleenhinnoitteluajankohta 2018 (milj. €)						
Vaihtuvakorkoiset						
Saamiset	847,2	1 998,7				2 845,9
Velat	336,2	2 383,9				2 720,1
Netto	510,9	-385,1	0,0	0,0	0,0	125,8
Kiinteäkorkoiset						
Saamiset	232,9	12,2	727,8	379,7		1 352,6
Velat	91,0	92,4	838,3	413,2		1 435,0
Netto	141,9	-80,3	-110,5	-33,5	0,0	-82,4

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

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

Herkkyyshanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet -0,25%), Pienenisi korkokate 1,8 miljoonaa euroa (kasvaisi 0,0 m€) tilinpäätöshetkeä seuraavan 12 kuukauden aikana. Korkokatteen pieneneminen aiheutuisi pääosin lyhytaikaisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin.

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN 2019 ALLEKIRJOITUS

Helsingissä helmikuun 27. päivänä 2020

Hallitus

Sari Lounasmeri
puheenjohtaja

Harri Hiltunen
varapuheenjohtaja

Kai Heinonen

Pasi Holm

Mikko Huopio
varatoimitusjohtaja

Hannu Kuusela

Teemu Lehtinen

Ari Pauna
toimitusjohtaja

Tuija Virtanen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 2. päivänä 2020

PricewaterhouseCoopers Oy,
Tilintarkastusyhteisö

Jukka Paunonen, KHT

EMOYHTIÖN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT TIEDOT

RISKIENHALLINTA

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

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

Riskinkantokyky

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

Luotettava hallinto

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

Vakavaraisuuden hallinta

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

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

Omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille lasketaan standardimenetelmällä. Vastapuoliriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan käyvän arvon menetelmällä. Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä. Hypolle ei ole asetettu muuttuvaa lisäpääomavaatimusta. Hypolle asetettu järjestelmäriskipuskuri tulee täyttää konsolidoidulla CET1 -pääomalla ja huomioidaan osana konsernin vakavaraisuusvaadetta.

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

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

Riskienhallinnan organisointi ja sisäinen valvonta

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

Hypon riskienhallintatyön ja riskinoton valvonnan puitteet on Hypossa järjestetty hallituksen vahvistamien konsernitason riskienhallinnan yleisten periaatteiden mukaisesti. Niissä on määritelty mm. seuraavat osa-alueet:

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

Säännöllinen riskiraportointi annetaan johtoryhmälle, hallitukselle ja hallintoneuvoston valitsemille tarkastajille.

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

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

Liiketoiminnan omat kontrollit

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

Hypon riskienhallinnan tavoite on ylläpitää tervettä liiketoimintaa siten, että liiketoimintaprosesseissa suoritetaan sovitut kontrollit, tekemällä liiketoimintaan liittyvät riskit näkyviksi ja tiedostetuiksi ja siten hallittaviksi sekä estää merkittävien riskien toteutuminen ja niistä aiheutuvien menetysten syntyminen. Riskienhallinnalla pyritään lisäksi varmistamaan, että kaikki merkittävät riskit tunnistetaan, mitataan ja arvioidaan säännöllisesti, niiden hallinta vastuutetaan ja että riskipuskurit pidetään riittävinä.

Riippumattomat valvontatoiminnot

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

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

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

Hypossa toteutettavat sisäisen tarkastuksen ja compliance-toiminnan tarkastukset perustuvat erillisiin toimintasuunnitelmiin. Tarvittaessa toteutetaan myös suunnitelmien ulkopuolisia

erillistarkastuksia. Riskienhallintapäällikkö, compliancesta vastaava johtaja ja tarkastusjohtaja raportoivat havainnoistaan säännöllisesti suoraan Hypon hallitukselle ja hallintoneuvoston valitsemille tarkastajille.

Arvio riskienhallinnan riittävydestä

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

Riskilausuma

Riskiasemaa koskevien keskeisten riskitunnuslukujen sekä muun saamansa riskiraportoinnin perusteella Hypon hallitus on arvioinut yhtiön riskiprofiilin kokonaisuudessaan maltilliseksi. Hypon riskinotto on varovaista. Riskienhallinta kullakin riskialueella perustuu vahvistettuihin riskienhallinnan periaatteisiin. Keskeisin liiketoiminta-alue eli luotonanto tapahtuu vain yksilöllisesti arvostettuja turvaavia vakuuksia vastaan, ja muut luotto- ja vastapuoliriskivastapuolet valitaan huolellisesti ja vahvistettujen limiittien mukaisissa rajoissa. Todennäköisyys Hypon liiketoiminnan jatkuvuuden vaarantumiseen toimintaympäristön negatiivisessa kehitysskenaariossa on stressitestauksilla todettu pieneksi. Riskinoton rajojen noudattamista valvotaan aktiivisesti. Hypon tarjoamien palvelujen rajoitettu laajuus ylläpitää mahdollisuuksia säilyttää konsernin riskiasema edullisena. Hypon riskiprofiili huomioden toimintaa varten vahvistetut riskin sietorajat eri riskialueilla ovat oikeassa ja riittävässä suhteessa toisiinsa.

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

Luottoriski

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

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

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

Luotonanto

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

Luottojen vakuudeksi edellytetään lähtökohtaisesti asunto-osakkeita tai asuinkiinteistöön vahvistettuja kiinnityksiä. Vakuudeksi hyväksytään asuntovakuustyyppistä riippuen yleensä 50 - 70 prosenttia kohteen käyvästä arvosta. Käypä arvo tarkoittaa lähtökohtaisesti kohteesta riippumattomien osapuolten välisessä vapaaehtoisessa kaupassa saatava hintaa eli ns. kauppa-arvoa. Vakuuksien arvon kehitystä seurataan säännöllisesti tilastollisin menetelmin. Sääntelyn edellyttämien suurten luottojen vakuudet arvioidaan lisäksi erillisessä menettelyssä määräajoin. Hypon luotonantotoiminnassa työskentelevästä henkilöstöstä suuri osa on suorittanut kiinteistönvälittäjiltä edellytettävän LKV-tutkinnon, jonka yhtenä tarkoituksena on vahvistaa Hypon kykyä arvioida vakuuden käypää arvoa itsenäisesti ja riippumattomasti. Asuinkiinteistövakuuksien osalta vakuuden antajalta edellytetään kohteen vakuutusturvan

järjestämistä. Mahdollisten vakuutusmaksujen laiminlyöntien varalta Hypo ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusasemansa turvaamiseksi. Hypon luotonannossa asuntovakuuden tulee sijaita Suomessa. Asuntovakuuksien lisäksi luottoriskin vähentämistekniikkoina käytetään pääasiassa valtion tai riittävän luottoluokituksen omaavan vakuutusyhtiön takauksia ja talletusvakuuksia.

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

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

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

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

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

LTV-arvojen laskennassa on huomioitu vain reaalivakuudet, joilla tässä tarkoitetaan panttikirjakiinnityksiä kiinteistöön tai vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, asunto-osakkeita tai vastaavia sekä asumisoikeuksia.

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

Luottoriskioikaisut ovat vuoden 2018 alusta lukien perustuneet IFRS 9 -sääntelyn mukaiseen odotettujen luottotappioiden kirjaamiseen sekä mahdollisiin lopullisiin luottotappioihin. Odotettujen luottotappioiden kirjaaminen perustuu konsernissa kehitettyyn omaan malliin, jossa toisaalta luottokanta ja toisaalta maksuvalmiussijoitusten saamistodistukset jaotellaan kolmeen tasoon. Tasolla 1 ovat normaalitilassa olevat terveet saamiset. Tasolla 2 ovat saamiset, joiden luottoriski on merkittävästi kasvanut. Tasolla 3 ovat järjestämättömäksi muuttuneet saamiset. Luottokannassa tasolla 1 olevista saamisista odotettujen tappioiden laskennassa huomioidaan seuraavan 12 kuukauden ajanjakso ja laskennassa annetaan merkitystä luottojen korkealle vakuudellisuusasteelle. Luottokannan Tasoilla 2 ja 3 odotettu luottotappio arvioidaan koko luoton elinkaaren osalta yksilöllisesti huomioiden luoton vakuudet määritellyn laskentatavan mukaisesti. Luottokannan kaikilla tasoilla tehdään vakuuksien arvomuutoksista tulevaisuuteen suuntautuva arvio, jolle annetaan merkitystä odotetun

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

Lainanhoitojoustojen määrä on kasvanut vuoden 2019 aikana pysyen kuitenkin yhä erinomaisella tasolla suhteessa toimialan keskiarvoon. Lainanhoitojoustolla tarkoitetaan luottoa, jonka maksuohjelmaan tai ehtoihin on velallisen olemassa olevista tai ennakoituista maksuvaikeuksista johtuen tehty tilapäisiä muutoksia, kuten lyhennysvapaa (pääasiallinen), laina-ajan pidennys tai vastaava järjestely.

Myös saamisten arvonalentumistappioiden nettomäärä on säilynyt hyvin maltillisella tasolla.

Maksuvalmiussijoitukset ja johdannaiset

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

Johdannaisten osalta Hypo käyttää ns. keskusselvitysyhteisöä muissa kuin katettuihin joukkolainoihin liittyvissä johdannaissopimuksissa sekä mahdollisissa yksinkertaisissa valuuttajohdannaisissa.

Muut luottoriskivastapuolet

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

Ulkoisten luottoluokituslaitosten käyttö

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

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella Hypon liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä luottoriskistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan Hypossa vakavaraisuussääntelyn mukaisella standardimenetelmällä. Johdannaissopimukseen liittyvä vastapuoliriski lasketaan vakavaraisuuslaskennassa käyvän arvon menetelmällä. Rahoitustaseeseen kuuluva sijoitusportfolio käsitellään vakavaraisuuslaskennassa osana luottoriskiä. Hypolla ei ole kaupankäyntivarastoa ja ainoastaan sääntelyn sallima pieni kaupankäyntivarasto (yleensä

enintään 15 milj. € tai 5 prosenttia kokonaisvaroista ja aina enintään 20 milj. € tai 6 prosenttia kokonaisvaroista) on mahdollinen.

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

Operatiiviset riskit

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

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

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

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

Henkilöstö

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

Tietojärjestelmät

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

Hypon perustietojärjestelmän uudistaminen on käynnistynyt vuoden 2019 aikana ja edennyt suunnitelman mukaisesti.

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

Toimitilat

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

Oikeudelliset riskit

Hypon toimintaan liittyviä oikeudellisia riskejä hallitaan käyttämällä oman organisaation lakimiesresursseja sekä tarpeen mukaan hyödyntämällä vakioehtoisia sopimuksia ja alalla tunnettujen toimijoiden asiantuntemusta. Uudet tuotteet ja palvelut arvioidaan myös

oikeudellisten riskien näkökulmasta etukäteen. Liiketoimintaprosessien suunnittelussa kiinnitetään huomiota myös etäasiointiin liittyviin operatiivisiin riskeihin. Liiketoiminnasta aiheutuvia riskejä, kuten rikosriskejä, on katettu myös erillisellä vakuutusturvalla.

Kiinnitysluottopankkitoiminta

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella Hypon liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä operatiivisista riskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Operatiivisen riskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan Hypossa vakavaraisuussäätelyn mukaisella ns. perusmenetelmällä. Operatiivisille riskeille perusmenetelmässä kohdennetut omat varat on konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä todettu riittäviksi, huomioiden myös stressiskenaario. Hypon perustietojärjestelmän uudistamiseen liittyvät riskit on huomioitu konsernin vakavaraisuuden arviointimenettelyssä osana strategisia riskejä.

Likviditeettiriskit

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

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

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

Taseen pitkäaikainen eli rakenteellinen rahoitusriski

Taseen pitkäaikaisella eli rakenteellisella rahoitusriskillä tarkoitetaan pitkän aikavälin luotonannon rahoittamiseen liittyvää ajallista epätasapainoa suhteessa talletus- ja tukkuvarainhankintaan. Toteutuessaan riski voi vaarantaa luotonmyönnön jatkumisen ja Hypon rahoitusaseman.

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

Pitkäaikaisen maksuvalmiuden tunnusluku (Net Stable Funding Ratio, NSFR) on huomioitu konsernitasolla likviditeettiriskin hallinnan periaatteissa.

Lyhytaikainen maksuvalmiusriski

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

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

Jälleenrahoitusriski

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

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella Hypon liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä likviditeettiriskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä likviditeettirisakit 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. Taseen muut kuin luotonannon korolliset saatavaerät ovat luonteeltaan maksuvalmiutta ylläpitäviä. Saamistodistusten pitoajanjakson aikana tapahtunut markkina-arvon heikentyminen pienentää niistä kerrytettävissä olevia rahavirtoja, jos sijoitus realisoidaan. Johto seuraa markkina-arvostusten vaikutusta Hypon toimintoihin ja tunnuslukuihin ja arvioi markkinariskien hallintaa ja toteutusta säännöllisesti. Hypolla ei ole omaa kaupankäyntivarastoa, mutta pienikokoinen kaupankäyntivarasto voi syntyä Hypon liikkeeseen laskemien joukkovelkakirjalainojen jälkimarkkinakaupankäynnin seurauksena.

Hypolla ei ole arvopaperistamispositioita.

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

Korkoriski

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

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

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

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

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

Valuuttariski

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella Hypon liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä markkinariskeistä johtuneita tappioita. Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä markkinariskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

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

Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit

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

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

Arvonalentumisriski

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

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

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

Tuottoriski, vahingoittumisriski

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

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

Keskittyneisyysriski

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

Toteutuneet tappiot

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

Vaikutus vakavaraisuuteen

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

Strategiset riskit

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

Toimintaympäristön suhdanne- ym. vaihteluista johtuvat riskit sekä AsuntoHypoPankin talletusvarainhankinnan saatavuuteen vaikuttavat riskit ovat luonteeltaan sellaisia, että ne toteutuvat makrotaloudessa tapahtuvien olennaisten muutosten vuoksi ja aiheuttavat Hypon liiketoiminnalle muutosvaatimuksia. Myös keskeisimmän tietojärjestelmätoimittajan toiminnan muutokset voivat vaikuttaa olennaisesti Hypon toimintaan. Kilpailutilanteeseen liittyvät riskit puolestaan aiheutuvat pääasiassa kilpailijoiden tekemistä ratkaisuisista mutta myös omista liiketoiminnallisista valinnoista. Luottolaitosten sääntely- ja valvontaympäristön muutokset aiheuttavat lyhyellä 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 Hypon koosta johtuen voivat olla suhteellisesti suurempia kuin kilpailijoilla ja siten heikentää Hypon toiminnan kannattavuutta lyhyellä aikavälillä tarkasteltuna. Ongelmaksi voi muodostua myös Hypoa koskevan erityislainsäädännön jääminen vaille riittävää huomiota uudessa sääntelyssä ja viranomaisten toiminnassa. Nopeat muutokset saattavat myös hidastaa asiakaspalvelun erikoistuote- ja erikoispalvelukokonaisuuksien markkinoille tuontia ja vaikuttaa Hypon kilpailukykyyn muihin luottolaitostoimijoihin nähden.

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

Hypon tunnettuus

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella Hypon liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä strategisista riskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä strategisille riskeille on kohdennettu sisäisesti omia varoja, johtuen erityisesti perusjärjestelmä uudistukseen liittyvistä riskeistä.

Taulukko: Muut riskiasemaa koskevat tiedot

Muut vakavaraisuus- ja riskiasemaa kuvaavat tiedot

Riskilaji	Mittari	2019	2018
Luottoriski	Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	35,3	35,8
Luottoriski	Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,1	0,07
Luottoriski	Odotetut luottotappiot, nettomuutos, netto, milj. €	0,10	0,03
Likviditeettiriski	Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	98,8 %	94,3 %
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, milj. €	537,6	440,3
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, kk	38,4	28,3
Likviditeettiriski	Lyhytaikaisen maksuvalmiuden osuus kokonaistaseesta, %	16,7 %	14,2 %
Likviditeettiriski	Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	3,5	3,3
Korkoriski	Tuloriski, milj. €	-3,9	-1,7
Korkoriski	Nykyarvoriski, milj. €	-4,0	0,9
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Kiinteistöomistusten yhteismäärä taseen loppusummasta, %	1,7 %	1,8 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot, % arvioiduista käyvistä arvoista	94,9 %	95,9 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Vuokrausaste %	95,4 %	97,9 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna	4,6 %	4,6 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Asuinhuoneistojen neliövuokra keskimäärin €/m2	19,4	21,0
Riskimittari	Selite		
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo, %)	Luoton jäljellä oleva määrä jaettuna luotolle kohdennettujen vakuuksien käypien arvojen yhteismäärällä. Laskennassa huomioidaan ainoastaan asuntovakuudet. LTV-keskiarvo lasketaan painottamalla luottojen luototusastetta luottojen jäljellä olevalla määrällä.		
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta + saamiset, jotka ovat olleet yli 90 päivää erääntyneenä ja maksamatta suhteutettuna kauden lopun luottojen määrään.		
Odotetut luottotappiot, netto, €	Tulosvaikutteisesti kirjattujen odotettujen luottotappioiden ja lopullisten luottotappioiden ja palautusten nettomäärä.		
Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	Alkuperäisen maturiteetin mukaan yli vuoden mittainen varainhankinta jaettuna kokonaisvarainhankinnalla		
Lyhytaikainen maksuvalmius, €	Rahavirtalaskelman mukaisten rahavarojen lisäksi shekkitili- ja muut sitovat maksuvalmiuslimiitit.		
Lyhytaikainen maksuvalmius, kk	Lyhytaikainen maksuvalmiuden riittävyys suhteessa varainhankinnan rahavirtoihin (päivien erotus*365 (päiviä vuodessa)*12(kuukausia vuodessa)		
Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	Velkojen kassavirroilla painotettu keskimaturiteetti vuosina (jakajana 365)		
Tuloriski m€	Vuositasen muutos korkokatteessa, jos korot nousevat paralleelista 1% tilinpäätöshetkellä		
Nykyarvoriski m€	Muutos rahoitustaseen nykyarvossa, jos korot nousevat paralleelista 1% tilinpäätöshetkellä		
Kiinteistöomistusten yhteismäärä	Kiinteistöomistusten yhteismäärä 31.12. (%) taseen loppusummasta		
Kiinteistöomistusten kirjanpitoarvon suhde arviointeihin käypiin arvoihin	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot 31.12., % arvioiduista käyvistä arvoista 31.12., pois lukien omassa käytössä olevat tilat		
Vuokrausaste	Vuokrattuna olevien neliömäärien suhde omistuksessa oleviin neliömääriin 31.12.		
Sijoituskiinteistöjen nettotuotto	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto / taseen 31.12.2018 ja 31.12.2019 kirjanpitoarvojen keskiarvolla laskettuna, %		
Asuinhuoneistojen keskineliövuokra	Keskimääräinen €/m2 vuokralla olevista omistuksista 31.12.		



Tilintarkastuskertomus

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen jäsenille

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että

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

Lausuntomme on ristiriidaton hallitukselle annetun lisäraportin kanssa.

Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (y-tunnus 0116931-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2019. Tilinpäätös sisältää:

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

Lausunnon perustelut

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

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

Riippumattomuus

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

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1-kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 45.

Tarkastuksen yleinen lähestymistapa



- Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus: 4 miljoonaa euroa, joka on 0,12 % taseen loppusummasta
- Tarkastuksen laajuus: Konsernitarkastuksessa kohteena olivat emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistys ja sen tytäryhtiö
- Luottosalkkuun liittyvät arvonalentumiset
- Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

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

Olennaisuus

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

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

Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus	4 miljoonaa euroa (edellinen vuosi 4 miljoonaa euroa)
--	---

Olennaisuuden määrittämisessä käytetty vertailukohde	0,12 % taseen loppusummasta
---	-----------------------------

Perustelut vertailukohteen valinnalle	Valitsimme olennaisuuden määrittämisen vertailukohteeksi taseen loppusumman, koska käsityksemme mukaan tämä on asianmukainen vertailukohde arvioitaessa konsernin suoriutumista sekä on yleisesti hyväksytty vertailukohde. Valitsimme sovellettavaksi prosenttiosuudeksi 0,12 prosenttia, joka on tilintarkastusstandardeissa yleisesti hyväksytyjen määrällisten rajojen puitteissa.
--	--

Konsernitilinpäätöksen tarkastuksen laajuuden määrittäminen

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

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

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

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

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

Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Luottosalkkuun liittyvät arvonalentumiset

Katso konsernitilinpäätöksen liitetieto 17

Luotonanto on konsernin suurin liiketoiminta-alue ja luottoriski on konsernin liiketoiminnan riskeistä keskeisin. Konsernitilinpäätöksessä 31.12.2019 saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä ovat yhteensä 2 586,1 miljoonaa euroa muodostaen noin 80 % konsernitaseen loppusummasta (3 230,7 miljoonaa euroa). Luotonanto keskittyy kotitalouksille (henkilöasiakkaille) sekä asunto-osakeyhtiöille tai vastaaville asumisyhteisöille turvaava asuntovakuutta vastaan.

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

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

Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa

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

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

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

Olemme lisäksi arvioineet lainojen ja muiden saamisten liitetietojen asianmukaisuutta.

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

Katso konsernitilinpäätöksen liitetieto 27

Konsernitilinpäätöksessä 31.12.2019 sijoituskiinteistöt ovat yhteensä 61,6 miljoonaa euroa muodostaen noin 2 % konsernitaseen loppusummasta (3 230,7 miljoonaa euroa). Sijoituskiinteistöt koostuvat pääsääntöisesti asuntotonteiksi tarkoitetuista maa-alueista, asunto-osakeyhtiöiden osakkeista sekä rakenteilla olevista asunto-osakeyhtiöiden osakkeista.

Sijoituskiinteistöihin kohdistuu arvonalentumisriski. Mikäli omaisuusarvo on merkittävä taseeseen sen kerryttävissä olevaa rahamäärää suurempaan arvoon, siitä kirjataan arvonalentumistappio.

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

Sijoituskiinteistöjen arvostuksen tarkastuksessa arvioimme arvostusprosessia, kontrolliympäristöä sekä kävimme läpi sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet, arvonalentumisperiaatteet ja arvostusmallin.

Tämän lisäksi kävimme läpi yksittäisiä kirjanpito kirjauksia sekä tarkastimme kiinteistöjen arvostuksia ulkopuolisten asiantuntijoiden tekemiin arvioihin tai konsernin arvostusmallin tuottamiin tuloksiin.

Arvostusmallissa käytettyjä parametreja vertasimme markkinahintoihin ja muihin hintalähteisiin sekä arvioimme arvostusmallin tuloksia.

Olemme lisäksi arvioineet sijoituskiinteistöt liitetietojen asianmukaisuutta.

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

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

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

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

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

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

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

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

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

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

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

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

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

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 27.3.1996 alkaen yhtäjaksoisesti 24 vuotta.

Muu informaatio

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

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

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

Lausuntonamme esitämme, että

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

Jos teemme ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttöömmme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitavaa tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 2.3.2020

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Jukka Paunonen
KHT