



Suomen Hypoteekkiyhdistys

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

TASEKIRJA

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2012

152. toimintavuosi

SISÄLLYSLUETTELO

<i>TOIMINTAKERTOMUS</i>	3
SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI.....	3
KONSERNIN STRATEGIA JA TAVOITTEET	3
TOIMINTAYMPÄRISTÖ	3
VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA	4
Luotonanto.....	4
Maksuvalmius.....	4
Muut saamiserät.....	4
Johdannaissopimukset	5
Talletukset ja muu varainhankinta.....	5
OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET	5
KONSERNIN TOIMINNAN TULOS, KANNATTAVUUS JA VAKAVARAISUUS	5
OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN JA ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ	7
HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ	8
VAKAVARAISUUDEN JA RISKIEN HALLINTA	8
HALLINNOINTI- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄT	8
HENKILÖSTÖ, KANNUSTAMINEN, OSAAMISEN KEHITTÄMINEN JA ELÄKEVASTUUT	9
<i>KONSERNIN TULOSLASKELMA 1.1.2012-31.12.2012, IFRS</i>	11
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA 1.1.2012 - 31.12.2012, IFRS	12
<i>KONSERNIN TASE 31.12.2012, IFRS</i>	13
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA 1.1. – 31.12.2012.....	15
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA 1.1. – 31.12.2012.....	16
KONSERNIN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2012.....	17
KONSERNIN TULOSLASKELMAN 1.1. – 31.12.2012 LIITETIEDOT	22
KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2012	24
EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA 1.1. – 31.12.2012	48
EMOYHTIÖN TASE 31.12.2012	49
EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2012	52
<i>TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN 2012 ALLEKIRJOITUS</i>	74
<i>TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ</i>	74

Ennakkotiedot konsernin osavuosituloksesta julkistetaan 19.8.2013. Osavuosikatsaus 1.1. -
30.6.2013 julkaistaan 29.8.13.

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 luottolaitostoimiluvan mukaista vähittäispankkitoimintaa.

Hypo-konsernin konsernitilinpäätös muodostuu emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, sen täysin omistamasta tytäryhtiöstä Suomen AsuntoHypoPankki Oy:stä (jäljempänä AsuntoHypoPankki) sekä 59,4 prosenttisesti omistamasta kiinteistötytäryhtiö Bostadsaktiebolaget Taoksesta (jäljempänä Taos). AsuntoHypoPankki on talletuspankki, jonka tehtävänä on tarjota asiakkailleen turvallisia talletustuotteita, RS- ja notariaattipalveluja sekä luottokortteja. 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.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n toiminta on Finanssivalvonnan valvonnan alaista.

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 tulokorttina vahvistettavat ja seurattavat liiketoimintatavoitteet.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 152. toimintavuonna sekä asuntojen hinnat että vuokrat nousivat. Euribor-korot laskivat koko vuoden ajan.

Vuoden 2012 aikana vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 3,7 prosenttia, pääkaupunkiseudulla 5,2 prosenttia ja muualla Suomessa 2,4 prosenttia. Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosinousu oli 3,1 prosenttia. Yleisimmin asuntolainojen viitekorkona käytetty 12 kuukauden euriborkorko laski 1,41 prosenttiyksikköä edellisvuoden vaihteeseen verrattuna. (Lähdetiedot: Asuntojen hinnat 25.1.2013 ja Asuntojen vuokrat, 8.2.2013, Tilastokeskus. Rahoitusmarkkinat tilastokatsaus 2.2013, Suomen Pankki)

Uusista asuntoluotoista edelleen yli 80 prosenttia otettiin euribor-korkoihin sidottuna. Kotitalouksien asuntolainakannan vuosikasvu oli 5,6 prosenttia (6,6 % vuonna 2011). (Lähdetiedot: Rahoitusmarkkinat tilastokatsaus, 2.2013, Suomen Pankki. Lainat ja talletukset kuukausitilasto 31.1.2013, Suomen Pankki.)

Kotitalouksien talletuskannan vuosimuutos (joulukuu 2011 - joulukuu 2012) Suomessa oli -0,3 prosenttia (6,2 % tammi-joulukuussa vuonna 2011). Talletuskannan keskikorko joulukuun 2012

lopussa oli 0,72 %, kun se edellisvuoden vastaavana ajankohtana oli 1,05 %. Hypon avistatalletusten viitekorkona käytettävää Hypo Prime -korkoa alennettiin vuoden 2012 aikana viidesti, 1,75 prosentista 0,80 prosenttiin.

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 antolainaus toiminnan ehtoja riskiaseman neutraloimiseksi.

Luotonanto

Kuten kiinnitysluottopankeilla, myös Hypon lainakanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista. Lainakannan LTV-keskiarvo (Loan to Value) oli 51,0 % (57,8 % 31.12.2011). Luottokannan laatua kuvaava järjestämättömien saamisten kokonaismäärä pysyi edelleen alhaisena 1,1 miljoonaa euroa (1,2 milj. €), mikä on ainoastaan 0,16 prosenttia kokonaislainakannasta.

Vuoden lopussa Hypon luottokanta oli 725,0 milj. € (615,0 milj.€). Myönnetty, vuoden 2012 päättyessä vielä nostamattomat luotot kasvoivat 2,8 miljoonalla eurolla edelliseen vuoden vaihteeseen verrattuna. 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.

Maksuvalmius

Konsernin maksuvalmius pidettiin tilikaudella edelleen vahvana. Maksuvalmius, sisältäen rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat sekä sitovat rahoituslimitit olivat katsauskauden päättyessä yhteensä 141,9 miljoonaa euroa (145,5 milj. €). Rahavaroista yli 50 prosenttia oli sijoitettuina vähintään AA –luokiteltuihin, laajasti eri vastapuoliin hajautettuihin tilivaroihin sekä jälkimarkkinakelpoisiin saamistodistuksiin. Kokonaismaksuvalmiudesta 101,0 miljoonaa oli rajoituksitta likviditeetin hoidon käytettävissä.

Rahavarojen ja sitovien rahoituslimittien 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. Konsernin asunto- ja asuntotonttiomistukset vähenivät tehtyjen myyntien vuoksi 54,6 miljoonaan (65,0 milj. €). Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot olivat tilikauden päättyessä 11,9 miljoonaa euroa (15,6 milj. €) niiden kirjanpitoarvoa korkeammat. Taseen loppusummaan suhteutettuna omaisuusryhmän sijoitukset olivat 6,1 prosenttia (8,0 %), eli selvästi alle luottolaitoslain salliman 13 prosentin enimmäismäärän.

Hypon työntekijöiden etuus pohjaiseksi luokiteltava lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A-osastosta, joka on suljettu vuonna 1991. Eläkesäätiön varojen ja velvoitteiden ylijäämä 7,1 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 valuuttanvaihtosopimukset 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 saatavat 31.12.2012 olivat tase-arvoltaan 0,1 milj. € (0,4 milj. €) ja velat 1,5 milj. € (5,5 milj. €).

Talletukset ja muu varainhankinta

Konsernin varainhankinnan järjestämisestä edesauttavat 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 35 % ja oli 308,6 miljoonaa euroa (228,3 milj. €) rahalaitosten talletukset mukaan lukien. Talletukset muodostivat 38,1 prosenttia (31,7 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Hypoteekkiyhdistyksen 400 miljoonaan euron joukkovelkakirjaohjelma päivitettiin 28.5.2012 sekä täydennettiin kahdesti emissiovalmiuksien ylläpitämiseksi. Suomen Hypoteekkiyhdistys toteutti tilikauden aikana kaksi joukkovelkakirjalainaemissiota nimellispääomaltaan yhteensä 85 miljoonaa euroa. Emissioilla jälleenrahoitettiin joukkovelkakirjalainojen sekä muiden varainhankintasopimusten erääntymisiä. Joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeellä oleva kanta 31.12.2012 oli 298,9 miljoonaa euroa (275,2 milj. €), mikä vastasi 32,8 % (38,4 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Konsernin varainhankinnan yhteismäärä oli 810,4 miljoonaa euroa (719,3 milj. €).

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

Oma pääoma oli tilikauden päättyessä 80,5 miljoonaa euroa (75,5 milj. €). Tilikauden oman pääoman muutokset on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2012 tilinpäätöksessä kohdassa "Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. – 31.12.2012".

Emoyhtiön taseeseen merkitty EVL 46 §:n mukainen laskennallisella verovelalla vähennetty yleinen luottotappiovaraus 18,0 miljoonaa euroa (15,1 milj. €) on konsernitilinpäätöksessä esitetty vapaassa omassa pääomassa kohdassa edellisten tilikausien voitto.

KONSERNIN TOIMINNAN TULOS, KANNATTAVUUS JA VAKAVARAISUUS

Konserni saavutti tilikaudella 1.1. – 31.12.2012 liikevoiton 5,2 miljoonaa euroa (4,0 milj. € tilikaudella 1.1. – 31.12.2011).

Arvon alentumiset saaduilla arvonalentumisilla huomioituina olivat -0,03 miljoonaa euroa (tulosta parantava 0,2 milj. €).

Kotimaisena, vakavaraisena luottolaitos- ja talletuspankkitoimijana tunnetun konsernin asiakasmäärä 31.12.12 oli yli 24.000.

Konsernin toimintaa kuvaa ja sitä seurataan konsernin ylimmän johdon seuraamalla tulostittarilla, joka on korkokatteen, myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuottojen sekä myyntivoitoilla puhdistettu sijoituskiinteistöjen nettotuottojen yhteissumma 6,3 miljoonaa euroa (5,2 milj. €). Korkokatteen kehitys jatkui myönteisenä vertailuvuoteen nähden.

Palkkiotuotot 2,3 miljoonaa euroa (2,0 milj. €) kertyivät antolainaus- ja notariaattipalveluista sekä Visa-korttikannan tuotoista.

Asunnoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 6,2 miljoonaa euroa (6,2 milj. €). Nettotuottoihin sisältyi myyntivoittoa 3,0 miljoonaa euroa (2,9 milj. €).

Hallintokulut olivat yhteensä 5,8 miljoonaa euroa (5,7 milj. €). Palkka- ja henkilösivukulut alenivat vertailuvuoteen nähden 0,1 miljoonalla eurolla ja muodostivat 53,1 prosenttia (56,0 %) kokonaishallintokuluista. Konsernin eläkekuluja vähensi IAS 19 –mukaisen kirjauksen ja M-osastoon tehdyn 0,2 miljoonan euron (0,2 milj. €) siirron nettosumma 0,06 miljoonaa euroa (0,07 milj. €). Muut hallintokulut olivat 2,7 miljoonaa euroa (2,5 milj. €).

Poistot 0,2 miljoonaa euroa (0,2 milj. €) muodostuivat pääosin talletusjärjestelmään liittyvistä eristä. Liiketoiminnan muut kulut olivat 0,4 miljoonaa euroa (0,3 milj. €).

Kulu-tuottosuhde oli 55,3 prosenttia (61,9 %).

Konsernin tilikauden voitto oli 4,1 miljoonaa euroa (3,4 milj. €). Konsernin laaja tulos 5,0 miljoonaa euroa (2,3 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 2008 - 2012

	IFRS 2008	IFRS 2009	IFRS 2010	IFRS 2011	IFRS 2012
Konserni					
Liikevaihto, milj. €	33,4	30,8	23,1	26,8	28,3
Liikevoitto / tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, milj. €	1,5	3,0	2,2	4,0	5,2
% liikevaihdosta	4,4	9,8	9,7	14,9	18,4
Oman pääoman tuotto % (ROE)	1,4	3,1	2,3	4,5	5,2
Koko pääoman tuotto % (ROA)	0,2	0,3	0,2	0,4	0,5
Omavaraisuusaste, %	9,8	9,9	11,1	9,2	8,8
Vakavaraisuus, %	18,5	17,5	18,9	16,7	17,0
Omat varat, milj. €	67,5	69,5	71,6	75,0	79,2
Omien varojen vähimmäisvaatimus, milj. €	29,3	31,4	30,3	36,0	37,2
Kulu-tuotto-suhde, %	75,6	60,4	71,0	61,9	55,3
Henkilöstömäärä keskimäärin	28	24	27	29	30
Palkat ja palkkiot, milj. €	1,6	1,7	1,5	2,1	2,0
Taseen loppusumma, milj. €	692,6	703,4	660,8	818,0	912,2

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

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN JA ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia vuoden 2012 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

Yleinen taloustilanne on rauhoittunut jonkin verran, mutta asuntomarkkinavuosi 2013 alkaa varsin epävarmoissa tunnelmissa. Uskomme kuitenkin, että Hypolla, asuntorahoituksen erikoistoimijana, on edelleen hyvät mahdollisuudet jatkaa liiketoimintansa kannattavaa kasvua riskit halliten myös vuonna 2013. Arvioimme vuoden 2013 ensimmäisen puoliskon tuloksen muodostuvan vuoden 2012 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 vuoden 2012 tuloksesta 1.909,49 siirretään vararahastoon 954,75 euroa ja loput jätetään käyttämättä.

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 maksuliikepalveluita. Palveluvalikoimaa on tarkoitus laajentaa valikoituihin sijoituspalveluihin vuoden 2013 aikana.

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, sillä on 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 http://www.hypo.fi/johtaminen_ ja_hallinnointi.

HENKILÖSTÖ, KANNUSTAMINEN, OSAAMISEN KEHITTÄMINEN JA ELÄKEVASTUUT

Vakinaisen henkilöstön määrä oli vuoden aikana keskimäärin 27 (25), tilikauden lopussa vakituisen henkilöstön määrä oli 30 (25). Toimitusjohtaja ja tämän varamies eivät sisälly näihin lukuihin. Määräaikaisen henkilöstön määrä oli tilikauden aikana keskimäärin 1 (3), tilikauden lopussa määräaikaisen henkilöstön määrä oli 0 (3). Kaikki työsuhteet olivat kokoaikaisia. Kauden aikana palkattiin seitsemän uutta henkilöä ja lisäksi konserni jatkoi yhteistyötä Helmi Liiketalousopiston kanssa tarjoamalla työharjoittelupaikkoja merkonomiopiskelijoille.

Henkilöstöstä noin 85 prosenttia työskentelee välittömästi asiakaspalvelutehtävissä ja noin 15 prosenttia hallintotehtävissä. Henkilöstön keski-ikä on 46,1 vuotta. Henkilöstön nuorin oli vuoden lopussa 26 -vuotias ja vanhin 63 -vuotias. Keskimääräinen työssäoloaika on 10,47 vuotta. Henkilöstöstä 37,50 prosenttia oli miehiä ja 62,50 prosenttia naisia. Johtoryhmän kuudesta jäsenestä kaksi on naisia ja neljä miehiä. Henkilöstöstä 34 prosentilla on perustutkintona yliopisto- tai korkeakoulututkinto, 66 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Naisista 20 prosentilla on yliopisto- tai korkeakoulututkinto ja 80 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Miehillä vastaavat luvut ovat 58 prosenttia ja 42 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 keskijohdon 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 kannustinjärjestelmässä on huomioitu valtionvarainministeriön antaman asetuksen sisältö erityisesti ylimmän johdon palkkioita koskien. Vuoden 2010 lopussa perustettu Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön maksuperusteinen M-osasto toi kannustimien maksamiseen sekä henkilöstön että yrityksen kannalta kannustavan ja täysin uuden mahdollisuuden kartuttaa henkilöstön eläketurvaa. Toimihenkilöiden, keskijohdon ja ylimmän johdon kannustimesta määräosa suoritetaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön M-osastolle tehtävänä vakuutusmaksuna eläkesäätiön sääntöjen mukaisesti. Ratkaisu ei ole 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.

Osaamisen määrätietoinen kasvattaminen läpi koko organisaation on luonut vahvan pohjan sille, että töiden organisoinnissa on voitu jatkaa tuotelähtöistä erikoistumista. Näin on voitu varmistaa jokaisen hypolaisen parhaan osaamisalueen hyödyntäminen asiakastyössä. Koko asiakaspalveluhenkilökuntamme on LKV –tutkinnon suorittaneita asiantuntijoita ja kaikki tilikauden aikana aloittaneet uudet työntekijät ovat hekin valmentautumassa seuraavaan mahdolliseen LKV –kokeeseen.

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 liikuntasetelit ja lomanviettopaikat.

Hypoteekkiyhdistyksen henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiolasta otetulla vakuutuksella. Lisäeduista huolehtii toimintapiiriltään suljettu Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A -osasto, jossa ei ole vastuuvajasta. Lisäetujen piirissä on henkilöstön kokonaismäärästä 7 henkilöä. Eläkesäätiön M-osaston kautta eläkesäätiön toimintapiiriin kuuluu yhteensä 51 henkilöä.

Helsingissä helmikuun 28. päivänä 2013

Hallitus

**KONSERNIN TULOSLASKELMA 1.1.2012-31.12.2012,
IFRS**

Euroa	Liitetieto	2012	2011
Korkotuotot	1	18 937 005,73	17 507 940,30
Korkokulut	1	-15 793 774,72	-15 749 879,29
KORKOKATE		3 143 231,01	1 758 061,01
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista			
Muista yrityksistä		65 450,00	0,00
Palkkiotuotot	3	2 266 941,03	2 041 380,71
Palkkiokulut	3	-19 478,90	-10 000,00
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Valuuttatoiminnan nettotuotot	4	1 075,74	1 053,11
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	5	16 438,04	4 009,79
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	6	6 123 466,06	6 276 502,01
Liiketoiminnan muut tuotot	7	40 245,11	38 189,32
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-2 587 053,35	-2 703 112,68
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-384 778,56	-408 335,79
Muut henkilösivukulut		-125 677,01	-86 697,48
Muut hallintokulut		-2 734 261,48	-2 514 615,03
Hallintokulut yhteensä		-5 831 770,40	-5 712 760,98
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	9	-207 873,56	-231 457,02
Liiketoiminnan muut kulut	8	-359 648,90	-313 848,24
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	10	-29 658,38	154 811,87
LIIKEVOITTO		5 208 416,85	4 005 941,58
Tuloverot	11	-1 125 986,95	-645 672,60
VARSAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN		4 082 429,90	3 360 268,98
TILIKAUDEN VOITTO		4 082 429,90	3 360 268,98

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA 1.1.2012 - 31.12.2012, IFRS

<u>Euroa</u>	<u>Liitetieto</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Tilikauden voitto		4 082 429,90	3 360 268,98
Muut laajan tuloksen erät			
Käyvän arvon rahaston muutos			
Rahavirtojen suojaukset		999 089,35	-1 319 924,48
Myytavissä olevat rahoitusvarat		164 207,99	-6 590,55
		<u>1 163 297,34</u>	<u>-1 326 515,03</u>
Yhteisöverokannan muutos			
Edellisen tilikauden voittovarot			266 015,01
Bostads Ab Taos omistusosuuden muutoksen vaikutus		-237 708,78	
Muut laajan tuloksen erät yhteensä		<u>925 588,56</u>	<u>-1 060 500,02</u>
TILIKAUDEN LAAJA TULOS		<u>5 008 018,46</u>	<u>2 299 768,96</u>

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

KONSERNIN TASE 31.12.2012, IFRS

Euroa	Liitetieto	2012	2011
VASTAAVAA			
Käteiset varat	13,14,32	0,00	24 129,85
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Muut	14, 15, 30, 31, 32	106 385 078,71	84 164 822,70
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	14, 15, 30, 31, 32	7 689 351,23	6 457 925,61
Muut	14, 15, 30, 31, 32	3 019 037,61	4 677 462,09
		10 708 388,84	11 135 387,70
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	16, 30, 31, 32	725 046 153,71	614 991 270,51
Saamistodistukset			
Julkisyhteisöiltä	17, 30, 31, 32	0,00	1 999 097,28
Muilta	17, 30, 31, 32	1 300 000,00	24 697 752,52
		1 300 000,00	26 696 849,80
Osakkeet ja osuudet	18, 31, 32	113 434,82	112 834,82
Johdannaissopimukset	19, 31, 32	90 520,00	414 789,70
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	20,22	338 633,78	476 830,50
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	21,22	54 616 850,63	64 964 570,02
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet		834 246,37	869 040,15
Muut aineelliset hyödykkeet	21,22	256 408,41	277 674,33
		55 707 505,41	66 111 284,50
Muut varat	23	8 562 653,76	8 440 470,39
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	24	2 768 334,23	3 842 939,33
Laskennalliset verosaamiset	25	1 210 288,20	1 544 497,67
VASTAAVAA YHTEENSÄ		912 230 991,46	817 956 107,47

KONSERNIN TASE 31.12.2012, IFRS

Euroa	Liitetieto	2012	2011
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille		40 000 000,00	40 000 000,00
Luottolaitoksille			
Vaadittaessa maksettavat		19 034 188,78	8 686 575,48
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	30, 31, 32	<u>128 255 518,20</u>	<u>130 502 306,02</u>
		187 289 706,98	179 188 881,50
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	30, 31, 32	148 547 606,21	109 986 447,24
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	30, 31, 32	<u>119 979 994,77</u>	<u>88 657 549,09</u>
		268 527 600,98	198 643 996,33
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	30, 31, 32	<u>54 989 075,44</u>	<u>65 322 990,68</u>
		323 516 676,42	263 966 987,01
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjat	25, 30, 31, 32	198 087 944,59	202 798 701,12
Muut	25, 30, 31, 32	<u>100 782 709,05</u>	<u>72 375 131,04</u>
		298 870 653,64	275 173 832,16
Johdannaissopimukset	31, 32	1 533 947,00	5 452 733,70
Muut velat			
Muut velat	27	5 725 731,20	4 061 648,93
Siirtovelat ja saadut ennakot	28	4 953 630,58	5 333 119,48
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	29, 30, 31, 32	680 000,00	1 020 000,00
Laskennalliset verovelat	25	9 118 497,69	8 224 775,26
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	34, 46	5 000 000,00	5 000 000,00
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto	46	22 789 424,31	22 789 848,79
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta	46	-3 664 129,27	-4 663 218,62
Käypään arvoon arvostamisesta	46	214 615,25	50 407,26
Vapaat rahastot			
Muut rahastot	46	22 923 500,00	22 923 500,00
Edellisten tilikausien voitto	46	29 196 307,76	26 073 323,02
Tilikauden voitto	46	4 082 429,90	3 360 268,98
		<u>80 542 147,95</u>	<u>75 534 129,43</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<u>912 230 991,46</u>	<u>817 956 107,47</u>

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA 1.1. – 31.12.2012

Euroa	Peruspääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2011	5 000 000	22 689 849	-3 286 296	21 173 500	27 657 308	73 234 360
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
Voittovarojen käyttö		100 000		1 750 000	-1 850 000	
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
Myytävissä olevat rahoitusvarat						0
Käyvän arvon muutos			-6 250			-6 250
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-4 010			-4 010
Laskennallisten verojen muutos			3 669			3 669
Sijoituskiinteistöt, uudelleenarvostusrahasto						
Edellisen tilikauden voittovaroihin siirretty määrä						
Laskennallisten verojen muutos						
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0	100 000	-1 326 515	1 750 000	-1 583 985	-1 060 500
Oma pääoma 31.12.2011	5 000 000	22 789 849	-4 612 811	22 923 500	29 433 592	75 534 129
Euroa	Peruspääoma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2012	5 000 000	22 789 849	-4 612 811	22 923 500	29 433 592	75 534 129
Tilikauden voitto					4 082 430	4 082 430
Muut laajan tuloksen erät						
Bostads Ab Taos Oy:n omistuksessa tapahtuneen muutoksen vaikutus		-424			-176 434	-176 858
Edellisen tilikauden voittovaroihin sisältyvien erien laskennallisten verojen vero%:n muutoksen vaikutus					-60 850	-60 850
Voittovarojen käyttö						
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			-518 461			-518 461
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			1 841 758			1 841 758
Laskennallisten verojen muutos			-324 208			-324 208
Myytävissä olevat rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			233 932			233 932
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-16 438			-16 438
Laskennallisten verojen muutos			-53 286			-53 286
Sijoituskiinteistöt, uudelleenarvostusrahasto						
Edellisen tilikauden voittovaroihin siirretty määrä						
Laskennallisten verojen muutos						
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0	-424	1 163 297	0	-237 284	925 589
Oma pääoma 31.12.2012	5 000 000	22 789 424	-3 449 514	22 923 500	33 278 738	80 542 148

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA 1.1. – 31.12.2012

Euroa	2012	2011
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	19 922 775,20	15 967 481,18
Maksetut korot	-16 195 161,89	-14 285 781,25
Palkkiotuotot	2 251 479,83	2 105 909,11
Palkkiokulut	-19 478,90	-10 000,00
Valuuttatoiminnan nettotuotot	1 075,74	1 053,11
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	16 438,04	4 009,79
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	6 346 076,64	6 322 516,78
Liiketoiminnan muut tuotot	40 245,11	38 189,32
Hallintokulut	-6 635 603,60	-3 262 182,13
Liiketoiminnan muut kulut	-447 943,40	-355 027,75
Luotto- ja takaustappiot	-29 658,38	154 811,87
Tuloverot	-1 115 527,65	-1 945 544,42
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	4 134 716,74	4 735 435,61
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-108 776 246,73	-94 074 549,06
Sijoituskiinteistöt	12 144 513,38	-5 173 766,66
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	-96 631 733,35	-99 248 315,72
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	69 883 604,65	68 122 651,77
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	69 883 604,65	68 122 651,77
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-22 613 411,96	-26 390 228,34
Investointien rahavirrat		
Käyttöomaisuuden muutokset	-13 617,14	11 651,35
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)	-600,00	0,00
Saadut osingot	65 450,00	0,00
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	51 232,86	11 651,35
Rahoituksen rahavirrat		
Pankkilainat, uudet nostot	160 302 112,03	154 335 664,93
Pankkilainat, takaisinmaksut	-152 201 286,55	-74 177 005,41
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-10 251 970,49	-13 483 951,83
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	91 497 306,27	64 390 521,28
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-98 479 282,67	-78 568 583,01
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	194 016 451,22	139 159 915,10
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-165 608 873,21	-105 721 127,36
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	-340 000,00	-340 000,00
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	18 934 456,60	85 595 433,70
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	-3 627 722,50	59 216 856,71
Rahavarat tilikauden alussa	122 021 190,05	62 804 333,34
Rahavarat tilikauden lopussa	118 393 467,55	122 021 190,05
RAHAVAROJEN MUUTOS	-3 627 722,50	59 216 856,71

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 luottokorttien lisäksi myös vähittäispankkitoimintaan liittyviä notariaattipalveluja. Finanssivalvonta valvoo viranomaisena konsernin toimintaa.

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

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

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

Uudet standardit ja tulkinnat

Vuonna 2012 voimaan astuneilla uusilla tai muuttuneilla IFRS-standardeilla tai SIC- ja IFRIC-tulkinnoina ei ollut vaikutusta tilinpäätöksen laadintaperiaatteisiin. Muutokset IAS 19 Työsuhde-etuudet –standardissa tulevat vaikuttamaan vuoden 2013 tilinpäätökseen eläkevaroja pienentävästi (n. 1,0 miljoonaa euroa).

Uudella IFRS 9 Rahoitusinstrumentit –standardilla sekä valmisteilla olevilla suojauslaskentaa koskevilla muutoksilla on todennäköisesti vaikutusta tuleviin tilinpäätöksiin.

Konserni

Konsernitiilinpäätös sisältää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypo) ja sen kokonaan omistaman Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n (jäljempänä AsuntoHypoPankki) sekä konsernin 59,4 prosenttisesti omistaman Bostadsaktiebolaget Taoksen (jäljempänä Taos). AsuntoHypoPankin ja Taoksen tilinpäätökset on yhdistelty hankintamenomenetelmää käyttäen. Erillistilinpäätöksiin sisältyneet keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

Asunto Oy Vanhaväylä 17 (konsernin omistus 80,4%) sekä osakkuusyhtiöinä olevat asunto-osakeyhtiöt on käsitelty muiden kiinteistösijoitusten tavoin ja esitetään aineellisissa hyödykkeissä. Näiden yhtiöiden vaikutus konsernin toiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan on vähäinen. Kiinteistösijoitusten laskentaperiaatteet on käsitelty jäljempänä.

Rahoitusinstrumentit

Rahoitusvarat

Saamiset luottolaitoksilta, yleisöltä ja julkisyhteisöltä on luokiteltu ryhmään lainat ja muut saamiset ja ne on arvostettu alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun 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 tulevista kassavirroista, arvioidaan olevan pienempi kuin kirjanpitoarvo, tehdään saamisesta arvonalentumiskirjaus. Saamisen 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 hankintamenoon. Yhtiö arvioi vähintään puolivuositain, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että sijoituksen arvo olisi alentunut. Mikäli sijoituksen arvon alentuminen alle hankintameno 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 hankintamenoon. 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 jälkikäiteistodentamisessa, 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 oikaistuin 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

Johdannaissopimusten, joista valtaosa koostuu perinteisistä koronvaihtosopimuksista, sekä kiinteäkorkoisten velka- ja saatavaerien käypä arvo on laskettu diskonttaamalla tulevat kassavirrat nykyhetkeen markkinakoroilla. Markkinakorkoihin, joihin on käytetty euribor- ja swap -korkoja, on lisätty vastapuolen luottoriskin mukainen riskilisa eli marginaali. Valuutan- ja koronvaihtosopimuksia arvostettaessa on lisäksi huomioitu arvostushetken valuuttakurssi. Optiosopimusten markkina-arvostuksessa on käytetty yleisesti käytössä olevia option arvostusmalleja, joiden syöttötiedot (esim. osakeindeksien ja valuuttojen arvot ja volatiiliteetit) 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 käyttöönotettavaksi ja poistomenetelmänä käytetään tasapoistoa. Tuloslaskelmassa poistot esitetään erässä Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä.

Aineelliset hyödykkeet

Kiinteistösijoitukset

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

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 omistusuosuuden 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 omaisuuserä on merkitty taseeseen sen kerrytettävissä olevaa rahamäärää suurempaan arvoon, kirjataan siitä arvonalentumistappio.

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

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

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

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

Muut aineelliset hyödykkeet

Muut aineelliset hyödykkeet sisältävät koneet ja kaluston sekä taideteokset ja ne käsitellään hankintamenomallin 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 etuus pohjaiseksi. 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 tulosaikaisesti 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 oikaistu in arvo in ja vastaerät on kirjattu taseen laskennallisiin verosaamisiin ja verovelkoihin.

Tuloutusperiaatteet

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

Segmenttiraportointi

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

KONSERNIN TULOSLASKELMAN 1.1. – 31.12.2012 LIITETIEDOT

Euroa, ellei toisin mainita.

1 Korkotuottojen ja -kulojen erittely tase-erittäin

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut saamiset		
Saamiset luottolaitoksilta	31 820,96	147 121,54
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	16 889 768,47	15 806 178,00
Yhteensä	16 921 589,43	15 953 299,54
Saamistodistukset	1 956 256,57	1 520 449,46
Muut korkotuotot	59 159,73	34 191,30
Korkotuotot yhteensä	18 937 005,73	17 507 940,30
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut velat		
Velat luottolaitoksille	-2 838 771,42	-2 758 147,94
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	-5 102 538,74	-4 263 043,65
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-5 987 653,84	-5 189 382,90
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	-22 549,59	-23 779,50
Yhteensä	-13 951 513,59	-12 234 353,99
Johdannaissopimukset	-1 841 757,99	-3 515 525,30
Muut korkokulut	-503,14	0,00
Korkokulut yhteensä	-15 793 774,72	-15 749 879,29

2 Tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Myytävässä olevista rahoitusvaroista	65 450,00	0,00

3 Palkkiotuotot ja -kulut

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Luotonannosta ja ottolainauksesta	917 460,56	882 991,46
Lainopillisista tehtävistä	142 151,52	82 303,79
Tonttinotariaattipalveluista	641 465,49	506 604,81
Muusta toiminnasta	565 863,46	569 480,65
Palkkiotuotot yhteensä	2 266 941,03	2 041 380,71
Muut palkkiokulut	-19 478,90	-10 000,00
Palkkiokulut yhteensä	-19 478,90	-10 000,00

4 Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Arvopaperikaupan nettotuotot	0,00	0,00
Valuuttatoiminnan nettotuotot	1 075,74	1 053,11
Yhteensä	1 075,74	1 053,11

5 Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saamistodistusten myyntivoitot	16 438,04	4 009,79
Osakkeiden ja rahasto-osuuksien myyntivoitot	0,00	0,00
	16 438,04	4 009,79

6 Sijoituskiinteistöjen nettotuotot

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Vuokratuotot	3 770 040,71	4 170 728,05
Myyntivoitot (-tappiot)	2 973 672,76	2 864 293,30
Muut tuotot	302 274,32	207 144,74
Maksetut vastikkeet ja muut hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä, jotka kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	-820 245,36	-803 914,60
Sijoituskiinteistöistä, jotka eivät kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	-12 476,43	0,00
Muut kulut	-38 864,29	-91 323,98
Arvon alentumiset	0,00	0,00
Suunnitelman mukaiset poistot	-50 935,65	-70 425,50
Yhteensä	6 123 466,06	6 276 502,01

7 Liiketoiminnan muut tuotot

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Vuokratuotot, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus	0,00	0,00
Muut tuotot	40 245,11	38 189,32
Yhteensä	40 245,11	38 189,32

8 Liiketoiminnan muut kulut

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Vuokratulot	-58 691,39	-36 910,08
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-38 939,51	-40 605,92
Muut kulut	-262 018,00	-236 332,24
Yhteensä	-359 648,90	-313 848,24

9 Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Suunnitelman mukaiset poistot	-207 873,56	-231 457,02

10 Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista sekä muista rahoitusvaroista

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot	-67 168,33	-40 913,57
Vähennykset	37 509,95	195 725,44
Yhteensä	-29 658,38	154 811,87

11 Tuloverot

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Tuloslaskelman verojen erittely		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva verokulu	-338 805,58	-350 895,55
Laskennallisten verojen muutos	-789 587,74	-292 435,08
Edellisten tilikausien verot	2 406,37	-2 341,97
Verot tuloslaskelmassa	-1 125 986,95	-645 672,60
Tulos ennen veroja	5 208 416,85	4 005 941,58
Verovapaat tulot	-436 529,40	-402 663,26
Vähennykselvottomat kulut	27 184,83	21 850,12
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-12 285,01	0,00
Yhteensä	4 786 787,27	3 625 128,44
Verot laskettuna 24,5 %:n verokannalla	-1 172 762,88	-942 533,39
Edellisten tilikausien verot	2 406,37	-2 341,97
Muut erät	44 369,56	299 202,76
Verot tuloslaskelmassa	-1 125 986,95	-645 672,60

12 Tuoteryhmiä ja maantieteellisiä markkina-alueita koskevat tiedot

Hypo-konsernilla on ainoastaan yksi segmentti, vähittäispankkitoiminta.

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

Anto- ja ottolainauksen, sisältäen asumisen muut tuotteet ja palvelut, katsotaan muodostavan yhden

liiketoiminta-alueen asiakaskunnan ja Hypon tarjoamien tuotteiden (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 Nets Oy:n liikkeeseen laskemien ja myöntämien Visa-maksuaikakorttien markkinointi- ja myyntitoiminnasta, sekä konsernin ulkopuoliselle yhtiölle suoritetuista palveluista.

	2012				
	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	10 992 112	4 992 143	912 122 475	831 688 844	30
Muu toiminta	664 735	216 274	108 517	0	0
	11 656 847	5 208 417	912 230 991	831 688 844	30

	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

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2012

Euroa, ellei toisin mainita.

13 Käteiset varat

	2012	2011
Kassa	0,00	24 129,85

14 Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat

	2012 tasearvo	2011 tasearvo
Käteiset varat	0,00	24 129,85
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	106 385 078,71	84 164 822,70
Saamiset luottolaitoksilta	10 708 388,84	11 135 387,70
Saamistodistukset	1 300 000,00	26 696 849,80
	118 393 467,55	122 021 190,05

15 Saamiset luottolaitoksilta (Lainat ja muut saamiset)

	2012			2011		
	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		3 019 037,61	3 019 037,61		4 677 462,09	4 677 462,09
Kotimaisilta luottolaitoksilta	7 449 404,87	0,00	7 449 404,87	6 409 699,80	0,00	6 409 699,80
Ulkomaisilta luottolaitoksilta	239 946,36	0,00	239 946,36	48 225,81		48 225,81
Yhteensä	7 689 351,23	3 019 037,61	10 708 388,84	6 457 925,61	4 677 462,09	11 135 387,70

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

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

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

16 Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä (Lainat ja muut saamiset)

	2012	2011
Yritykset ja asuntoyhteisöt	340 680 283,56	268 555 317,03
Kotitaloudet	378 604 890,39	340 637 798,28
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	2 328 459,98	2 962 158,73
Ulkomaat	3 432 519,78	2 835 996,47
Yhteensä	725 046 153,71	614 991 270,51
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla	725 845,91	743 587,25

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä koostuvat pitkäaikaisesta luotonannosta eri vastapuolille.

	2012	2011
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot		
Arvonalentumistappiot vuoden alussa	295 732,32	446 790,20
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	67 168,33	40 913,57
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	-29 060,48	-191 971,45
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	333 840,17	295 732,32

Ryhmäkohtaisia arvonalentumiskirjauksia ei ole tehty.

17 Saamistodistukset (Myytävissä olevat rahoitusvarat)

	2012			2011		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Myytävissä olevat						
Kuntatodistukset		0,00	0,00	1 999 097,28		1 999 097,28
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Myytävissä olevat						
Sijoitustodistukset		0,00	0,00	4 978 762,58		4 978 762,58
Yritystodistukset		0,00	0,00	11 710 789,94		11 710 789,94
Joukkovelkakirjat	107 685 078,71		107 685 078,71	92 173 022,70		92 173 022,70
Saamistodistukset yhteensä	107 685 078,71	0,00	107 685 078,71	92 173 022,70	18 688 649,80	110 861 672,50
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla			0,00			0,00
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen			106 385 078,71			84 164 822,70

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

18 Osakkeet ja osuudet (Myytävissä olevat rahoitusvarat)

	2012			2011		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Osakkeet ja osuudet, myytävissä olevat		113 434,82	113 434,82		112 834,82	112 834,82
Joista hankintameno		113 434,82	113 434,82		112 834,82	112 834,82
Joista luottolaitoksissa		108 500,00	108 500,00		108 500,00	108 500,00

19 Johdannaispimukset

	2012		2011	
	Kirjanpitoarvo Vastaavaa	Vastattavaa	Kirjanpitoarvo Vastaavaa	Vastattavaa
Suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojauslaskentamalli, käypä arvo		-1 966 297,38		3 899 439,49
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käyvän arvon suojauslaskentamalli, käypä arvo		3 409 724,38		1 138 504,51
Koronvaihtosopimukset, indeksisidonnaiset, käypä arvo	90 520,00		414 789,70	
Jvk-lainojen kytketyt johdannaiset (suojausten kohde), käypä arvo		90 520,00		414 789,70
	90 520,00	1 533 947,00	414 789,70	5 452 733,70
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, siirtyvä korko	0,00	1 072 024,56	17 158,94	1 116 950,10
Yhteensä	90 520,00	2 605 971,56	431 948,64	6 569 683,80

	2012			
	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Jäljellä oleva maturiteetti				
Kohde-etuuksien nimellisarvot	46 566 666,66	117 850 000,00	5 000 000,00	169 416 666,66
Käypä arvo, vastaavaa	90 520,00			90 520,00
Käypä arvo, vastattavaa	284 637,00	153 306,00	1 005 484,00	1 443 427,00

	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

20 Aineettomat hyödykkeet

	2012	2011
IT-ohjelmat ja -hankkeet	338 633,78	475 257,62
Muut aineettomat hyödykkeet	0,00	1 572,88
	338 633,78	476 830,50

Aineettomien hyödykkeiden hankkimista koskevien sopimusperusteisten sitoumusten määrä 448 401,24 34 343,41

21 Aineelliset hyödykkeet

	2012	2011
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo		
Maa- ja vesialueet	28 286 112,61	33 303 868,76
Rakennukset	579 485,96	639 594,38
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	25 751 252,06	31 021 106,88
Tasearvo, yhteensä	54 616 850,63	64 964 570,02

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä 67 887 382,02 78 563 995,33
josta ulkopuolisen, pätevän arvioijan arvioihin perustuva osuus 6 596 759,37 7 694 153,17

	2012	2011
Ei-purettavissa olevat tonttivuokrasopimukset		
Vuokrasaavat yhden vuoden kuluessa	1 311 973,92	1 548 393,96

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	1 318 247,88	2 141 509,40
Rakennuttamiseen liittyvät vastuut	2 181 921,00	2 181 921,00
Yhteensä	3 500 168,88	4 323 430,40
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	734 148,71	758 559,64
Rakennukset	100 097,66	110 480,51
Tasearvo, yhteensä	834 246,37	869 040,15
Muiden kiinteistöjen käypä arvo, yhteensä	2 888 938,25	2 893 337,89
Rakennusvaiheessa oleviin kohteisiin liittyvät veloitteet		
Rakenteilla olevien kohteiden maksamattomat kauppahinnat	52 554,20	0,00

22 Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden muutokset tilikauden aikana

	Aineettomat hyödykkeet	Sijoituskiint. ja sijoituskiinteistö- osakkeet	Muut kiinteistöt ja kiinteistö- osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
Hankintameno 1.1.2012	1 126 531	65 417 110	912 809	2 063 038	68 392 957
Lisäykset, uudet hankinnat		4 309 242		52 492	4 361 734
Lisäykset, myöhemmin toteutuneet aktivoinnit					0
Vähennykset		-14 606 026	-34 794	-41 692	-14 682 511
Hankintameno 31.12.2012	1 126 531	55 120 326	878 015	2 073 838	58 072 180
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2012	649 700	452 540	43 769	1 785 363	2 281 672
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot				-31 689	-31 689
Tilikauden poisto	138 197	50 936	0	63 756	114 692
Tilikauden arvonalennukset					0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2012	787 897	503 475	43 769	1 817 430	2 364 674
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2012		0	0		0
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut		0			0
Kirjanpitoarvo 31.12.2012	338 634	54 616 851	834 246	256 408	55 707 506
Hankintameno 1.1.2011	1 138 182	61 637 291	912 809	2 063 038	64 613 138
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					0,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2011	649 700	452 540	43 769	1 785 363	2 281 672
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2011		0	0		0
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut		0			0
Kirjanpitoarvo 31.12.2011	476 831	64 964 570	869 040	277 674	66 111 285

23 Muut varat

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Etuuspohjaiset eläkejärjestely/eläkesäätiön ylikate	7 141 691,03	7 655 240,62
Muut saamiset	<u>1 420 962,73</u>	<u>785 229,77</u>
Yhteensä	8 562 653,76	8 440 470,39

Tarkempia tietoja etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä esitetään liitetiedossa 34.

24 Siirtosaamiset ja maksetut ennakot

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Korkosaamiset	1 936 479,56	2 922 249,03
Tilikauden veroihin perustuva verosaaminen	758 265,46	825 040,32
Muut siirtosaamiset	<u>73 589,21</u>	<u>95 649,98</u>
Yhteensä	2 768 334,23	3 842 939,33

25 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

	Verosaaminen 2012		Verovelka 2012		
	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Konserni yhteensä	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Yhdistely- toimenpiteisiin perustuvat	Konserni yhteensä
Eläkesäätiön ylikatteen laskennallinen vero				1 749 714,30	1 749 714,30
Kiinteistösj. vanhan arvonkorotusrahaston lask. vero			1 461 619,51	-34 916,97	1 426 702,54
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	1 210 288,20	1 210 288,20	90 909,48		90 909,48
Luottotappiovarausten laskennallinen vero			<u>5 851 171,38</u>		<u>5 851 171,38</u>
Yhteensä	<u>1 210 288,20</u>	<u>1 210 288,20</u>	<u>7 403 700,37</u>	<u>1 714 797,33</u>	<u>9 118 497,70</u>

	Verosaaminen 2011		Verovelka 2011		
	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Konserni yhteensä	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Yhdistely- toimenpiteisiin perustuvat	Konserni yhteensä
Eläkesäätiön ylikatteen laskennallinen vero				1 875 533,95	1 875 533,95
Kiinteistösj. uudelleenarvostusrahaston lask. vero			1 470 044,34	-55 406,56	1 414 637,78
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	1 544 497,67	1 544 497,67	47 625,11		47 625,11
Luottotappiovarausten laskennallinen vero			<u>4 886 978,42</u>		<u>4 886 978,42</u>
Yhteensä	<u>1 544 497,67</u>	<u>1 544 497,67</u>	<u>6 404 647,87</u>	<u>1 820 127,39</u>	<u>8 224 775,26</u>

26 Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat				
Joukkovelkakirjalainat	198 087 945	198 590 000	202 798 701	202 870 000
Sijoitus- ja yrittödistukset	<u>100 782 709</u>	<u>101 300 000</u>	<u>72 375 131</u>	<u>73 300 000</u>
Yhteensä	298 870 653,64	299 890 000	275 173 832,16	276 170 000

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

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

27 Muut velat

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Muut velat	5 725 731,20	4 061 648,93

28 Siirtovelat ja saadut ennakot

	2012	2011
Korkovelat	4 079 697,57	4 446 434,44
Saadut ennakkomaksut	85 108,49	59 091,64
Tilikauden veroihin perustuva verovelka	0,00	56 315,56
Muut siirtovelat	788 824,52	771 277,84
Yhteensä	4 953 630,58	5 333 119,48

29 Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla

	2012		2011	
	Tasearvo	Nimellisarvo	Tasearvo	Nimellisarvo
Muut	680 000,00	680 000,00	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 enneaikaiseen takaisinmaksuun tarvitaan

Finanssivalvonnan lupa. Vakavaraisuuslaskennassa velka käsitellään kokonaisuudessaan alemmissa toissijaisissa omissa varoissa.

30 Rahoitusvarojen ja -velkojen maturiteettijakauma

	2012					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	10 708 389					10 708 389
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	9 767 000	40 531 000	207 153 542	184 419 802	283 174 809	725 046 154
Saamistodistukset	29 091 525	39 363 000	39 230 554			107 685 079
Yhteensä	49 566 914	79 894 000	246 384 096	184 419 802	283 174 809	843 439 621
Velat luottolaitoksille	21 134 189	23 266 667	140 222 185	2 666 667		187 289 707
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	165 809 402	83 423 190	51 116 130	23 167 954		323 516 676
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	57 164 467	130 917 117	110 789 070			298 870 654
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			680 000			680 000
Yhteensä	244 108 058	237 606 973	302 807 385	25 834 620	0	810 357 037
	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

31 Tase-erien erittely koti- ja ulkomaanrahan määriin

	2012		2011			
	Kotimaan raha	Ulkomaan raha	Yhteensä	Kotimaan raha	Ulkomaan raha	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	10 708 389		10 708 389	11 135 388		11 135 388
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	725 046 154		725 046 154	614 991 271		614 991 271
Saamistodistukset	107 685 079		107 685 079	110 861 673		110 861 673
Johdannaissopimukset	90 520		90 520	414 790		414 790
Muu omaisuus	68 700 850		68 700 850	80 552 987		80 552 987
Yhteensä	912 230 991	0	912 230 991	817 956 107	0	817 956 107
Velat luottolaitoksille	113 926 326	73 363 381	187 289 707	108 113 662	71 075 219	179 188 882
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	323 516 676		323 516 676	263 966 987		263 966 987
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	298 870 654		298 870 654	275 173 832		275 173 832
Johdannaissopimukset ja kaupankäyntitarkoituksessa pid. velat	-1 875 777	3 409 724	1 533 947	4 314 229	1 138 505	5 452 734
Muut velat	20 477 859		20 477 859	18 639 544		18 639 544
Oma pääoma	80 542 148		80 542 148	75 534 129		75 534 129
Yhteensä	835 457 886	76 773 105	912 230 991	745 742 384	72 213 724	817 956 107

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

32 Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

	Luokittelu	Käyvän arvon määrittämisperiaate	2012		2011	
			Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Käteiset varat	Lainat ja muut saamiset		0	0	24 130	24 130
Saamiset luottolaitoksilta	Lainat ja muut saamiset	B	10 708 389	10 708 389	11 135 388	11 135 388
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Lainat ja muut saamiset	B	725 046 154	729 771 462	614 991 271	619 828 017
Saamistodistukset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	B	1 300 000	1 300 000	110 861 673	110 861 673
Osakkeet ja osuudet	Myytavissä olevat rahoitusvarat	A	113 435	113 435	112 835	112 835
Johdannaissopimukset		B	90 520	90 520	414 790	414 790
Yhteensä			737 258 497	741 983 805	737 540 085	742 376 831
Velat luottolaitoksille	Muut velat	B	187 289 707	187 289 707	179 188 882	179 188 882
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Muut velat	B	323 516 676	323 480 077	263 966 987	264 050 998
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Muut velat	B	298 870 654	298 870 654	275 173 832	275 173 832
Johdannaissopimukset		B	1 533 947	1 533 947	5 452 734	5 452 734
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	Muut velat	B	680 000	680 000	1 020 000	1 020 000
Yhteensä			811 890 984	811 854 384	724 802 434	724 886 446

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

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

	2012	2011
Tase		
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	396 817,45	451 328,99
Aineelliset hyödykkeet		
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet	6 585 574,40	10 755 993,23
Tuloslaskelmaerät		
Korkotuotot	7 299,35	14 303,34
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot/vastikkeet	-209 152,72	-175 761,76

34 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.

35 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.

	2012	2011
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt tuloslaskelmassa		
Työsuorituksen perustuvat menot	50 426,00	82 477,00
Korkomenot	280 625,00	271 333,00
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	-576 554,00	-618 432,00
Tilikaudella kirjattu nettomääräinen vakuutusmatemaattinen voitto (-)	0,00	0,00
Hoitokulut	0,00	0,00
Siirto M-osastolle	183 325,00	195 000,00
Eläkekulut (+)/tuotot (-)	-62 178,00	-69 622,00
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt taseessa		
Rahastoitujen velvoitteiden nykyarvo	6 986 596,00	6 204 578,00
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	-13 604 591,00	-13 107 734,00
Ylikate (-)/alicate (+)	-6 617 995,00	-6 903 156,00
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)	500 000,00	0,00
Kirjaamattomat vakuutusmat. voitot ja tappiot	-1 028 012,00	-752 085,00
Nettomääräinen velka (+)/saaminen (-)	-7 146 007,00	-7 655 241,00
Taseeseen merkityn nettomääräisen velan/saamisen muutos		
Nettomääräinen velka(+)/saaminen (-) 1.1.	-7 655 240,62	-7 674 483,62
Eläkekulut (+)/tuotot (-)	-62 178,00	-69 622,00
Eläkesäätiön emoyhtiölle maksamat hoitokulut	71 412,00	88 865,00
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)	500 000,00	0,00
Nettomääräinen velka (+)/ saaminen (-) 31.12.	-7 146 006,62	-7 655 240,62
Järjestelyyn kuuluviin varoihin sisältyvät konsernin omat rahoitusinstrumentit		
Talletukset Suomen AsuntoHypoPankissa	414 506,36	772 083,47

Tärkeimmät vakuutusmatemaattiset oletukset, %

Diskonnttauskorko	3,25	4,60
Varojen tuotto-odotus	3,25	4,50
Tuleva palkankorotusolettamus	3,00	3,50
Inflaatio	2,00	2,00

KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT**36 Annetut vakuudet**

		2012	2011
	Vakuuslaji		
Omasta velasta annetut vakuudet			
Velat keskuspankille	Saamistodistukset	40 946 666,67	40 240 069,44

37 Leasing- ja muut vuokravastuut

	2012	2011
Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat		
Yhden vuoden kuluessa	26 808,00	11 550,97
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa	107 232,00	0,00
Yhteensä	134 040,00	11 550,97

38 Taseen ulkopuoliset sitoumukset

	2012	2011
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Takaukset ja muut vastuut	2 181 921,00	2 181 921,00
Myönneetyt, mutta nostamattomat luotot	88 173 697,76	85 405 135,18
Osaomisteisten asuntojen mahdolliset lunastukset	1 318 247,88	2 141 509,40
Yhteensä	91 673 866,64	89 728 565,58

TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT**39 Tilintarkastuspalkkiot**

	2012	2011
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot tilintarkastuksesta	42 616,98	58 202,90
Muista palveluista	6 935,63	6 150,00
Yhteensä	49 552,61	64 352,90

KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ JA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT**40 Henkilöstön lukumäärä**

	2012		2011	
	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	27	30	26	26
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2	2	2
Määräaikainen henkilöstö	1	1	3	3
Yhteensä	30	33	31	31

41 Johdolle maksetut palkat ja palkkiot

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kokonaispalkat	509 000,00	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 kokonaispalkkioihin 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	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Pj:n vuosipalkkio	11 477,28	12 584,05
Varapj:n vuosipalkkio	9 788,15	10 734,03
Kokouspalkkiot	28 380,00	25 120,00
Jäsenten vuosipalkkiot	39 402,52	42 921,55
Yhteensä	89 047,95	91 359,63
Hallintoneuvosto		
Pj:n vuosipalkkio	4 305,00	5 222,50
Varapj:n vuosipalkkio	2 150,00	2 602,50
Muut, vuosipalkkio	22 605,00	28 312,50
Kokouspalkkiot/Tarkastajat	3 120,00	2 960,00
Yhteensä	32 180,00	39 097,50

Yksittäisille jäsenille maksetut palkat ja palkkiot palkkiolajeineen käyivät ilmi vuoden 2012 palkka- ja palkkioselvityksestä, joka on julkistettu Hypon kotisivuilla www.hypo.fi/hypo/johtaminen ja hallinnointi.

42 Johdolle ja muulle lähipiirille myönnetyt luotot

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	399 780,03	400 429,96	-649,93
Hallitus	688 837,64	765 838,19	-77 000,55
Hallintoneuvosto	3 239 393,03	3 121 534,48	117 858,55
Yhteensä	4 328 010,70	4 287 802,63	40 208,07

43 Johdon ja muun lähipiirin talletukset

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	Muutos
Tj, vtj, hallitus ja hallintoneuvosto	934 279,50	257 287,49	676 992,01
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiö	683 006,76	903 681,86	-220 675,10
Yhteensä	1 617 286,26	1 160 969,35	456 316,91

Johdolle myönnettyt lainat on tehty henkilökuntaetuisina ja talletukset markkinaehtoisina.

44 Tytär- ja osakkuusyhtiöille myönnettyt luotot

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bostadsaktiebolaget Taos	1 395 955,46	1 517 532,00
As Oy Vanhaväylä 17	491 859,04	554 833,08
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	3 595,73	13 173,86

Lainat on myönnetty markkinaehtoin.

KONSERNIN OSAKEOMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

45	Tietoja tytär- ja osakkuusyhtiöistä	2012		Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
		Koti- paikka	Omistus- osuus, %					
Tytäryritykset								
	Suomen AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100,0					
	Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	59,4					
Tytäryritykset, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen								
	As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	80,4	980 731,38	-181 007,89	1 552 584,44	571 853,06	49 913,56
Osakkuusyhtiöt								
	As Oy Eiran Helmi	Helsinki	42,7	2 363 629,30	0,40	2 366 767,24	3 137,94	89 552,00
	As Oy Kulosaaren Puistotie 40	Helsinki	37,9	450 904,49	-79,48	865 828,53	414 924,04	82 103,09
	As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	30,0	160 128,13	-2 349,06	163 529,91	3 401,78	39 210,28
	As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	Hyvinkää	25,0	569 843,75	-1 049,19	573 856,22	4 012,47	8 674,11

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.

		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

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 määrällisesti merkityksellisimmät ovat markkinariskit sekä asuntojen omistuksiin liittyvä hinnanalentumisen riski.

Omat varat, niiden jakaantuminen ensisijaisiin ja toissijaisiin eriin sekä omien varojen vähimmäisvaatimusta koskevat tiedot on esitetty alla olevassa taulukossa. Vakavaraisuus 31.12.2012 oli 17,0 prosenttia ja ensisijaisista omista varoista laskettu vakavaraisuus 15,9 prosenttia (vuotta aiemmin 16,7 ja 15,4 %).

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

Omat varat ja vakavaraisuus

	2012	2011
Oma pääoma, kirjanpidon mukainen	80 542 148	75 534 129
Ensisijaisiin omiin varoihin tehtävät oikaisut		
IFRS-standardien vaikutus (IAS 19)	-5 391 977	-5 779 707
Aineettomat hyödykkeet	-339 634	-476 831
Toissijaisiin omiin varoihin tehtävät oikaisut		
Käyvän arvon rahasto, rahavirtojen suojauksesta	3 664 129	4 663 219
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	680 000	1 020 000
Omat varat, vakavaraisuuslaskennan mukainen,	79 155 667	74 960 811
josta ensisijaiset omat varat		
Peruspääoma	5 000 000	5 000 000
Vararahasto	22 789 424	22 789 849
Käyttörahassto	22 923 500	22 923 500
Edellisten tilikausien voitto	29 196 308	26 073 323
Vanha FAS:in mukainen arvonorotusrahasto	-4 457 000	-4 606 722
IFRS-standardien vaikutus (IAS 19)	-5 391 977	-5 779 707
Tilikauden voitto	4 082 430	3 360 269
Aineettomat hyödykkeet	-338 634	-476 831
Ensisijaiset omat varat yhteensä	73 804 051	69 283 682
josta toissijaiset omat varat		
Vanha FAS:in mukainen arvonorotusrahasto	4 457 000	4 606 722
Käyvän arvon rahasto, myytävissä olevat rahoitusvarat	214 615	50 407
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	680 000	1 020 000
Toissijaiset omat varat yhteensä	5 351 615	5 677 129
Omien varojen vähimmäisvaatimus		
Luotto- ja vastapuoliriskin kattamiseksi	35 627 000	34 609 000
Operatiivisen riskin kattamiseksi	1 622 000	1 402 000
Omien varojen vähimmäisvaatimus yhteensä	37 249 000	36 011 000
Omien varojen ylijäämä	41 905 667	38 949 811
Riskipainotetut saatavat ja sitoumukset	445 341 000	432 610 000
Vakavaraisuus %, ensisijaiset omat varat	15,9	15,4
Vakavaraisuus %	17,0	16,7

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

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

Riskienhallinta ja sisäinen valvonta

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

Liiketoiminnan omat kontrollit

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

Hypon riskienhallintajohtaja vastaa riskienhallinnan järjestämisestä, kehittämisestä ja raportoinnista kaikilla konsernin liiketoiminnan osa-alueilla. Riskienhallintajohtaja toimii myös Compliance-toiminnan vastuuhenkilönä ja konserniyhtiöiden sisäisenä tarkastajana. Sisäiset tarkastukset toteutetaan tarkastussuunnitelman mukaisesti. Compliance-toiminta sisältää riskienhallintajohtajan säännöllisen raportoinnin säädösympäristön tiedossa olevista muutoksista. Riskienhallintajohtaja raportoi havainnoistaan säännöllisesti suoraan konserniyhtiöiden toimivalle ja ylimmälle johdolle konsernille sovitettuun riskienhallintakehikkoon perustuvilla riskikatsauksilla.

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 asuntovakuustyyppistä 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 konsernissa 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 luotonantajana on pääsääntöisesti kotitalous taikka asunto-osakeyhtiö tai vastaava asumisyhteisö. Valtaosa luotonannosta ja vakuuksista suuntautuu kuitenkin kasvukeskuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle. Konserni ei toimi

haja-asutusalueilla eikä muuttotappiopaikkakunnilla. Yksittäisistä tai samalla toimialalla toimivista vastapuolista aiheutuvien riskikeskittymien syntymistä ja olemassaoloa seurataan jatkuvasti.

Luotonannon keskittyneisyys

	2012	%	2011	%
Luotonanto luotonsaajaryhmittäin				
Kotitaloudet	373 468 862	52 %	340 637 798	55 %
Asuntoyhteisöt	255 356 308	35 %	188 743 818	31 %
Yksityiset yritykset (asuntosijoittajat)	90 410 005	12 %	79 811 499	13 %
Muut	5 810 980	1 %	5 798 155	1 %
Yhteensä	725 046 154	100 %	614 991 271	100 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan				
Vakituinen asunto	683 255 807	94 %	574 302 052	93 %
Kulutusluotto	33 827 584	5 %	32 353 208	5 %
Vapaa-ajan asunto	7 962 762	1 %	8 336 011	1 %
Yhteensä	725 046 154	100 %	614 991 271	100 %
Luotonanto maakunnittain				
Uusimaa	585 999 341	81 %	500 274 558	81 %
Muu Suomi	139 046 812	19 %	114 716 712	19 %
Yhteensä	725 046 154	100 %	614 991 271	100 %

Luotonanto maakunnittain perustuu lainansaajan sijaintiin.

Suurten asiakaskokonaisuuksien vastuulimiitit 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 antolainasalkun osalta 51,03 prosenttia (57,8 %). LTV-arvojen laskennassa on huomioitu vain reaalivakuudet, joilla tässä tarkoitetaan panttikirjakiinnityksiä kiinteistöön tai vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, asunto-osakkeita tai vastaavia sekä asumisoikeuksia. Lainojen muille vakuuksille kuin reaalivakuuksille, esimerkiksi takauksille, ei laskennassa ole annettu merkitystä.

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 Hypo-konsernin ulkopuolinen korttipalveluyhtiö.

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

Luottoriskin vaikutus vakavaraisuuteen

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa Finanssivalvonnan määräysten mukaisella standardimenetelmällä. Standardimenetelmän mukainen omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille on katsottu riittäväksi myös konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä.

Luotto- ja vastapuoliriskin enimmäismäärä

	2012		2011	
	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo
	Keskimäärin kauden aikana		Keskimäärin kauden aikana	
Luotonanto				
Erääntymättömät	652 413 968	622 697 074	592 980 181	525 990 035
Erääntyneet 1-3 kk	71 545 561	46 177 551	20 809 541	40 630 234
Järjestämättömät, erääntyneet yli 3 kk	1 086 624	1 144 082	1 201 539	1 099 698
Luotonanto yhteensä	725 046 153	670 018 707	614 991 261	567 719 967
Muut				
Saamiset luottolaitoksilta				
Erääntymättömät	10 708 389	10 921 888	11 135 388	18 678 860
Saamistodistukset		0		0
Erääntymättömät	107 685 079	109 273 376	110 861 673	73 707 060
Osakkeet ja osuudet	113 435	113 135	112 835	112 835
Johdannaissopimukset		0		0
Erääntymättömät	90 520	252 655	414 790	520 895
Takaussaatavat ja muut taseen ulkopuoliset saatavat	0	2 848 100	5 696 200	8 440 450
Muut yhteensä	118 597 422	123 409 154	128 220 885	101 460 100
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,15 %		0,20 %	

Arvoltaan alentuneet saatavat, tasearvoltaan nolla, ovat yhteensä 295.732,32 euroa (446.790,20). Liitetiedossa 16 sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.

Luotonannon vakavaraisuuslaskennan mukainen vakuusjaottelu

	2012	2011
Valtio, kunta tai rahoitusvakuus, riskipaino 0 %	5,0 %	4,0 %
Talletusvakuus, riskipaino 20 %	0,6 %	1,6 %
Asuntovakuus, riskipaino 35 %	70,9 %	70,0 %
Asuntovakuus, riskipaino 50 %	0,6 %	1,0 %
Asuntovakuus, riskipaino 75 %	4,8 %	5,0 %
Saatava, jonka vakuutta ei ole huomioitu vakavaraisuuslaskennassa tai riskipaino on 100 %	18,3 %	18,4 %
	100,0 %	100,0 %

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

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

Luotonantoon liittyvien järjestämättömien eli vähintään 90 päivää erääntyneenä ja maksamatta olleiden saamisten kokonaismäärä laski hieman edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden ollen 31.12.2012 yhteensä 1,156 milj. € (1,202 m€), mikä on 0,159 prosenttia lainakannasta (0,2 %). Vuoden 2012 aikana toteutettiin velallisen maksuvaikeuksista johtuneita luottojen tilapäisiä uudelleenjärjestelyjä aiempiin vuosiin verrattuna normaaliksi arvioitu määrä.

Arvonalentumistappioita kirjattiin saatuja palautuksia enemmän, kirjausten nettomäärä oli vuonna 2012 0,03 milj. € (arvonalentumistappioita palautui 0,2 milj. €). Hallintakeinojen

tehokas käyttö, luottoriskin tehokas seuranta ja vähäinen luottotappioiden määrä ilmentävät luottosalkun maltillista riskitasoa.

Ottaen huomioon edellä selostetut luottoriskin hallintakeinot sekä toteutuneiden luottoriskien vähäisen määrän, 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 tunnistetaan, kartoitetaan, mitataan ja arvioidaan jatkuvalla seurannalla ja vakiomuotoisella tapahtumaraportoinnilla, joihin perustetaan myös korjaavat toimenpiteet. Liiketoiminnassa operatiivisia riskejä arvioidaan esimiesten, johtoryhmän ja toimivan johdon toimesta. Hypo-konsernissa on vahvistettu myös operatiivisten riskien hallinnan periaatteet, jotka operatiivisten riskien valvontavastuut on kuvattu ja kohdennettu johtoryhmän jäsenten välillä henkilötasolle.

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

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. Keskeisten liiketoiminta-alueiden toimintaohjeistus on uudistettu ja ajantasaistettu vuonna 2012. Henkilöriskien hallintaan kiinnitetään huomiota myös hajauttamalla osaamista ja vastuuta mahdollisuuksien mukaan useille eri henkilöille organisaatiossa.

Yhden toimipaikan riskejä hallitaan mm. toimipaikan oman palo-, vesi- ja murtovahinkosuojausten avulla. Konserni pitää yllä ajantasaista vakuutusturvaa erilaisten liiketoiminnan häiriötilanteiden, mm. mahdollisten toimitilojen käyttökelvottomuustilanteiden varalta. Toimipaikan fyysisen turvallisuuden tasoa on arvioitu myös 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. Liiketoimintaprosessin suunnittelussa kiinnitetään huomiota myös etäasiointiin liittyviin operatiivisiin riskeihin.

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 31.12.2012 oli 52 % (62 %).

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-ehtoisten 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 riittävyyttä osana konsernin tulokorttitavoitteita tuloslaskelman ja taseen avulla.

Lyhytaikainen maksuvalmius, joka sisältää rahavarojen lisäksi shekkitali- ja muut sitovat maksuvalmiuslimiitit, oli tilanpäivänä 31.12.2012 yhteensä 141,9 miljoonaa euroa (145,5 milj. €).

Lyhytaikainen maksuvalmius kattoi velka- ja talletussopimuksiin liittyvät maksuvelvoitteet tilinpäätöshetkeä seuraavilta 1,2 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 talletussopimuksiin liittyvät maksuvelvoitteet, sisältäen johdannaissopimusten nettomääräiset kassavirrat olivat:

Maksuvalmiusriski

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2012	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	21 134 189	23 266 667	140 222 185	2 666 667		187 289 707
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	165 809 402	83 423 190	51 116 130	23 167 954	0	323 516 676
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	57 164 467	130 917 117	110 789 070			298 870 654
Johdannaissopimukset	66 984	1 494 845	3 840 077	106 116		5 508 021
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			680 000	0	0	680 000
Velat Yhteensä	244 175 042	239 101 818	306 647 462	25 940 737	0	815 865 058

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	0	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	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	24 317	1 117 267	0	0	1 141 584
Velat Yhteensä	200 271 267	223 221 223	363 084 326	24 409 607	76 233	811 062 656

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 tase-erien 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 konsernitason ja se raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti.

Velkasopimuksiin pohjautuva keskimaturiteetti oli 31.12.2012 hieman yli 2 vuotta (2,5 v).

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. Konsernilla ei ole omaa kaupankäyntivarastoa.

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 määrää, 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 vuotuiseseen korkokatteeseen (tuloriski) sekä korkoherkkien tase-erien nykyarvoon (taloudellinen riski).

Tuloriskiä mitataan laskemalla mm. kahden (2) prosenttiyksikön yhdensuuntaisen koronmuutoksen vaikutus konsernin korkokatteeseen vuodessa. Tuloriskin hallinnan tavoitteena on ylläpitää rahoitustaseen saamis- ja velkaerät määriltään, viitekoroiltaan ja uudelleenhinnoitteluajankohdiltaan 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 mm. 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 asetettua, omiin varoihin suhteutettua enimmäisrajaa.

Korkoriskiä koskevat tiedot
Uudelleenhinnoitteluajankohta 2012
(milj. €)

	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset						
Saamiset	479,9	445,1	0,0			925,1
Velat	502,9	378,1	0,0	0,0		881,0
Netto	-23,0	67,0	0,0	0,0	0,0	44,1
Kiinteäkorkoiset						
Saamiset	8,3	21,9	73,3	8,7	1,5	113,7
Velat	20,9	43,3	61,0	7,7		132,8
Netto	-12,6	-21,4	12,4	1,1	1,5	-19,1
Muut						
Saamiset		14,9				14,9
Velat		14,9				14,9
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 eriä, jotka ovat luonteeltaan vaadittaessa maksettavia ja ne on oletettu uudelleenhinnoiteltaviksi alle kolmen kuukauden kuluessa.

Erässä "Muut" on esitetty kytkettyjä johdannaisia sisältävät rahoitusinstrumentit.

Herkkyyshanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet 2%), kasvaisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 0,4 miljoonaa (pienentyisi 0,4 milj. €)

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

Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen lasku tilinpäätöshetkellä tarkastelutuna kasvattaisi käyvän arvon rahaston negatiivista arvoa 0,3 miljoonalla eurolla.

Hypon taloudellinen arvo puolestaan alenisi 2 prosentin koron noususta 0,4 miljoonaa euroa.

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

Erässä "Muut" on esitetty kytkettyjä johdannaisia sisältävät rahoitusinstrumentit.

Herkkyyshanalyysi

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

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

Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen lasku tilinpäätöshetkellä tarkastelutuna kasvattaisi käyvän arvon rahaston negatiivista arvoa 1,2 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 tulariskille 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 31.12.2012 oli 6,1 prosenttia (8,0 %) 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 asuntonttiomistukset koostuvat vuokralle annetuista kohteista. Valtaosa kohteista sijaitsee Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin hajautuneena, pääosin pääkaupunkiseudulla. Ulkomailla sijaitsevia kohteita ei hankita. Konsernin taseesta ilmenevä asuntojen ja asuntotonttien arvo vastaa sijoitusten todellista tai niistä myytäessä vähintään saatavaa arvoa. Asuntonttiomistusten osalta arvonalentumisriski on eliminoitu sopimuksellisesti.

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

Asuntojen ja asuntotonttien, pois lukien omassa käytössä olevat tilat, kirjanpitoarvot olivat 31.12.2012 noin 82 % (83 %) arvioiduista käyvistä arvoista. Tilikaudella ei kirjattu omistuksiin kohdistuvia arvonalentumisia.

Tuottoriski, vahingoittumisriski

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

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

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

Vuokrausaste 31.12.2012 oli 89,9 prosenttia (91,2 %).

Asunto- ja asuntotonttisijoituksille asetettu nettotuottotavoite vaihtelee kohteen mukaan 5 - 7 prosentin välillä. Asunto- ja asuntotonttisijoitusten nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna vuonna 2012 oli 5,3 prosenttia (5,4 %). Asuinhuoneistojen neliövuokra 31.12.12 oli keskimäärin 18,58 euroa/m²/kk (17,73 €/m²/kk).

Keskittyneisyysriski

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

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä asuntojen hinnanalentumisriskille on kohdennettu 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 sääntelyriskin, 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 ja luottojen kysynnän heikkeneminen aiheuttavat riskin siitä, ettei konsernin liiketoimintatavoitteita saavuteta. Pääomamarkkinoiden kriiseillä on epäsuotuisia vaikutuksia myös talletusten hinnoitteluun.

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

Sääntelyriski 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 muodosta myös emoyhtiö Hypoa koskevan erityislainsäädännön jääminen vaille riittävää huomiota uudessa sääntelyssä ja viranomaisten toiminnassa. Nopeat muutokset saattavat myös hidastaa asiakaspalvelun erikoistuote- ja erikoispalvelukokonaisuuksien markkinoille tuontia ja vaikuttaa konsernin kilpailukykyyn muihin luottolaitostoimijoihin nähden. Sääntelyriskiä hallitaan muutosten toteuttamiseen liittyvien henkilö- ja teknisten resurssien hallinnalla, Compliance-toiminnalla ja ylläpitämällä asiallisia suhteita viranomaisiin. Konsernissa kuitenkin

tiedostetaan, että pitkällä aikavälillä sääntely- ja valvontaympäristön muutokset takaavat omalta osaltaan sen, että luottolaitostoiminta toimialana on terveellä ja kannattavalla pohjalla.

Konsernin 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. Tunnettuuden vahvistamista jatketaan edelleen kannattavasti ja riskit halliten. Tunnettuuden keskeisinä liiketoimintamittareina ovat asiakaskontaktien määrä ja –palautteiden sisältö, joita seurataan säännöllisesti.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA 1.1. – 31.12.2012

Euroa	Liitetieto	2012	2011
Korkotuotot	1	18 963 738,61	17 538 873,78
Korkokulut	1	-16 588 190,33	-16 561 802,19
KORKOKATE		2 375 548,28	977 071,59
Palkkiotuotot	2	589 634,63	599 695,64
Palkkiokulut	2	-18 563,90	-9 980,00
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Valuuttatoiminnan nettotuotot	3	1 075,74	1 053,11
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	4	14 138,04	4 009,79
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	5	5 947 539,08	6 168 444,53
Liiketoiminnan muut tuotot	6	439 826,30	426 472,06
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-2 563 952,96	-2 681 894,40
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		61 449,99	-471 298,53
Muut henkilösivukulut		-125 677,01	-86 697,48
Muut hallintokulut		-2 347 170,36	-2 132 569,11
		-4 975 350,34	-5 372 459,52
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	8	-95 580,00	-86 882,92
Liiketoiminnan muut kulut	7	-308 951,07	-261 346,66
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista saamisista	9	-29 658,38	154 811,87
LIIKEVOITTO		3 939 658,38	2 600 889,49
Tilinpäätössiirrot		-2 971 288,50	-1 940 827,31
Tuloverot		-966 460,39	-684 447,30
VARSAINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN		1 909,49	-24 385,12
TILIKAUDEN VOITTO		1 909,49	-24 385,12

EMOYHTIÖN TASE 31.12.2012

Euroa	Liitetieto	31.12.2012	31.12.2011
VASTAAVAA			
Käteiset varat	11	0,00	15 796,65
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Valtion velkasitoumukset		0,00	0,00
Muut	14,27,28,29	106 385 078,71	84 164 822,70
		<u>106 385 078,71</u>	<u>84 164 822,70</u>
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	12,27,28,29	1 269 991,69	6 120 387,17
Muut		3 019 037,61	4 677 462,09
		<u>4 289 029,30</u>	<u>10 797 849,26</u>
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	13,27,28,29	725 561 533,52	615 599 063,75
Saamistodistukset	13,27,28,29		
Julkisyhteisöiltä		0,00	1 999 097,28
Muilta		1 300 000,00	24 697 752,52
		<u>1 300 000,00</u>	<u>26 696 849,80</u>
Osakkeet ja osuudet	15,29	4 934,82	4 334,82
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	29	6 687 674,01	6 687 674,01
Johdannaissopimukset	16,28	90 520,00	414 789,70
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	17,19	57 923,09	100 976,69
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	18,19	50 794 312,73	61 207 954,34
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	18	2 958 459,26	2 958 459,26
Muut aineelliset hyödykkeet	19	211 803,38	219 649,03
		<u>53 964 575,37</u>	<u>64 386 062,63</u>
Muut varat	20	1 349 973,14	547 919,36
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	21	3 568 851,81	3 753 439,35
Laskennalliset verosaamiset	22	1 210 288,20	1 544 497,67
VASTAAVAA YHTEENSÄ		<u>904 470 381,97</u>	<u>814 714 076,39</u>

Euroa	Liitetieto	31.12.2012	31.12.2011
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille		40 000 000,00	40000000,00
Luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	27,28,29	422 734 625,68	347 981 546,42
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	27,28,29	54 989 075,44	65 322 990,68
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	23,27,28,29		
Joukkovelkakirjalainat		198 087 944,59	202 798 701,12
Muut		100 782 709,05	72 375 131,04
		<u>298 870 653,64</u>	<u>275 173 832,16</u>
Johdannaissopimukset ja muut käypankäyntitarkoituksessa pidettävät velat	28,29	1 533 947,00	5 452 733,70
Muut velat			
Muut velat	24	3 006 611,74	1 443 388,91
Siirtovelat ja saadut ennakot	25	3 470 475,23	4 631 308,67
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	26,27,29	680 000,00	1 020 000,00
Laskennalliset verovelat	22	7 403 700,36	6 404 647,87
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ			
Vapaaehtoiset varaukset		23 882 332,16	19 946 850,70
Laskennallinen verovelka		-5 851 171,38	-4 886 978,42
		<u>18 031 160,78</u>	<u>15 059 872,28</u>
OMA PÄÄOMA	30		
Peruspääoma	31	5 000 000,00	5 000 000,00
Arvonkorotusrahasato		4 504 174,42	4 530 136,63
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto		24 780 046,90	24 392 915,12
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta		-3 664 129,27	-4 663 218,62
Käypään arvoon arvostamisesta		214 615,25	50 407,26
Vapaat rahastot			
Muut rahastot		22 923 500,00	22 923 500,00
Edellisten tilikausien voitto		-9 984,69	14 400,43
Tilikauden voitto		1 909,49	-24 385,12
		<u>53 750 132,10</u>	<u>52 223 755,70</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<u>904 470 381,97</u>	<u>814 714 076,39</u>

TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKSET

Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset

Takaukset ja pantit

2 181 921,00

2 181 921,00

Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset

34

Arvopapereiden takaisinostositoumukset

1 318 247,88

1 804 279,40

Muut

88 173 697,7685 405 135,18

89 491 945,64

87 209 414,58

TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKSET YHTEENSÄ**91 673 866,64****89 391 335,58**

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2012

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 arvonorotusten vastaerät on merkitty omaan pääomaan sisältyvään arvonorotusrahoon. Tehdyt arvonorotukset tuloutuvat mahdollisen myynnin yhteydessä. Kiinteistöjen mahdollista arvonalentumista tarkastellaan vähintään kerran vuodessa ja mikäli tarvetta arvonalentumiselle ilmenee, tehdään sijoituksesta arvonalentumiskirjaus, jolloin myös aiheettomaksi osoittautunut arvonorotus peruutetaan.

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 arvonnkorotuksista syntynyt arvonnkorotusrahasto 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 1.1.2012 - 31.12.2012 LIITETIEDOT

	Samaan konserniin kuuluvalta / -lle	Yhteensä
1. Korkotuottojen ja -kulojen erittely tase-erittäin		
Saamiset luottolaitoksilta		31 820,94
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		16 922 847,99
Saamistodistukset		1 956 256,57
Muut korkotuotot		52 813,11
Korkotuotot yhteensä	0,00	18 963 738,61
Velat luottolaitoksille	-4 750 348,65	-7 589 120,07
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		-1 140 113,20
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		-5 994 146,34
Johdannaissopimukset		-1 841 757,99
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		-22 549,59
Muut korkokulut		-503,14
Korkokulut yhteensä	-4 750 348,65	-16 588 190,33
2. Palkkiotuotot ja -kulut		
Luotonannosta		530 191,20
Ottolainauksesta		92,40
Lainopillisisistä tehtävistä		54 541,03
Muusta toiminnasta		4 810,00
Palkkiotuotot yhteensä		589 634,63
Palkkiokulut, muista		-18 563,90
3. Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot		
Arvopaperikaupan nettotuotot		0,00
Valuuttatoiminnan nettotuotot		1 075,74
Yhteensä		1 075,74
4. Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot		
Saamistodistusten myyntivoitot		14 138,04
Osakkeiden ja rahasto-osuuksien myyntivoitot		0,00
Yhteensä		14 138,04
5. Sijoituskiinteistöjen nettotuotot		
Vuokratuotot		3 288 244,75
Myyntivoitot (-tappiot)		3 008 059,80
Muut tuotot		302 274,32
Maksetut vastikkeet ja hoitokulut		-596 613,71
Poistot		-16 658,99
Arvonalentumiset		0,00
Muut kulut		-37 767,09
Yhteensä		5 947 539,08
6. Liiketoiminnan muut tuotot		
Vuokratuotot, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus		0,00
Muut tuotot		439 826,30
Yhteensä		439 826,30
7. Liiketoiminnan muut kulut		
Vuokratulut		-41 298,55
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut		-32 622,00
Muut kulut		-235 030,52
Yhteensä		-308 951,07
8. Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä		
Suunnitelman mukaiset poistot		-95 580,00

9. Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista sekä muista rahoitusvaroista

Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	
Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot	-63 941,45
Vähennykset	<u>34 283,07</u>
Yhteensä	-29 658,38

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	8 927 936	3 939 658	904 466 395	832 688 112	30
Muu toiminta	439 826	0	17	0	0

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2012**11. Käteiset varat**

Kassa	0,00
-------	------

12. Saamiset luottolaitoksilta

	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilla	0,00	3 019 037,61	3 019 037,61
Kotimaisilta luottolaitoksilta	1 265 518,37	0,00	1 265 518,37
Ulkomaisilta luottolaitoksilta	<u>4 473,32</u>	<u>0,00</u>	<u>4 473,32</u>
	1 269 991,69	3 019 037,61	4 289 029,30

13. Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä

Yritykset ja asuntoyhteisöt	341 195 663,37
Kotitaloudet	378 604 890,39
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	2 328 459,98
Ulkomaat	<u>3 432 519,78</u>
Yhteensä	725 561 533,52
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla	412 028,18
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot	
Arvonalentumistappiot vuoden alussa	295 732,32
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	67 168,33
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	<u>-29 060,48</u>
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	333 840,17
Saamisista tilikaudelle kirjatut lopulliset luottotappiot	23 282,21

14. Saamistodistukset

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat			
Myytavissä olevat			
Kuntatodistukset		0,00	0,00
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat			
Myytavissä olevat			
Sijoitustodistukset		0,00	0,00
Yritystodistukset		0,00	0,00
Joukkovelkakirjat	<u>107 685 078,71</u>		<u>107 685 078,71</u>
Saamistodistukset yhteensä	107 685 078,71	0,00	107 685 078,71
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla			0,00
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen			106 385 078,71

15. Osakkeet ja osuudet

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

16. Johdannaispimukset

	Kirjanpitoarvo		Yhteensä	
	Vastaavaa	Vastattavaa		
Suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojauslaskentamalli, käypä arvo			-1 966 297,38	
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käyvän arvon suojauslaskentamalli, käypä arvo			3 409 724,38	
Koronvaihtosopimukset, indeksisidonnaiset, käypä arvo	90 520,00			
Jvk-lainojen kytketyt johdannaiset (suojauksen kohde), käypä arvo			90 520,00	
	90 520,00	1 533 947,00		
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, siirtyvä korko			1 072 024,56	
Yhteensä	90 520,00	2 605 971,56		
Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuuksien nimellisarvot	46 566 666,66	117 850 000,00	5 000 000,00	169 416 666,66
Käypä arvo, vastaavaa	90 520,00			90 520,00
Käypä arvo, vastattavaa	375 157,00	153 306,00	1 005 484,00	1 533 947,00

17. Aineettomat hyödykkeet

IT-ohjelmat ja hankkeet	57 923,09
-------------------------	-----------

18. Aineelliset hyödykkeet

Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo	
Maa- ja vesialueet	22 766 562,46
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	28 027 750,27
Tasearvo, yhteensä	50 794 312,73
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	62 950 919,82
Muut kiinteistöt ja kiint.yhteisöjen osakkeet, tasearvo	
Omassa käytössä olevat	
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	2 958 459,26
Tasearvo, yhteensä	2 958 459,26
Muiden kiinteistöjen käypä arvo yhteensä	5 362 140,00

19. Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden muutokset tilikauden aikana

	Aineettomat hyödykkeet	Sij.kiint. ja sij.kiinteistö- osakkeet	Muut kiint. ja kiinteistö- osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
Hankintameno 1.1.2012	373 972	53 305 406	165 194	1 893 758	55 364 358
Lisäykset		14 371 381		52 492	14 423 874
Vähennykset		-19 839 193		-7 811	-19 847 005
Siirrot erien välillä					0
Hankintameno 31.12.2012	373 972	47 837 594	165 194	1 938 439	49 941 227
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2012	272 995	527 118	0	1 674 109	2 201 227
Tilikauden poisto	43 053	16 659		52 526	69 185
Tilikauden arvonalennukset					0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2012	316 048	543 777	0	1 726 635	2 270 412
Arvonkorotukset 1.1.2012		3 534 882	2 793 265		6 328 147
Tilikauden arvonkorotusten lisäys					0
Tilikauden arvonkorotusten peruutukset		-34 387			-34 387
Kirjanpitoarvo 31.12.2012	57 924	50 794 312	2 958 459	211 803	53 964 575

20. Muut varat

Muut saamiset	1 349 973,14
---------------	--------------

21. Siirtosaamiset ja maksetut ennakot

Korkosaamiset	1 936 479,56
Muut siirtosaamiset	1 632 372,25
Yhteensä	3 568 851,81

22. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

	Verosaaminen	Verovelka
Kiinteistösij. arvonkorotusrahaston laskennallinen vero		1 461 619,51
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	1 210 288,20	90 909,47
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero		5 851 171,38
Yhteensä	1 210 288,20	7 403 700,36

23. Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat

	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat		
Joukkovelkakirjalainat	198 087 945	198 590 000
Sijoitus- ja yritystodistukset	100 782 709	101 300 000
Yhteensä	298 870 654	299 890 000

24. Muut velat

Muut velat	3 006 611,74
------------	--------------

25. Siirtovelat ja saadut ennakot

Korkovelat	2 785 931,26
Saadut ennakomaksut	37 754,39
Muut siirtovelat	646 789,58
Yhteensä	3 470 475,23

26. Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla

	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut	680 000,00	680 000,00

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

27. Muut velat

	2012	2011
Muut velat	5 725 731,20	4 061 648,93

28. Tase-erien erittely koti- ja ulkomaanrahan määräisiin

	Kotimaan raha	Ulkomaan raha	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	4 289 029,30		4 289 029,30
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	725 561 533,52		725 561 533,52
Saamistodistukset	107 685 078,71		107 685 078,71
Johdannaissopimukset	90 520,00		90 520,00
Muu omaisuus	66 844 220,44		66 844 220,44
Yhteensä	904 470 381,97	0,00	904 470 381,97
Velat luottolaitoksille	389 371 244,87	73 363 380,81	462 734 625,68
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	54 989 075,44		54 989 075,44
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	298 870 653,64		298 870 653,64
Johdannaissopimukset ja käyntitarkoituksessa pid. velat	-1 875 777,38	3 409 724,38	1 533 947,00
Muut velat	14 560 787,33		14 560 787,33
Oma pääoma+varaukset	71 781 292,88		71 781 292,88
Yhteensä	827 697 276,78	76 773 105,19	904 470 381,97

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

29. Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot ja kirjanpitoarvot

	Käyvän arvon määrittämisperiaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo Samaan konserniin kuuluvalla
Käteiset varat		0,00	0,00	
Saamiset luottolaitoksilta	B	4 289 029,30	4 289 029,30	
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	B	725 561 533,52	730 286 841,55	829 197,54
Saamistodistukset	B	107 685 078,71	107 685 078,71	
Osakkeet ja osuudet	A	4 934,82	4 934,82	
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	C	6 687 674,01	6 687 674,01	6 687 674,01
Johdannaissopimukset	B	90 520,00	90 520,00	
Yhteensä		844 318 770,36	849 044 078,39	7 516 871,55
Velat luottolaitoksille	B	462 734 625,68	462 734 625,68	-316 308 305,02
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	B	54 989 075,44	54 989 075,44	
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	B	298 870 653,64	298 870 653,64	
Johdannaissopimukset	B	1 533 947,00	1 533 947,00	
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	B	680 000,00	680 000,00	
Yhteensä		818 808 301,76	818 808 301,76	-316 308 305,02

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 31.12.2011	5 000 000	4 530 137	24 392 915	-4 612 811
Rahavirran suojaukset				
Käyvän arvon muutos				-518 461
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				1 841 758
Myytavissä olevat rahoitusvarat				
Käyvän arvon muutos				233 932
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-16 438
Kiinteistöjen arvonkorotusten peruutukset		-34 387		
Vapaaehtoisen varauksen muutos				
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi				
Liittymismaksut			387 132	
Tilikauden voitto				
Laskennallisten verojen muutos		8 425		-377 494
Oma pääoma 31.12.2012	5 000 000	4 504 174	24 780 047	-3 449 514

	Muut rahastot	Vapaaehtoiset varaukset	Voitto-varat	Yhteensä
Oma pääoma 31.12.2011	22 923 500	15 059 872	-9 985	67 283 628
Rahavirran suojaukset				
Käyvän arvon muutos				-518 461
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				1 841 758
Myytavissä olevat rahoitusvarat				
Käyvän arvon muutos				233 932
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-16 438
Kiinteistöjen arvonorotusten peruutus myynnin yhteydessä				-34 387
Vapaaehtoisen varauksen muutos		3 935 481		3 935 481
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			0	0
Liittymismaksut				387 132
Tilikauden voitto			1 909	1 909
Laskennallisten verojen muutos		-964 193		-1 333 262
Oma pääoma 31.12.2012	22 923 500	18 031 161	-8 076	71 781 293

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	40 946 666,67

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	
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot	88 173 697,76
Osaomisteisten asuntojen mahdolliset lunastukset	1 318 247,88
Yhteensä	91 673 866,64

TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

35. Tilintarkastajan palkkiot toimeksiantoryhmittäin

Tilintarkastuksesta	38 700,00
Veroneuvonnasta	0,00
Muista palveluista	0,00
Yhteensä	38 700,00

EMOYHTIÖN HENKILÖSTÖÄ JA JOHTOA KOSKEVAT LIITETIEDOT

36. Henkilöstön lukumäärä

	Keski- määräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	27	30
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2
Määräaikainen henkilöstö	1	1
Yhteensä	30	33

37. Johdolle maksetut palkat ja palkkiot

Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kokonaispalkat 509 000,00
 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 kokonaispalkkioihin 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		11 479,10
Varapj:n vuosipalkkio		9 789,95
Kokouspalkkiot		28 380,00
Jäsenten vuosipalkkiot		27 161,03
Yhteensä		76 810,08

Hallintoneuvosto		
Pj:n vuosipalkkio		4 305,00
Varapj:n vuosipalkkio		2 150,00
Muut, vuosipalkkio		22 605,00
Kokouspalkkiot/Tarkastajat		3 120,00
Yhteensä		32 180,00

Yksittäisille jäsenille maksetut palkat ja palkkiot palkkiolajeineen käyvät ilmi vuoden 2012 palkka- ja palkkioselvityksestä, joka on julkistettu Hypon kotisivuilla www.hypo.fi/hypo/johtaminen ja hallinnointi.

38. Johdolle myönnetty luotot

	2012	2011	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	399 780,03	400 429,96	-649,93
Hallitus	688 837,64	765 838,19	-77 000,55
Hallintoneuvosto	3 239 393,03	3 121 534,48	117 858,55
Yhteensä	4 328 010,70	4 287 802,63	40 208,07

EMOYHTIÖN OSAKEOMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Kotipaikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos
Tytäryritykset, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen				
Suomen Asuntopankki Oy	Helsinki	100,0		
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,9		
Tytäryritykset, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen				
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	80,4	980 731,38	-181 007,89
Osakkuusyhtiöt, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen				
As Oy Helsingin Eiran Helmi	Helsinki	42,7	2 363 629,30	0,40
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	Helsinki	37,9	450 904,49	-79,48
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	30,0	160 128,13	-2 349,06
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	Hyvinkää	25,0	569 843,75	-1 049,19

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

KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Suomen Hypoteekkiyhdistys laatii IFRS-konsernitiilinpäätöksen.

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

EMOYHTIÖN VAKAVARAISUUTTA JA RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Riskinkantokyky

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jälj. Hypo) tulee jatkuvasti olla riskinkantokykyinen suhteessa liiketoimintansa sekä toimintaympäristönsä riskeihin. Riskinkantokyky muodostuu 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 Asuntopankki 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.

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 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 määrällisesti merkityksellisimmät ovat markkinariskit sekä asuntojen omistuksiin liittyvä hinnanalentumisen riski.

Omat varat, niiden jakaantuminen ensisijaisiin ja toissijaisiin eriin sekä omien varojen vähimmäisvaatimusta koskevat tiedot on esitetty alla olevassa taulukossa. Vakavaraisuus 31.12.2012 oli 16,3 prosenttia ja ensisijaisista omista varoista laskettu vakavaraisuus 15,2 prosenttia (vuotta aiemmin 16,1 ja 14,9 %).

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

Omat varat ja vakavaraisuus

Oma pääoma, kirjanpidon mukainen	53 750 132
Ensisijaisiin omiin varoihin tehtävät oikaisut	
Vapaaehtoiset varaukset	18 031 161
Aineettomat hyödykkeet	-57 923
Toissijaisiin omiin varoihin tehtävät oikaisut	
Käyvän arvon rahasto, rahavirtojen suojauksesta	3 664 129
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	680 000
Omat varat, vakavaraisuuslaskennan mukainen,	76 067 499
josta ensisijaiset omat varat	
Vapaaehtoiset varaukset	18 031 161
Peruspääoma	5 000 000
Vararahasto	24 780 047
Käyttörahasto	22 923 500
Edellisten tilikausien voitto	-9 985
Tilikauden voitto	1 909
Aineettomat hyödykkeet	-57 923
Ensisijaiset omat varat yhteensä	70 668 709
josta toissijaiset omat varat	
Arvonkorotusrahasto	4 504 174
Käyvän arvon rahasto, myytävissä olevat rahoitusvarat	214 615
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	680 000
Toissijaiset omat varat yhteensä	5 398 790
Omien varojen vähimmäisvaatimus	
Luotto- ja vastapuoliriskin kattamiseksi	35 925 000
Operatiivisen riskin kattamiseksi	1 340 000
Omien varojen vähimmäisvaatimus yhteensä	37 265 000
Omien varojen ylijäämä	38 802 499
Riskipainotetut saatavat ja sitoumukset	449 058 000
Vakavaraisuus %, ensisijaiset omat varat	15,2
Vakavaraisuus %	16,3

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

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

Riskienhallinta ja sisäinen valvonta

Riskienhallinnalla ja sisäisellä valvonnalla tarkoitetaan taloudellisen ja muun valvonnan toteuttamiseksi suoritettavia liiketoiminnan omia riskienhallinnallisia ja muita kontroleja sekä liiketoiminnasta riippumattomien 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. 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 säännöllisesti suoraan Hypon toimivalle ja ylimmälle johdolle konsernille sovitettuun riskienhallintakehikkoon perustuvilla riskikatsauksilla.

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 antolainaustoiminnassa työskentelevästä henkilöstöstä lähes kaikki ovat suorittaneet kiinteistönvälittäjiltä edellytettävän LKV-tutkinnon, minkä yhtenä tarkoituksena on vahvistaa Hypon kykyä arvioida vakuuden käypää arvoa. Asuinkiinteistövakuuksien osalta luotonottajalta edellytetään kohteen vakuutusurvan 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 analyyssejä 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
Kolitaloudet	373 468 862	51 %
Asuntoyhteisöt	255 871 688	35 %
Yksityiset yritykset (asuntosijoittajat)	90 410 005	12 %
Muut	5 810 980	1 %
Yhteensä	725 561 534	100 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan		
Vakituinen asunto	683 771 187	94 %
Kulutusluotto	33 827 584	5 %
Vapaa-ajan asunto	7 962 762	1 %
Yhteensä	725 561 534	100 %
Luotonanto maakunnittain		
Uusimaa	586 529 730	81 %
Muu Suomi	139 031 804	19 %
Yhteensä	725 561 534	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 antolainasalkun osalta 51,03 prosenttia (57,8 %). LTV-arvojen laskennassa on huomioitu vain reaalivakuudet, joilla tässä tarkoitetaan panttikirjakiinnityksiä kiinteistöön tai vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, asunto-osakkeita tai vastaavia sekä asumisoikeuksia. Lainojen muille vakuuksille kuin reaalivakuuksille, esimerkiksi takauksille, ei laskennassa ole annettu merkitystä.

Maksuvalmiustalletukset ja johdannaiset

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

Luotto- ja vastapuoliriskin enimmäismäärä

	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo Keskimäärin kauden aikana
Luotonanto		
Erääntymättömät	652 929 348	623 258 661
Erääntyneet 1-3 kk	71 545 561	46 177 551
Järjestämättömät, erääntyneet >3 kk	1 086 624	1 178 910
Arvoltaan alentuneet	0	0
Luotonanto yhteensä	725 561 534	670 580 294
Muut		0
Saamiset luottolaitoksilta		0
Erääntymättömät	4 289 029	7 543 439
Saamistodistukset		0
Erääntymättömät	107 685 079	109 273 376
Osakkeet ja osuudet	6 692 609	6 692 309
Johdannaissopimukset		0
Erääntymättömät	90 520	252 655
Takaussaatavat ja muut taseen ulkopuoliset saatavat	0	2 848 100
Muut yhteensä	118 757 237	126 609 879

Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %

0,18 %

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 %	5,0 %
Talletusvakuus, riskipaino 20 %	0,6 %
Asuntovakuus, riskipaino 35 %	70,9 %
Asuntovakuus, riskipaino 50 %	0,6 %
Asuntovakuus, riskipaino 75 %	4,8 %
Saatava, jonka vakuutta ei ole huomioitu vakavaraisuuslaskennassa tai riskipaino on 100 %	18,3 %
	100,0 %

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

Johdannaissopimukset on pääosin tehty noudattaen Suomen Pankkiyhdistyksen

johdannaissopimusten yleisiä ehtoja sekä toteutetaan siten,

että saman eräpäivän sopimuskohtaiset kassavirrat saman vastapuolen kanssa voidaan suorittaa nettomääräisinä.

Luotonantoon liittyvien järjestämättömien eli vähintään 90 päivää erääntyneenä ja maksamatta olleiden saamisten kokonaismäärä laski hieman edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden olleen 31.12.2012 yhteensä 1,156 milj. € (1,202 m€), mikä on 0,159 prosenttia lainakannasta (0,2 %). Vuoden 2012 aikana toteutettiin velallisen maksuvalkeuksista johtuneita luottojen tilapäisiä uudelleenjärjestelyjä aiempiin vuosiin verrattuna normaaliksi arvioitu määrä.

Arvonalentumistappioita palautui tehtyjä kirjauksia enemmän, kirjausten nettomäärä oli vuonna 2012 -0,03 milj. € (0,2 milj. €). Hallintakeinojen tehokas käyttö, luottoriskin tehokas seuranta ja vähäinen luottotappioiden määrä ilmentävät luottosalkun maltillista riskitasoa.

Ottaen huomioon edellä selostetut luottoriskin hallintakeinot sekä toteutuneiden luottoriskien vähäisen määrän, 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.

Hypön liiketoimintaan liittyviä operatiivisia riskejä tunnistetaan, kartoitetaan, mitataan ja arvioidaan jatkuvalla seurannalla ja vakiomuotoisella tapahtumaraportoinnilla, joihin perustetaan myös korjaavat toimenpiteet. Liiketoiminnassa operatiivisia riskejä arvioidaan esimiesten, johtoryhmän ja toimivan johdon toimesta osana operatiivista toimintaa. Hypo-konsernissa on vahvistettu myös operatiivisten riskien hallinnan periaatteet, jotka operatiivisten riskien valvontavastuut on kuvattu ja kohdennettu johtoryhmän jäsenten välillä henkilötasolle.

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

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.

Hypön henkilöriskejä hallitaan monipuolisilla vuosittain vahvistettavilla toimenkuvilla ja tasapainoisilla yrityksen tavoitteista johdetuilla henkilökohtaisilla tuloskorteilla, säännöllisellä kaikki henkilöstöryhmät kattavalla koulutuksella ja pienen toimijan toimintaan nähden sopeutetuilla varamiesjärjestelyillä sekä työhyvinvointipanostuksilla ja henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmällä. Keskeisten liiketoiminta-alueiden toimintaohjeistus on uudistettu ja ajantasaistettu vuonna 2012. Henkilöriskien hallintaan kiinnitetään huomiota myös hajauttamalla osaamista ja vastuuta tarkoituksenmukaisuuksien tekijät huomioiden useille eri henkilöille organisaatiossa.

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

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 31.12.2012 oli 88,0 prosenttia (90,1 %).

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 turvaavat eri vastapuolien kanssa solmitut sitovat limiitit.

Konsernin ylin johto seuraa maksuvalmiuden riittävyyttä osana konsernin tuloskorttitavoitteita tuloslaskelman ja taseen avulla.

Lyhytaikainen maksuvalmius, joka sisältää rahavarojen lisäksi shekkitili- ja muut sitovat maksuvalmiuslimiitit, oli tilanpäivänä 31.12.2012 yhteensä 135,5 miljoonaa euroa (145,2 milj. €).

Lyhytaikainen maksuvalmius kattoi velkasopimukseen liittyvät maksuvelvoitteet tilinpäätöshetkeä seuraavilta vajaan kolmelta kuukaudelta. Luotonannon kasvutavoitteisiin ja varainhankintaan liittyvät maksuvelvoitteet katetaan lyhytaikaisen maksuvalmiuden lisäksi sitovilla limiiteillä pitkäaikaisesta rahoituksesta tai sijoitustodistus- ja joukkovelkakirjaohjelmiin perustuvilla varainhankintalimiiteillä.

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

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2012

	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	0	0	137 922 185	324 812 441	0	462 734 626
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	46 937	0	31 774 184	23 167 954	0	54 989 075
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	59 162 873	128 918 711	110 789 070	0	0	298 870 654
Johdannaissopimukset	66 984	1 494 845	3 840 077	106 116	0	5 508 021
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	0	0	680 000	0	0	680 000
Velat Yhteensä	59 276 794	130 413 556	285 005 516	348 086 511	0	822 782 376

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.

Tiettyjen varainhankintasopimusten takaisinmaksut on sidottu vastaavan antolainakantaosuuden muutoksiin, jolloin maturiteettipäätasapainoa kyseisten tase-erien 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 oli 31.12.2012 noin kaksi vuotta (2,3 v).

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-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 Hypon toimintoihin ja tunnuslukuihin, kuten käyvän arvon rahastoon sekä arvioi markkinariskien hallintaa ja toteutusta säännöllisesti. Hypolla ei ole omaa kaupankäyntivarastoa.

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 vuotuisen 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 rahoitustaseen saamis- ja velkaerät määriltään, viitekoroiltaan ja uudelleenhinnoitteluaikakohdilta 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 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. Ns. luonnollisen suojautumisen jälkeistä avointa korkoriskiä hallitaan suojaamistarkoituksessa tehtyjen johdannaissopimusten avulla neutraalin korkoaseman saavuttamiseksi ennakoitulla aikavälillä.

Taloudellista riskiä mitataan laskemalla mm. 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 asetettua, omiin varoihin suhteutettua enimmäisrajaa.

Korkoriskiä koskevat tiedot

Uudelleenhinnoitteluaikakohta 2012 (milj. €)	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset						
Saamiset	479,9	445,1	0,0	1,5		926,5
Velat	329,7	557,9	51,9	0,0		939,5
Netto	150,3	-112,8	-51,9	1,5	0,0	-13,0
Kiinteäkorkoiset						
Saamiset	8,3	21,9	73,4	8,7	1,5	113,8
Velat	12,0	22,6	56,4	5,0		96,0
Netto	-3,7	-0,7	16,9	3,7	1,5	17,8
Muut						
Saamiset		14,9				14,9
Velat		14,9				14,9
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 tasearvoon.

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

Erässä "Muut" on esitetty kytkettyjä johdannaisia sisältävät rahoitusinstrumentit.

Herkkyysanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet 2%), kasvaisi korkokate 0,4 miljoonaa euroa (pienentyisi 0,4 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 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 tuloriskille 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 31.12.2012 oli 5,9 prosenttia (7,9 %) 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 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 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 31.12.2012 noin 81 prosenttia (83 %) arvioiduista 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 vakuutusturvaa ja vuokralaisilta vuokravakuutta.

Vuokrausaste 31.12.2012 oli 91,9 prosenttia (91,2 %).

Asunto- ja asuntotonttisijoituksille asetettu nettotuottotavoite vaihtelee kohteen mukaan 5 - 7 prosentin välillä. Asunto- ja asuntotonttisijoitusten nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna vuonna 2012 oli 5,3 prosenttia (5,4 %). Asuinhuoneistojen neliövuokra 31.12.2012 oli keskimäärin 18,49 euroa/m²/kk (17,73 eur).

Keskittyneisyysriski

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

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä asuntojen hinnanalentumisriskille on kohdennettu 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 tähtäimellä Hypon resursointiin vaikuttavan sääntelyriskin, jota hallitaan osana strategisia riskejä. Myös mahdollinen Hypon tunnettuuden heikkeneminen luetaan kuuluvaksi strategiaan riskeihin.

Epäsuotuisat toimintaympäristön muutokset, kuten talouden voimakkaat suhdannevaihtelut sekä näiden tulemana pankin talletusasiakkaiden varojen siirtyminen talletuksista muihin omaisuusluokkiin ja luottojen kysynnän heikkeneminen aiheuttavat riskin siitä, ettei Hypon liiketoimintatavoitteita saavuteta.

Kilpailutilanteen ennakoidaan jatkuvasti tiukkenevan. Hypon tavoitteena on kuitenkin omilla erikoistuotteillaan, hyvällä palvelulla ja asuntorahoitukseen keskittyvän erikoistoimijan strategiallaan ylläpitää hyvä kilpailuasemansa markkinoilla.

Sääntelyriski 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 muodosta myös Hypoa koskevan erityislainsäädännön jääminen vaille riittävää huomiota uudessa sääntelyssä ja viranomaisten toiminnassa. Nopeat muutokset saattavat myös hidastaa asiakaspalvelun erikoistuote- ja erikoispalvelukokonaisuuksien markkinoille tuontia ja vaikuttaa Hypon kilpailukykyyn muihin luottolaitostoimijoihin nähden. Sääntelyriskiä hallitaan muutosten toteuttamiseen liittyvien henkilö- ja teknisten resurssien hallinnalla, Compliance-toiminnalla ja ylläpitämällä asiallisia suhteita viranomaisiin. Hypossa kuitenkin tiedostetaan, että pitkällä aikavälillä sääntely- ja valvontaympäristön muutokset takaavat omalta osaltaan sen, että luottolaitostoiminta toimialana on terveellä ja kannattavalla pohjalla.

Hypon 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. Tunnettuuden vahvistamista jatketaan edelleen kannattavasti ja riskit halliten. Tunnettuuden keskeisinä liiketoimintamittareina ovat asiakaskontaktien määrä ja -palautteiden sisältö, joita seurataan säännöllisesti.

LUETTELO TILIKAUDEN 1.1.2012 - 31.12.2012 AIKANA KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA JA TOSITELAJEISTA

Kirjanpito kirjat

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
52	Tikon ostoreskontran suoritukset
56	Samlink antolainaus, päivittäiset tapahtumat
72	Tikon ostoreskontran tapahtumat
60	Haltia vuokrareskontran tapahtumat
61	Haltia vastikereskontran tapahtumat
82	Samlink antolainaus, jaksotukset

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN 2012 ALLEKIRJOITUS

Helsingissä helmikuun 28. päivänä 2013

Hallitus



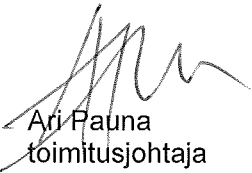
Jarmo Leppiniemi
puheenjohtaja



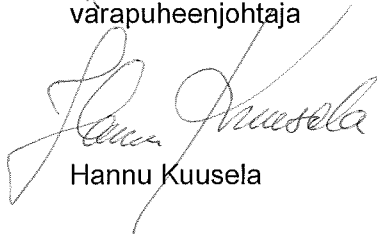
Sari Lounasmeri
varapuheenjohtaja



Harri Hiltunen



Ari Pauna
toimitusjohtaja



Hannu Kuusela



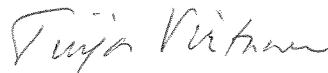
Teemu Lehtinen



Elli Reunanen
varatoimitusjohtaja



Vesa Vihriälä



Tuija Virtanen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 1. päivänä 2013

PricewaterhouseCoopers Oy,
KHT-yhteisö



Juhana Wahlroos, KHT