

Suomen Hypoteekkiyhdistys

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

TASEKIRJA

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2011

151. toimintavuosi

SISÄLLYSLUETTELO

<i>TOIMINTAKERTOMUS</i>	3
SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI	3
KONSERNIN STRATEGIA JA TAVOITTEET	3
TOIMINTAYMPÄRISTÖ	3
VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA	4
Luotonanto.....	4
Maksuvalmius.....	5
Muut saamiserät.....	5
Johdannaissopimukset	5
Talletukset ja muu varainhankinta.....	5
OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET	6
KONSERNIN TOIMINNAN TULOS, KANNATTAVUUS JA VAKAVARAISUUS.....	6
OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN JA ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ.....	8
HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ	9
VAKAVARAISUUDEN JA RISKIEN HALLINTA.....	9
HALLINNOINTI- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄT	9
<i>TILINPÄÄTÖS</i>	12
KONSERNIN TULOSLASKELMA 1.1. – 31.12.2011	12
KONSERNIN TASE 31.12.2011, IFRS	14
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA 1.1. – 31.12.2011	16
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA 1.1. – 31.12.2011.....	17
KONSERNIN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2011.....	18
EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA 1.1. – 31.12.2011.....	51
EMOYHTIÖN TASE 31.12.2011.....	52
EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2011	55
<i>TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN 2011 ALLEKIRJOITUS</i>	79
<i>TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ</i>	79

Osavuosisikatsaus 1.1. - 30.6.2012 julkaistaan 31.8.2012.

TOIMINTAKERTOMUS

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI

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

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

KONSERNIN STRATEGIA JA TAVOITTEET

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

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 151. toimintavuonna asuntojen hintojen nousu jatkui alkuvuoden 2011, mutta vuoden puolivälissä hinnat taittuivat laskuun. Vuokrien nousu jatkui edelleen. Euribor-korkojen lähes koko vuoden jatkunut nousu taittui loppuvuodesta 2011.

Vuoden 2011 aikana vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 0,4 prosenttia, pääkaupunkiseudulla hinnat pysyivät ennallaan ja muualla Suomessa hinnat nousivat 0,7 prosenttia. Vapaa- asuintalujen vuokra-asuntojen vuokrien vuosinousu oli 3,1 prosenttia. Yleisimmin asuntolainojen viitekorkona käytetty 12 kuukauden euriborkorko nousi 0,28 prosenttiyksikköä edellisvuoden vaihteeseen verrattuna. (Lähdetiedot: Asuntojen hinnat ja Vuokratilasto, 4. neljännes 2010, Tilastokeskus ja Rahoitusmarkkinat tilastokatsaus 2.2012, Suomen Pankki)

Uusista asuntoluotoista edelleen yli 80 prosenttia otettiin euribor-korkoihin sidottuna. Kotitalouksien tekemät uudet asuntolainasopimukset sekä sopimukset, jotka syntyivät olemassa olevien lainojen uudelleen neuvottelun tuloksena, lisääntyivät euromäärin tarkasteltuna 5,2 prosenttia vertailuvuoteen nähden (lisäys 6,8 % vuonna 2010). (Lähdetiedot: Rahoitusmarkkinat tilastokatsaus, 2.2011, Suomen Pankki)

Kotitalouksien talletuskannan vuosikasvu Suomessa oli 6,2 prosenttia (5,2 % vuonna 2010). Talletuskannan keskikorko joulukuun 2011 lopussa oli 1,05 %, kun se edellisvuoden vastaavana

ajankohtana oli 0,86 %. Hypon avistatalletusten viitekorkona käytettävää Hypo Prime -korkoa nostettiin 20.6.2011 1,50 prosentista 1,75 prosenttiin. (Lähdetiedot: Rahoitusmarkkinat tilastokatsaus, 2.2012, Suomen Pankki)

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

VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

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

Luotonanto

Kuten kiinnitysluottopankeilla, myös Hypon lainakanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista. Lainakannan LTV-keskivarvo (Loan to Value) oli 57,8 % (57,9 % 31.12.2010). Vuoden lopussa Hypon luottokanta oli 615,0 milj. € (520,4 milj.€). Myönnettyt, vuoden 2011 päättyessä vielä nostamattomat luotot kasvoivat 16,0 miljoonalla eurolla edelliseen vuoden vaihteeseen verrattuna.

Luottokannan laatua kuvaava järjestämättömien saamisten kokonaismäärä pysyi edelleen alhaisena 1,2 miljoonaa euroa (1,0 milj. €), mikä on ainoastaan 0,20 prosenttia kokonaislainakannasta.

Vuoden 2011 lopussa lainakanta muodostui pääryhmittäin seuraavasti:

Luotonannon keskittyneisyys

	2011	%	2010	%
Luotonanto luotonsaajaryhmittäin				
Kotitaloudet	340 637 798	55 %	357 381 410	69 %
Asuntoyhteisöt	188 743 818	31 %	118 802 948	23 %
Yksityiset yritykset (asuntosijoittajat)	79 811 499	13 %	40 090 544	8 %
Muut	5 798 155	1 %	4 173 771	1 %
Yhteensä	614 991 271	100 %	520 448 674	100 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan				
Vakituinen asunto	574 302 052	93 %	489 011 045	94 %
Kulutusluotto	32 353 208	5 %	24 844 050	5 %
Vapaa-ajan asunto	8 336 011	1 %	6 593 579	1 %
Yhteensä	614 991 271	100 %	520 448 673	100 %
Luotonanto maakunnittain				
Uusimaa	500 274 558	81 %	421 662 309	81 %
Muu Suomi	114 716 712	19 %	98 786 364	19 %
Yhteensä	614 991 271	100 %	520 448 673	100 %

Hypon kotitalousasiakkaiden asuntolainoista kiinteäkorkoisten lainojen osuus on 22 prosenttia. Muissa pankeissa kiinteäkorkoisten lainojen osuus on huomattavasti alhaisempi, noin 6 prosenttia. Hypon asiakkaat ovat siis keskimääräistä paremmin ja ilman lisäkuluja suojautuneet korkotason

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

Maksuvalmius

Konsernin maksuvalmius pidettiin tilikaudella edelleen vahvana. Maksuvalmius, sisältäen rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat sekä sitovat rahoitusliimit olivat katsauskauden päättyessä yhteensä 145,5 miljoonaa euroa (116,1 milj. €). Rahavaroista yli 70 prosenttia oli sijoitettuina vähintään AA –luokiteltuihin, laajasti eri vastapuoliin hajautettuihin tilivariihin sekä jälkimarkkinakelpoisiin saamistodistuksiin. Kokonaismaksuvalmiudesta 105,3 miljoonaa oli rajoituksitta likviditeetin hoidon käytettävissä.

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

Muut saamiserät

Vuokrattuina olevat, Hypon omistamat asuinhuoneistot ja asuntotontit monipuolistavat konsernin asiakkailleen tarjoamia asumisen tuotteita ja palveluita. Omistukset sijaitsevat hajautetusti kasvukeskusten, valtaosin pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla ja koostuvat pääosin vuokrattuina olevista asunnoista ja asuntoyhtiöille pitkäaikaisesti vuokratuista ja murto-osin lunastettavaksi tarkoitetuista asuntotonteista. Konserni lisäsi asunto- ja asuntotonttiomistuksiaan 65,0 miljoonaan (61,3 milj. €). Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot olivat tilikauden päättyessä 15,6 miljoonaa euroa (13,6 milj. €) niiden kirjanpitoarvoa korkeammat. Taseen loppusummaan suhteutettuna omaisuusryhmän sijoitukset olivat 8,0 prosenttia (9,4 %), eli selvästi alle luottolaitoslain salliman 13 prosentin enimmäismäärän.

Hypon työntekijöiden etuus pohjaiseksi luokiteltava lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A-osastosta, joka on suljettu vuonna 1991. Eläkesäätiön varojen ja veloitteiden ylijäämä 7,7 miljoonaa euroa (7,7 milj. €) on kirjattu konsernin muihin varoihin ja laskennallisella verovelalla vähennettynä omaan pääomaan.

Johdannaissopimukset

Tase-erien korko- ja valuuttariskin suojaamiseksi tehdyt koron- ja/tai valuutanvaihtosopimukset on kirjattu käypään arvoonsa ja vastakirjaukset suojauslaskentamallista riippuen joko oman pääoman käyvän arvon rahastoon (korkoriskiltä suojautuminen) tai tulosvaikutteisesti (valuuttariskiltä suojautuminen). Osakeindeksi- ja valuuttasidonnaisiin joukkovelkakirjalainoihin liittyvien kytkettyjen johdannaisten ja niitä vastaavien optiosopimusten käyvät arvot on kirjattu tulosvaikutteisesti ja niiden vastakirjaukset on esitetty taseen johdannaissopimuksissa. Johdannaissopimuksista kirjatut saavat 31.12.2011 olivat tase-arvoltaan 0,4 milj. € (0,6 milj. €) ja velat 5,5 milj. € (5,1 milj. €).

Talletukset ja muu varainhankinta

Konsernin varainhankinnan järjestämisessä olennaiset elementit ovat sijoittajien arvostamat hyvä vakavaraisuus, hyvä maksuvalmius sekä kuten kiinnitysluottopankeilla, asunto- ja asuinkiinteistövakuudellinen luottokanta. Konsernin rahoitusasema säilyi tilikaudella vakaana ja talletusvarainhankinnan osuutta kasvatettiin edellisvuoteen nähden. Talletuskanta kasvoi 75 % ja oli 228,3 miljoonaa euroa (130,5 milj. €) rahalaitosten talletukset mukaan lukien. Talletukset muodostivat 31,7 prosenttia (23,1 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Hypoteekkiyhdistyksen 400 miljoonaan euron joukkovelkakirjaohjelma päivitettiin 24.5.2011 sekä täydennettiin 7.9.2011 emissiovalmiuksien ylläpitämiseksi. Suomen Hypoteekkiyhdistys toteutti tilikauden aikana kolme joukkovelkakirjalainaemissiota nimellispääomaltaan yhteensä 62 miljoonaa euroa. Emissioilla jälleenrahoitettiin joukkovelkakirjalainojen sekä muiden varainhankintasopimusten erääntymisiä. Joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeellä

oleva kanta 31.12.2011 oli 276,2 miljoonaa euroa (256,1 milj. €), mikä vastasi 38,4 % (45,1 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Konsernin varainhankinnan yhteismäärä oli 719,3 miljoonaa euroa (564,6 milj. €).

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

Oma pääoma oli tilikauden päättyessä 75,5 miljoonaa euroa (73,2 milj. €). Tilikauden oman pääoman muutokset on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2011 tilinpäätöksessä kohdassa "Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. – 31.12.2011".

Emoyhtiön taseeseen merkitty EVL 46 §:n mukainen laskennallisella verovelalla vähennetty yleinen luottotappiovaraus 15,1 miljoonaa euroa (12,8 milj. €) on konsernitiilinpäätöksessä esitetty vapaassa omassa pääomassa kohdassa edellisten tilikausien voitto.

KONSERNIN TOIMINNAN TULOS, KANNATTAVUUS JA VAKAVARAISUUS

Konserni saavutti tilikaudella 1.1. – 31.12.2011 liikevoiton 4,0 miljoonaa euroa (2,2 milj. € tilikaudella 1.1. – 31.12.2010).

Arvon alentumisten palautukset olivat tilikaudella tehtyjä arvonalentumiskirjauksia suuremmat, joten arvonalentumistappiota ei nettomääräisesti ollut. Arvon alentumiset yhteensä olivat tulosta parantava 0,2 miljoonaa euroa (tulosta heikentävä 0,04 milj. €).

Asiakasmäärä lisääntyi tilikaudella 7 prosentilla. Konsernin tunnettuus kotimaisena, vakavaraisena luottolaitos- ja talletuspankkitoimijana kasvattivat konsernin asiakasmäärän yli 24.500 asiakkaaseen.

Konsernin toimintaa kuvaa ja sitä seurataan konsernin ylimmän johdon seuraamalla tulostittarilla, joka on korkokatteen, myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuottojen sekä myyntivoitoilla puhdistettu sijoituskiinteistöjen nettotuottojen yhteissumma 5,2 miljoonaa euroa (4,0 milj. €). Erityisesti korkokatteen kehitys oli myönteinen vertailuvuoteen nähden.

Palkkiotuotot 2,0 miljoonaa euroa (1,8 milj. €) kertyivät antolainaus- ja notariaattipalveluista sekä Visa-korttikannan tuotoista.

Asunnoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot kasvoivat edellisvuoteen verrattuna 11,7 prosentilla ja olivat 6,2 miljoonaa euroa (5,6 milj. €). Nettotuottoihin sisältyi myyntivoittoa 2,9 miljoonaa euroa (2,1 milj. €).

Hallintokulut olivat yhteensä 5,7 miljoonaa euroa (5,1 milj. €). Palkka- ja henkilösivukulut kasvoivat vertailuvuoteen nähden 0,9 miljoonalla eurolla ja muodostivat 56 prosenttia (45,6 %) kokonaishallintokuluista. Konsernin eläkekuluja vähensi IAS 19 –mukaisen kirjauksen ja M-osastoon tehdyn 0,2 miljoonan euron (0,1 milj. €) siirron nettosumma 0,07 miljoonaa euroa (0,2 milj. €). Muut hallintokulut olivat 2,5 miljoonaa euroa (2,8 milj. €).

Poistot 0,2 miljoonaa euroa (0,3 milj. €) muodostuivat pääosin talletusjärjestelmään liittyvistä eristä. Liiketoiminnan muut kulut olivat 0,3 miljoonaa euroa (0,2 milj. €).

Kulu-tuottosuhte oli 61,9 prosenttia (71,0 %).

Konsernin tilikauden voitto oli 3,4 miljoonaa euroa (1,6 milj. €). Konsernin laaja tulos 2,3 miljoonaa euroa (3,9 milj. €) sisältää tilikauden voiton lisäksi omaan pääomaan sisältyvän käyvän arvon rahaston muutoksen. Käyvän arvon rahaston muutoksen aiheuttivat koronvaihtosopimusten sekä myytävissä olevien rahoitusvarojen realisoitumattomat arvonmuutokset.

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 2007 - 2011

	IFRS 2007	IFRS 2008	IFRS 2009	IFRS 2010	IFRS 2011
Konserni					
Liikevaihto, milj. €	34,9	33,4	30,8	23,1	26,8
Liikevoitto / tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, milj. €	9,5	1,5	3,0	2,2	4,0
% liikevaihdosta	27,3	4,4	9,8	9,7	14,9
Oman pääoman tuotto % (ROE)	10,2	1,4	3,1	2,3	4,1
Koko pääoman tuotto % (ROA)	1,2	0,2	0,3	0,2	0,4
Omavaraisuusaste, %	12,5	9,8	9,9	11,1	9,2
Vakavaraisuus, %	20,4	18,5	17,5	18,9	16,7
Omat varat, milj. €	66,9	67,5	69,5	71,6	75,0
Omien varojen vähimmäisvaatimus, milj. €	26,2	29,3	31,4	30,3	36,0
Kulu-tuotto-suhde, %	31,6	75,6	60,4	71,0	61,9
Henkilöstömäärä keskimäärin	30	28	24	27	29
Palkat ja palkkiot, milj. €	1,9	1,6	1,7	1,5	2,1
Taseen loppusumma, milj. €	586,5	692,6	703,4	660,8	818,0

Vakavaraisuustiedot ovat Basel II –laskennan mukaiset.

Tunnuslukujen ja vakavaraisuuden laskentakaavat

Liikevaihto	korkotuotot + tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista + palkkiotuotot + myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + sijoituskiinteistöjen tuotot + liiketoiminnan muut tuotot
Oman pääoman tuotto % (ROE)	$\frac{\text{liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$
Koko pääoman tuotto % (ROA)	$\frac{\text{liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{taseen loppusumma keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$
Omavaraisuusaste %	$\frac{\text{oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä}}{\text{taseen loppusumma}} \times 100$
Vakavaraisuus %	$\frac{\text{omat varat}}{\text{omien varojen vähimmäisvaatimus}} \times 8$
Kulu-tuotto -suhde	$\frac{\text{hallintokulut} + \text{poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä} + \text{liiketoiminnan muut kulut}}{\text{korkokate} + \text{tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista} + \text{nettopalkkiotuotot} + \text{myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot} + \text{sijoituskiinteistöjen nettotuotot} + \text{liiketoiminnan muut tuotot}} \times 100$

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN JA ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia vuoden 2011 tilikauden päättymisen jälkeen.

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

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Vuoden 2012 asuntomarkkinavuosi alkaa epävarmuuden ilmapiirissä. Uskomme kuitenkin, että Hypolla, asuntorahoituksen erikoistoimijana, on hyvät mahdollisuudet jatkaa liiketoimintansa kannattavaa kasvua riskit halliten myös vuonna 2012. Arvioimme vuoden 2012 ensimmäisen puoliskon tuloksen muodostuvan vuoden 2011 ensimmäisen puoliskon tulosta vastaavaksi.

HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ

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

Hallitus esittää, että Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tulos -24.370,72 siirretään edellisten vuosien voittovaroihin.

VAKAVARAISUUDEN JA RISKIEN HALLINTA

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

Konsernin riskienhallinnan periaatteisiin ja toteutukseen vaikuttavat konsernin liiketoiminnan erityispiirteet. Keskeisimmät liiketoiminta-alueet ovat asuntovakuudellinen luotonanto sekä talletusten vastaanotto yleisöltä ja notariaattipalvelujen tuottaminen valikoiduissa palveluissa. Konserni ei tarjoa maksuliike- eikä sijoituspalveluita.

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

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

HALLINNOINTI- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄT

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

HENKILÖSTÖ, KANNUSTAMINEN, OSAAMISEN KEHITTÄMINEN JA ELÄKEVASTUUT

Vakinaisen henkilöstön määrä oli vuoden aikana keskimäärin 25 (25), tilikauden lopussa vakituisen henkilöstön määrä oli 25 (25). Toimitusjohtaja ja tämän varamies eivät sisälly näihin lukuihin. Määräaikaisen henkilöstön määrä oli tilikauden aikana keskimäärin 3 (2), tilikauden lopussa määräaikaisen henkilöstön määrä oli niin ikään 3 (2). Kaikki työsuhteet olivat kokoaikaisia. Kauden aikana palkattiin yksi uusi henkilö ja lisäksi konserni jatkoi yhteistyötä Helmi Liiketalousopiston kanssa tarjoamalla työharjoittelupaikkoja merkonomiopiskelijoille.

Henkilöstöstä noin 75 prosenttia työskentelee välittömästi asiakaspalvelutehtävissä ja noin 25 prosenttia hallintotehtävissä. Henkilöstön keski-ikä on 48,7 vuotta. Henkilöstön nuorin oli vuoden lopussa 32 -vuotias ja vanhin 62 -vuotias. Keskimääräinen työssäoloaika on 12,4 vuotta. Henkilöstöstä 33 prosenttia oli miehiä ja 67 prosenttia naisia. Johtoryhmän kuudesta jäsenestä kaksi on naisia ja neljä miehiä. Henkilöstöstä 30 prosentilla on perustutkintona yliopisto- tai korkeakoulututkinto, 70 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Naisista 17 prosentilla on yliopisto- tai korkeakoulututkinto ja 83 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Miehillä vastaavat luvut ovat 56 prosenttia ja 44 prosenttia.

Koko vakinainen henkilöstö kuuluu käytössä olevan henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmän piiriin. Kannustinjärjestelmässä huomioidaan yrityksen menestyminen, vastuualueen menestyminen sekä kunkin henkilökohtainen suoriutuminen. Järjestelmän kautta 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 varamiehen osalta hallituksen esityksestä Hypoteekkiyhdistyksen palkkiovaliokunnassa. Kannustimien maksamisessa noudatetaan jo vuonna 2004 käyttöön otettua menettelyä maksaa kannustimet varovaisuussyistä viiveellä. Lisäksi vuodesta 2010 lukien kannustinjärjestelmässä otettiin huomioon Finanssivalvonnan vuoden 2010 alussa antaman palkitsemiskannanoton sisältö erityisesti ylimmän johdon palkkioita koskien. Vuoden 2010 lopussa perustetun Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön uusi M-osasto on vaikuttanut kannustin- ja sitouttamisjärjestelmään siten, että se toi kannustimien maksamiseen jatkossa sekä henkilöstön että yrityksen kannalta kannustavan, täysin uuden mahdollisuuden kartuttaa henkilöstön eläketurvaa. Uusi M-osasto huomioitiin hallituksen vahvistaessa järjestelmän sisältöä ja perusteita vuodelle 2011. Toimihenkilöiden, keski johdon ja ylimmän johdon kannustimesta määräosa suoritetaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön M-osastolle tehtävänä vakuutusmaksuna eläkesäätiön sääntöjen mukaisesti. Ratkaisu ei lisännyt järjestelmän kautta ansaittavissa olevien kannustimien enimmäismääriä eikä järjestelmästä työnantajalle aiheutuvia kuluja vaan jakaa vakiintuneen tasoisen kannustimen kahteen erilliseen elementtiin; rahana maksettavaan ja vakuutusmaksuna suoritettavaan. Samalla ratkaisu elävöitti vuodesta 1991 lukien A-osastonsa suljettuna pitäneen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön toimintaa. M-osaston perustamisen myötä koko Hypoteekkiyhdistyksen henkilökunta ja toimielinten jäsenet kuuluvat eläkesäätiön toimintapiiriin.

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

Henkilöstön koulutukseen ja kouluttautumiseen on panostettu paljon viime vuosina. Kaikki asuntolainaesityksiä tekevät asiantuntijat ovat suorittaneet LKV-tutkinnon. Osaamisen määrätietoinen kasvattaminen on luonut vahvan pohjan sille, että töiden organisoinnissa on voitu aloittaa tuotelähtöinen erikoistuminen varmistamalla jokaisen hypolaisen parhaan osaamisalueen hyödyntäminen asiakastyössä.

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

Hypoteekkiyhdistyksen henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiolasta otetulla vakuutuksella. Lisäeduista huolehtii toimintapiiriltään suljettu Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A -osasto, jossa ei ole vastuuvajausta. Lisäetujen piirissä on henkilöstön kokonaismäärästä 8 henkilöä toimitusjohtaja mukaan luettuna. Eläkesäätiön uuden M-osaston kautta eläkesäätiön toimintapiiriin kuuluu yhteensä 51 henkilöä.

Helsingissä helmikuun 28. päivänä 2012

Hallitus

TILINPÄÄTÖS

KONSERNIN TULOSLASKELMA 1.1. – 31.12.2011

Euroa	Liitetieto	2011	2010
Korkotuotot	1	17 507 940,30	14 849 378,10
Korkokulut	1	-15 749 879,29	-14 351 815,59
KORKOKATE		1 758 061,01	497 562,51
Palkkiotuotot	2	2 041 380,71	1 770 387,45
Palkkiokulut	2	-10 000,00	-8 131,10
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Valuuttatoiminnan nettotuotot	3	1 053,11	
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	4	4 009,79	-27 404,06
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	5	6 276 502,01	5 620 691,41
Liiketoiminnan muut tuotot	6	38 189,32	26 746,70
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-2 703 112,68	-2 075 973,73
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-408 335,79	-164 075,25
Muut henkilösivukulut		-86 697,48	-48 717,13
Muut hallintokulut		-2 514 615,03	-2 794 149,87
Hallintokulut yhteensä		-5 712 760,98	-5 082 915,98
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	8	-231 457,02	-268 737,66
Liiketoiminnan muut kulut	7	-313 848,24	-240 996,22
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	9	154 811,87	-41 468,80
LIIKEVOITTO		4 005 941,58	2 245 734,25
Tuloverot	10	-645 672,60	-630 725,87
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN		3 360 268,98	1 615 008,38
TILIKAUDEN VOITTO		3 360 268,98	1 615 008,38

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA 1.1.2011 - 31.12.2011, IFRS

Euroa	Liitetieto	2011	2010
Tilikauden voitto		3 360 268,98	1 615 008,38
Muut laajan tuloksen erät			
Voittovarojen varaaminen yleishyödyllisiin tarkoituksiin ja muut oikaisut			-461,96
Käyvän arvon rahaston muutos			
Rahavirtojen suojaukset		-1 319 924,48	2 230 718,10
Myytävissä olevat rahoitusvarat		-6 590,55	7 616,42
		-1 326 515,03	2 238 334,52
Yhteisöverokannan muutos			
Edellisen tilikauden voittovarot		266 015,01	
Muut laajan tuloksen erät yhteensä		- 1 060 500,02	2 237 872,56
TILIKAUDEN LAAJA TULOS		2 299 768,96	3 852 880,94

Konsernin IFRS:n mukaiseen laajaan tuloslaskelmaan sisältyvät katsauskauden voiton lisäksi käyvän arvon rahastoon kirjatut realisoitumattomat arvonmuutokset myytävissä olevista rahoitusvaroista sekä koronvaihtosopimuksista.

KONSERNIN TASE 31.12.2011, IFRS

Euroa	Liitetieto	2011	2010
VASTAAVAA			
Käteiset varat	12, 13, 31	24 129,85	29 553,75
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Muut		84 164 822,70	14 597 860,00
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	13, 14, 29, 30, 31	6 457 925,61	4 707 259,37
Muut	13, 14, 29, 30, 31	4 677 462,09	21 515 072,30
		11 135 387,70	26 222 331,67
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	15, 29, 30, 31	614 991 270,51	520 448 673,37
Saamistodistukset			
Julkisyhteisöiltä	16, 29, 30, 31	1 999 097,28	3 999 454,61
Muilta	16, 29, 30, 31	24 697 752,52	17 955 133,31
		26 696 849,80	21 954 587,92
Osakkeet ja osuudet	17, 30, 31	112 834,82	112 834,82
Johdannaissopimukset	18, 30, 31	414 789,70	627 000,00
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	19, 21	476 830,50	657 961,60
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	20, 21	64 964 570,02	61 255 176,96
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet		869 040,15	875 210,13
Muut aineelliset hyödykkeet	20, 21	277 674,33	333 481,62
		66 111 284,50	62 463 868,71
Muut varat	22	8 440 470,39	10 867 390,68
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	23	3 842 939,33	1 656 576,98
Laskennalliset verosaamiset	24	1 544 497,67	1 196 522,61
VASTAAVAA YHTEENSÄ		817 956 107,47	660 835 162,11

KONSERNIN TASE 31.12.2011, IFRS

Euroa	Liitetieto	2011	2010
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille		40 000 000,00	0,00
Luottolaitoksille			
Vaadittaessa maksettavat		8 686 575,48	0,00
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	29, 30, 31	130 502 306,02	99 030 221,98
		179 188 881,50	99 030 221,98
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	29, 30, 31	109 986 447,24	102 524 318,40
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	29, 30, 31	88 657 549,09	27 997 026,16
		198 643 996,33	130 521 344,56
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	29, 30, 31	65 322 990,68	78 947 243,65
		263 966 987,01	209 468 588,21
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjat	24, 29, 30, 31	202 798 701,12	215 838 258,34
Muut	24, 29, 30, 31	72 375 131,04	38 936 343,30
		275 173 832,16	254 774 601,64
Johdannaissopimukset	30, 31	5 452 733,70	5 144 965,00
Muut velat			
Muut velat	26	4 061 648,93	5 559 448,98
Siirtovelat ja saadut ennakot	27	5 333 119,48	4 070 367,75
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	28, 29, 30, 31	1 020 000,00	1 360 000,00
Laskennalliset verovelat	24	8 224 775,26	8 192 608,10
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	33, 45	5 000 000,00	5 000 000,00
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto	45	22 789 848,79	22 689 848,79
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta	45	-4 663 218,62	-3 343 294,14
Käypään arvoon arvostamisesta	45	50 407,26	56 997,81
Vapaat rahastot			
Muut rahastot	45	22 923 500,00	21 173 500,00
Edellisten tilikausien voitto	45	26 073 323,02	26 042 299,61
Tilikauden voitto	45	3 360 268,98	1 615 008,38
		75 534 129,43	73 234 360,45
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		817 956 107,47	660 835 162,11

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA 1.1. – 31.12.2011

Euroa	Peruspää- oma	Uudelleen- arvostus- rahasto	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2010	5 000 000	5 137 765	22 589 849	-5 524 631	18 923 500	23 254 997	69 381 480
Aikaisempia kausia koskevan virheen oikaisu *)		-5 137 765				5 137 765	0
Tilikauden voitto						1 615 008	1 615 008
Muut laajan tuloksen erät							
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu						-462	-462
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			100 000		2 250 000	-2 350 000	0
Rahavirran suojaukset							
Omaan pääomaan kirjattu määrä				-3 021 334			-3 021 334
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				6 035 818			6 035 818
Laskennallisten verojen muutos				-783 766			-783 766
Myytavissä olevat rahoitusvarat							0
Käyvän arvon muutos				-17 112			-17 112
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				27 404			27 404
Laskennallisten verojen muutos				-2 676			-2 676
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0	0	100 000	2 238 335	2 250 000	-2 350 462	2 237 873
Oma pääoma 31.12.2010	5 000 000	0	22 689 849	-3 286 296	21 173 500	27 657 308	73 234 360

*) Joihinkin kiinteistösijoituksiin on aikaisemmissa FAS-tilinpäätöksissä tehty arvonkorotuksia. IFRS-siirtymähetkellä kiinteistöjen uutena oletushankintamenona käytettiin FAS-tilinpäätöksen arvoja IFRS 1.17 ja 1.18 kohtien sallimalla tavalla ja vanha FAS-tilinpäätöksen mukainen arvonkorotusrahasto muutettiin IFRS-siirtymähetkellä uudelleenarvostusrahastoksi.

Vuonna 2011 tehdyn uudelleenarvioinnin perusteella kuitenkin todettiin, että oikeampi tapa olisi esittää tätä vanhaa arvonkorotusrahastoa vastaava erä edellisen tilikauden voittovaroissa. Näin ollen korjaus tehtiin vertailukauden aloittavaan taseeseen IAS 8.42 ja IAS 8.49 mukaisesti. Korjauksella ei ollut vaikutusta oman pääoman kokonaismäärään, tulokseen tai konsernin vakavaraisuuteen.

Euroa	Peruspää- oma	Uudelleen- arvostus- rahasto	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2011	5 000 000	0	22 689 849	-3 286 296	21 173 500	27 657 308	73 234 361
Tilikauden voitto						3 360 269	3 360 269
Muut laajan tuloksen erät							
Edellisen tilikauden voittovaroihin sisältyvien erien laskennallisten verojen vero%:n muutoksen vaikutus						266 015	266 015
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			100 000		1 750 000	-1 850 000	0
Rahavirran suojaukset							
Omaan pääomaan kirjattu määrä				-5 174 009			-5 174 009
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				3 515 525			3 515 525
Laskennallisten verojen muutos				338 559			338 559
Myytavissä olevat rahoitusvarat							0
Käyvän arvon muutos				-6 250			-6 250
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-4 010			-4 010
Laskennallisten verojen muutos				3 669			3 669
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0	0	100 000	-1 326 515	1 750 000	-1 583 985	-1 060 500
Oma pääoma 31.12.2011	5 000 000	0	22 789 849	-4 612 811	22 923 500	29 433 592	75 534 129

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA 1.1. – 31.12.2011

Euroa	2011	2010
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	15 967 481,18	15 063 712,37
Maksetut korot	-14 285 781,25	-15 774 596,13
Palkkiotuotot	2 105 909,11	1 721 199,28
Palkkiokulut	-10 000,00	-8 131,10
Valuuttatoiminnan nettotuotot	1 053,11	0,00
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	4 009,79	-27 404,06
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	6 322 516,78	5 549 783,88
Liiketoiminnan muut tuotot	38 189,32	26 746,70
Hallintokulut	-3 262 182,13	-6 678 260,12
Liiketoiminnan muut kulut	-355 027,75	-240 996,22
Luotto- ja takaustappiot	154 811,87	-41 468,80
Tuloverot	-1 945 544,42	-766 639,92
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	4 735 435,61	-1 176 054,12
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-94 074 549,06	-5 617 175,50
Sijoituskiinteistöt	-5 173 766,66	6 090 249,06
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	-99 248 315,72	473 073,56
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	68 122 651,77	14 718 963,72
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	68 122 651,77	14 718 963,72
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-26 390 228,34	14 015 983,16
Investointien rahavirrat		
Käyttöomaisuuden lisäys	11 651,35	-86 901,79
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	11 651,35	-86 901,79
Rahoituksen rahavirrat		
Pankkilainat, uudet nostot	154 335 664,93	39 227 003,69
Pankkilainat, takaisinmaksut	-74 177 005,41	-43 713 526,04
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-13 483 951,83	-23 108 261,21
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	64 390 521,28	75 162 911,39
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-78 568 583,01	-102 092 074,15
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	139 159 915,10	73 779 578,30
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-105 721 127,36	-74 201 870,31
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	-340 000,00	-340 000,00
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	85 595 433,70	-55 286 238,33
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	59 216 856,71	-41 357 156,96
Rahavarat tilikauden alussa	62 804 333,34	104 161 490,30
Rahavarat tilikauden lopussa	122 021 190,05	62 804 333,34
RAHAVAROJEN MUUTOS	59 216 856,71	-41 357 156,96

KONSERNIN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2011

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Yleistä

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

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin (jäljempänä Hypo-konserni) tilinpäätös laaditaan kansainvälisten IFRS -tilinpäätösstandardien ja SIC- ja IFRIC-tulkintojen mukaisesti. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla viitataan niihin standardeihin ja tulkintoihin, jotka on hyväksytty Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY) N:o 1606/2002 mukaisesti.

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

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

Uudet standardit ja tulkinnat

Vuonna 2011 voimaan astuneilla uusilla tai muuttuneilla IFRS-standardeilla tai SIC- ja IFRIC-tulkinnoina ei ollut vaikutusta tilinpäätöksen laadintaperiaatteisiin.

Seuraavilla vuonna 2013 tai sen jälkeen voimaan astuvilla standardimuutoksilla tai uusilla standardeilla on todennäköisesti vaikutusta Hypo-konsernin tuleviin tilinpäätöksiin: muutettu IAS19 Työsuhde-etuudet standardi sekä uusi IFRS 9 Rahoitusinstrumentit-standardi. Valmisteilla olevat suojauslaskentaa koskevat muutokset saattavat myös vaikuttaa tuleviin tilinpäätöksiin.

Konserni

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

Asunto Oy Eiran Helmi (konsernin omistus 100%) ja Asunto Oy Vanhaväylä 17 (konsernin omistus 80,4%) sekä osakkuusyhtiöinä olevat asunto-osakeyhtiöt on käsitelty muiden kiinteistösjoiutusten tavoin ja esitetään aineellisissa hyödykkeissä.

Näiden yhtiöiden vaikutus konsernin toiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan on vähäinen. Kiinteistösijoitusten laskentaperiaatteet on käsitelty jäljempänä.

Rahoitusinstrumentit

Rahoitusvarat

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

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

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

Rahavarat

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

Rahoitusvelat

Konsernin velat on luokiteltu ryhmään muut velat ja ne on arvostettu alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenuun. Jos velan pääomana on maksettu tai saatu enemmän tai vähemmän kuin sen nimellisarvo, on velka merkitty määrään, joka velasta on saatu. Nimellisarvon ja alun perin taseeseen merkityn määrän erotus jaksotetaan efektiivisen korkokannan menetelmällä lainan juoksuajalle tilikauden kuluksi tai kulun vähennykseksi ja merkitään velan kirjanpitoarvon lisäykseksi tai vähennykseksi. Vastaavasti velan liikkeeseenlaskuun liittyvät transaktiomenot on jaksotettu velan juoksuajalle efektiivisen korkokannan menetelmällä.

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

optiosopimukset on markkina-arvostettu ja kirjattu tulosvaikutteisesti. Taseessa ne esitetään vastaavaa ja vastattavaa puolella erässä Johdannaissopimukset.

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

Rahoitusjohdannaiset

Muihin kuin edellä kuvattuihin johdannaissopimuksiin sovelletaan suojauslaskentaa. Suojauslaskennan tavoitteena on, että suojauskohteiden ja suojausinstrumenttien rahavirtojen tulosvaikutukset kohdistetaan ajallisesti samalle laskentaperiodille.

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

Suojausinstrumentteina käytetään myös valuutan- ja koronvaihtosopimuksia, joilla muutetaan suojattavan valuuttamääräisen vaihtuvakorkoisen lainan kassavirrat kiinteäkorkoisiksi tai pidemmän maturiteetin kassavirroiksi sekä eliminoidaan valuuttamääräisestä lainasta aiheutuva valuuttakurssiriski. Näihin suojaussuhteisiin sovelletaan korkoriskin suojauksen osalta rahavirtojen suojauslaskentamallia ja valuuttariskin osalta käyvän arvon suojauslaskentamallia.

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

Johdannaissopimukset on arvostettu käypään arvoon. Käyvät arvot kirjataan taseeseen saamisiksi ja veloiksi ja vastaerät kirjataan laskennallisella verolla oikaistuina oman pääoman käyvän arvon rahastoon, jolloin niiden realisoitumattomat käyvän arvon muutokset näkyvät laajassa tuloslaskelmassa. Poikkeuksen muodostavat valuutan- ja koronvaihtosopimusten valuuttakurssien muutoksesta johtuvat käyvän arvon muutokset, jotka kirjataan tulosvaikutteisesti. Suojattavien valuuttamääräisten velkojen ja niitä suojaavien johdannaisten valuuttakurssierot netottavat toisensa tuloslaskelmassa, koska valuuttamääräiset velat on täysin suojattu valuuttakurssiriskiltä.

Korkojohdannaisten perusteella saatava ja maksettava korkotuotto ja -kulu on kirjattu nettomääräisenä korkokuluihin ja siirtyvät korot on sisällytetty siirtosaamisiin ja – velkoihin.

Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon laskennassa noudatetut periaatteet

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

Johdannaissovimusten, joista valtaosa koostuu perinteisistä koronvaihtosopimuksista, sekä kiinteäkorkoisten velka- ja saatavaerien käypä arvo on laskettu diskonttaamalla tulevat kassavirrat nykyhetken markkinakoroilla. Markkinakorkoihin, joiha on käytetty euribor- ja swap-korkoja, on lisätty vastapuolen luottoriskin mukainen riskilisa eli marginaali. Valuutan- ja koronvaihtosopimuksia arvostettaessa on lisäksi huomioitu arvostushetken valuuttakurssi. Optiosopimusten markkina-arvostuksessa on käytetty yleisesti käytössä olevia option arvostusmalleja, joiden syöttötiedot (esim. osakeindeksien ja valuuttojen arvot ja volatilitetit) perustuvat markkinoilta saataviin arvoihin. Käytännössä markkina-arvot saadaan sopimusvastapuolena olevilta pankeilta.

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

Aineettomat hyödykkeet

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

Aineelliset hyödykkeet

Kiinteistösijoitukset

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

Yhteistyöhankkeeseen liittyvä uudisrakennuskohde tuloutetaan vasta sen valmistuttua IFRIC 15 mukaisesti.

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

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

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

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

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

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

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

Muut aineelliset hyödykkeet

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

Vapaaehtoiset eläke-etuudet

Hypon työntekijöiden pakollinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja vapaaehtoinen lisäeläketurva Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A-osastossa (suljettu vuonna 1991). A-osaston eläkesäätiöjärjestely luokitellaan etuusperusteiseksi. Eläkesäätiön A-osaston varat on konsernitilinpäätöksessä arvostettu käypään arvoon ja velvoitteet nykyarvoon tarkasteluhetken laskentaolettamien perusteella. IFRS -siirtymähetkellä 1.1.2006 kaikki kertyneet vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjattiin siirtymähetken taseeseen IFRS 1.20 sallimalla tavalla ja siirtymähetken varojen ja velvoitteiden erotus esitettiin "Muissa varoissa" ja edellisten tilikausien voittovaroissa vähennettynä laskennallisella verovelalla. Tämän jälkeiset eläkesäätiön aktuaarilaskelmiin perustuvat vaikutukset esitetään oikaisemalla tuloslaskelman erää "Eläkekulut" ja vastaavasti taseen "Muita varoja". Eläkesäätiön työnantajayhtiöille mahdollisesti palauttama ylikate ei vaikuta konsernin tulokseen, mutta parantaa konsernin vakavaraisuutta.

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

Verot

Tilivuoden verot

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

Laskennalliset verosaatavat ja -velat

Emon FAS-tilinpäätöksessä esitetty luottotappiovaraus, eläkesäätiön ylikate, myytävissä olevien sijoitusten ja koronvaihtosopimusten arvostuksesta syntynyt käyvän arvon rahasto sekä FAS-tilinpäätöksiin sisältyvät kiinteistöjen arvonkorotuksista syntyneet arvonkorotusrahastot, on käsitelty konsernin taseessa laskennallisilla veroilla oikaistuin arvoin ja vastaerät on kirjattu taseen laskennallisiin verosaamisiin ja verovelkoihin.

Tuloutusperiaatteet

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

Segmenttiraportointi

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

KONSERNIN TULOSLASKELMAN 1.1. – 31.12.2011 LIITETIEDOT

Euroa, ellei toisin mainita.

1 Korkotuottojen ja -kulojen erittely tase-erittäin

	2011	2010
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut saamiset		
Saamiset luottolaitoksilta	147 121,54	56 684,21
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	15 806 178,00	13 616 876,23
Yhteensä	15 953 299,54	13 673 560,44
Saamistodistukset	1 520 449,46	1 107 337,03
Muut korkotuotot	34 191,30	68 480,63
Korkotuotot yhteensä	17 507 940,30	14 849 378,10
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut velat		
Velat luottolaitoksille	-2 758 147,94	-1 803 657,50
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	-4 263 043,65	-2 668 874,17
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-5 189 382,90	-3 818 198,50
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	-23 779,50	-24 892,39
Yhteensä	-12 234 353,99	-8 315 622,56
Johdannaissopimukset	-3 515 525,30	-6 035 818,03
Muut korkokulut	0,00	-375,00
Korkokulut yhteensä	-15 749 879,29	-14 351 815,59

2 Palkkiotuotot ja -kulut

	2011	2010
Luotonannosta ja ottolainauksesta	882 991,46	827 866,24
Lainopillisista tehtävistä	82 303,79	87 451,31
Tonttintariaattipalveluista	506 604,81	460 749,22
Muusta toiminnasta	569 480,65	394 320,68
Palkkiotuotot yhteensä	2 041 380,71	1 770 387,45
Muut palkkiokulut	-10 000,00	-8 131,10
Palkkiokulut yhteensä	-10 000,00	-8 131,10

3 Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot

	2011	2010
Valuuttatoiminnan nettotuotot	1 053,11	0,00

4 Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot

	2011	2010
Saamistodistusten myyntivoitot	4 009,79	-68,09
Osakkeiden ja rahasto-osuuksien myyntivoitot	-	-27 335,97
	4 009,79	-27 404,06

5 Sijoituskiinteistöjen nettotuotot

	2011	2010
Vuokratuotot	4 170 728,05	4 214 117,76
Myyntivoitot (-tappiot)	2 864 293,30	2 096 509,13
Muut tuotot	207 144,74	214 378,20
Maksetut vastikkeet ja muut hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä, jotka kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	-803 914,60	-818 229,90
Muut kulut	-91 323,98	-14 212,18
Suunnitelman mukaiset poistot	-70 425,50	-71 871,60
Yhteensä	6 276 502,01	5 620 691,41

6 Liiketoiminnan muut tuotot		
	2011	2010
Muut tuotot	38 189,32	26 746,70
7 Liiketoiminnan muut kulut		
	2011	2010
Vuokratkulut	-36 910,08	-9 085,04
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-40 605,92	-38 413,51
Muut kulut	-236 332,24	-193 497,67
Yhteensä	-313 848,24	-240 996,22
8 Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä		
	2011	2010
Suunnitelman mukaiset poistot	-231 457,02	-268 737,66
9 Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista sekä muista rahoitusvaroista		
	2011	2010
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot	-40 913,57	-306 906,52
Vähennykset	195 725,44	265 437,72
Yhteensä	154 811,87	-41 468,80
10 Tuloverot		
	2011	2010
Tuloslaskelman verojen erittely		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva verokulu	-350 895,55	-760 590,26
Laskennallisten verojen muutos	-292 435,08	129 769,30
Edellisten tilikausien verot	-2 341,97	95,09
Verot tuloslaskelmassa	-645 672,60	-630 725,87
Tulos ennen veroja	4 005 941,58	2 245 734,25
Verovapaat tulot	-402 663,26	-304 974,42
Vähennyskelvottomat kulut	21 850,12	45 453,47
Yhteensä	3 625 128,44	1 986 213,30
Verot laskettuna 26 %:n verokannalla	-942 533,39	-516 415,46
Edellisten tilikausien verot	-2 341,97	95,09
Muut erät	299 202,76	-114 405,50
Verot tuloslaskelmassa	-645 672,60	-630 725,87

11 Tuoteryhmiä ja maantieteellisiä markkina-alueita koskevat tiedot

Hypo-konsernilla on ainoastaan yksi segmentti, vähittäispankkitoiminta.

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

Anto- ja ottolainauksen, sisältäen asumisen muut tuotteet ja palvelut, katsotaan muodostavan yhden liiketoiminta-alueen asiakaskunnan ja Hypon tarjoamien tuotteiden (osaomistus, käänteinen asuntolaina ja -kauppa, notariaattipalvelu) erityispiirteiden vuoksi. Notariaattipalvelu kattaa mm. tonttikauppoihin ja niiden vuokraukseen liittyviä juridisia ja hallinnollisia tehtäviä. Konsernin toimialueena on Suomi.

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

	2011				
	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	9 544 882	3 807 242	817 776 317	742 368 273	29
Muu toiminta	574 314	198 700	179 790	53 705	0
	10 119 196	4 005 942	817 956 107	742 421 978	29

	2010				
	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	7 499 887	2 089 963	660 680 565	587 600 802	27
Muu toiminta	388 097	155 771	154 597		0
	7 887 984	2 245 734	660 835 162	587 600 802	27

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2011

Euroa, ellei toisin mainita.

12 Käteiset varat

	2011	2010
Kassa	24 129,85	29 553,75

13 Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat

	2011 tasearvo	2010 tasearvo
Käteiset varat	24 129,85	29 553,75
Keskuspankkirahoituksen oikeuttavat saamistodistukset	84 164 822,70	14 597 860,00
Saamiset luottolaitoksilta	11 135 387,70	26 222 331,67
Saamistodistukset	26 696 849,80	21 954 587,92
	122 021 190,05	62 804 333,34

14 Saamiset luottolaitoksilta (Lainat ja muut saamiset)

	2011			2010		
	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		4 677 462,09	4 677 462,09		2 515 072,30	2 515 072,30
Kotimaisilta luottolaitoksilta	6 409 699,80	0,00	6 409 699,80	4 678 895,05	19 000 000,00	23 678 895,05
Ulkomaisilta luottolaitoksilta	48 225,81		48 225,81	28 364,32		28 364,32
Yhteensä	6 457 925,61	4 677 462,09	11 135 387,70	4 707 259,37	21 515 072,30	26 222 331,67

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.

15 Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä (Lainat ja muut saamiset)

	2011	2010
Yritykset ja asuntoyhteisöt	268 555 317,03	158 893 492,41
Kotitaloudet	340 637 798,28	357 381 410,12
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	2 962 158,73	3 275 811,92
Ulkomaat	2 835 996,47	897 958,92
Yhteensä	614 991 270,51	520 448 673,37
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla	743 587,25	753 754,57

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä koostuvat pitkäaikaisesta luotonannosta eri vastapuolille.

	2011	2010
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot		
Arvonalentumistappiot vuoden alussa	446 790,20	576 677,45
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	40 913,57	306 906,52
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	-191 971,45	-436 793,77
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	295 732,32	446 790,20

Ryhmäkohtaisia arvonalentumiskirjauksia ei ole tehty.

16 Saamistodistukset (Myytavissä olevat rahoitusvarat)

	2011			2010		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Myytavissä olevat						
Kuntatodistukset		1 999 097,28	1 999 097,28		3 999 454,61	3 999 454,61
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Myytavissä olevat						
Sijoitustodistukset		4 978 762,58	4 978 762,58			
Yritystodistukset		11 710 789,94	11 710 789,94		15 974 133,31	15 974 133,31
Joukkovelkakirjat	92 173 022,70		92 173 022,70	16 578 860,00		16 578 860,00
Saamistodistukset yhteensä	92 173 022,70	18 688 649,80	110 861 672,50	16 578 860,00	19 973 587,92	36 552 447,92
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen			84 164 822,70			14 597 860,00

Saamistodistukset ovat jäljellä olevalta maturiteetiltaan 3 kk:n - 4 vuoden mittaisia sijoituksia useisiin eri luottovastapuoliin.

17 Osakkeet ja osuudet (Myytavissä olevat rahoitusvarat)

	2011			2010		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Osakkeet ja osuudet, myytävissä olevat		112 834,82	112 834,82		112 834,82	112 834,82
Joista hankintameno		112 834,82	112 834,82		112 834,82	112 834,82
Joista luottolaitoksissa		108 500,00	108 500,00		108 500,00	108 500,00

18 Johdannaissopimukset

	2011		2010	
	Kirjanpitoarvo Vastaavaa	Vastattavaa	Kirjanpitoarvo Vastaavaa	Vastattavaa
Suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojauslaskentamalli, käypä arvo		3 899 439,49	76 757,00	4 594 722,00
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käyvän arvon suojauslaskentamalli, käypä arvo		1 138 504,51		
Koronvaihtosopimukset, indeksisidonnaiset, käypä arvo	414 789,70		550 243,00	
Jvk-lainojen kytketyt johdannaiset (suojauksen kohde), käypä arvo		414 789,70		550 243,00
	414 789,70	5 452 733,70	627 000,00	5 144 965,00
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, siirtyvä korko	17 158,94	1 116 950,10	5 000,00	1 270 585,20
Yhteensä	431 948,64	6 569 683,80	632 000,00	6 415 550,20

	2011			
	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Jäljellä oleva maturiteetti				
Kohde-etuuksien nimellisarvot	34 980 000,00	148 179 000,00	15 000 000,00	198 159 000,00
Käypä arvo, vastaavaa	238,15	414 551,55	0,00	414 789,70
Käypä arvo, vastattavaa	155 426,15	2 969 109,55	2 328 198,00	5 452 733,70

	2010			
	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Jäljellä oleva maturiteetti				
Kohde-etuuksien nimellisarvot	156 612 306,00	149 720 000,00	16 000 000,00	322 332 306,00
Käypä arvo, vastaavaa	14 067,00	612 933,00	0,00	627 000,00
Käypä arvo, vastattavaa	2 077 534,00	1 350 336,00	1 717 095,00	5 144 965,00

19 Aineettomat hyödykkeet

	2011	2010
IT-ohjelmat ja -hankkeet	475 257,62	611 881,44
Muut aineettomat hyödykkeet	1 572,88	46 080,16
	476 830,50	657 961,60

Aineettomien hyödykkeiden hankkimista koskevien sopimusperusteisten sitoumusten määrä	34 343,41	69 000,00
---	-----------	-----------

20 Aineelliset hyödykkeet

	2011	2010
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo		
Maa- ja vesialueet	33 303 868,76	36 425 500,53
Rakennukset	639 594,38	675 313,66
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	31 021 106,88	24 154 362,77
Tasearvo, yhteensä	64 964 570,02	61 255 176,96

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä josta ulkopuolisen, pätevän arvioijan arvioihin perustuva osuus	78 563 995,33	73 432 350,83
	7 694 153,17	6 354 706,79

	2011	2010
Ei-purettavissa olevat tonttivuokrasopimukset		
Vuokrasaavat yhden vuoden kuluessa	1 548 393,96	0,00
Vuokratuotto on laskettu vain yhdeksi vuodeksi eteenpäin, koska taloyhtiöiden tonttiosuuksien tulevat lunastukset eivät ole vielä tiedossa.		

Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat veloitteet

Osaomisteisten ja valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	2 141 509,40	2 869 325,12
Rakennuttamiseen liittyvät vastuut	2 181 921,00	2 898 931,00
Yhteensä	4 323 430,40	5 768 256,12

Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat veloitteet sisältyvät taseen ulkopuolisiin sitoumuksiin, jotka on esitetty liitteessä 37. Rakennuttamiseen liittyvät vastuut koostuvat mahdollisista rakennuttamis- ja virhevastuista.

Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet, tasearvo

Omassa käytössä olevat		
Maa- ja vesialueet	758 559,64	758 559,64
Rakennukset	110 480,51	116 650,49

Tasearvo, yhteensä **869 040,15** **875 210,13**

Muiden kiinteistöjen käypä arvo, yhteensä 2 893 337,89 2 291 032,62

Rakennusvaiheessa oleviin kohteisiin liittyvät veloitteet

Rakenteilla olevien kohteiden maksamattomat kauppahinnat	0,00	66 763,00
--	------	-----------

21 Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden muutokset tilikauden aikana

	Aineettomat hyödykkeet	Sijoituskiint. ja sij.kiinteistö- osakkeet	Muut kiint. ja kiinteistö- osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
Hankintameno 1.1.2011	1 138 182	61 637 291	912 809	2 063 038	64 285 172
Lisäykset, uudet hankinnat		10 302 272		0	10 302 272
Lisäykset, myöhemmin toteutuneet aktivoinnit					0
Vähennykset	-11 651	-6 522 453		0	-6 522 453
Hankintameno 31.12.2011	1 126 531	65 417 110	912 809	2 063 038	68 392 957
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2011	480 221	382 114	37 599	1 729 556	2 149 269
Tilikauden poisto	169 480	70 426	6 170	55 807	132 403
Tilikauden arvonalennukset					
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2011	649 700	452 540	43 769	1 785 363	2 281 672
Kirjanpitoarvo 31.12.2011	476 831	64 964 570	869 040	277 674	66 111 285
Hankintameno 1.1.2010	1 138 182	66 903 744	912 809	1 976 136	69 792 689
Lisäykset, uudet hankinnat		3 051 047		125 902	3 176 949
Lisäykset, myöhemmin toteutuneet aktivoinnit					
Vähennykset		-8 317 501		-39 000	-8 356 501
Hankintameno 31.12.2010	1 138 182	61 637 291	912 809	2 063 038	64 613 137
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2010	311 241	310 242	31 429	1 635 968	1 977 640
Tilikauden poisto	168 980	71 872	6 170	93 588	171 629
Tilikauden arvonalennukset					
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2010	480 221	382 114	37 599	1 729 556	2 149 269
Kirjanpitoarvo 31.12.2010	657 962	61 255 177	875 210	333 482	62 463 868

27 Siirtovelat ja saadut ennakot

	2011	2010
Korkovelat	4 446 434,44	3 088 978,60
Saadut ennakkomaksut	59 091,64	44 307,90
Tilikauden veroihin perustuva verovelka	56 315,56	298 763,65
Muut siirtovelat	771 277,84	638 317,60
Yhteensä	5 333 119,48	4 070 367,75

28 Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla

	2011		2010	
	Tasearvo	Nimellisarvo	Tasearvo	Nimellisarvo
Muut	1 020 000,00	1 020 000,00	1 360 000,00	1 360 000,00

Kyseessä on Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskema Debentuurilaina 2/2004.

Laina on euromääräinen ja sen korko on 12kk Euribor + 0,20%.

Laina maksetaan takaisin viidessä yhtä suuressa vuotuisessa erässä alkaen 27.12.2010 ja sen ennakaiseen takaisinmaksuun tarvitaan

Finanssivalvonnan lupa. Vakavaraisuuslaskennassa velka käsitellään kokonaisuudessaan alemmissa toissijaisissa omista varoissa:

29 Rahoitusvarojen ja -velkojen maturiteettijakauma

	2011					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	11 135 388					11 135 388
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	23 945 064	32 165 000	165 070 000	149 225 648	244 585 559	614 991 271
Saamistodistukset	10 417 766	33 780 907	66 663 000			110 861 673
Yhteensä	45 498 217	65 945 907	231 733 000	149 225 648	244 585 559	736 988 331
Velat luottolaitoksille	50 798 711	23 351 667	96 105 171	8 933 333		179 188 882
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	126 474 657	58 651 609	63 288 214	15 476 274	76 233	263 966 987
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	18 550 175	126 733 657	129 890 000			275 173 832
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			1 020 000			1 020 000
Yhteensä	195 823 542	208 736 933	290 303 386	24 409 607	76 233	719 349 701
	2010					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	26 222 332					26 222 332
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	10 903 000	38 136 000	137 413 000	129 475 000	204 521 673	520 448 673
Saamistodistukset	16 485 977	3 487 611	16 578 860			36 552 448
Yhteensä	53 611 309	41 623 611	153 991 860	129 475 000	204 521 673	583 223 453
Velat luottolaitoksille	2 373 596	58 219 960	23 136 667	15 299 999		99 030 222
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	108 368 250	17 604 947	63 980 453	19 514 938		209 468 588
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	20 976 702	92 945 239	140 852 661			254 774 602
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			1 360 000			1 360 000
Yhteensä	131 718 547	168 770 146	229 329 781	34 814 938	0	564 633 412

30 Tase-erien erittely koti- ja ulkomaanrahan määräisiin

	2011		2010			
	Kotimaan raha	Ulkomaan raha	Yhteensä	Kotimaan raha	Ulkomaan raha	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	11 135 387,70		11 135 387,70	26 222 331,67		26 222 331,67
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	614 991 270,51		614 991 270,51	520 448 673,37		520 448 673,37
Saamistodistukset	110 861 672,50		110 861 672,50	36 552 447,92		36 552 447,92
Johdannaissopimukset	414 789,70		414 789,70	627 000,00		627 000,00
Muu omaisuus	80 552 987,06		80 552 987,06	76 984 709,15		76 984 709,15
Yhteensä	817 956 107,47	0,00	817 956 107,47	660 835 162,11	0,00	660 835 162,11
Velat luottolaitoksille	108 113 662,36	71 075 219,14	179 188 881,50	99 030 221,98		99 030 221,98
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	263 966 987,01		263 966 987,01	209 468 588,21		209 468 588,21
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	275 173 832,16		275 173 832,16	254 774 601,64		254 774 601,64
Johdannaissopimukset ja käyntitarkoituksessa pid. velat	4 314 229,19	1 138 504,51	5 452 733,70	5 144 965,00		5 144 965,00
Muut velat	18 639 543,67		18 639 543,67	19 182 424,83		19 182 424,83
Oma pääoma	75 534 129,43		75 534 129,43	73 234 360,45		73 234 360,45
Yhteensä	745 742 383,82	72 213 723,65	817 956 107,47	660 835 162,11	0,00	660 835 162,11

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

31 Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

	Luokittelu	Käyvän arvon määrittämisperiaate	2011		2010	
			Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Käteiset varat	Lainat ja muut saamiset		24 130	24 130	29 554	29 554
Saamiset luottolaitoksilta	Lainat ja muut saamiset	B	11 135 388	11 135 388	26 222 332	26 222 332
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Lainat ja muut saamiset	B	614 991 271	619 828 017	520 448 673	524 628 415
Saamistodistukset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	B	110 861 673	110 861 673	36 552 448	36 552 448
Osakkeet ja osuudet	Myytavissä olevat rahoitusvarat	A	112 835	112 835	112 835	112 835
Johdannaissopimukset		B	414 790	414 790	627 000	627 000
Yhteensä			737 540 085	742 376 831	583 992 842	588 172 583
Velat luottolaitoksille	Muut velat	B	179 188 882	179 188 882	99 030 222	99 030 222
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Muut velat	B	263 966 987	264 050 998	209 468 588	209 543 833
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Muut velat	B	275 173 832	275 173 832	254 774 602	254 763 147
Johdannaissopimukset		B	5 452 734	5 452 734	5 144 965	5 144 965
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	Muut velat	B	1 020 000	1 020 000	1 360 000	1 360 000
Yhteensä			724 802 434	724 886 446	569 778 377	569 842 167

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:

A: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta

B: Muu kuin noteerattu, todettavissa oleva hinta

C: Ei todettavissa oleva markkinahinta

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

	2011	2010
Tase		
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	451 328,99	3 408 511,22
Aineelliset hyödykkeet		
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet	10 755 993,23	2 317 050,78
Tuloslaskelmaerät		
Korkotuotot	14 303,34	88 931,58
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot/vastikkeet	-175 761,76	-109 527,08

33 Peruspääoma

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

34 Eläkevelvoitteet

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

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

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

M-osasto käsitellään maksupohjaisena järjestelmänä.

	2011	2010
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt tuloslaskelmassa		
Työsuorituksen perustuvat menot	82 477,00	21 592,00
Korkomenot	271 333,00	284 864,00
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	-618 432,00	-643 851,00
Tilikaudella kirjattu nettomääräinen vakuutusmatemaattinen voitto (-)	0,00	0,00
Hoitokulut	0,00	10 666,00
Siirto M-osastolle	195 000,00	130 000,00
Eläkekulut (+)/tuotot (-)	-69 622,00	-196 729,00
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt taseessa		
Rahastoitujen velvoitteiden nykyarvo	6 204 578,00	5 777 686,00
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	-13 107 734,00	-14 924 105,00
Ylikate (-)/alikkate (+)	-6 903 156,00	-9 146 419,00
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)	0,00	870 000,00
Kirjaamattomat vakuutusmat.voitot ja tappiot	-752 085,00	601 935,00
Nettomääräinen velka (+)/saaminen (-)	-7 655 241,00	-7 674 484,00
Taseeseen merkityn nettomääräisen velan/saamisen muutos		
Nettomääräinen velka(+)/saaminen (-) 1.1.	-7 674 483,62	-8 551 988,62
Eläkekulut (+)/tuotot (-)	-69 622,00	-196 729,00
Eläkesäätiön emoyhtiölle maksamat hoitokulut	88 865,00	204 234,00
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)	0,00	870 000,00
Nettomääräinen velka (+)/ saaminen (-) 31.12.	-7 655 240,62	-7 674 483,62
Järjestelyyn kuuluviin varoihin sisältyvät konsernin omat rahoitusinstrumentit		
Talletukset Suomen AsuntoHypoPankissa	772 083,47	2 907 525,23

Tärkeimmät vakuutusmatemaattiset oletukset, %

Diskonttauskorko	4,60	4,75
Varojen tuotto-odotus	4,50	4,50
Tuleva palkankorotusolettamus	3,50	3,50
Inflaatio	2,00	2,00

KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT**35 Annetut vakuudet**

		2011	2010
	Vakuuslaji		
Omasta velasta annetut vakuudet			
Velat keskuspankille	Saamistodistukset	40 240 069,44	0,00

36 Leasing- ja muut vuokravastuut

		2011	2010
Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat			
Yhden vuoden kuluessa		11 550,97	0,00

37 Taseen ulkopuoliset sitoumukset

		2011	2010
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset			
Takaukset ja muut vastuut		2 181 921,00	8 241 931,00
Myönnettyt, mutta nostamattomat luotot		85 405 135,18	69 459 353,06
Osaomisteisten asuntojen mahdolliset lunastukset		2 141 509,40	2 869 325,12
Yhteensä		89 728 565,58	80 570 609,18

TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

		2011	2010
38 Tilintarkastuspalkkiot			
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot tilintarkastuksesta		58 202,90	47 428,83
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot veroneuvonnasta		0,00	492,00
Muista palveluista		6 150,00	5 209,05
Yhteensä		64 352,90	53 129,88

KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ JA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT**39 Henkilöstön lukumäärä**

	2011		2010	
	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	26	26	25	25
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2	2	2
Määräaikainen henkilöstö	3	3	2	2
Yhteensä	31	31	29	29

40 Johdolle maksetut palkat ja palkkiot

	2011	2010
Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kokonaispalkat	500 850,00	436 491,92

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

Toimitusjohtajalla on oikeus täyteen eläkkeeseen 60 vuoden iässä, eläkevastuu on täysin katettu. Hallituksen jäsenillä on oikeus työeläkelain mukaiseen peruseläketurvaan.

Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja kuuluvat Hypon henkilöstön ohjaus- ja kannustinjärjestelmään, josta toimitusjohtajalla on mahdollisuus ansaita enintään 20 viikon ja varatoimitusjohtajalla enintään 17 viikon palkkio.

Maksettuihin kokonaispalkkoihin ei sisälly palkkioita, koska toimitusjohtajalle ei maksettu lainkaan palkkioita ja varatoimitusjohtajan palkkio suoritettiin puolestaan uuden ohjaus- ja kannustinjärjestelmän mukaisesti kokonaisuudessaan 10 viikon palkkiota vastaavana vakuutusmaksuna Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön M-osastolle.

Toimitusjohtajan tai varatoimitusjohtajan kohdalla suoritettu vakuutusmaksu on yksipuolisesti peruutettavissa tulosvuotta seuraavien 3 vuoden aikana Hypoteekkiyhdistyksen hallituksen tekemän päätöksen perusteella.

Hallitus	2011	2010
Pj:n vuosipalkkio	12 584,05	10 773,58
Varapj:n vuosipalkkio	10 734,03	9 189,07
Kokouspalkkiot	25 120,00	25 010,00
Jäsenten vuosipalkkiot	42 921,55	36 785,90
Yhteensä	91 359,63	81 758,55

Hallintoneuvosto	2011	2010
Pj:n vuosipalkkio	5 222,50	4 065,00
Varapj:n vuosipalkkio	2 602,50	2 020,00
Muut, vuosipalkkio	28 312,50	22 700,00
Kokouspalkkiot/Tarkastajat	2 960,00	2 800,00
Yhteensä	39 097,50	31 585,00

Yksittäisille jäsenille maksetut palkat ja palkkiot palkkiolajeineen käyvät ilmi vuoden 2011 palkka- ja palkkioselvityksestä, joka on julkistettu Hypon kotisivuilla www.hypo.fi/hypo/johtaminen ja hallinointi.

41 Johdolle ja muulle lähipiirille myönnetyt luotot

	2011	2010	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	400 429,96	403 300,00	-2 870,04
Hallitus	765 838,19	851 000,00	-85 161,81
Hallintoneuvosto	3 121 534,48	4 995 300,00	-1 873 765,52
Yhteensä	4 287 802,63	6 249 600,00	-1 961 797,37

42 Johdon ja muun lähipiirin talletukset

	2011	2010	Muutos
Tj, vtj, hallitus ja hallintoneuvosto Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiö	257 287,49	115 065,75	142 221,74
	903 681,86	2 907 525,23	-2 003 843,37
Yhteensä	1 160 969,35	3 022 590,98	-1 861 621,63

Johdolle myönnetty lainat on tehty henkilökuntaetuisina ja talletukset markkinaehtoisina.

43 Tytär- ja osakkuusyhtiöille myönnetty luotot

	2011	2010
Bostadsaktiebolaget Taos	1 517 532,00	1 644 473,92
As Oy Eiran Helmi	0,00	-
As Oy Vanhaväylä 17	554 833,08	647 333,90
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	13 173,86	18 912,15
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	0,00	2 180,37
As Oy Helsingin Neitsytpolku 1 B	ei enää tytäryhtiö	5 505 000,00

Lainat on myönnetty markkinaehdoin.

KONSERNIN OSAKEOMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

44 Tietoja tytär- ja osakkuusyhtiöistä	2011		Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
	Koti-paikka	Omistus-osuus, %					
Tytäryritykset							
Suomen							
AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100,0					
Bostadsaktiebolaget							
Taos	Helsinki	61,9					
Tytäryritykset, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen							
As Oy Eiran Helmi	Helsinki	100,0	2 362 710,59	0,66	2 362 710,59	0,00	167 419,09
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	80,4	869 238,45	16 169,38	1 519 496,11	650 257,66	26 376,00
Osakkuusyhtiöt							
As Oy Kulosaaren							
Puistotie 40	Helsinki	39,8	367 152,38	-285,70	874 202,93	480 050,55	79 819,05
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	30,0	162 477,19	4 069,03	164 841,65	2 364,46	29 218,24
As Oy Hyvinkään							
Munckinkatu 30	Hyvinkää	25,0	570 892,94	-3 537,08	574 492,94	3 600,00	7 891,34

Tilikauden tulos ja oma pääoma on ilmoitettu yhtiön saatavilla olleen viimeksi vahvistetun tilinpäätöksen mukaisena. Bostadsaktiebolaget Taoksen yhtiöjärjestys sisältää määräyksen, jonka mukaan yhdellä osakkeenomistajalla voi olla korkeintaan 20% äänistä.

	2010		Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
	Koti-paikka	Omistus-osuus, %					
Tytäryritykset							
Suomen							
AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100,0					
Bostadsaktiebolaget							
Taos	Helsinki	61,9					
Tytäryritykset, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen							
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	100,0	827 175,71	6 811,88	1 513 058,24	685 882,53	26 406,00
Osakkuusyhtiöt							
As Oy Kulosaaren							
Puistotie 40	Helsinki	43,0	322 585,08	56 188,91	877 629,17	520 044,09	77 371,91
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	30,0	158 408,16	-3 477,24	161 621,86	3 213,70	29 926,58
As Oy Hyvinkään							
Munckinkatu 30	Hyvinkää	25,0	574 430,02	1 467,99	574 572,71	142,69	7 470,60
As Oy Helsingin							
Neitsytpolku 1 B	Helsinki	50,0	5 088 846,91	0,00	20 540 562,68	15 451 715,77	0,00

KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Suomen Hypoteekkiyhdistys laatii konsernitilinpäätöksen.

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

KONSERNIN VAKAVARAIKUUTTA JA RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Riskinkantokyky

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

Luotettava hallinto

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

Vakavaraisuuden hallinta

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

Finanssivalvonta on vuonna 2009 myöntänyt Hypolle luvan jättää soveltamatta vakavaraisuuden hallinnan menettelytapoja koskevia vaatimuksia erikseen pankkiin itsenäisenä yhtiönä. Tästä johtuen pankin vakavaraisuuden hallintaa ja riskien hallintaa koskevat menettelytavat on integroitu osaksi konsernin vakavaraisuuden hallintaa. Sisäisessä omien varojen riittävyyden arvioinnissa (ICAAP) omien varojen kohdentamiset suoritetaan konsernitasolla, sekä Hypon että pankin liiketoiminta huomioiden.

Konsernin vakavaraisuuden hallinnan tavoite on säilyttää konsernin kannattavuus riittävällä tasolla. Kannattavuus kerryttää vuositulosten muodossa omia varoja, joita käytetään konsernissa edelleen kilpailukykyisen liiketoiminnan kehittämiseen. Omista varoista ensisijaiset omat varat on määritelty sisäisesti konsernin riskinkantokykyyn sisältyviksi eriksi, ja niiden määrälle suhteessa riskipainotettuihin saamisiin on asetettu sisäinen minimitaloite sekä seurantaraja. Kokonaisvakavaraisuudelle on asetettu pitkän aikavälin tavoite.

Konsernissa sovelletaan luotto- ja operatiivisen riskin pääomatarpeen laskennassa Basel II -vakavaraisuuskehikkoa. Omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille lasketaan standardimenetelmällä. Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

Konserni arvioi riskiasemaansa ja ylläpitää riskipuskureita omien varojen vähimmäisvaatimusten lisäksi vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävillä riskialueilla, joista merkityksellisimmät ovat korolliseen taseeseen kohdistuva korkoriski sekä asuntojen omistuksiin liittyvä hinnanalentumisen riski. Konsernilla ei ole omaa kaupankäyntivarastoa.

Omat varat, niiden jakaantuminen ensisijaisiin ja toissijaisiin eriin sekä omien varojen vähimmäisvaatimusta koskevat tiedot on esitetty alla olevassa taulukossa. Vakavaraisuus 31.12.2011 oli 16,7 prosenttia, ensisijaisista omista varoista laskettu vakavaraisuus oli 15,4 prosenttia.

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

Omat varat ja vakavaraisuus

	2011	2010
Oma pääoma, kirjanpidon mukainen	75 534 129	73 234 360
Ensisijaisiin omiin varoihin tehtävät oikaisut		
IFRS-standardien vaikutus (IAS 19)	-5 779 707	-5 679 118
Aineettomat hyödykkeet	-476 831	-657 962
Toissijaisiin omiin varoihin tehtävät oikaisut		
Käyvän arvon rahasto, rahavirtojen suojauksesta	4 663 219	3 343 294
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 020 000	1 360 000
Omat varat, vakavaraisuuslaskennan mukainen,	74 960 811	71 600 575
josta ensisijaiset omat varat		
Peruspääoma	5 000 000	5 000 000
Vararahasto	22 789 849	22 689 849
Käyttörahasto	22 923 500	21 173 500
Edellisten tilikausien voitto	26 073 323	26 042 300
Vanha FAS:in mukainen arvonorotusrahasto	-4 606 722	-4 698 231
IFRS-standardien vaikutus (IAS 19)	-5 779 707	-5 679 118
Tilikauden voitto	3 360 269	1 615 008
Aineettomat hyödykkeet	-476 831	-657 962
Ensisijaiset omat varat yhteensä	69 283 682	65 485 347
josta toissijaiset omat varat		
Vanha FAS:in mukainen arvonorotusrahasto	4 606 722	4 698 231
Käyvän arvon rahasto, myytävissä olevat rahoitusvarat	50 407	56 998
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 020 000	1 360 000
Toissijaiset omat varat yhteensä	5 677 129	6 115 228
Omien varojen vähimmäisvaatimus		
Luotto- ja vastapuoliriskin kattamiseksi	34 609 000	29 154 000
Operatiivisen riskin kattamiseksi	1 402 000	1 190 000
Omien varojen vähimmäisvaatimus yhteensä	36 011 000	30 344 000
Omien varojen ylijäämä	38 949 811	41 256 575
Riskipainotetut saatavat ja sitoumukset	432 610 000	364 428 000
Vakavaraisuus %, ensisijaiset omat varat	15,4	17,3
Vakavaraisuus %	16,7	18,9

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

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

Riskienhallinta ja sisäinen valvonta

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

Liiketoiminnan omat kontrollit

Emoyhtiö Hypon toimiva johto ja henkilöstö toteuttavat konsernin riskienhallintaa ja sisäistä valvontaa käytännössä ylimmän johdon vahvistamien tulostavoitteiden, riskinottoa koskevien valtuutusten ja ohjeiden mukaisesti. Konserniyhtiöiden hallitukset ovat aktiivisesti myös itse mukana liiketoiminnassa toteuttaen siten omalta osaltaan sisäistä valvontaa.

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

Riskienhallinta, Compliance-toiminta ja sisäinen tarkastus

Konsernin emoyhtiön Hypon riskienhallintajohtaja vastaa riskienhallinnan järjestämisestä, kehittämisestä ja raportoinnista kaikilla konsernin liiketoiminnan osa-alueilla, liiketoiminnan omien kontrollien lisäksi. Riskienhallintajohtaja toimii myös Compliance-toiminnan vastuuhenkilönä ja konsernin sisäisenä tarkastajana. Sisäiset tarkastukset toteutetaan tarkastussuunnitelman mukaisesti. Compliance-toiminta sisältää riskienhallintajohtajan säännöllisen raportoinnin säädösympäristön tiedossa olevista muutoksista. Riskienhallintajohtaja raportoi havainnoistaan toimivan johdon lisäksi suoraan konserniyhtiöiden ylimmälle johdolle.

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

Luottoriski

Luottoriski syntyy, kun vastapuoli, yleensä luotonsaaja, ei pysty vastaamaan velvoitteistaan eikä luoton vakuus riitä kattamaan luotonantajan saatavaa. Vastapuoliriski käsitellään osana luottoriskiä. Luottoriski ilmenee toteutuessaan viime kädessä arvonalentumistappioina.

Luottoriski on keskeisin Hypo-konsernin liiketoiminnan riskeistä.

Luotonanto

Konsernin keskeisin liiketoiminta-alue on luotonanto, joka keskittyy kotitalouksille ja asunto-osakeyhtiöille turvaavaa asunto- tai asuinkiinteistövakuutta vastaan myönnettäviin luottoihin. Vakuudettomia luottoja ei myönnetä. Luotonanto perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen, riittävään lainanhoitokykyyn ja turvaavaan vakuuteen. Lisäksi rahoitettavan hankkeen tulee kokonaisuutena olla perusteltu. Poikkeamat luotonmyöntökriteereistä arvioidaan luotonmyöntötoiminnassa erikseen ohjeistetuissa toimintaprosesseissa.

Luottojen vakuudeksi edellytetään lähtökohtaisesti asunto-osakkeita tai asuinkiinteistöön vahvistettuja kiinnityksiä. Vakuudeksi hyväksytään pääsääntöisesti asuntovakuustyypistä riippuen 50 - 70 prosenttia kohteen Hypon itsenäisesti ja riippumattomasti arvioimasta käyvästä arvosta. Käypä arvo tarkoittaa lähtökohtaisesti kohteesta riippumattomien osapuolten välisessä vapaaehtoisessa kaupassa saatava hintaa. Hypon antolainauttoiminnassa työskentelevästä henkilöstöstä lähes kaikki ovat suorittaneet kiinteistönvälittäjiltä edellytettävän LKV-tutkinnon, minkä yhtenä tarkoituksena on vahvistaa Hypon kykyä arvioida vakuuden käypää arvoa. Asuinkiinteistövakuuksien osalta luotonantajalta edellytetään kohteen vakuutusturvan järjestämistä. Mahdollisten vakuutusmaksujen laiminlyöntien varalta konserni

ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusasemansa turvaamiseksi. Hypon luotonannossa asuntovakuuden tulee sijaita Suomessa.

Luottopäätökset perustuvat ennen päätöksentekoa tehtävään luottopäätösanalyysiin, jonka tekemisessä noudatetaan viranomaisten ohjeita ja määräyksiä sekä konsernin omia, ylimmän johdon vahvistamia ohjeita. Henkilökunnan tietoisuus olemassa olevan ohjeistuksen sisällöstä ja sen käytännön soveltamisesta varmistetaan koulutuksella, osaamistesteillä sekä sisäisellä valvonnalla. Lisäksi Hypossa hyödynnetään johdon jatkuvaa vahvaa osallistumisastetta luotonannon päivittäistoimintaan, 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 taikka asunto-osakeyhtiö tai vastaava asumisyhteisö. Valtaosa luotonannosta ja vakuuksista suuntautuu kuitenkin kasvukeskuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle. Hypo ei toimi haja-asutusalueilla eikä muuttotappiopaikkakunnilla. Yksittäisistä tai samalla toimialalla toimivista vastapuolista aiheutuvien riskikeskittymien syntymistä ja olemassaoloa seurataan jatkuvasti.

Luotonannon keskittyneisyys

	2011	%	2010	%
Luotonanto luotonsaajaryhmittäin				
Kotitaloudet	340 637 798	55 %	357 381 410	69 %
Asuntoyhteisöt	188 743 818	31 %	118 802 948	23 %
Yksityiset yritykset (asuntosijoittajat)	79 811 499	13 %	40 090 544	8 %
Muut	5 798 155	1 %	4 173 771	1 %
Yhteensä	614 991 271	100 %	520 448 674	100 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan				
Vakituinen asunto	574 302 052	93 %	489 011 045	94 %
Kulutusluotto	32 353 208	5 %	24 844 050	5 %
Vapaa-ajan asunto	8 336 011	1 %	6 593 579	1 %
Yhteensä	614 991 271	100 %	520 448 673	100 %
Luotonanto maakunnittain				
Uusimaa	500 274 558	81 %	421 662 309	81 %
Muu Suomi	114 716 712	19 %	98 786 364	19 %
Yhteensä	614 991 271	100 %	520 448 673	100 %

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

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

Konsernin omalla laskentamallilla todettu Hypon lainojen saldojen suhdetta vakuuksien viimeksi tallennettuihin käypiin arvoihin osoittavien ns. Loan to Value (LTV) -arvojen painotettu keskiarvo tilikauden päättyessä oli koko antolainasalkun osalta 57,8 prosenttia (57,9 %). LTV-arvojen painottamaton keskiarvo oli 46,2 prosenttia (48,2 %). LTV-arvojen laskennassa on huomioitu vain reaali- vakuudet, joilla tässä tarkoitetaan panttikirjakiinnityksiä kiinteistöön tai vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, osakehuoneistoja ja vastaavia sekä asumisoikeuksia. Lainojen muille vakuuksille kuin reaali- vakuuksille, esimerkiksi takauksille, ei laskennassa ole annettu merkitystä. Varauksia edellyttävät seikat on laskentamallissa eliminoitu.

Maksuvalmiustalletukset ja johdannaiset

Konserniyhtiöiden lyhytaikaisten sijoitusten ja johdannaissaamisten vastapuoliksi hyväksytään luottolaitos- ja yritysvastapuolet, joille ylin johto on vahvistanut vastapuolilimiitin. Limiittien enimmäismäärät pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaisia enimmäismääriä alhaisempina.

Muut luottoriskivastapuolet

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

Pankin harjoittamassa Visa-korttiliiketoiminnassa luottoriskin kantaa kokonaisuudessaan Hypo-konsernin ulkopuolinen korttipalveluyhtiö, Osuuskunta Luottokunta.

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

Luottoriskin vaikutus vakavaraisuuteen

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa Finanssivalvonnan määräysten mukaisella standardimenetelmällä. Standardimenetelmän mukainen omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille on katsottu riittäväksi myös konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä. Omaisuuserien vastuuarvojen laskennassa ei ole katsottu olennaiseksi käyttää ulkoisten luottoluokituslaitosten antamia luokituksia.

Luotto- ja vastapuoliriskin enimmäismäärä

	2011	Kirjanpitoarvo	2010	Kirjanpitoarvo
	Kirjanpitoarvo		Kirjanpitoarvo	
		Keskimäärin kauden aikana	Keskimäärin kauden aikana	
Luotonanto				
Erääntymättömät	592 980 181	525 990 035	458 999 888	449 921 495
Erääntyneet 1-3 kk	20 809 541	40 630 234	60 450 928	66 277 802
Järjestämättömät, erääntyneet yli 3 kk	1 201 539	1 099 698	997 857	1 533 099
Luotonanto yhteensä	614 991 261	567 719 967	520 448 673	517 732 396
Muut				
Saamiset luottolaitoksilta				
Erääntymättömät	11 135 388	18 678 860	26 222 332	16 165 566
Saamistodistukset		0		0
Erääntymättömät	110 861 673	73 707 060	36 552 448	63 800 880
Osakkeet ja osuudet	112 835	112 835	112 835	3 587 448
Johdannaissopimukset		0		0
Erääntymättömät	414 790	520 895	627 000	814 435
Takaussaatavat ja muut taseen ulkopuoliset saatavat	5 696 200	8 440 450	11 184 700	8 263 850
Muut yhteensä	128 220 885	101 460 100	74 699 314	92 632 178
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,20 %		0,19 %	

Arvoltaan alentuneet saatavat, tasearvoltaan nolla, ovat yhteensä 295.732,32 euroa (446.790,20). Liitetiedossa 15 sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.

Luotonannon vakavaraisuuslaskennan mukainen vakuusjaottelu

	2011	2010
Valtio, kunta tai rahoitusvakuus, riskipaino 0 %	4,0 %	1,0 %
Talletusvakuus, riskipaino 20 %	1,6 %	0,8 %
Asuntovakuus, riskipaino 35 %	70,0 %	79,6 %
Asuntovakuus, riskipaino 50 %	1,0 %	0,0 %
Asuntovakuus, riskipaino 75 %	5,0 %	7,5 %
Saatava, jonka vakuutta ei ole huomioitu vakavaraisuuslaskennassa tai riskipaino on 100 %	18,4 %	11,1 %
	100,0 %	100,0 %

Luotonantoon liittyvien järjestämättömien eli yli kolme kuukautta erääntyneinä olleiden saamisten kokonaismäärä nousi maltillisesti edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden olleen vuodenvaihteessa 1,2 miljoonaa euroa (1,0 milj. €), mikä on 0,20 prosenttia lainakannasta.

Arvonalentumistappioita palautui tehtyjä kirjauksia enemmän, kirjausten nettomäärä oli 0,2 miljoonaa euroa (-0,04 milj. €). Hallintakeinojen tehokas käyttö, luottoriskin tehokas seuranta ja erittäin maltillinen luottotappioiden määrä ilmentävät luottoriskin jäännösriskin vähäisyyttä suhteessa konsernin omiin varoihin.

Maksuvalmiustalletukset ja johdannaiset

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

Ottaen huomioon edellä selostetut luottoriskin hallintakeinot sekä toteutuneiden luottoriskien vähäinen määrä, on perusteltua todeta, että luottoriskille standardimenetelmällä laskettu vähimmäispääoma riittää hyvin kattamaan luottoriskin pääomatarpeen.

Operatiiviset riskit

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan menetyksiä, jotka aiheutuvat häiriöistä, virheistä tai puutteista tietojärjestelmissä, toimintaprosesseissa, henkilöstön toiminnassa taikka ulkoisissa tekijöissä tapahtuvista muutoksista. Operatiivisiin riskeihin kuuluvat myös sopimukselliset ja muut oikeudelliset riskit, jatkuvuussuunnittelu ja varautuminen poikkeusoloihin.

Konsernin liiketoimintaan liittyviä operatiivisia riskejä tunnustetaan, kartoitetaan, mitataan ja arvioidaan konsernille sovitettuun riskienhallintakehikkoon perustuvilla riskikatsauksilla, joissa on otettu kantaa eri riskialueisiin sekä riskien toteutumisen todennäköisyyteen ja vaikutuksiin. Riskejä arvioidaan myös johtoryhmä ja ylimmän johdon toimesta osana operatiivista toimintaa. Johtuen operatiivisten riskien luonteesta laaja-alaisena riskialueena, Hypo-konsernissa on vahvistettu myös operatiivisten riskien hallinnan periaatteet, jotka operatiivisten riskien valvontavastuut on kuvattu ja kohdennettu johtoryhmän jäsenten välillä henkilötasolle.

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

Tietojärjestelmiin liittyvä operatiivisia riskejä hallitaan siten, että keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu alan tunnustetuille toimijoille tai hankittu valmisohjelmistoina. Ne on myös kahdennettu ja sijoitettu pääosin omien toimitilojen ulkopuolelle. Tietojärjestelmien toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu palvelusopimuksin ja jatkuvuussuunnittelulla. Ohjeistuksen lisäämisellä ja jatkuvalla ylläpitämisellä sekä säännöllisellä koulutuksella on pyritty varmistamaan henkilöstön tietoisuus ja osaaminen toimintaprosesseista ja niiden kriittisistä vaiheista useiden eri osa-alueiden, kuten tietoturvallisuuden, asiakkaan tunnistamis- ja tuntemisjärjestelmien sekä sisäisen valvonnan osalta. Liiketoimintaprosesseissa välttämättömien tietojärjestelmien käyttövaltuuksien ja kontrollien hallintaan kiinnitetään erityistä huomiota valtuushallinnan sekä sisäisen tarkastuksen keinoin. Tietoturvallisuuden tasoa on arvioitu myös ulkoisen auditointipalvelun avulla.

Konsernin koko henkilökunta on emoyhtiö Hypon palveluksessa. Hypon henkilöriskejä hallitaan monipuolisilla vuosittain vahvistettavilla toimenkuvilla ja tasapainoisilla yrityksen tavoitteista johdetuilla henkilökohtaisilla tulokorteilla, säännöllisellä kaikki henkilöstöryhmät kattavalla koulutuksella ja pienen toimijan toimintaan nähden sopeutetuilla varamiesjärjestelyillä sekä työhyvinvointipanostuksilla ja henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmällä. Henkilöriskien hallintaan kiinnitetään huomiota myös hajauttamalla osaamista ja vastuuta tarkoituksenmukaisuuksitekiä huomioiden useille eri henkilöille organisaatiossa.

Yhden toimipaikan riskejä hallitaan mm. toimipaikan oman palo-, vesi- ja murtovahinkosuojauksen avulla. Konserni pitää myös konsernin liiketoimintaa koskevaa ajantasaista vakuutusturvaa erilaisten liiketoiminnan häiriötilanteiden, mm. mahdollisten toimitilojen käyttökelvottomuustilanteiden varalta. Toimipaikan fyysisen turvallisuuden tasoa on arvioitu ulkopuolisen auditointipalvelun avulla.

Uusiin tuote- ja palvelukonsepteihin liittyviä oikeudellisia riskejä hallitaan käyttämällä mahdollisuuksien mukaan vakioehtoisia sopimuksia ja tarvittaessa hyödyntämällä alalla tunnettujen toimijoiden asiantuntemusta. Uudet tuotteet ja palvelut arvioidaan

myös operatiivisten riskien näkökulmasta etukäteen. Liiketoimintaprosessien suunnittelussa kiinnitetään huomiota myös etäasiointiin liittyviin operatiivisiin riskeihin.

Konsernissa on käytössä operatiivisten riskien tapahtumaraportointi toimivalle ja ylimmälle johdolle.

Operatiivisen riskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa Finanssivalvonnan hyväksymällä ns. perusmenetelmällä. Operatiivisille riskeille perusmenetelmässä kohdennetut omat varat on konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä todettu riittäviksi.

Likviditeettiriskit

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.

Taseen pitkäaikainen eli rakenteellinen rahoitusriski

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

Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 31.12.11 oli 62 prosenttia (yli 70 prosenttia).

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 toimintaympäristöstä aiheutuviin epävarmuustekijöihin nähden riittävää likviditeettiä hajauttamalla maksuvalmiussijoitukset likvideihin instrumentteihin vastapuolilimiittien mukaisesti.

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

Konsernin ylin johto seuraa maksuvalmiuden riittävyttä osana konsernin tulokorttitavoitteita tuloslaskelman ja taseen avulla.

Lyhytaikainen maksuvalmius, joka sisältää rahavarojen lisäksi shekkitali- ja muut sitovat maksuvalmiuslimiitit, oli tilanpäivänä 31.12.11 yhteensä 105,3 miljoonaa euroa (116,1 milj. €).

Lyhytaikainen maksuvalmius kattoi velka- ja talletussopimukseen liittyvät maksuvelvoitteet tilinpäätöshetkeä seuraavilta kahdelta kuukaudelta (2,5 kk). Luotonannon kasvutavoitteisiin ja varainhankintaan liittyvät maksuvelvoitteet katetaan lyhytaikaisen maksuvalmiuden lisäksi sitovilla limiiteillä pitkäaikaisesta rahoituksesta tai sijoitustodistus- ja joukkovelkakirjaohjelmiin perustuvilla varainhankintalimiiteillä.

Konsernin tilinpäätöshetkellä voimassa olleisiin velka- ja talletussopimukseen liittyvät maksuvelvoitteet, sisältäen johdannaissopimusten nettomääräiset kassavirrat olivat:

Maksuvalmiusriski

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2011	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	51 866 677	26 555 564	113 192 623	8 933 333		200 548 196
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	128 047 900	63 371 339	88 460 106	15 476 274	76 233	295 431 852
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	20 728 957	132 160 958	157 428 591			310 318 505
Johdannaissopimukset	-372 266	1 109 046	2 885 738			3 622 518
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	0	24 317	1 117 267			1 141 584
Velat Yhteensä	200 271 267	223 221 223	363 084 326	24 409 607	76 233	811 062 656

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2010	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	3 086 861	60 359 755	34 548 910	15 299 999		113 295 525
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	108 937 459	19 312 576	73 087 808	19 514 938		220 852 781
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	22 813 627	98 456 014	170 243 459	0		291 513 099
Johdannaissopimukset	298 172	3 959 872	4 069 583	1 212 896		9 540 523
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	0	99 348	1 384 837	0		1 484 185
Velat Yhteensä	135 136 119	182 187 565	283 334 596	36 027 834	0	636 686 113

Jälleenrahoitusriski

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

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

Velkasopimukseen pohjautuva keskimaturiteetti 31.12.11 oli noin 2,5 vuotta eli vastaava kuin edellisenä vuonna.

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

Markkinariskit

Markkinariskeillä tarkoitetaan markkinahintojen vaihtelusta aiheutuvaa tulosvaikutteista (liikevoitto, laaja tulos) tappion mahdollisuutta.

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

Hintariski eli maksuvalmiussijoitusten ja johdannaisten markkina-arvojen muutos
Taseen muut kuin antolainauksen korolliset saatavaerät ovat luonteeltaan maksuvalmiutta ylläpitäviä ja siten lyhytaikaisiksi tarkoitettuja. Saamistodistusten pitoajanjakson aikana tapahtuneet epäsuotuisat markkina-arvon muutokset pienentävät niistä kerrytettävissä olevia rahavirtoja. Saamistodistuksiin liittyvää markkina-arvojen muutosriskiä hallitaan tekemällä maksuvalmiussijoituksia ainoastaan määrä, joka riittävästi turvaa konsernin maksuvalmiutta. Sijoitukset tehdään pääosin vaihtuvakorkoisina ja hajautetusti eri vastapuoliin ylimmän johdon päättämien vastapuolilimiittien mukaisesti.

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

Korkoriski

Korkoriskillä tarkoitetaan taseen korollisten saatavien ja velkojen toisistaan poikkeavien määrien, viitekorkojen sekä eriaikaisten korontarkistuspäivien aiheuttamaa epäsuotuisaa muutosta vuotuisen korkokatteeseen (tuloriski) sekä korkoherkkien tase-erien nykyarvoon (taloudellinen riski).

Tuloriskiä mitataan laskemalla mm. kahden (2) prosenttiyksikön yhdensuuntaisen koronmuutoksen vaikutusta konsernin korkokatteeseen vuodessa. Tuloriskin hallinnan tavoitteena on ylläpitää rahoitustaseeseen saamis- ja velkaerät määriltään, viitekoroiltaan ja uudelleenhinnoitteluajankohdiltaan luonnollisen suojauksen avulla sellaisina, että markkinakorkojen heilahtelun vaikutus konsernin korkokatteeseen olisi mahdollisimman vähäinen ja lyhytaikaiseksi jäävä. Korkoriskin hallitsemiseksi konsernin korkoasema pidetään hallituksen hyväksymän markkinariskistrategian mukaisesti mahdollisimman neutraalina luotonmyöntöön nähden etupainoinen varainhankinta tiedostaen. Korollisten saatavien viitekorot määräytyvät asuntolainoissa yleisesti käytettyjen viitekorkojen mukaisesti. Varainhankinnassa toimitaan markkinaehtoisesti ja järjestelystä riippuen viitekorkona käytetään joko 6 tai 12 kuukauden euribor-korkoa tai kiinteää korkoa taseen saatavakannan viitekorkoja ja uudelleenhinnoitteluhetkiä seuraten. Talletusten yleisin viitekorko on Hypo Prime, jonka hinnoittelu seuraa konsernin omilla päätöksillä yleisiä korkotason muutoksia. Ns. luonnollisen suojautumisen jälkeistä avointa korkoriskiä hallitaan suojaamistarkoituksessa tehtyjen johdannaissopimusten avulla neutraalin korkoaseman saavuttamiseksi ennakoidulla aikavälillä.

Taloudellista riskiä mitataan laskemalla kahden (2) prosenttiyksikön yhdensuuntaisen koronmuutoksen vaikutus korkoherkkien tase-erien nykyarvoon eli konsernin taloudelliseen arvoon. Taseen korkoherkkien saatava- ja velkaerien nykyarvoon diskontattujen nettokassavirtojen negatiivinen vaikutus konsernin taloudelliseen arvoon ei saa ylittää Finanssivalvonnan asettamaa 20 prosentin enimmäisrajaa suhteutettuna konsernin omiin varoihin.

Korkoriskiä koskevat tiedot

Uudelleenhinnoitteluajankohta
2011 (milj. €)

	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset						
Saamiset	499,7	334,2	0,0	0,0	0,0	833,8
Velat	480,9	350,6	0,0	0,0	0,0	831,6
Netto	18,7	-16,5	0,0	0,0	0,0	2,2
Kiinteäkorkoiset						
Saamiset	11,8	26,7	109,8	7,6	0,0	155,9
Velat	6,4	39,9	89,3	15,2	0,0	150,7
Netto	5,5	-13,2	20,5	-7,6	0,0	5,1
Muut						
Saamiset		37,9				37,9
Velat		37,9				37,9
Netto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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

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

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

Erässä "Muut" on esitetty kytkettyjä johdannaisia sisältävät rahoitusinstrumentit.

Herkkyysoanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet 2%), kasvaisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 1,7 miljoonaa (pienentyisi 1,7 milj. €)

12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteesta aiheutuisi pääosin vaihtuvakorkoisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin.

Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen lasku tilinpäätöshetkellä tarkasteltuna kasvattaisi käyvän arvon rahaston negatiivista arvoa 1,2 miljoonalla eurolla.

Hypon taloudellinen arvo puolestaan alenisi 2 prosentin koron noususta 0,3 miljoonaa euroa.

Uudelleenhinnoitteluajankohta
2010 (milj. €)

	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset						
Saamiset	345,7	518,9	0,0	0,0	0,0	864,6
Velat	141,0	640,7	11,4	0,0	0,0	793,0
Netto	204,7	-121,8	-11,4	0,0	0,0	71,5
Kiinteäkorkoiset						
Saamiset	3,0	22,2	106,9	13,9	0,3	146,3
Velat	0,7	124,7	64,2	16,1	0,0	205,7
Netto	2,3	-102,5	42,6	-2,1	0,3	-59,4
Muut						
Saamiset		37,9				37,9
Velat		37,9				37,9
Netto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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

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

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

Erässä "Muut" on esitetty kytkettyjä johdannaisia sisältävät rahoitusinstrumentit.

Herkkyyshanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet 2%), kasvaisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 1,6 miljoonaa (pienentyisi 1,6 milj. €)

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

Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen lasku tilinpäätöshetkellä tarkasteltuna kasvattaisi käyvän arvon rahaston negatiivista arvoa 4,1 miljoonalla eurolla.

Hypon taloudellinen arvo puolestaan alenisi 2 prosentin koron noususta 0,3 miljoonaa euroa.

Valuuttariski

Valuuttariskillä tarkoitetaan valuuttakurssimuutosten aiheuttamaa tulosvaikutteista tappion mahdollisuutta. Konsernin liiketoiminta on euromääräistä tai sopimuksellisesti euromääräiseksi muunnettua eikä konserni käy valuuttakauppaa omaan lukuunsa.

Valuuttamääräisen varainhankinnan valuuttariski hallitaan sulkemalla se sopimuksen tekohetkellä sopimuksellisesti hyväksytyjen vastapuolien kanssa tehtävillä valuutanvaihtosopimuksilla.

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

Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit

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

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

Konsernin taseessa olevien kiinteistöomistusten yhteismäärä 31.12.2011 oli 8,0 prosenttia (9,9 %) taseen loppusummasta.

Arvonalentumisriski

Arvonalentumisriski toteutuu, mikäli omistettujen asuntotonttien tai asunto-osakkeiden käyvät hinnat alenevat pysyvästi alhaisemmiksi kuin hankintahinnat.

Arvonalentumisriski voi toteutua myös silloin, kun kohde myydään.

Arvonalentumisriskin hallitsemiseksi konserni tekee sijoitukset pitkäaikaisina sijoituksina.

Konsernin asunto- ja asuntotonttiomistukset koostuvat vuokralle annetuista kohteista. Valtaosa kohteista sijaitsee Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin hajautuneena, pääosin pääkaupunkiseudulla. Ulkomailla sijaitsevia kohteita ei hankita. Konsernin taseesta ilmenevä asuntojen ja asuntotonttien arvo vastaa sijoitusten todellista tai niistä myytäessä vähintään saatavaa arvoa. Asuntotonttiomistusten osalta arvonalentumisriski on eliminoitu sopimuksellisesti.

Konserni hyödyntää tasettaan tarjoamalla asiakkailleen monipuolisia asumisratkaisuja, mistä johtuen asunto- ja asuntotonttiomistusten vaihtuvuus on suhteellisen suuri. Kohteiden osto ja myynti sopeutetaan aina vallitsevaan markkinatilanteeseen. Tappiollisia myyntejä pyritään aina välttämään. Pitkälläkin aikavälillä tarkasteltuna tappiolliset myynnit ovat olleet konsernissa erittäin harvinaisia. Myyntivoittojen kokonaismäärä vuositasolla saattaa vaihdella johtuen siitä, että liiketoimen kohde ja ajoitus määrittyvät useimmiten asiakaslähtöisesti. Lisäksi valittu kirjaustapa, jossa kohteet on arvostettu hankintahintaansa tai sitä

alhaisempaan markkina-arvoon, on tosiasiallisesti saanut aikaan tilanteen, jossa tiettyjen omistusten käyvät arvot ovat merkittävästikin korkeammat kuin niiden kirjanpitoarvot.

Asuntojen ja asuntotonttien, pois lukien omassa käytössä olevat tilat, kirjanpitoarvot olivat 31.12.2011 83 % (83 %) arvioituista käyvistä arvoista,. Tilikaudella ei kirjattu omistuksiin kohdistuvia arvonalentumisia.

Tuottoriski, vahingoittumisriski

Tuottoriskillä tarkoitetaan omistuksista saatavien tuottojen alentumista. Tuottoriski toteutuu, mikäli kohteiden vuokrausaste alenee tai vuokrausmarkkinoiden tuottotaso laskee yleisesti. Konsernin omistamien asuinhuoneistojen vuokrasopimuksissa on sovittu vuokrantarkistusten ajoittumisesta, vuokranantajan oikeudesta tarkistaa vuokraa sekä vuokratasojen sitomisesta indekseihin. Tonttivuokrat tarkistetaan vuosittain pohjautuen elinkustannusindeksiin 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 vakuutusturvaa ja vuokralaisilta vuokravakuutta.

Vuokrausaste oli vuoden 2011 päättyessä 91,2 prosenttia (95,3 %).

Asunto- ja asuntotonttisijoituksille asetettu nettotuottotavoite vaihtelee kohteen mukaan 5 - 7 prosentin välillä. Asunto- ja asuntotonttisijoitusten nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna vuonna 2011 oli 5,4 prosenttia (5,5 %). Asuinhuoneistojen neliövokra 31.12.11 oli keskimäärin 17,73 euroa/ m²/kk. (15,92 €/m²/kk).

Keskittyneisyysriski

Konsernin asunto- ja asuntotonttisijoitukset on hajautettu useisiin kohteisiin eri kasvukeskuksissa. Omistuskeskittymiä yksittäisiin kohteisiin ei ole. Asuntoihin ja asuntotontteihin liittyvän liiketoiminnan vastapuolten keskittyneisyysriskiä hallitaan huolehtimalla vastapuolten monilukuisuudesta. Tonttikokonaisuuksia rakennusajaksi vuokrattaessa hyväksytään vastapuoliksi pääsääntöisesti vain pörssinoteerattuja, alalla tunnustettuja ja vakiintuneita toimijoita.

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä asuntojen hinnanalentumisriskille on kohdennettu sisäisesti omia varoja.

Strateginen riski

Strategiset riskit tunnistetaan ja arvioidaan säännöllisesti ja dokumentoidusti osana konsernin ylimmän johdon strategiatyöskentelyä sekä riskienhallinnan seuranta- ja raportointijärjestelmää. Toimintaympäristön suhdanne- ym. vaihteluista johtuvat riskit sekä talletusvarainhankinnan saatavuuteen vaikuttavat riskit ovat luonteeltaan sellaisia, että ne toteutuvat makrotaloudessa tapahtuvien olennaisten muutosten vuoksi ja aiheuttavat konsernin liiketoiminnalle muutosvaatimuksia.

Kilpailutilanteeseen liittyvät riskit puolestaan aiheutuvat pääasiassa kilpailijoiden tekemistä ratkaisuksista. Luottolaitosten sääntely- ja valvontaympäristön muutokset aiheuttavat lyhyellä tähtäimellä konsernin resursointiin vaikuttavan viranomaisriskin, jota hallitaan osana strategisia riskejä. Myös mahdollinen konsernin tunnettuuden heikkeneminen luetaan kuuluvaksi strategiaan riskeihin.

Epäsuotuisat toimintaympäristön muutokset, kuten talouden voimakkaat suhdannevaihtelut sekä näiden tulemana talletusasiakkaiden varojen siirtyminen

talletuksista muihin omaisuusluokkiin aiheuttavat riskin siitä, ettei konsernin tavoitteita saavuteta.

Pääomamarkkinoiden erilaisilla kriiseillä on epäsuotuisia vaikutuksia myös talletusten hinnoitteluun. Myös kilpailutilanteen ennakoidaan jatkuvasti tiukkenevan. Konsernin tavoitteena on kuitenkin omilla erikoistuotteillaan, hyvällä palvelulla ja asuntorahoitukseen keskittyvän erikoistoimijan strategiallaan ylläpitää hyvä kilpailuasemansa markkinoilla.

Viranomaisriski tarkoittaa luottolaitostoiminnan sääntely- ja valvontaympäristöön mahdollisesti lyhyelläkin aikavälillä toteutuvia muutoksia. Muutosten toteutuminen nopealla aikataululla saattaa lisätä 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 Hypoä koskevan erityislainsäädännön jääminen vaille riittävää huomiota uudessa sääntelyssä ja viranomaisten toiminnassa. Nopeat muutokset saattavat myös hidastaa asiakaspalvelun erikoistuote- ja erikoispalvelukokonaisuuksien markkinoille tuontia ja vaikuttaa konsernin kilpailukykyyn muihin luottolaitostoimijoihin nähden. Viranomaisriskiä hallitaan muutosten toteuttamiseen liittyvien henkilö- ja teknisten resurssien hallinnalla, Compliance-toiminnalla ja ylläpitämällä asiallisia suhteita viranomaisiin. Konsernissa kuitenkin tiedostetaan, että pitkällä aikavälillä sääntely- ja valvontaympäristön muutokset takaavat omalta osaltaan sen, että luottolaitostoiminta toimialana on terveellä ja kannattavalla pohjalla.

Konsernin yleinen tunnettuus on kasvanut merkittävästi viimeisten 10 vuoden aikana. Kasvu on perustunut siihen, että Hypo-konserni on toiminut aktiivisesti julkisuudessa asuntomarkkinoiden ja rahoituksen asiantuntijana. Tämä on selvästi lisännyt konsernin asiakaskontaktien ja yhteistyökumppaneiden määrää kuluneiden 10 vuoden aikana. Tunnettuuden vahvistamista jatketaan edelleen kannattavasti ja riskit halliten. Tunnettuuden keskeisenä liiketoimintamittarina ovat asiakaskontaktien määrä ja –palautteiden sisältö, joita seurataan päivittäin koko henkilöstölle ja ylimmälle johdolle siitä säännönmukaisesti raportoiden.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA 1.1. – 31.12.2011

Euroa	Liitetieto	2011	2010
Korkotuotot	1	17 538 873,78	14 870 621,98
Korkokulut	1	-16 561 802,19	-14 420 185,83
KORKOKATE		977 071,59	450 436,15
Palkkiotuotot	2	599 695,64	609 827,09
Palkkiokulut	2	-9 980,00	-7 626,10
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Valuuttatoiminnan nettotuotot	3	1 053,11	0,00
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	4	4 009,79	-27 404,06
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	5	6 168 444,53	5 773 482,60
Liiketoiminnan muut tuotot	6	426 472,06	486 879,50
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-2 681 894,40	-2 051 456,03
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-471 298,53	513 515,10
Muut henkilösivukulut		-86 697,48	-48 717,13
Muut hallintokulut		-2 132 569,11	-2 438 487,80
		-5 372 459,52	-4 025 145,86
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	8	-86 882,92	-124 242,95
Liiketoiminnan muut kulut	7	-261 346,66	-181 707,77
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista saamisista	9	154 811,87	-41 468,80
LIIKEVOITTO		2 600 889,49	2 913 029,80
Tilinpäätössiirrot		-1 940 827,31	-280 010,30
Tuloverot		-684 447,30	-769 205,65
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN		-24 385,12	1 863 813,85
TILIKAUDEN VOITTO		-24 385,12	1 863 813,85

EMOYHTIÖN TASE 31.12.2011

EMOYHTIÖN TASE 31.12.2011

Euroa	Liitetieto	31.12.2011	31.12.2010
VASTAAVAA			
Käteiset varat	11	15 796,65	8 700,20
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Valtion velkasitoumukset		0,00	0,00
Muut	14,27,28,29	84 164 822,70	14 597 860,00
		<u>84 164 822,70</u>	<u>14 597 860,00</u>
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	12,27,28,29	6 120 387,17	4 057 958,90
Muut		4 677 462,09	21 515 072,30
		<u>10 797 849,26</u>	<u>25 573 031,20</u>
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	13,27,28,29	615 599 063,75	521 128 711,68
Saamistodistukset	13,27,28,29		
Julkisyhteisöiltä		1 999 097,28	3 999 454,61
Muilta		24 697 752,52	17 955 133,31
		<u>26 696 849,80</u>	<u>21 954 587,92</u>
Osakkeet ja osuudet	15,29	4 334,82	4 334,82
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä		6 687 674,01	6 687 674,01
Johdannais sopimukset	16,28	414 789,70	627 000,00
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	17,19	100 976,69	144 030,28
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	18,19	61 207 954,34	56 675 842,60
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	18	2 958 459,26	2 958 459,26
Muut aineelliset hyödykkeet	19	219 649,03	263 478,36
		<u>64 386 062,63</u>	<u>59 897 780,22</u>
Muut varat	20	547 919,36	3 165 735,23
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	21	3 753 439,35	1 441 217,05
Laskennalliset verosaamiset	22	1 544 497,67	1 196 522,61
VASTAAVAA YHTEENSÄ		<u>814 714 076,39</u>	<u>656 427 185,22</u>

EMOYHTIÖN TASE 31.12.2011

Euroa	Liitetieto	31.12.2011	31.12.2010
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille	27,28,29	40 000 000,00	0,00
Luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	27,28,29	347 981 546,42	236 734 288,16
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	27,28,29	65 322 990,68	78 947 243,65
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	23,27,28,29		
Joukkovelkakirjalainat		202 798 701,12	215 838 258,34
Muut		72 375 131,04	38 936 343,30
		<u>275 173 832,16</u>	<u>254 774 601,64</u>
Johdannaisopimukset ja muut käypankäyntitarkoituksessa pidettävät velat	28,29	5 452 733,70	5 144 965,00
Muut velat			
Muut velat	24	1 443 388,91	3 390 236,47
Siirtovelat ja saadut ennakot	25	4 631 308,67	3 675 135,93
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	26,27,29	1 020 000,00	1 360 000,00
Laskennalliset verovelat	22	6 404 647,87	6 191 465,21
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ			
Vapaaehtoiset varaukset		19 946 850,70	17 324 111,09
Laskennallinen verovelka		-4 886 978,42	-4 504 268,88
		<u>15 059 872,28</u>	<u>12 819 842,21</u>
OMA PÄÄOMA	30		
Peruspääoma	31	5 000 000,00	5 000 000,00
Arvonkorotusrahasto		4 530 136,63	4 682 829,09
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto		24 392 915,12	23 954 973,76
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta		-4 663 218,62	-3 343 294,14
Käypään arvoon arvostamisesta		50 407,26	56 997,81
Vapaat rahastot			
Muut rahastot		22 923 500,00	21 173 500,00
Edellisten tilikausien voitto		14 400,43	586,58
Tilikauden voitto		-24 385,12	1 863 813,85
		<u>52 223 755,70</u>	<u>53 389 406,95</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<u>814 714 076,39</u>	<u>656 427 185,22</u>

TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKUKSET

Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset

Takaukset ja pantit

2 181 921,00 8 241 931,00

Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset

34

Arvopapereiden takaisinostositoumukset

1 804 279,40 2 384 419,52

Muut

85 405 135,18 69 459 353,06

87 209 414,58 71 843 772,58

TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKUKSET YHTEENSÄ**89 391 335,58 80 085 703,58**

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2011

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

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

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

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet noudattelevat valtaosin konsernin laadintaperiaatteita.

Rahoitusinstrumentit

Rahoitusvarat, -velat ja johdannaiset käsitellään emoyhtiössä samoja laskentaperiaatteista noudatten kuin konsernitilinpäätöksessä.

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet käsitellään emoyhtiössä samoja laskentaperiaatteista noudatten kuin konsernitilinpäätöksessä.

Aineelliset hyödykkeet

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

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

Vapaaehtoiset varaukset

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

Verot

Tilivuoden verot

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

Laskennalliset verosaatavat ja -velat

Suojaavien johdannaisten ja myytävissä olevien sijoitusten arvostuksesta syntynyt käyvän arvon rahasto, kiinteistösijoitusten arvonorotuksista syntynyt arvonorotusrahasto 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 eläkesäätiössä (suljettu vuonna 1991). Eläkesäätiön mahdollisesti maksama ylikatepalautus kirjataan pienentämään tuloslaskelman eläkemenoja.

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

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN 1.1.2011 - 31.12.2011 LIITETIEDOT

1. Korkotuottojen ja -kuluja erittely tase-erittäin	Samaan konserniin kuuluvalta / -lle	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta		147 119,81
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		15 843 530,15
Saamistodistukset		1 520 449,46
Muut korkotuotot		27 774,36
Korkotuotot yhteensä	0,00	17 538 873,78
Velat luottolaitoksille	-3 744 711,46	-6 502 859,40
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		-1 330 255,09
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		-5 189 382,90
Johdannaissopimukset		-3 515 525,30
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		-23 779,50
Muut korkokulut		0,00
Korkokulut yhteensä	-3 744 711,46	-16 561 802,19
2. Palkkiotuotot ja -kulut		
Luotonannosta		544 950,10
Ottolainauksesta		0,00
Lainopillisista tehtävistä		24 212,84
Muusta toiminnasta		30 532,70
Palkkiotuotot yhteensä		599 695,64
Palkkiokulut, muista		-9 980,00
3. Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot		
Valuuttatoiminnan nettotuotot		1 053,11
Yhteensä		1 053,11
4. Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot		
Saamistodistusten myyntivoitot		4 009,79
Yhteensä		4 009,79
5. Sijoituskiinteistöjen nettotuotot		
Vuokratuotot		3 613 482,37
Myyntivoitot (-tappiot)		3 047 479,53
Muut tuotot		207 144,74
Maksetut vastikkeet ja hoitokulut		-574 397,61
Poistot		-34 706,22
Muut kulut		-90 558,28
Yhteensä		6 168 444,53
6. Liiketoiminnan muut tuotot		
Muut tuotot		426 472,06
Yhteensä		426 472,06
7. Liiketoiminnan muut kulut		
Vuokratulut		-36 910,08
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut		-18 368,46
Muut kulut		-206 068,12
Yhteensä		-261 346,66
8. Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä		
Suunnitelman mukaiset poistot		-86 882,92

9. Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista sekä muista rahoitusvaroista

Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	
Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot	-40 913,57
Vähennykset	<u>195 725,44</u>
Yhteensä	154 811,87

10. Tuoteryhmiä ja maantieteellisiä markkina-alueita koskevat tiedot

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

	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Antolainaus ja muut asumisen tuotteet ja palvelut	7 750 275	2 600 889	814 714 060	747 430 448	30
Muu toiminta	426 472	0	17	0	0

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2011

11. Käteiset varat

Kassa	15 796,65
-------	-----------

12. Saamiset luottolaitoksilta

	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta	0,00	4 677 462,09	4 677 462,09
Kotimaisilta luottolaitoksilta	6 076 507,01	0,00	6 076 507,01
Ulkomaisilta luottolaitoksilta	43 880,16	0,00	43 880,16
	<u>6 120 387,17</u>	4 677 462,09	10 797 849,26

13. Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä

Yritykset ja asuntoyhteisöt	269 163 110,27
Kotitaloudet	340 637 798,28
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	2 962 158,73
Ulkomaat	<u>2 835 996,47</u>
Yhteensä	615 599 063,75
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla	412 028,18
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot	
Arvonalentumistappiot vuoden alussa	446 790,20
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	40 913,57
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	<u>-191 971,45</u>
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	295 732,32

14. Saamistodistukset

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat			
Myytävissä olevat			
Kuntatodistukset		1 999 097,28	1 999 097,28
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat			
Myytävissä olevat			
Sijoitustodistukset		4 978 762,58	4 978 762,58
Yritystodistukset		11 710 789,94	11 710 789,94
Joukkovelkakirjat	<u>92 173 022,70</u>		92 173 022,70
Saamistodistukset yhteensä	92 173 022,70	18 688 649,80	110 861 672,50
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla			0,00
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen			84 164 822,70

15. Osakkeet ja osuudet

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Joista luotto- laitoksissa
Osakkeet ja osuudet, myytävissä olevat	0,00	4 334,82	4 334,82	0,00
Osakkeet ja osuudet, samaan konserniin kuuluviissa yrityksissä		6 687 674,01	6 687 674,01	6 687 674,01
Osakkeet ja osuudet yhteensä	0,00	6 692 008,83	6 692 008,83	6 687 674,01
Joista hankintamenuon		6 692 008,83	6 692 008,83	

16. Johdannaissopimukset

	Kirjanpitoarvo			
	Vastaavaa		Vastattavaa	
Suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojauslaskentamalli, käypä arvo				3 899 439,49
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käyvän arvon suojauslaskentamalli, käypä arvo				1 138 504,51
Koronvaihtosopimukset, indeksisidonnaiset, käypä arvo			414 789,70	
Jvk-lainojen kytketyt johdannaiset (suojauksen kohde), käypä arvo				414 789,70
			414 789,70	5 452 733,70
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, siirtyvä korko			17 158,94	1 116 950,10
Yhteensä			431 948,64	6 569 683,80
Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuuksien nimellisarvot	34 980 000,00	148 179 000,00	15 000 000,00	198 159 000,00
Käypä arvo, vastaavaa	238,15	414 551,55	0,00	414 789,70
Käypä arvo, vastattavaa	155 426,15	2 969 109,55	2 328 198,00	5 452 733,70

16. Johdannaissopimukset

	Kirjanpitoarvo			
	Vastaavaa		Vastattavaa	
Suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojauslaskentamalli, käypä arvo				3 899 439,49
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käyvän arvon suojauslaskentamalli, käypä arvo				1 138 504,51
Koronvaihtosopimukset, indeksisidonnaiset, käypä arvo			414 789,70	
Jvk-lainojen kytketyt johdannaiset (suojauksen kohde), käypä arvo				414 789,70
			414 789,70	5 452 733,70
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, siirtyvä korko			17 158,94	1 116 950,10
Yhteensä			431 948,64	6 569 683,80
Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuuksien nimellisarvot	34 980 000,00	148 179 000,00	15 000 000,00	198 159 000,00
Käypä arvo, vastaavaa	238,15	414 551,55	0,00	414 789,70
Käypä arvo, vastattavaa	155 426,15	2 969 109,55	2 328 198,00	5 452 733,70

17. Aineettomat hyödykkeet

IT-ohjelmat ja hankkeet	100 976,69
-------------------------	------------

18. Aineelliset hyödykkeet

Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo	
Maa- ja vesialueet	27 642 998,66
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	33 564 955,68
Tasearvo, yhteensä	61 207 954,34
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	73 699 015,65

Muut kiinteistöt ja kiint.yhteisöjen osakkeet, tasearvo

Omassa käytössä olevat	
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	2 958 459,26
Tasearvo, yhteensä	2 958 459,26
Muiden kiinteistöjen käypä arvo yhteensä	4 982 757,00

Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden muutokset tilikauden aikana

19.

	Aineettomat hyödykkeet	Sij.kiint. ja sij.kiinteistö- osakkeet	Muut kiint. ja kiinteistö- osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
Hankintameno 1.1.2011	373 971	53 305 406	165 194	1 893 758	55 364 358
Lisäykset		10 174 286			10 174 286
Vähennykset		-5 279 502			-5 279 502
Siirrot erien välillä					0
Hankintameno 31.12.2011	373 971	58 200 190	165 194	1 893 758	60 259 143
Kertyneet poistot ja arvonlennukset 1.1.2011	229 942	164 445	0	1 630 280	1 794 725
Tilikauden poisto	43 054	34 706		43 829	78 536
Tilikauden arvonalennukset					0
Kertyneet poistot ja arvonlennukset 31.12.2011	272 996	199 152	0	1 674 109	1 873 261
Arvonkorotukset 1.1.2011		3 534 882	2 793 265		6 328 147
Tilikauden arvonkorotusten lisäys					0
Tilikauden arvonkorotusten peruutukset		-327 966			-327 966
Kirjanpitoarvo 31.12.2011	100 976	61 207 954	2 958 459	219 649	64 386 063

20. Muut varat

Muut saamiset		547 919,36			
---------------	--	------------	--	--	--

21. Siirtosaamiset ja maksetut ennakot

Korkosaamiset		2 922 249,03			
Muut siirtosaamiset		831 190,32			
Yhteensä		<u>3 753 439,35</u>			

22. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

	Verosaaminen	Verovelka
Kiinteistösij. arvonkorotusrahaston laskennallinen vero		1 470 044,34
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	1 544 497,67	47 625,11
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero		4 886 978,42
Yhteensä	<u>1 544 497,67</u>	<u>6 404 647,87</u>

23. Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat

	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat		
Joukkovelkakirjalainat	202 798 701	202 870 000
Sijoitus- ja yritystodistukset	72 375 131	73 300 000
Yhteensä	<u>275 173 832</u>	<u>276 170 000</u>

24. Muut velat

Muut velat	1 443 388,91	
------------	--------------	--

25. Siirtovelat ja saadut ennakot

Korkovelat	3 901 676,27	
Saadut ennakkomaksut	44 197,38	
Muut siirtovelat	<u>685 435,02</u>	
Yhteensä	<u>4 631 308,67</u>	

26. Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla

	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut	1 020 000,00	1 020 000,00

Kyseessä on Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskema Debentuurilaina 2/2004. Laina on euromääräinen ja sen korko on 12kk Euribor + 0,20%. Laina maksetaan takaisin viidessä yhtä suuressa vuotuisessa erässä alkaen 27.12.2010 ja sen ennen aikaiseen takaisinmaksuun tarvitaan Finanssivalvonnan lupa. Vakavaraisuuslaskennassa velka käsitellään kokonaisuudessaan alemmissa toissijaisissa omissa varoissa.

27. Rahoitusvarojen ja -velkojen maturiteettijakauma

	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	11 135 388					11 135 388
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	23 945 064	32 165 000	165 070 000	149 225 648	244 585 559	614 991 271
Saamistodistukset	10 417 766	33 780 907	66 663 000			110 861 673
Yhteensä	45 498 217	65 945 907	231 733 000	149 225 648	244 585 559	736 988 331
Velat luottolaitoksille	178 939 392	69 677 536	120 084 836	9 131 113	10 148 669	387 981 546
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	2 833 975	7 825 740	39 308 549	15 278 493	76 233	65 322 991
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	18 550 175	126 733 657	129 890 000			275 173 832
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			1 020 000			1 020 000
Yhteensä	200 323 542	204 236 933	290 303 386	24 409 607	10 224 902	729 498 369

28. Tase-erien erittely koti- ja ulkomaanrahan määräisiin

	Kotimaan raha	Ulkomaan raha	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	11 135 387,70		11 135 387,70
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	614 991 270,51		614 991 270,51
Saamistodistukset	110 861 672,50		110 861 672,50
Johdannaissopimukset	414 789,70		414 789,70
Muu omaisuus	80 552 987,06		80 552 987,06
Yhteensä	814 714 076,39	0,00	814 714 076,39
Velat luottolaitoksille	316 906 327,28	71 075 219,14	387 981 546,42
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	65 322 990,68		65 322 990,68
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	275 173 832,16		275 173 832,16
Johdannaissopimukset ja käyntitarkoituksessa pid. velat	4 314 229,19	1 138 504,51	5 452 733,70
Muut velat	18 639 543,67		18 639 543,67
Oma pääoma+varaukset	75 534 129,43		75 534 129,43
Yhteensä	742 500 352,74	72 213 723,65	814 714 076,39

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

29. Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot ja kirjanpitoarvot

	Käyvän arvon määrittämisperi aate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo Samaan konserniin kuuluvalta
Käteiset varat		24 130	24 130	
Saamiset luottolaitoksilta	B	11 135 388	11 135 388	
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	B	614 991 271	619 828 017	939 352,31
Saamistodistukset	B	110 861 672,50	110 861 672,50	
Osakkeet ja osuudet	A	4 334,82	4 334,82	
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	C	6 687 674,01	6 687 674,01	6 687 674,01
Johdannaissopimukset	B	414 789,70	414 789,70	
Yhteensä		744 381 180,69	749 217 926,69	7 627 026,32
Velat luottolaitoksille	B	387 981 546,42	387 981 546,42	238 788 835,31
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	B	65 322 990,68	65 322 990,68	
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	B	275 173 832,16	275 173 832,16	
Johdannaissopimukset	B	5 452 733,70	5 452 733,70	
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	B	1 020 000,00	1 020 000,00	
Yhteensä		734 951 102,96	734 951 102,96	238 788 835,31

Käyvän arvon määrittämisperiaatteet:
A: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta
B: Muu kuin noteerattu, todettavissa oleva markkinahinta
C: Ei todettavissa oleva markkinahinta

30. Oman pääoman erät

	Peruspää- oma	Arvon- korotus rahasto	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto
Oma pääoma 31.12.2010	5 000 000	4 682 829	23 954 974	-3 286 296
Rahavirran suojaukset				
Käyvän arvon muutos				-5 174 009
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				3 515 525
Myytavissä olevat rahoitusvarat				
Käyvän arvon muutos				-6 250
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-4 010
Kiinteistöjen arvonkorotusten peruutukset		-327 966		
Vapaaehtoisen varauksen muutos				
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			100 000	
Liittymismaksut			337 941	
Tilikauden voitto				
Laskennallisten verojen muutos		175 274		342 228
Oma pääoma 31.12.2011	5 000 000	4 530 137	24 392 915	-4 612 811

	Muut rahastot	Vapaaehtoiset varaukset	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 31.12.2010	21 173 500	12 819 842	1 864 400	66 209 249
Rahavirran suojaukset				
Käyvän arvon muutos				-5 174 009
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				3 515 525
Myytavissä olevat rahoitusvarat				
Käyvän arvon muutos				-6 250
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-4 010
Kiinteistöjen arvonkorotusten peruutus myynnin yhteydessä				-327 966
Vapaaehtoisen varauksen muutos		2 622 740		2 622 740
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi	1 750 000		-1 850 000	0
Liittymismaksut				337 941
Tilikauden voitto			-24 385	-24 385
Laskennallisten verojen muutos		-382 710		134 792
Oma pääoma 31.12.2011	22 923 500	15 059 872	-9 985	67 283 628

31. Peruspääoma

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

EMOYHTIÖN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

32. Annetut vakuudet

	Vakuuslaji	
Omasta velasta annetut vakuudet		
Velat keskuspankille	Saamistodistukset	40 240 069,44

33. Eläkevastuut

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

34. Taseen ulkopuoliset sitoumukset

Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset	
Takaukset ja muut sitoumukset	2 181 921,00
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset	
Myönnettyt, mutta nostamattomat luotot	85 405 135,18
Osaomisteisten asuntojen mahdolliset lunastukset	1 804 279,40
Yhteensä	89 391 335,58

TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

35. Tilintarkastajan palkkiot toimeksiantoryhmittäin

Tilintarkastuksesta	55 970,45
Muista palveluista	6 150,00
Yhteensä	62 120,45

EMOYHTIÖN HENKILÖSTÖÄ JA JOHTOA KOSKEVAT LIITETIEDOT

36. Henkilöstön lukumäärä

	Keski- määräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	25	25
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2
Määräaikainen henkilöstö	3	3
Yhteensä	30	30

37. Johdolle maksetut palkat ja palkkiot

Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kokonaispalkat 500 850,00

Irtisanomistilanteessa toimitusjohtajalle maksetaan 10 kk:n kokonaispalkka ja varatoimitusjohtajalle 6 kk:n kokonaispalkka. Toimitusjohtajalla on oikeus täyteen eläkkeeseen 60 vuoden iässä, eläkevastuu on täysin katettu. Hallituksen jäsenillä on oikeus työeläkelain mukaiseen peruseläketurvaan.

Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja kuuluvat Hypon henkilöstön ohjaus- ja kannustinjärjestelmään, josta toimitusjohtajalla on mahdollisuus ansaita enintään 20 viikon ja varatoimitusjohtajalla enintään 17 viikon palkkio. Maksettuihin kokonaispalkkoihin ei sisälly palkkioita, koska toimitusjohtajalle ei maksettu lainkaan palkkioita ja varatoimitusjohtajan palkkio suoritettiin puolestaan uuden ohjaus- ja kannustinjärjestelmän mukaisesti kokonaisuudessaan 10 viikon palkkiota vastaavana vakuutusmaksuna Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön M-osastolle.

Toimitusjohtajan tai varatoimitusjohtajan kohdalla suoritettu vakuutusmaksu on yksipuolisesti peruutettavissa tulosvuotta seuraavien 3 vuoden aikana Hypoteekkiyhdistyksen hallituksen tekemän päätöksen perusteella.

Hallitus	
Pj:n vuosipalkkio	12 584,05
Varapj:n vuosipalkkio	10 734,03
Kokouspalkkiot	25 120,00
Jäsenten vuosipalkkiot	42 921,55
Yhteensä	91 359,63

Hallintoneuvosto	
Pj:n vuosipalkkio	5 222,50
Varapj:n vuosipalkkio	2 602,50
Muut, vuosipalkkio	28 312,50
Kokouspalkkiot/Tarkastajat	2 960,00
Yhteensä	39 097,50

Yksittäisille jäsenille maksetut palkat ja palkkiot palkkiolajeineen käyvät ilmi vuoden 2011 palkka- ja palkkioselvityksestä, joka on julkistettu Hypon kotisivuilla www.hypo.fi/hypo/johtaminen ja hallinnointi.

38. Johdolle myönnettyt luotot

	2011	2010	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	400 429,96	403 300,00	-2 870,04
Hallitus	765 838,19	851 000,00	-85 161,81
Hallintoneuvosto	3 121 534,48	4 995 300,00	-1 873 765,52
Yhteensä	4 287 802,63	6 249 600,00	-1 961 797,37

EMOYHTIÖN OSAKEOMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Kotipaikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos
Tytäryritykset, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen				
Suomen Asuntopankki Oy	Helsinki	100,0		
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	57,3		
Tytäryritykset, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen				
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	80,4	869 238,45	16 169,38
As Oy Helsingin Eiran Helmi	Helsinki	100,0	2 362 710,59	0,66
Osakkuusyhtiöt, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen				
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	Helsinki	39,8	367 152,38	-285,70
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	30,0	162 477,19	4 069,03
As Oy Hyvinkään Muncinkatu 30	Hyvinkää	25,0	570 892,94	-3 537,08

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

KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Suomen Hypoteekkiyhdistys laatii IFRS-konsernitilinpäätöksen.

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

EMOYHTIÖN VAKAVARAI SUUTTA JA RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Riskinkantokyky

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

Luotettava hallinto

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

Vakavaraisuuden hallinta

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

Finassivalvonta on vuonna 2009 myöntänyt Hypolle luvan jättää soveltamatta vakavaraisuuden hallinnan menettelytapoja koskevia vaatimuksia erikseen pankkiin itsenäisenä yhtiönä. Tästä johtuen pankin vakavaraisuuden hallintaa ja riskien hallintaa koskevat menettelytavat on integroitu osaksi konsernin vakavaraisuuden hallintaa. Sisäisessä omien varojen riittävyyden arvioinnissa (ICAAP) omien varojen kohdentamiset suoritetaan konsernitason, myös pankin liiketoiminta huomioiden.

Konsernin vakavaraisuuden hallinnan tavoite on säilyttää Hypon kannattavuus riittävällä tasolla. Kannattavuus kerryttää vuositulosten muodossa omia varoja, joita käytetään Hypossa edelleen kilpailukykyisen liiketoiminnan kehittämiseen. Omista varoista ensisijaiset omat varat on määritelty sisäisesti Hypon riskinkantokykyyn sisältyviksi eriksi, ja niiden määrälle suhteessa riskipainotettuihin saamisiin on asetettu sisäinen minimitaloite sekä seurantaraja. Kokonaisvakavaraisuudelle on asetettu pitkän aikavälin tavoite.

Hypo soveltaa luotto- ja operatiivisen riskin pääomatarpeen laskennassa Basel II -vakavaraisuuskehikkoa. Omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille lasketaan standardimenetelmällä. Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

Hypo arvioi riskiasemaansa ja ylläpitää riskipuskureita omien varojen vähimmäisvaatimusten lisäksi vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävillä riskialueilla, joista merkityksellisimmät ovat korolliseen taseeseen kohdistuva korkoriski sekä asuntojen omistuksiin liittyvä hinnanalentumisen riski. Hypolla ei ole omaa kaupankäyntivarastoa.

Omat varat, niiden jakaantuminen ensisijaisiin ja toissijaisiin eriin sekä omien varojen vähimmäisvaatimusta koskevat tiedot on esitetty alla olevassa taulukossa. Vakavaraisuus 31.12.2011 oli 16,1 prosenttia, ensisijaisista omista varoista laskettu vakavaraisuus oli 14,9 prosenttia.

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

Omat varat ja vakavaraisuus

Oma pääoma, kirjanpidon mukainen	52 223 756
Ensisijaisiin omiin varoihin tehtävät oikaisut	
Vapaaehtoiset varaukset	15 059 872
Aineettomat hyödykkeet	-100 977
Toissijaisiin omiin varoihin tehtävät oikaisut	
Käyvän arvon rahasto, rahavirtojen suojauksesta	4 663 219
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 020 000
Omat varat, vakavaraisuuslaskennan mukainen,	72 865 870
josta ensisijaiset omat varat	
Vapaaehtoiset varaukset	15 059 872
Peruspääoma	5 000 000
Vararahasto	24 392 915
Käyttörahassto	22 923 500
Edellisten tilikausien voitto	14 400
Tilikauden voitto	-24 385
Aineettomat hyödykkeet	-100 977
Ensisijaiset omat varat yhteensä	67 265 326
josta toissijaiset omat varat	
Arvonkorotusrahasto	4 530 137
Käyvän arvon rahasto, myytävissä olevat rahoitusvarat	50 407
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 020 000
Toissijaiset omat varat yhteensä	5 600 544
Omien varojen vähimmäisvaatimus	
Luotto- ja vastapuoliriskin kattamiseksi	34 982 000
Operatiivisen riskin kattamiseksi	1 203 000
Omien varojen vähimmäisvaatimus yhteensä	36 185 000
Omien varojen ylijäämä	36 680 870
Riskipainotetut saatavat ja sitoumukset	437 274 000
Vakavaraisuus %, ensisijaiset omat varat	14,9
Vakavaraisuus %	16,1

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

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

Riskienhallinta ja sisäinen valvonta

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

Liiketoiminnan omat kontrollit

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

Riskinotto liittyy olennaisesti luottolaitos toimintaan. Hypon riskienhallinnan tavoite on ylläpitää tervettä liiketoimintaa tekemällä liiketoimintaan liittyvät riskit näkyviksi ja tiedostetuiksi sekä estää merkittävien riskien toteutuminen ja niistä aiheutuvien menetysten syntyminen. Riskienhallinnalla pyritään lisäksi varmistamaan, että kaikki merkittävät riskit, jotka voivat haitata konsernin strategian ja tavoitteiden toteutumista, tunnistetaan, kartoitetaan, mitataan ja arvioidaan säännöllisesti ja että riskipuskurit pidetään riittävinä.

Riskienhallinta, Compliance-toiminta ja sisäinen tarkastus

Hypon riskienhallintajohtaja vastaa riskienhallinnan järjestämisestä, kehittämisestä ja raportoinnista Hypon kaikilla liiketoiminnan osa-alueilla, liiketoiminnan omien kontrollien lisäksi. Riskienhallintajohtaja toimii myös Compliance-toiminnan vastuuhenkilönä ja Hypon sisäisenä tarkastajana. Sisäiset tarkastukset toteutetaan tarkastussuunnitelman mukaisesti. Compliance-toiminta sisältää riskienhallintajohtajan säännöllisen raportoinnin säädösympäristön tiedossa olevista muutoksista. Riskienhallintajohtaja raportoi havainnoistaan toimivan johdon lisäksi suoraan Hypon ylimmälle johdolle.

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

Luottoriski

Luottoriski syntyy, kun vastapuoli, yleensä luotonsaaja, ei pysty vastaamaan velvoitteistaan eikä luoton vakuus riitä kattamaan luotonantajan saatavaa. Vastapuoliriski käsitellään osana luottoriskiä. Luottoriski ilmenee toteutuessaan viime kädessä arvonalentumistappioina.

Luottoriski on keskeisin Hypon liiketoiminnan riskeistä.

Luotonanto

Hypon keskeisin liiketoiminta-alue on luotonanto, joka keskittyy kotitalouksille ja asunto-osakeyhtiöille turvaavaa asunto- tai asuinkiinteistövakuutta vastaan myönnettäviin luottoihin. Vakuudettomia luottoja ei myönnetä. Luotonanto perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen, riittävään lainanhoitokykyyn ja turvaavaan vakuuteen. Lisäksi rahoitettavan hankkeen tulee kokonaisuutena olla perusteltu. Poikkeamat luotonmyöntökriteereistä arvioidaan luotonmyöntötoiminnassa erikseen ohjeistetuissa toimintaprosesseissa.

Luottojen vakuudeksi edellytetään lähtökohtaisesti asunto-osakkeita tai asuinkiinteistöön vahvistettuja kiinnityksiä. Vakuudeksi hyväksytään pääsääntöisesti asuntovakuustyypistä riippuen 50 - 70 prosenttia kohteen Hypon itsenäisesti ja riippumattomasti arvioimasta käyvästä arvosta. Käypä arvo tarkoittaa lähtökohtaisesti kohteesta riippumattomien osapuolten välisessä vapaaehtoisessa kaupassa saatava hintaa. Hypon antolainauttoiminnassa työskentelevästä henkilöstöstä lähes kaikki ovat suorittaneet kiinteistönvälittäjiltä edellytettävän LKV-tutkinnon, minkä yhtenä tarkoituksena on vahvistaa Hypon kykyä arvioida vakuuden käypää arvoa. Asuinkiinteistövakuuksien osalta luotonantajalta edellytetään kohteen vakuutusturvan järjestämistä. Mahdollisten vakuutusmaksujen laiminlyöntien varalta Hypo ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusasemansa turvaamiseksi. Hypon luotonannossa asuntovakuuden tulee sijaita Suomessa.

Luottopäätökset perustuvat ennen päätöksentekoa tehtävään luottopäätösanalyysiin, jonka tekemisessä noudatetaan viranomaisten ohjeita ja määräyksiä sekä Hypon omia, ylimmän johdon vahvistamia ohjeita. Henkilökunnan tietoisuus olemassa olevan ohjeistuksen sisällöstä ja sen käytännön soveltamisesta varmistetaan koulutuksella, osaamistesteillä sekä sisäisellä valvonnalla. Lisäksi Hypossa hyödynnetään johdon jatkuvaa vahvaa osallistumisastetta luotonannon päivittäistoimintaan, 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 taikka asunto-osakeyhtiö tai vastaava asumisyhteisö. Valtaosa luotonannosta ja vakuuksista suuntautuu kuitenkin kasvukeskuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle. Hypo ei toimi haja-asutusalueilla eikä muuttotappiopaikkakunnilla. Yksittäisistä tai samalla toimialalla toimivista vastapuolista aiheutuvien riskikeskittymien syntymistä ja olemassaoloa seurataan jatkuvasti.

Luotonannon keskittyneisyys

Luotonanto luotonsaajaryhmittäin	Kirjanpitoarvo	%-osuus
Kotitaloudet	340 637 798	55 %
Asuntoyhteisöt	189 683 170	31 %
Yksityiset yritykset (asuntosijoittajat)	79 479 940	13 %
Muut	5 798 155	1 %
Yhteensä	615 599 064	100 %
 Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan		
Vakituinen asunto	574 909 845	93 %
Kulutusluotto	32 353 208	5 %
Vapaa-ajan asunto	8 336 011	1 %
Yhteensä	615 599 064	100 %
 Luotonanto maakunnittain		
Uusimaa	500 882 352	81 %
Muu Suomi	114 716 712	19 %
Yhteensä	615 599 064	100 %

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

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

Konsernin omalla laskentamallilla todettu Hypon lainasaldojen suhdetta vakuuksien viimeksi tallennettuihin käypiin arvoihin osoittavien ns. Loan to Value (LTV) -arvojen painotettu keskiarvo tilikauden päättyessä oli koko antolainasalkun osalta 57,8 prosenttia. LTV-arvojen painottamaton keskiarvo oli 46,2 prosenttia. LTV-arvojen laskennassa on huomioitu vain reaalivakuudet, joilla tässä tarkoitetaan panttikirjakiinnityksiä kiinteistöön tai vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, osakehuoneistoja ja vastaavia sekä asumisoikeuksia. Lainojen muille vakuuksille kuin reaalivakuuksille, esimerkiksi takauksille, ei laskennassa ole annettu merkitystä. Varauksia edellyttävät seikat on laskentamallissa eliminoitu.

Maksuvalmiustalletukset ja johdannaiset

Konserniyhtiöiden lyhytaikaisten sijoitusten ja johdannaissaamisten vastapuoliksi hyväksytään luottolaitos- ja yritysvastapuolet, joille ylin johto on vahvistanut vastapuolilimiitin. Limiittien enimmäismäärät pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaisia enimmäismääriä alhaisempina.

Muut luottoriskivastapuolet

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

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

Luottoriskin vaikutus vakavaraisuuteen

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan Hypossa Finanssivalvonnan määräysten mukaisella standardimenetelmällä. Standardimenetelmän mukainen omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille on katsottu riittäväksi myös Hypon sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä. Omaisuuserien vastuuarvojen laskennassa ei ole katsottu olennaiseksi käyttää ulkoisten luottoluokituslaitosten antamia luokituksia.

Luotto- ja vastapuoliriskin enimmäismäärä

	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo Keskimäärin kauden aikana
Luotonanto		
Erääntymättömät	593 587 974	526 686 196
Erääntyneet 1-3 kk	20 809 541	40 630 234
Järjestämättömät, erääntyneet >3 kk	1 201 539	1 099 698
Arvoltaan alentuneet	0	0
Luotonanto yhteensä	615 599 054	568 416 128
Muut		
Saamiset luottolaitoksilta		
Erääntymättömät	10 797 849	8 685 440
Saamistodistukset		
Erääntymättömät	110 861 673	73 707 061
Osakkeet ja osuudet	6 692 009	6 692 009
Johdannaissopimukset		
Erääntymättömät	414 790	520 895
Takaussaatavat ja muut taseen ulkopuoliset saatavat	5 696 200	8 440 450
Muut yhteensä	134 462 520	98 045 854

Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, % 0,20 %
Arvoltaan alentuneet saatavat, tasearvoltaan nolla, ovat yhteensä 295.732,32 euroa.
Liitetiedossa 13. sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.

Luotonannon vakavaraisuuslaskennan mukainen vakuusjaottelu

Valtio, kunta tai rahoitusvakuus, riskipaino 0 %	4,0 %
Talletusvakuus, riskipaino 20 %	1,6 %
Asuntovakuus, riskipaino 35 %	70,0 %
Asuntovakuus, riskipaino 50 %	1,0 %
Asuntovakuus, riskipaino 75 %	5,0 %
Saatava, jonka vakuutta ei ole huomioitu vakavaraisuuslaskennassa tai riskipaino on 100 %	18,4 %
	100,0 %

Luotonantoon liittyvien järjestämättömien eli yli kolme kuukautta erääntyneinä olleiden saamisten kokonaismäärä nousi maltillisesti edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden olleen vuodenvaihteessa 1,2 miljoonaa euroa (1,0 m€), mikä on 0,2 % lainakannasta.

Arvonalentumistappioita palautui tehtyjä kirjauksia enemmän, kirjausten nettomäärä oli 0,2 miljoonaa euroa (-0,04 milj. €). Hallintakeinojen tehokas käyttö, luottoriskin tehokas seuranta ja erittäin maltillinen luottotappioiden määrä ilmentävät luottoriskin jäännösriskin vähäisyyttä suhteessa Hypon omiin varoihin.

Maksuvalmiustalletukset ja johdannaiset

Lyhytaikaisten sijoitusten ja johdannaissaamisten vastapuoliksi hyväksytään luottolaitos- ja yritysvastapuolet, joille ylin johto on vahvistanut vastapuolilimiitin.

Ottaen huomioon edellä selostetut luottoriskin hallintakeinot sekä toteutuneiden luottoriskien vähäinen määrä, on perusteltua todeta, että luottoriskille standardimenetelmällä laskettu vähimmäispääoma riittää hyvin kattamaan luottoriskin pääomatarpeen.

Operatiiviset riskit

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan menetyksiä, jotka aiheutuvat häiriöistä, virheistä tai puutteista tietojärjestelmissä, toimintaprosesseissa, henkilöstön toiminnassa taikka ulkoisissa tekijöissä tapahtuvista muutoksista. Operatiivisiin riskeihin kuuluvat myös sopimukselliset ja muut oikeudelliset riskit, jatkuvuussuunnittelu ja varautuminen poikkeusoloihin.

Hypon liiketoimintaan liittyviä operatiivisia riskejä tunnistetaan, kartoitetaan, mitataan ja arvioidaan konsernille sovitettuun riskienhallintakehikkoon perustuvilla riskikatsauksilla, joissa on otettu kantaa eri riskialueisiin sekä riskien toteutumisen todennäköisyyteen ja vaikutuksiin. Riskejä arvioidaan myös johtoryhmä ja ylimmän johdon toimesta osana operatiivista toimintaa. Johtuen operatiivisten riskien luonteesta laaja-alaisena riskialueena, Hypo-konsernissa on vahvistettu myös operatiivisten riskien hallinnan periaatteet, jotka operatiivisten riskien valvontavastuut on kuvattu ja kohdennettu johtoryhmän jäsenten välillä henkilötasolle.

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

Tietojärjestelmiin liittyvä operatiivisia riskejä hallitaan siten, että keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu alan tunnustetuille toimijoille tai hankittu valmisohjelmistoina. Ne on myös kahdennettu ja sijoitettu pääosin omien toimitilojen ulkopuolelle. Tietojärjestelmien toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu palvelusopimuksin ja jatkuvuussuunnittelulla. Ohjeistuksen lisäämisellä ja jatkuvalla ylläpitämisellä sekä säännöllisellä koulutuksella on pyritty varmistamaan henkilöstön tietoisuus ja osaaminen toimintaprosesseista ja niiden kriittisistä vaiheista useiden eri osa-alueiden, kuten tietoturvallisuuden, asiakkaan tunnistamis- ja tuntemisjärjestelmien sekä sisäisen valvonnan osalta. Liiketoimintaprosesseissa välttämättömien tietojärjestelmien käyttövaltuuksien ja kontrollien hallintaan

kiinnitetään erityistä huomiota valtuushallinnan sekä sisäisen tarkastuksen keinoin. Tietoturvallisuuden tasoa on arvioitu myös ulkoisen auditointipalvelun avulla.

Hypon henkilöriskejä hallitaan monipuolisilla vuosittain vahvistettavilla toimenkuvilla ja tasapainoisilla yrityksen tavoitteista johdetuilla henkilökohtaisilla tulokorteilla, säännöllisellä kaikki henkilöstöryhmät kattavalla koulutuksella ja pienen toimijan toimintaan nähden sopeutetuilla varamiesjärjestelyillä sekä työhyvinvointipanostuksilla ja henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmällä. Henkilöriskien hallintaan kiinnitetään huomiota myös hajauttamalla osaamista ja vastuuta tarkoituksenmukaisuustekijät huomioiden useille eri henkilöille organisaatiossa.

Yhden toimipaikan riskejä hallitaan mm. toimipaikan oman palo-, vesi- ja murtovahinkosuojauksen avulla. Hypo-konserni pitää myös Hypon liiketoimintaa koskevaa ajantasaista vakuutusturvaa erilaisten liiketoiminnan häiriötilanteiden, mm. mahdollisten toimitilojen käyttökelvottomuustilanteiden varalta. Toimipaikan fyysisen turvallisuuden tasoa on arvioitu ulkopuolisen auditointipalvelun avulla.

Uusiin tuote- ja palvelukonsepteihin liittyviä oikeudellisia riskejä hallitaan käyttämällä mahdollisuuksien mukaan vakioehtoisia sopimuksia ja tarvittaessa hyödyntämällä alalla tunnettujen toimijoiden asiantuntemusta. Uudet tuotteet ja palvelut arvioidaan myös operatiivisten riskien näkökulmasta etukäteen. Liiketoimintaprosessien suunnittelussa kiinnitetään huomiota myös etäasiointiin liittyviin operatiivisiin riskeihin.

Hypon toiminnot sisältyvät käytössä olevaan konsernissa käytössä olevaan operatiivisten riskien tapahtumaraportointiin toimivalle ja ylimmälle johdolle.

Operatiivisen riskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan Hypo-konsernissa Finanssivalvonnan hyväksymällä ns. perusmenetelmällä. Operatiivisille riskeille perusmenetelmässä kohdennetut omat varat on konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä todettu riittäviksi.

Likviditeettiriskit

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.

Taseen pitkäaikainen eli rakenteellinen rahoitusriski

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

Pitkäaikaisena toteutetun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 31.12.11 oli yli 90 prosenttia.

Lyhytaikainen maksuvalmiusriski

Lyhytaikaisella maksuvalmiusriskillä tarkoitetaan konsernin lyhytaikaisten kassavirtojen määrällistä ja ajallista epätasapainoa. Toteutuessaan riski aiheuttaa sen, ettei Hypo selviydy maksuvelvoitteistaan. Riskiä hallitaan ylläpitämällä maksuvelvoitteisiin ja toimintaympäristöstä aiheutuviin epävarmuustekijöihin nähden riittävää likviditeettiä hajauttamalla maksuvalmiussijoitukset likvideihin instrumentteihin vastapuolilimiittien mukaisesti.

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

Hypon ylin johto seuraa maksuvalmiuden riittävyttä osana konsernin tulokorttitavoitteita tuloslaskelman ja taseen avulla.

Lyhytaikainen maksuvalmius, joka sisältää rahavarojen lisäksi shekkitili- ja muut sitovat maksuvalmiuslimiitit, oli tilanpäivänä 31.12.11 yhteensä 104,9 miljoonaa euroa.

Luotonannon kasvutavoitteisiin ja varainhankintaan liittyvät maksuvelvoitteet katetaan lyhytaikaisen maksuvalmiuden lisäksi sitovilla limiiteillä pitkäaikaisesta rahoituksesta tai sijoitustodistus- ja joukkovelkakirjaohjelmiin perustuvilla varainhankintalimiiteillä.

Hypon tilinpäätöshetkellä voimassa olleisiin velkasopimuksiin liittyvät maksuvelvoitteet, sisältäen johdannaissopimusten nettomääräiset kassavirrat olivat:

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2011

	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	181 486 491	77 318 832	160 838 418	9 131 113	10 148 669	438 923 523
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	3 262 821	9 112 276	46 170 076	15 278 493	76 233	73 899 899
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	20 728 957	132 160 958	157 428 591	0	0	310 318 505
Johdannaissopimukset	-372 266	1 109 046	2 885 738	0	0	3 622 518
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	0	26 785	1 127 141	0	0	1 153 926
Velat Yhteensä	205 106 003	219 727 897	369 449 964	24 409 607	10 224 902	827 918 373

Jälleenrahoitusriski

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

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

Velkasopimuksiin pohjautuva keskimaturiteetti 31.12.11 oli noin 2,5 vuotta, vastaava kuin edellisenä vuonna.

Likviditeettiriskit on arvioitu ja niille on vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävänä riskinä kohdennettu Hypon sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

Markkinariskit

Markkinariskeillä tarkoitetaan markkinahintojen vaihtelusta aiheutuvaa tulosvaikutteista tappion mahdollisuutta.

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

Hintariski eli maksuvalmiussijoitusten ja johdannaisten markkina-arvojen muutos
Taseen muut kuin antolainauksen korolliset saatavaerät ovat luonteeltaan maksuvalmiutta ylläpitäviä ja siten lyhytaikaisiksi tarkoitettuja. Saamistodistusten pitoajanjakson aikana tapahtuneet epäsuotuisat markkina-arvon muutokset pienentävät niistä kerrytettävissä olevia rahavirtoja. Saamistodistuksiin liittyvää markkina-arvojen muutosriskiä hallitaan tekemällä maksuvalmiussijoituksia ainoastaan määrä, joka riittävästi turvaa konsernin maksuvalmiutta. Sijoitukset tehdään pääosin vaihtuvakorkoisina ja hajautetusti eri vastapuoliin ylimmän johdon päättämien vastapuolilimiittien mukaisesti.

Johdannaissopimuksia käytetään varainhankinnassa ainoastaan suojaamistarkoituksessa eli rahoitustaseeseen kohdistuvia markkinariskejä ei lisätä tekemällä johdannaissopimuksia. Korkojohdannaisten epäsuotuisat markkina-arvon muutokset näkyvät juoksuaikanaan omien varojen (käyvän arvon rahaston) pienentymisenä, kunnes suojausinstrumentin eli korkojohdannaisten tulos tuloutetaan suojauskohteen tuloksen kanssa samanaikaisesti.

Korkoriski

Korkoriskillä tarkoitetaan taseen korollisten saatavien ja velkojen toisistaan poikkeavien määrien, viitekorkojen sekä eriaikaisten korontarkistuspäivien aiheuttamaa epäsuotuisaa muutosta vuotuiseseen korkokatteeseen (tuloriski) sekä korkoherkkien tase-erien nykyarvoon (taloudellinen riski).

Tuloriskiä mitataan laskemalla mm. kahden (2) prosenttiyksikön yhdensuuntaisen koronmuutoksen vaikutusta korkokatteeseen vuodessa. Tuloriskin hallinnan tavoitteena on ylläpitää rahoitustaseeseen saamis- ja velkaerät määriltään, viitekoroiltaan ja uudelleenhinnoitteluajankohdiltaan luonnollisen suojauksen avulla sellaisina, että markkinakorkojen heilahtelun vaikutus korkokatteeseen olisi mahdollisimman vähäinen ja lyhytaikaiseksi jäävä. Korkoriskin hallitsemiseksi konsernin korkoasema pidetään hallituksen hyväksymän markkinariskistrategian mukaisesti mahdollisimman neutraalina luotonmyöntöön nähden etupainoinen varainhankinta tiedostaen. Korollisten saatavien viitekoroit määräytyvät asuntolainoissa yleisesti käytettyjen viitekorkojen mukaisesti. Varainhankinnassa toimitaan markkinaehtoisesti ja järjestelystä riippuen viitekorkona käytetään joko 6 tai 12 kuukauden euribor-korkoa tai kiinteää korkoa taseen saatavakannan viitekorkoja ja uudelleenhinnoitteluhetkiä seuraten. Ns. luonnollisen suojautumisen jälkeistä avointa korkoriskiä hallitaan

suojaamistarkoituksessa tehtyjen johdannaisopimusten avulla neutraalin korkoaseman saavuttamiseksi ennakoidulla aikavälillä.

Taloudellista riskiä mitataan laskemalla kahden (2) prosenttiyksikön yhdensuuntaisen koronmuutoksen vaikutus korkoherkkien tase-erien nykyarvoon eli Hypon taloudelliseen arvoon. Taseen korkoherkkien saatava- ja velkaerien nykyarvoon diskontattujen nettokassavirtojen negatiivinen vaikutus Hypon taloudelliseen arvoon ei saa ylittää Finanssivalvonnan asettamaa 20 prosentin enimmäisrajaa suhteutettuna konsernin omiin varoihin.

Korkoriskiä koskevat tiedot

Uudelleenhinnoitteluajankohta
2011 (milj. €)

Vaihtuvakorkoiset

	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset	499,7	334,2				833,8
Velat	350,8	526,6				877,5
Netto	148,8	-192,5	0,0	0,0	0,0	-43,7

Kiinteäkorkoiset

Saamiset	11,8	26,7	109,8	7,6		155,9
Velat	0,0	23,0	77,0	15,0		115,0
Netto	11,8	3,7	32,8	-7,4	0,0	40,8

Muut

Saamiset		37,9	0,0	0,0		37,9
Velat		37,9	0,0	0,0		37,9
Netto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Johdannaisopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa euromääräisessä nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoon.

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

Erässä "Muut" on esitetty kytkettyjä johdannaisia sisältävät rahoitusinstrumentit.

Herkkyyshanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet 2%), kasvaisi korkokate 2,2 miljoonaa euroa (pienentyisi 2,2 milj. €) tilinpäätöshetkeä seuraavan 12 kuukauden aikana. Muutos korkokatteessa aiheutuisi pääosin lyhytaikaisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin.

Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen lasku tilinpäätöshetkellä tarkasteltuna kasvattaisi käyvän arvon rahaston negatiivista arvoa 1,2 miljoonalla eurolla.

Valuuttariski

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

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä markkinariskeistä hintariskille ja tuloariskille 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 rinnastettaville, kiinteistöyhteisöille myönnettyille luotoille ja takauksille on 13 prosenttia taseen loppusummasta. Tämä raja muodostaa perustan Hypon asunto- ja asuntonttiomistuksiin liittyvien riskien hallinnalle. Sisäistä kiinteistöomistusten enimmäismäärää pidetään sisäisin seurantarajoin lain ehdotonta rajaa alhaisempana.

Hypon taseessa olevien kiinteistöomistusten yhteismäärä 31.12.2011 oli 7,9 prosenttia (9,1 %) taseen loppusummasta.

Arvonalentumisriski

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

Hypon asunto- ja asuntotonttiomistukset koostuvat vuokralle annetuista kohteista. Valtaosa kohteista sijaitsee Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin hajautuneena, pääosin pääkaupunkiseudulla. Ulkomailla sijaitsevia kohteita ei hankita. Konsernin taseesta ilmenevä asuntojen ja asuntotonttien arvo vastaa sijoitusten todellista tai niistä myytäessä vähintään saatavaa arvoa. Asuntotonttiomistusten osalta arvonalentumisriski on eliminoitu sopimuksellisesti.

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

Asuntojen ja asuntotonttien, pois lukien omassa käytössä olevat tilat, kirjanpitoarvot olivat 31.12.2011 noin 83 prosenttia (84 %) arvioituista käyvistä arvoista Tilikaudella ei kirjattu omistuksiin kohdistuvia arvonalentumisia.

Tuottoriski, vahingoittumisriski

Tuottoriskillä tarkoitetaan omistuksista saatavien tuottojen alentumista. Tuottoriski toteutuu, mikäli kohteiden vuokrausaste alenee tai vuokrausmarkkinoiden tuottotaso laskee yleisesti. 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 riittävää vakuutusurva ja vuokralaisilta vuokravakuutta.

Vuokrausaste oli vuoden 2011 päättyessä 91,0 prosenttia.

Asunto- ja asuntotonttisijoituksille asetettu nettotuottotavoite vaihtelee kohteen mukaan 5 - 7 prosentin välillä. Asunto- ja asuntotonttisijoitusten nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna vuonna 2011 oli 5,3 prosenttia (5,4 %). Asuinhuoneistojen neliövuookra 31.12.11 oli keskimäärin 17,60 euroa/m²/kk (15,59 €/m²/kk).

Keskittyneisyysriski

Hypon asunto- ja asuntotonttisijoitukset on hajautettu useisiin kohteisiin eri kasvukeskuksissa. Omistuskeskittyymiä yksittäisiin kohteisiin ei ole. Asuntoihin ja

asuntotontteihin liittyvän liiketoiminnan vastapuolten keskittyneisyysriskiä hallitaan huolehtimalla vastapuolten monilukuisuudesta. Tonttikokonaisuuksia rakennusajaksi vuokrattaessa hyväksytään vastapuoliksi pääsääntöisesti vain pörssinoteerattuja, alalla tunnustettuja ja vakiintuneita toimijoita.

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä asuntojen hinnanalentumisriskille on kohdennettu sisäisesti omia varoja.

Strateginen riski

Strategiset riskit tunnistetaan ja arvioidaan säännöllisesti ja dokumentoidusti osana Hypon ylimmän johdon strategiatyöskentelyä sekä riskienhallinnan seuranta- ja raportointijärjestelmää. Toimintaympäristön suhdanne- ym. vaihteluista johtuvat riskit sekä talletusvarainhankinnan saatavuuteen vaikuttavat riskit ovat luonteeltaan sellaisia, että ne toteutuvat makrotaloudessa tapahtuvien olennaisten muutosten vuoksi ja aiheuttavat Hypon liiketoiminnalle muutosvaatimuksia. Kilpailutilanteeseen liittyvät riskit puolestaan aiheutuvat pääasiassa kilpailijoiden tekemistä ratkaisuksista. Luottolaitosten sääntely- ja valvontaympäristön muutokset aiheuttavat lyhyellä tähtämellä Hypon resursointiin vaikuttavan viranomaisriskin, jota hallitaan osana strategisia riskejä. Myös mahdollinen Hypon tunnettuuden heikkeneminen luetaan kuuluvaksi strategiaan riskeihin.

Epäsuotuisat toimintaympäristön muutokset, kuten talouden voimakkaat suhdannevaihtelut sekä näiden tulemana talletusasiakkaiden varojen siirtyminen talletuksista muihin omaisuusluokkiin aiheuttavat riskin siitä, ettei Hypon tavoitteita saavuteta.

Pääomamarkkinoiden erilaisilla kriiseillä on epäsuotuisia vaikutuksia myös talletusten hinnoitteluun. Myös kilpailutilanteen ennakoitaan jatkuvasti tiukkenevan. Hypon tavoitteena on kuitenkin omilla erikoistuotteillaan, hyvällä palvelulla ja asuntorahoitukseen keskittyvän erikoistoimijan strategiallaan ylläpitää hyvä kilpailuasemansa markkinoilla.

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

Hypon yleinen tunnettuus on kasvanut merkittävästi viimeisten 10 vuoden aikana. Kasvu on perustunut siihen, että Hypo-konserni on toiminut aktiivisesti julkisuudessa asuntomarkkinoiden ja rahoituksen asiantuntijana. Tämä on selvästi lisännyt konsernin asiakaskontaktien ja yhteistyökumppaneiden määrää kuluneiden 10 vuoden aikana. Tunnettuuden vahvistamista jatketaan edelleen kannattavasti ja riskit halliten. Tunnettuuden keskeisenä liiketoimintamittarina ovat asiakaskontaktien määrä ja -palautteiden sisältö, joita seurataan päivittäin koko henkilöstölle ja ylimmälle johdolle siitä säännönmukaisesti raportoiden.

**LUETTELO TILIKAUDEN 1.1.2011 - 31.12.2011 AIKANA KÄYTETYISTÄ
KIRJANPITOKIRJOISTA JA TOSITELAJEISTA**

Kirjanpitokirjat

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

Avustavat

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

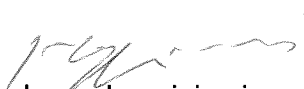
Tositelajit

10	Kassatapahtumat
15	Muistiotositteet
16	Tikonin automatisoidut vyörytystapahtumat
18	Nordea 157430-20998 (vuokrat)
19	Nordea 159630-68454 (HS-Kva hoitotili)
21	Sampo 800015-69928
23	Sampo 800012-1010536
24	Nordea SEK 166052-14965
25	Nordea USD 166052-15095
26	Nordea 215318-8004
27	Nordea GBP 166052-16143
28	Åab 660100-2046811
29	OKO 580013-248050
30	Aktia 405511-2003782
32	Nooa 440520-23149
33	OKO 0001-20238653
34	Handelsbanken 313110-820153
35	Opuscapita, sisäinen pankki, kuittausnostot
40	Ufw pankkitilitapahtumat
41	Ufw jaksotukset
45	Tikon palkkareskontran tapahtumat
50	Tikon myyntireskontran tapahtumat
51	Tikon ostoreskontran suoritukset
56	Samlink antolainaus, päivittäiset tapahtumat
71	Tikon ostoreskontran tapahtumat
60	Haltia vuokrareskontran tapahtumat
61	Haltia vastikereskontran tapahtumat
82	Samlink antolainaus, jaksotukset


TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN 2011 ALLEKIRJOITUS

Helsingissä helmikuun 28. päivänä 2012

Hallitus




Jarmo Leppiniemi
puheenjohtaja



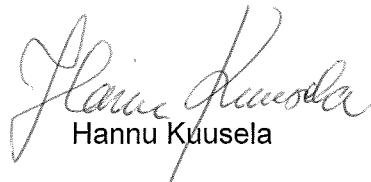
Sixten Korkman
varapuheenjohtaja



Jari Eklund



Matti Inha
toimitusjohtaja



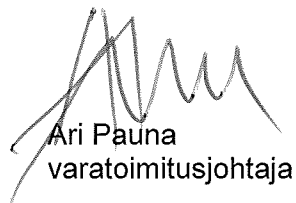
Hannu Kuusela



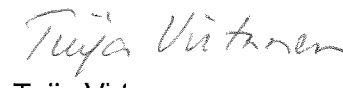
Teemu Lehtinen



Sari Lounasmeri



Ari Pauna
varatoimitusjohtaja



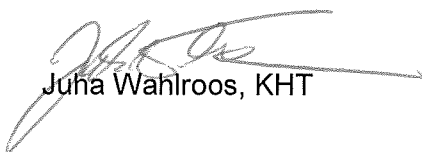
Tuija Virtanen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 1. päivänä 2012

PricewaterhouseCoopers Oy,
KHT-yhteisö



Juha Wahlroos, KHT