



HYPO

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2016

156. toimintavuosi

SISÄLLYSLUETTELO

TOIMINTAKERTOMUS	3
SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI.....	3
KONSERNIN STRATEGIA JA TAVOITTEET	3
TOIMINTAYMPÄRISTÖ	3
VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA.....	4
Luotonanto.....	4
Maksuvalmius	4
Muut saamiserät	4
Johdannaissopimukset	5
Talletukset	5
Katetut joukkolainat eli covered bondit.....	5
OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET.....	6
KONSERNIN TOIMINNAN TULOS, KANNATTAVUUS JA RISKINKANTOKYKY	6
HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ	11
RISKIENHALLINTA.....	11
HALLINNOINTI- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄT	11
HENKILÖSTÖ, KANNUSTAMINEN, OSAAMISEN KEHITTÄMINEN JA ELÄKEVASTUUT	12
KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS.....	14
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS.....	15
KONSERNIN TASE, IFRS.....	16
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA 1.1. – 31.12.2016	18
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA 1.1. – 31.12.2016.....	19
KONSERNIN TULOSKEHITYS NELJÄNNESVUOSITTAIN	20
KONSERNIN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2016.....	21
KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2016	31
EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA	63
EMOYHTIÖN TASE	64
EMOYHTIÖN TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET	66
EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2016	67
EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN 1.1. - 31.12.2016 LIITETIEDOT.....	69
EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2016	70
TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN 2016 ALLEKIRJOITUS.....	93
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ.....	93

Osavuosisikatsaus 1.1. - 31.3.2017 julkaistaan 2.5.2017.

TOIMINTAKERTOMUS

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni (jäljempänä Hypo-konserni) on ainoa asuntorahoitukseen keskittynyt valtakunnallinen erikoistoimija Suomessa. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypoteekkiyhdistys, Hypo) kotipaikka ja hallinnollinen päätoimipaikka on Helsinki. Toiminta-alueena on koko Suomi, toiminnan painottuessa kuitenkin pääkaupunkiseudulle, Uudellemaalle ja maan suurimpiin kasvukeskuksiin. Konsernin emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö, joka harjoittaa luottolaitostoimiluvan mukaista toimintaa. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimilupa laajeni tammikuussa 2016, kun Finanssivalvonta myönsi Suomen Hypoteekkiyhdistykselle luvan myös kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain mukaisen toiminnan harjoittamiseen.

Hypo-konsernin konsernitilinpäätös muodostuu emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, sen täysin omistamasta tytäryhtiöstä Suomen AsuntoHypoPankki Oy:stä (jäljempänä AsuntoHypoPankki) sekä 54,6 prosenttisesti omistamasta kiinteistötytäryhtiö Bostadsaktiebolaget Taoksesta (jäljempänä Taos). Suomen Hypoteekkiyhdistys lainoittaa kotitalouksia ja asuntoyhteisöjä turvaavaa kotimaista asunto- tai asuinkiinteistövakuutta vastaan. AsuntoHypoPankki on talletuspankki, joka tarjoaa asiakkailleen talletustuotteita, maksukortteja sekä notariaattipalveluja. Taos omistaa ja hallinnoi tonttia ja rakennusta sekä vuokraa toimitiloja, joissa tiloissa myös Hypon asiakaspalvelutilat sijaitsevat. Konsernin liiketoiminta muodostaa yhden segmentin, vähittäispankkitoiminnan. Hypo-konsernin asiakasmäärä on noin 27.000.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n toimintaa valvoo Finanssivalvonta. Konsernin molemmat luottolaitokset kartuttavat rahoitusvakausrahastoa suorittamalla vakauseräyksiä Rahoitusvakauseräytilalle. Talletuspankkina Suomen AsuntoHypoPankki Oy suorittaa lisäksi talletussuojamaksua talletussuojarahastolle sekä kuuluu sijoittajien korvausrahastoon.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen luottoluokitus on 'BBB/A-3' vakain näkymin (S&P Global Ratings). Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskeman katetun joukkolainan luottoluokitus on 'AAA' (S&P Global Ratings).

KONSERNIN STRATEGIA JA TAVOITTEET

Hypo-konserni tavoittelee tasaista ja kannattavaa vakuudellisen lainakannan ja asiakasmäärien kasvua riskit halliten. Konsernin tavoitteena on tarjota kilpailukykyinen ja aito vaihtoehto henkilöasiakkaiden asumisratkaisujen ja asunto-osakeyhtiöasiakkaiden korjaustarpeiden rahoittamiseen ja vahvistaa markkina-asemaansa ydinliiketoimintansa eli antolainauksen alueella asiakkaidensa eduksi. Toiminnan tulos käytetään vakavaraisuuden ylläpitämiseen ja kilpailukykyyn vahvistamiseen. Hallitus asettaa Hypo-konsernille strategian mukaiset, vuosittain tulokorttina vahvistettavat ja seurattavat liiketoimintatavoitteet, joissa korostuvat vahva ydinvakavaraisuus ja alhaiset luottotappiot.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 156. toimintavuonna asuntojen hinnat nousivat hieman ja vuokrat jatkoivat nousua. Antolainauksen yleisin viitekorko 12 kuukauden euribor laski negatiiviseksi ensimmäisen kerran historiassa.

Vuoden 2016 aikana vanhojen osakehuoneistojen hinnat nousivat koko maassa noin prosentin vauhtia. Hintojen nousu erkaantui eri alueiden välillä kaupungistumisen muokatessa Suomea.

Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat noin 2 prosenttia, kun muualla maassa hinnat jatkoivat pientä laskua. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosinousu hidastui vuoden aikana kohti 2,5 prosentin kasvua. Yleisimmin asuntolainojen viitekorkona käytetty 12 kuukauden euribor laski 0,68 prosenttiyksikköä vuoden aikana ja 31.12.2016 oli -0,082 prosenttia. (Lähdetiedot: Osakeasuntojen hinnat 27.1.2017 ja Asuntojen vuokrat, 7.11.2016, Tilastokeskus. Korkotilastot 2016, Suomen Pankki).

Asuntolainakannan vuosikasvu pysytteli koko vuoden yli 2 prosentin kasvussa. Joulukuussa nousua tuli edellisvuodesta 2,4 prosenttia. Kotitalouksien talletuskanta kasvoi vahvasti joulukuussa, nousua tuli vuositasolla peräti 3,9 prosenttia. Talletuskannan keskikorko joulukuussa 2016 oli 0,18 prosenttia. (Lähdetiedot: Kuukausitiedote 31.1.2017, Suomen Pankki.) Hypo Avista - talletusten viitekorkona käytettävä Hypo Prime -korko laski vuoden aikana 0,5 prosentista 0,4 prosenttiin.

Suomen Hypoteekkiyhdistys julkaisi neljännesvuosittain oman asuntomarkkinoiden tilanneanalyysinsä. Asuntomarkkinakatsaus kertoo pelkistetysti asuntomarkkinatilanteesta ja sen muuttumisesta sekä ajankohtaisista seikoista asuntomarkkinoilla toimiville. Asuntomarkkina-analyysin rinnalla Hypo julkaisee kahdesti vuodessa asuntomarkkinoita laajemman, Suomen ja maailman taloustilannetta käsittelevän talouskatsauksen.

VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

Hypon varat on sijoitettu pääosin antolainaukseen, osin maksuvalmiussijoituksiin sekä asuntoihin, asuntotontteihin ja autopaikkoihin. Varainhankinta on markkinaehtoista. Hypoteekkiyhdistyksen kansainvälinen luottoluokitus vahvistui tilikauden aikana ja oli tilikauden päättyessä BBB/A-3 vakain näkymin (SP Global Ratings (S&P)).

Luotonanto

Hypon luottokanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista. Luottokannan LTV-keskiarvo (Loan to Value) oli 38,4 % (41,1 % 31.12.2015). Luottokannan laatua kuvaava järjestämättömien saamisten kokonaismäärä oli alhainen, 2,1 miljoonaa euroa (2,3 milj. €), mikä on ainoastaan 0,11 prosenttia (0,16 %) kokonaisluottokannasta.

Vuoden lopussa Hypon luottokanta oli 1 806,4 miljoonaa euroa (1 420,7 milj.€). Myönnetty, vuoden 2016 päättyessä vielä nostamattomat luotot olivat 301,0 miljoonaa euroa (218,0 milj. €). Valtaosa luotonannosta ja vakuuksista suuntautuu kasvukeskuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle. Luotonantajana on pääsääntöisesti kotitalous taikka asunto-osaakeyhtiö.

Maksuvalmius

Konsernin maksuvalmiutta vahvistettiin tilikaudella edelleen. Maksuvalmius, sisältäen rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat sekä sitovat rahoitusliimit, oli katsauskauden päättyessä yhteensä 421,0 miljoonaa euroa (458,6 milj. €). Rahavarat, joiden yhteismäärä oli 417,3 miljoonaa euroa, koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, joista 92 % oli vähintään 'AA-' -luottoluokiteltuja ja 100 % EKP-vakuuskelpoisia. LCR-tunnusluku oli 144,3 % (128,0 %).

Rahavarojen ja sitovien rahoitusliittien lisäksi Suomen Hypoteekkiyhdistyksellä on kotimaiset ohjelmat katettujen joukkolainojen, joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeeseen laskemiseksi.

Muut saamiserät

Vuokrattuina olevat, Hypon omistamat asuinhuoneistot, asuntotontit ja autopaikat monipuolistavat konsernin asiakkailleen tarjoamia asumisen tuotteita ja palveluita. Omistukset sijaitsevat

hajautetusti valtaosin pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla ja koostuvat pääosin vuokrattuina olevista asunnoista ja asuntoyhtiöille pitkäaikaisesti vuokratuista ja murto-osin lunastettavaksi tarkoitetuista asuntotonteista sekä näille alueille sijoittuvista autopaikoista. Konsernin asunto-, asuntotontti- ja autopaikkaomistukset laskivat 61,7 miljoonaan (67,8 milj. €). Sijoituskiinteistöjen ja omassa käytössä olevien kiinteistöjen käyvät arvot olivat tilikauden päättyessä 6,1 miljoonaa euroa (8,8 milj. €) niiden kirjanpitoarvoa korkeammat. Taseen loppusummaan suhteutettuna kiinteistösijoitukset olivat 2,7 prosenttia (3,5 %), eli selvästi alle luottolaitoslain salliman 13 prosentin enimmäismäärän.

Kiinnitysluottopankkitoiminnan aloittamista edelsi tietojärjestelmä- ja lupahakemusprojekti. Projektin kustannukset kasvattivat konsernin pitkävaikutteisia menoja.

Hypon työntekijöiden etuuspohjaiseksi luokiteltava lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A-osastosta, joka on suljettu vuonna 1991. Eläkesäätiön varojen ja velvoitteiden ylijäämä 5,7 miljoonaa euroa (7,4 milj. €) on kirjattu konsernin muihin varoihin ja laskennallisella verovelalla vähennettynä omaan pääomaan. A-osasto palautti ylikatettaan työnantajayhtiöön 1,8 miljoonaa.

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimuksista kirjatut saatavat 31.12.2016 olivat tase-arvoltaan 0,1 milj. € (0,5 milj. €) ja velat 4,5 milj. € (5,6 milj. €).

Talletukset

Konsernin varainhankinnan järjestämistä edesauttavat sijoittajien arvostamat vahva ydinvakavaraisuus, hyvä maksuvalmius sekä kokonaan asunto- ja asuinkiinteistövakuudellinen luottokanta, sekä Hypon investointitason pitkäaikainen luottoluokitus. Konsernin rahoitusasema säilyi tilikaudella vakaana ja talletusvarainhankintaa kasvatettiin edellisvuoteen nähden. Talletuskanta (ml. rahalaitosten talletukset) kasvoi 1 203,1 miljoonaan euroon (1040,0 milj. €), mikä muodosti 56,9 prosenttia (56,9 %) kokonaisvarainhankinnasta. Luottojen ja talletusten välinen suhde nousi 150,2 prosenttiin (136,6 %).

Katetut joukkolainat eli covered bondit

Tammikuussa 2016 Finanssivalvonta myönsi Suomen Hypoteekkiyhdistykselle luvan harjoittaa kiinnitysluottopankkitoimintaa. Lupa mahdollisti katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskun. Hypoteekkiyhdistyksen covered bondeilla on S&P:n 'AAA' luottoluokitus.

Hypoteekkiyhdistyksen 1 500 miljoonaan euron joukkovelkakirjaohjelmaa päivitettiin 1.4.2016 mahdollistamaan myös katettujen joukkolainojen emissiot. Lisäksi ohjelmaesitettä täydennettiin aina osavuosituloksen julkaisun jälkeen emissiovalmiuksien ylläpitämiseksi.

Suomen Hypoteekkiyhdistys toteutti tilikauden aikana kolme katettujen joukkolainojen emissiota tukkumarkkinoilla nimellispääomaltaan yhteensä 400,0 miljoonaa euroa. Toukokuussa tehty ensimmäinen katetun joukkolainan liikkeeseen lasku oli nimellispääomaltaan yhteensä 250,0 miljoonaa euroa. Syyskuussa tähän lainaan tehtiin 50,0 miljoonan euron pääoman korotus. Lisäksi joulukuussa toteutettiin toinen katetun joukkolainan emissio private placement -emissiona nimellispääomaltaan yhteensä 100,0 miljoonaa euroa. Lainojen vakuutena on luottoja 550,5 miljoonan euron edestä.

Emissioilla rahoitettiin Hypon normaalia antolainaustoimintaa ja jälleenrahoitettiin joukkovelkakirjalainojen sekä muiden varainhankintasopimusten erääntymisiä. Vuoden 2016 aikana omia joukkovelkakirjalainoja ostettiin takaisin yhteensä 53,5 miljoonan euron edestä. Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 31.12.2016 oli 39,9 % (39,5 %).

Joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeellä oleva kanta 31.12.2016 oli 810,5 miljoonaa euroa (591,3 milj. €). Konsernin varainhankinnan yhteismäärä oli 2 169,1 miljoonaa euroa (1 829,2 milj. €).

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

Oma pääoma oli tilikauden päättyessä 108,8 miljoonaa euroa (101,5 milj. €). Tilikauden oman pääoman muutokset on esitetty vuoden 2016 tilinpäätöksessä kohdassa "Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–31.12.2016".

KONSERNIN TOIMINNAN TULOS, KANNATTAVUUS JA RISKINKANTOKYKY

Konserni saavutti tilikaudella 1.1.–31.12.2016 liikevoiton 7,3 miljoonaa euroa (7,4 milj. € tilikaudella 1.1.–31.12.2015).

Tilikauden aikana alkaneet asuntovakuudellisten joukkolainojen eli katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskut laskivat varainhankinnan hintaa, mikä heijastui selvästi Hypoteekkiyhdistyksen korkokatteen paranemisena.

Palkkiotuotot 4,4 miljoonaa euroa (3,3 milj. €) kertyivät antolainaus- ja notariaattipalveluista sekä maksukorttikannan tuotoista.

Asunnoista ja asuntotonteista sekä autopaikoista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 4,9 miljoonaa euroa (6,8 milj. €). Nettotuottoihin sisältyi myyntivoittoja 2,4 miljoonaa euroa (4,0 milj. €).

Hallintokulut olivat yhteensä 8,7 miljoonaa euroa (8,0 milj. €). Palkka- ja henkilösivukulut nousivat vertailuvuoteen nähden 0,4 miljoonalla eurolla ja muodostivat 67,5 prosenttia (68,1 %) kokonaishallintokuluista. Muut hallintokulut nousivat hieman ja olivat 2,8 miljoonaa euroa (2,6 milj. €).

Poistot 0,3 miljoonaa euroa (0,4 milj. €) muodostuivat pääosin talletusjärjestelmään ja vuoden 2016 kuluessa käyttöön otettuun uuteen treasury-järjestelmään liittyvistä eristä.

Liiketoiminnan muut kulut nousivat 1,1 miljoonaan euroon (0,7 milj. €) johtuen erityisesti kasvaneista vakaus- ja muista viranomaismaksuista.

Kulu–tuotto-suhde nousi 57,1 prosenttiin (55,2 %).

Luottojen arvonalentumiset olivat tilikaudella -0,3 miljoonaa euroa (-0,01 milj. €). Arvonalentumiset aiheutuivat kahdesta ongelmaluotosta.

Konsernin tilikauden voitto pysyi edellisvuoden tasolla 6,1 miljoonassa eurossa (6,1 milj. €). Konsernin laaja tulos oli 7,4 miljoonaa euroa (6,0 milj. €) sisältää tilikauden 6,1 miljoonan euron (6,1 milj. €) voiton lisäksi omaan pääomaan lukeutuvan käyvän arvon rahaston muutoksen 1,4 miljoonaa euroa (-0,3 milj. €), eläkejärjestelyjen uudelleenarvostuksen 0,2 miljoonaa euroa (0,3 milj. €), konserniyhtiön omistusosuuden muutoksesta johtuvan erän -0,3 miljoonaa euroa (0,0 milj. €) sekä edellisen tilikauden voittovaroihin tehdyt oikaisut 0,0 miljoonaa euroa (-0,1 milj. €). Käyvän arvon rahaston muutoksen aiheuttivat rahavirran suojauksessa olevien koronvaihtosopimusten sekä myytävissä olevien rahoitusvarojen realisoitumattomat arvomuutokset.

Konsernin ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään 31.12.2016 oli 13,6 % (13,8 % 31.12.2015). Luotto- ja vastapuoliriskin laskennassa käytetään standardimenetelmää. Konsernin vähimmäisomavaraisuusaste oli vuoden lopussa 4,2 % (4,3 %).

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 2012 - 2016	IFRS 2012	IFRS 2013	IFRS 2014	IFRS 2015	IFRS 2016
Konserni					
Liikevaihto, milj. €	28,3	27,1	32,7	33,0	32,4
Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, milj. €	5,2	6,0	7,5	7,4	7,3
Liikevoitto/liikevaihto, %	18,4	22,2	22,9	22,5	22,6
Oman pääoman tuotto % (ROE)	5,2	5,8	6,7	6,2	5,8
Koko pääoman tuotto % (ROA)	0,5	0,5	0,5	0,4	0,3
Omavaraisuusaste, %	8,8	7,2	6,4	5,2	4,7
Kulu-tuotto-suhde, %	55,0	57,4	56,4	55,2	57,1
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,16	0,14	0,23	0,16	0,11
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	51,0	50,0	44,9	41,1	38,4
Luotot/talletukset, %	235,0	271,8	237,3	136,7	150,2

Vakavaraisuusasetuksessa ja kansallisessa lainsäädännössä määritellyt tunnusluvut

Vähimmäisomavaraisuusaste, %			5,2	4,3	4,2
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, %	15,9	14,7	15,1	13,8	13,6
Vakavaraisuussuhde, %	17,0	14,7	15,2	13,8	13,6
LCR-tunnusluku				128,0	144,4

Muut avainluvut

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	725,0	977,9	1 204,0	1 420,7	1 806,4
Talletukset (ml. rahalaitosten talletukset)	308,6	359,7	507,4	1 040,0	1 203,0
Taseen loppusumma, milj. €	911,2	1 219,6	1 499,9	1 959,5	2 305,2
Henkilöstömäärä keskimäärin	28	36	52	55	57
Palkat ja palkkiot, milj. €	2,0	2,9	4,1	3,8	3,9

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

Taloudellisten tunnuslukujen laskentakaavat:

Liikevaihto	Korkotuotot + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + palkkiotuotot + myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + suojauslaskennan nettotuotot + sijoituskiinteistöjen tuotot + liiketoiminnan muut tuotot	
Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + suojauslaskennan nettotuotot + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot – (hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut+ arvonalentumistappiot luotoista ja muista sijoituksista)	
Liikevoitto/liikevaihto, %	Liikevoitto	x 100
	Liikevaihto	
Oman pääoman tuotto % (ROE)	Liikevoitto - tuloverot	x 100
	Oma pääoma + tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo)	

Koko pääoman tuotto % (ROA)	Liikevoitto - tuloverot Taseen loppusumma keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)	x 100
Omavaraisuusaste, %	Oma pääoma + tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä Taseen loppusumma	x 100
Kulu–tuotto-suhde, %	Hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot + suojauslaskennan nettotulos + + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot	x 100
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä Vakuuksien käypä arvo saamisissa yleisöltä tai julkisyhteisöiltä Luoton luototusaste lasketaan jakamalla luoton jäljellä oleva määrä luotolle kohdennettujen vakuuksien käypien arvojen yhteismäärällä. Laskennassa huomioidaan ainoastaan asuntovakuudet. LTV-keskiarvo lasketaan painottamalla luottojen luototusastetta luottojen jäljellä olevalla määrällä.	x 100
Luotot/talletukset, %	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä Talletukset	x 100
Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	Talletukset Kokonaisvarainhankinta Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.	x 100
Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarain-hankinnasta, %	Jäljellä olevalta maturiteetiltaan yli 12 kuukauden kokonaisvarainhankinta Kokonaisvarainhankinta Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.	x 100
Henkilöstömäärä	Henkilöstömäärään luetaan kuuluviksi ne, jotka tilikauden aikana ovat olleet työsuhteessa (pl. toimitusjohtaja ja tämän varamies). Henkilöstön määrä keskimäärin saadaan laskemalla henkilöstön lukumäärä kunkin kuukauden lopussa ja jakaen saatu summa kuukausien lukumäärällä.	
Palkat ja palkkiot, milj. €	Henkilöstön palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma.	
Vakavaraisuusasetuksessa määriteltyjen tunnuslukujen laskentakaavat:		
Järjestämättömät saamiset, % luottokannasta	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta + saamiset, jotka ovat olleet yli 90 päivää erääntyneenä ja maksamatta	x 100

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä

Järjestämättömät saamiset lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti.

LCR-tunnusluku, %

Likvidit varat

Likviditeetin ulosvirtaukset vähennettynä likviditeetin sisään virtauksilla (30 pv)

x 100

LCR-tunnusluku lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti.

Vähimmäisomavaraisuusaste, %

Oma pääoma + tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä

x 100

Taseen loppusumma

Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, %

Ydinpääoma

x 100

Kokonaisriski

Kokonaisriskiin sisältyvän luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.

Tunnuslukujen selitteet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Henkilöstömäärä kuvaa käytettävissä olevia henkilöstöresursseja.

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

OLENNAISET TAPAHTUMAT KATSAUSKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Katsauskauden 1.1. – 31.12.2016 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

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

ARVIO TULEVASTA

Suomen talouden kasvun positiivinen kehityssuunta jatkuu kuluvana vuonna. Maailman ja Euroopan taloudessa on kuitenkin edelleen epävarmuustekijöitä, joiden toteutuminen voi haitata myönteistä kehitystä. Kaupungistumiskehitys Suomessa jatkuu ja pitää suurimpien kasvukeskusten asunto- ja asuntolainamarkkinat käynnissä. Arvioimme korkokatteen kehittyvän edelleen positiivisesti vuoden 2017 aikana ja vuoden 2017 tuloksen yltävän edellisvuoden tasolle.

HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ

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

Hallitus esittää, että Suomen Hypoteekkiyhdistyksen vuoden 2016 tuloksesta 6 470,84 euroa siirretään vararahastoon 3 235,42 euroa ja loput jätetään käyttämättä.

RISKIENHALLINTA

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

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

Konsernin riskienhallintaa koskevat tiedot on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

HALLINNOINTI- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄT

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

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

Finanssivalvonta valvoo toimilupaviranomaisena Hypoteekkiyhdistyksen ja sen konsernin toimintaa.

HENKILÖSTÖ, KANNUSTAMINEN, OSAAMISEN KEHITTÄMINEN JA ELÄKEVASTUUT

Vakinaisen henkilöstön määrä oli vuoden aikana keskimäärin 50 (51). Tilikauden lopussa vakituisen henkilöstön määrä oli 48 (51), joista kaksi oli perhevapailla. Toimitusjohtaja ja tämän varamies eivät sisälly näihin lukuihin. Määräaikaisen henkilöstön määrä oli tilikauden aikana keskimäärin 7 (4), tilikauden lopussa määräaikaisen henkilöstön määrä oli 10 (5). Kaikki työsuhteet olivat kokoaikaisia.

Kauden aikana ei palkattu yhtään uutta henkilöä vakituiseseen työsuhteeseen, vakainaistettiin yksi määräaikainen työsuhde ja neljä työsuhdetta päättyi. Konserni jatkoi yhteistyötä Perho Liiketalousopiston kanssa tarjoamalla työharjoittelupaikkoja merkonomiopiskelijoille.

Henkilöstöstä 69 prosenttia työskentelee välittömästi asiakaspalvelutehtävissä ja 31 prosenttia hallintotehtävissä. Henkilöstön keski-ikä on 44,7 vuotta. Henkilöstön nuorin oli vuoden lopussa 24,1-vuotias ja vanhin 59,7-vuotias. Keskimääräinen työssäoloaika on 7 vuotta. Henkilöstöstä 42 prosenttia oli miehiä ja 58 prosenttia naisia. Johtoryhmän neljästä jäsenestä kolme oli miehiä, yksi nainen ja lisäksi johtoryhmässä oli sihteerinä nainen. Henkilöstöstä 38 prosentilla on perustutkintona yliopisto- tai korkeakoulututkinto ja 48 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Naisista 24 prosentilla on yliopisto- tai korkeakoulututkinto ja 48 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Miehillä vastaavat luvut ovat 52 prosenttia ja 38 prosenttia.

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

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

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

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

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

Hypoteekkiyhdistyksen henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elostä otetulla vakuutuksella. Lisäeduista huolehtii toimintapiiriltään suljettu Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osasto, jossa ei ole vastuuvajasta. Lisätujen piirissä on henkilöstön kokonaismäärästä 3 henkilöä. Eläkesäätiön M-osaston kautta eläkesäätiön toimintapiiriin kuuluu yhteensä 74 henkilöä.

Helsingissä helmikuun 27. päivänä 2017

Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Euroa	Liitetieto	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Korkotuotot	1	19 951 729,90	20 959 976,26
Korkokulut	1	-14 565 538,76	-16 386 152,01
KORKOKATE		5 386 191,14	4 573 824,25
Palkkiotuotot	2	4 517 097,68	3 396 951,08
Palkkiokulut	2	-77 646,96	-53 035,71
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Arvopaperikaupan nettotuotot	3	-522 213,59	-569 522,20
Valuuttatoiminnan nettotuotot	3	71,27	453,71
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	4	3 634 499,62	2 474 218,27
Suojauslaskennan nettotulos	5	-53 717,28	
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	6	4 881 279,22	6 769 073,79
Liiketoiminnan muut tuotot	7	-16 044,71	-6 847,01
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-4 513 368,53	-4 390 008,83
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-1 054 202,59	-982 942,35
Muut henkilösivukulut		-308 218,23	-95 732,10
Muut hallintokulut		-2 825 111,47	-2 556 601,29
Hallintokulut yhteensä		-8 700 900,82	-8 025 284,57
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	9	-327 974,44	-375 132,06
Liiketoiminnan muut kulut	8	-1 105 043,91	-746 472,36
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	10	-268 702,81	5 961,24
LIIKEVOITTO		7 346 894,41	7 444 188,43
Tuloverot	11	-1 228 892,81	-1 314 859,38
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN		6 118 001,60	6 129 329,05
TILIKAUDEN VOITTO		6 118 001,60	6 129 329,05

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Euroa	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Tilikauden voitto	6 118 001,60	6 129 329,05
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi		
Käyvän arvon rahaston muutos		
Rahavirtojen suojaukset	822 539,74	1 241 289,25
Myytävissä olevat rahoitusvarat	580 501,73	-1 557 033,73
	1 403 041,47	-315 744,48
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan		
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	185 605,60	324 483,20
Bostads Ab Taos omistususuuden muutoksen vaikutus	-299 549,47	3 113,63
Oikaisu edelliseen tilikauteen	34 917,04	-131 849,59
	-79 026,83	195 747,24
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	1 324 014,64	-119 997,24
TILIKAUDEN LAAJA TULOS	7 442 016,24	6 009 331,81

KONSERNIN TASE, IFRS

Euroa	Liitetieto	31.12.2016	31.12.2015
VASTAAVAA			
Käteiset varat	13,14,33	120 200 000,00	170 000 000,00
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Muut	14,17,31,32,33	291 927 798,00	270 650 476,00
		291 927 798,00	270 650 476,00
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	14,15,31,32,33	5 153 280,63	11 404 885,81
Muut	14,15,31,32,33	17 874,87	786 403,29
		5 171 155,50	12 191 289,10
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	16,31,32,33	1 806 439 839,71	1 420 711 207,84
Saamistodistukset			
Muilta	14,17,31,32,33		2 051 460,00
		0,00	2 051 460,00
Osakkeet ja osuudet	18,32,33	132 374,82	132 374,82
Johdannaissopimukset	19,32,33,34	138 375,69	510 379,50
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	20,22,32	2 812 638,76	1 927 808,95
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	21,22,32	61 691 380,23	67 784 755,89
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	21,22,32	864 680,63	939 235,27
Muut aineelliset hyödykkeet	22,32	336 736,80	330 505,10
		62 892 797,66	69 054 496,26
Muut varat	23,32	9 239 505,48	8 029 679,18
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	24,32	5 964 427,66	3 640 704,16
Laskennalliset verosaamiset	25,32	299 536,13	577 761,31
VASTAAVAA YHTEENSÄ		2 305 218 449,41	1 959 477 637,12

Euroa	Liitetieto	31.12.2016	31.12.2015
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille		80 000 000,00	20 000 000,00
Luottolaitoksille			
Vaadittaessa maksettavat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	31,32,33	38 086 504,12	131 385 748,05
		118 086 504,12	151 385 748,05
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	31,32,33	641 954 579,59	516 063 021,50
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	31,32,33	561 087 810,28	522 879 471,53
		1 203 042 389,87	1 038 942 493,03
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	31,32,33	28 476 903,75	34 028 858,46
		1 231 519 293,62	1 072 971 351,49
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjat	26,31,32,33	699 076 233,30	521 878 568,91
Muut	26,31,32,33	111 433 329,49	69 451 337,15
		810 509 562,79	591 329 906,06
Johdannaissopimukset			
19,32,33,34		4 536 332,56	5 627 423,11
Muut velat			
Muut velat	27,32	8 660 046,37	7 862 377,14
Siirtovelat ja saadut ennakot	28,32	4 640 289,33	6 209 344,45
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	29,31,32,33	8 980 060,25	13 469 688,07
Laskennalliset verovelat	25,32	9 442 430,04	9 219 884,66
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	36	5 000 000,00	5 000 000,00
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto		22 796 701,60	22 794 722,01
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta		-591 246,35	-1 413 786,09
Käypään arvoon arvostamisesta		-168 588,68	-749 090,41
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt			
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot		1 717 441,60	1 531 836,00
Vapaat rahastot			
Muut rahastot		22 923 500,00	22 923 500,00
Edellisten tilikausien voitto		51 048 120,56	45 185 403,53
Tilikauden voitto		6 118 001,60	6 129 329,05
	32	108 843 930,33	101 401 914,09
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		2 305 218 449,41	1 959 477 637,12

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA 1.1. – 31.12.2016

Euroa	Peruspää- oma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2015	5 000 000	22 793 769	-639 779	22 923 500	45 315 093	95 392 582
Tilikauden voitto					6 129 329	6 129 329
Muut laajan tuloksen erät						
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu					-131 850	-131 850
Bostads Ab Taos Oy:n omistuksessa						
tapahtuneen muutoksen vaikutus		9			3 105	3 114
Voittovarojen käyttö		945			-945	0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			51 936			51 936
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			1 499 676			1 499 676
Laskennallisten verojen muutos			-310 322			-310 322
Myytavissä olevat rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			527 926			527 926
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-2 474 218			-2 474 218
Laskennallisten verojen muutos			389 258			389 258
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			405 604			405 604
Laskennallisten verojen muutos			-81 121			-81 121
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0	953	8 739	0	-129 689	-119 997
Oma pääoma 31.12.2015	5 000 000	22 794 722	-631 041	22 923 500	51 314 733	101 401 914
Euroa	Peruspää- oma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2016	5 000 000	22 794 722	-631 041	22 923 500	51 314 733	101 401 914
Tilikauden voitto					6 118 002	6 118 002
Muut laajan tuloksen erät						
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu					34 917	34 917
Bostads Ab Taos Oy:n omistuksessa						
tapahtuneen muutoksen vaikutus					-299 549	-299 549
Voittovarojen käyttö		1 980			-1 980	0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			-480 252			-480 252
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			1 508 427			1 508 427
Laskennallisten verojen muutos			-205 635			-205 635
Myytavissä olevat rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			4 360 127			4 360 127
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-3 634 500			-3 634 500
Laskennallisten verojen muutos			-145 125			-145 125
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			232 007			232 007
Laskennallisten verojen muutos			-46 401			-46 401
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0	1 980	1 588 647	0	-266 612	1 324 015
Oma pääoma 31.12.2016	5 000 000	22 796 702	957 607	22 923 500	57 166 122	108 843 930

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA 1.1. – 31.12.2016

Euroa	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	19 143 653,97	20 866 259,40
Maksetut korot	-15 477 064,21	-15 750 105,28
Palkkiotuotot	4 073 224,62	3 367 253,95
Palkkiokulut	-77 646,96	-53 035,71
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	-522 142,32	-569 068,49
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	3 634 499,62	2 474 218,27
Suojauslaskennan nettotuotot	-53 717,28	
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	3 855 962,07	7 911 940,54
Liiketoiminnan muut tuotot	-16 044,71	-6 847,01
Hallintokulut	-10 804 636,84	-6 837 325,30
Liiketoiminnan muut kulut	-1 225 838,04	-844 719,07
Luotto- ja takaustappiot	-268 702,81	5 961,24
Tuloverot	-1 150 130,90	-1 272 553,86
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	1 111 416,21	9 291 978,68
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)		
Saamiset asiakkailta (antolaina)	-384 886 131,93	-214 610 160,82
Vakuudet johdannaisista	-46 077,80	
Sijoituskiinteistöt	7 814 428,18	-16 645 761,24
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	-377 117 781,55	-231 255 922,06
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	164 101 112,58	570 878 834,48
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	164 101 112,58	570 878 834,48
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-211 905 252,76	348 914 891,10
Investointien rahavirrat		
Käyttöomaisuuden muutos	-1 144 481,31	-1 508 111,55
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)		-18 940,00
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-1 144 481,31	-1 527 051,55
Rahoituksen rahavirrat		
Pankkilainat, uudet nostot	131 830 436,68	40 608 486,52
Pankkilainat, takaisinmaksut	-165 129 680,61	-89 597 296,53
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-6 303 740,67	-7 185 632,43
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	429 857 540,28	180 569 798,31
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-252 291 457,73	-178 226 329,33
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	180 965 705,10	208 286 530,22
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-138 983 712,76	-268 863 895,32
Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot	59 013,04	35 914,49
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	-4 548 640,86	-4 528 344,59
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	175 455 462,47	-118 900 768,66
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	-37 594 271,60	228 487 070,89
Rahavarat tilikauden alussa	454 893 225,10	226 406 154,21
Rahavarat tilikauden lopussa	417 298 953,50	454 893 225,10
RAHAVAROJEN MUUTOS	-37 594 271,60	228 487 070,89

KONSERNIN TULOSKEHITYS NELJÄNNESVUOSITTAIN

(1000€)	10-12/2016	7-9/2016	4-6/2016	1-3/2016	10-12/2015
Korkotuotot	4 991,4	4 991,5	4 903,9	5 064,9	5 301,1
Korkokulut	-3 215,4	-3 430,0	-3 636,9	-4 283,1	-4 340,4
KORKOKATE	1 776,0	1 561,5	1 267,0	781,8	960,7
Palkkiotuotot	906,3	1 072,3	1 462,9	1 075,6	780,5
Palkkiokulut	-16,4	-21,7	-25,4	-14,2	-16,8
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot					
Arvopaperikaupan nettotuotot	500,4	-139,7	41,9	-924,9	279,4
Valuuttatoiminnan nettotuotot	0,0	0,0	0,0	0,1	0,2
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	439,8	692,8	955,2	1 546,7	728,4
Suojauslaskennan nettotulos	-11,2	-27,8	-14,7	0,0	0,0
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	692,4	609,0	1 577,5	2 002,4	1 789,1
Liiketoiminnan muut tuotot	-9,6	-1,7	-1,8	-2,9	0,2
Hallintokulut					
Henkilöstökulut					
Palkat ja palkkiot	-1 275,7	-906,3	-1 153,2	-1 178,2	-1 185,7
Henkilösivukulut					
Eläkekulut	-379,8	-199,0	-223,5	-251,9	-308,8
Muut henkilösivukulut	-94,0	-129,1	8,7	-93,9	-25,1
Muut hallintokulut	-849,3	-601,6	-738,6	-635,6	-796,0
Hallintokulut yhteensä	-2 598,8	-1 836,0	-2 106,5	-2 159,6	-2 315,6
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-90,9	-82,8	-81,1	-73,2	-93,0
Liiketoiminnan muut kulut	-231,4	-177,4	-523,1	-173,1	-414,8
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	-266,7	1,9	-5,3	1,4	-7,3
LIIKEVOITTO	1 090,0	1 650,4	2 546,5	2 060,0	1 691,0
Tuloverot	-145,2	-283,0	-437,8	-363,0	-305,1
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN	944,8	1 367,4	2 108,7	1 697,1	1 385,9
KAUDEN VOITTO	944,8	1 367,4	2 108,7	1 697,1	1 385,9

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

(1000€)	10-12/2016	7-9/2016	4-6/2016	1-3/2016	10-12/2015
Kauden voitto	944,8	1 367,4	2 108,7	1 697,1	1 385,9
Erät jotka voidaan luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Käyvän arvon rahaston muutos					
Rahavirtojen suojaukset	211,3	356,9	312,1	-57,7	1,3
Myytävissä olevat rahoitusvarat	-101,2	348,6	194,8	138,3	-300,9
	110,1	705,5	506,9	80,5	-299,6
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	-563,2		748,8		147,0
Bostads Ab Taos omistussuuden muutoksen vaikutus			-299,5		-166,8
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu				34,9	-131,8
	-563,2	0,0	449,2	34,9	-151,7
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	-453,1	705,5	956,1	115,4	-451,3
KAUDEN LAAJA TULOS	491,8	2 072,9	3 064,8	1 812,5	934,6

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Yleistä

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni (jäljempänä Hypo-konserni) on ainoa asuntorahoitukseen keskittynyt valtakunnallinen erikoistoimija Suomessa. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypoteekkiyhdistys, Hypo) kotipaikka ja hallinnollinen päätoimipaikka on Helsinki. Konsernin emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö, joka harjoittaa luottolaitostoimiluvan mukaista toimintaa. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimilupa laajeni tammikuussa 2016, kun Finanssivalvonta myönsi Suomen Hypoteekkiyhdistykselle luvan myös kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain mukaisen toiminnan harjoittamiseen. AsuntoHypoPankki on talletuspankki, joka tarjoaa asiakkailleen talletustuotteita, maksukortteja sekä notariaattipalveluja. Taos omistaa ja hallinnoi tonttia ja rakennusta sekä vuokraa toimitiloja, joissa tiloissa myös Hypon asiakaspalvelutilat sijaitsevat.

Konsernin liiketoiminta muodostaa yhden segmentin, vähittäispankkitoiminnan. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n toimintaa valvoo Finanssivalvonta.

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

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

Vakavaraisuutta koskevat tiedot on laadittu ja esitetty EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti. Vakavaraisuutta koskevat keskeiset tunnusluvut on esitetty toimintakertomuksessa. Vakavaraisuudesta ja omista varoista julkistettavat tiedot on sisällytetty kokonaisuudessaan tilinpäätöksen liitetietoihin.

Eräisiin palkkiotuottoihin ja niihin kohdistuneisiin kuluihin on tehty arvonalisäverokäsittelyä koskevat oikaisut. Oikaisun nettovaikutus vuoden 2015 liikevoittoon on -78,8 tuhatta euroa. Vuosiin 2013- 2014 kohdistuneet vastaavat oikaisut, yhteensä -131,8 tuhatta euroa, on esitetty oman pääoman oikaisueränä.

Uudet standardit ja tulkinnat

Tilikaudella 2016 ei tullut voimaan uusia standardeja tai tulkintoja, joilla olisi ollut vaikutusta konsernitilinpäätöksen laatimiseen.

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

- Standardi IFRS 9 "Rahoitusinstrumentit" tulee voimaan 1.1.2018 ja aiheuttaa konsernitilinpäätöksessä muutoksia mm. tulosvaikutteisesti esitettävän arvonalentumisen määrittämiseen ja laskentaan. Muutoksella ei odoteta olevan olennaista vaikutusta konsernitulokseen, sillä luotonanto on aina vakuudellista ja maksuvalmiussijoitusten vastapuolet valikoidaan konservatiivista vastapuolilimitointia noudattaen.

Standardin voimaantulosta alkaen arvonalentumiskirjaukset perustuvat arvioon lainasopimusten ja maksuvalmiussijoitusten odotetuista luottotappiosta. Ennen muutoksen voimaan tuloa arvonalentuminen esitetään tulosvaikutteisesti kun on näyttöä siitä, että

saatavissa oleva määrä, joka perustuu arvioon saatavan tulevista kassavirroista, arvioidaan olevan pienempi kuin kirjanpitoarvo.

Standardin soveltaminen aiheuttanee myös vähäisiä muutoksia rahoitusvälineiden, mm. saamistodistusten luokitteluun, mikä saattaa muuttaa käyvän arvon muutoksen esittämistapaa. Suojauslaskennassa tapahtuvien muutosten vaikutus arvioidaan jäävän vähäiseksi. Konserni valmistelee ja testaa odotetun luottotappion laskentamallit vuoden 2017 edetessä ja kertoo standardin käyttöönoton edistymisestä ja tarkentaa vaikutusarviota tarvittaessa tulevilla osavuositarkastuksissa.

- Standardi IFRS 15 "Myyntituotot asiakassopimuksista" tulee sovellettavaksi 1.1.2018 jälkeen alkavilla tilikausilla. Standardi sisältää muutoksia myyntituottojen tulouttamiseen liittyen. Sillä ei odoteta olevan olennaisia vaikutuksia tuleviin konsernitilinpäätöksiin.
- Vuonna 2016 julkaistu standardi IFRS 16 "Vuokrasopimukset" tulee voimaan 1.1.2019. Se sisältää muutoksia lähinnä vuokralleottajan kirjausperiaatteisiin, joten sillä ei tule olemaan olennaisia vaikutuksia tuleviin konsernitilinpäätöksiin.

Konserni

Hypo-konsernin konsernitilinpäätös muodostuu emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, sen täysin omistamasta tytäryhtiöstä Suomen AsuntoHypoPankki Oy:stä (jäljempänä AsuntoHypoPankki) sekä 54,6 prosenttisesti omistamasta kiinteistötytäryhtiö Bostadsaktiebolaget Taoksesta (jäljempänä Taos). AsuntoHypoPankin ja Taoksen tilinpäätökset on yhdistelty hankintamenomenetelmää käyttäen. Erillistilinpäätöksiin sisältyneet keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

Osakkuusyhtiöinä olevat asunto-osakeyhtiöt on käsitelty muiden kiinteistösijoitusten tavoin ja esitetään aineellisissa hyödykkeissä. Näiden yhtiöiden vaikutus konsernin toiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan on vähäinen. Kiinteistösijoitusten laskentaperiaatteet on käsitelty jäljempänä.

Rahoitusinstrumentit

Rahoitusvarat

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

Saamistodistukset sekä osakesijoitukset (pl. tytäryhtiöosakkeet), jotka on luokiteltu ryhmään myytävissä olevat rahoitusvarat on arvostettu käypään arvoon. Realisoitumattomat käyvän arvon muutokset on laskennallisella verovelalla oikaistuna kirjattu omaan pääomaan sisältyvään käyvän arvon rahastoon. Myynnin yhteydessä käyvän arvon rahastoon kirjattu arvostus tuloutuu tuloslaskelmaan. Osaan sijoitussalkun saamistodistuksia sovelletaan käypään arvoon arvostamisen mahdollisuutta. Nämä saamistodistukset arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Sellaiset oman pääoman ehtoiset instrumentit, joilla ei ole toimivilla markkinoilla noteerattua markkinahintaa ja joiden käypä arvo ei ole luotettavasti määritettävissä, on arvostettu hankintamenuun. Yhtiö arvioi vähintään kvartaaleittain, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että sijoituksen arvo olisi alentunut. Mikäli sijoituksen arvon alentuminen alle hankintamenon on luonteeltaan merkittävä tai pitkäaikainen, tehdään sijoituksesta tulosvaikutteinen arvonalentumiskirjaus. Oman pääoman ehtoisten instrumenttien perusteella saadut osinkotuotot kirjataan, kun oikeus osinkoon on syntynyt.

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

Nimenomainen luokittelu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavaksi

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

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

Rahavarat

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

Rahoitusvelat

Konsernin velat on luokiteltu ryhmään muut rahoitusvelat 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 lainan juoksuajalle tilikauden kuluksi tai kulun vähennykseksi ja merkitään velan kirjanpitoarvon lisäykseksi tai vähennykseksi. Vastaavasti velan liikkeeseenlaskuun liittyvät transaktiomenot on jaksotettu velan juoksuajalle.

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

Omien velkojen takaisinostoista syntyneet voitot tai tappiot kirjataan korkokuluihin.

Rahoitusjohdannaiset

Johdannaissopimusten korkokirjaukset

Korkojohdannaisten perusteella saatava ja maksettava korkotuotto ja -kulu kirjataan sopimuskohtaisen nettomäärän mukaisesti joko korkotuottoihin tai -kuluihin ja vastaerä taseen siirtosaamisiin ja -velkoihin.

Johdannaissopimusten vakuudet

Johdannaisten vastapuolen antama käteisvakuus merkitään erikseen johdannaissaamisiin, jolloin taseessa esitetään johdannaissaatavan käyvän arvon ja vastaanotetun vakuuden yhteismäärä.

Johdannaissoveltoista annetut käteisvakuudet merkitään erikseen johdannaissovelkoihin, jolloin taseessa esitetään johdannaissovelan käyvän arvon ja annetun vakuuden yhteismäärä.

Rahavirran suojauslaskenta

Hypon liikkeeseen laskemia velkoja suojaaviin johdannaissopimuksiin sovelletaan rahavirran suojauslaskentaa. Rahavirran suojauslaskennan tavoitteena on, että suojauskohteiden ja

suojausinstrumenttien rahavirtojen tulosvaikutukset kohdistetaan ajallisesti samalle laskentaperiodille.

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

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

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

Käyvän arvon suojauslaskenta

Osaan Hypon liikkeeseen laskemia kiinteäkorkoisia velkoja tai Hypon kiinteäkorkoisia saamia suojaaviin johdannaissopimuksiin sovelletaan käyvän arvon suojauslaskentaa. Käyvän arvon suojauslaskennan tavoitteena on, että suojauskohteiden ja suojausinstrumenttien käyvän arvon muutoksesta aiheutuvat tulosvaikutukset kohdistetaan ajallisesti samalle laskentaperiodille.

Suojausinstrumentteina käytetään koronvaihtosopimuksia, joilla muutetaan suojattavan erän kiinteäkorkoiset kassavirrat vaihtuvakorkoisiksi.

Suojaussuhteen tehokkuuden todentaminen tapahtuu kaksivaiheisesti. Suojausta aloitettaessa ja sen voimassa ollessa suojauksen oletetaan olevan riittävän tehokas tekopäivänään sekä tulevaisuudessa, mikäli suojattavan velan ja suojausinstrumentin pääomat, eräpäivät, uudelleenhinnoittelupäivät, korkojaksot ovat täysin tai hyvin lähellä toisiaan vastaavia.

Suojaussuhteen tehokkuuden todentaminen tapahtuu hypoteettisen johdannaisen avulla. Hypoteettinen johdannainen vastaa ehdoiltaan –suojauskohteena olevaa sopimusta, jättäen kuitenkin huomioimatta luottoriskin osuuden. Tehokkuuden jälkikäteistodentamisessa, joka tehdään kuukausittain, todennetaan suojaavuuden tehokkuuden olevan 80 ja 125 prosentin välillä. Suojaussuhde lakkautetaan, mikäli suojaus osoittautuu tehottomaksi.

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

Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon laskennassa noudatetut periaatteet

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

Johdannaissopimusten, joista valtaosa koostuu perinteisistä koronvaihtosopimuksista, sekä noteeraamattomien kiinteäkorkoisten velka- ja saatavaerien käypä arvo on laskettu

diskonttaamalla tulevat kassavirrat nykyhetkeen markkinakoroilla. Markkinakorkoihin, joihin on käytetty euribor- ja swap -korkoja, on lisätty vastapuolen luottoriskin mukainen riskilisa eli marginaali. Valuutan- ja koronvaihtosopimuksia arvostettaessa on lisäksi huomiotu arvostushetken valuuttakurssi.

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

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomiin hyödykkeisiin kirjatut menot koostuvat it-hankkeista, yhteistyökumppanuuksiin liittyvistä maksuaikakorttien perustamiskuluista sekä strategisesta kehitys- ja järjestelmäprojektista kiinnitysluottopankkitoiminnan toimiluvan saamiseksi ja katettujen joukkolainojen liikkeeseen laskemiseksi. Aineettomat hyödykkeet on kirjattu taseeseen kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumistappioilla vähennettyyn hankintamenoon. Hyödykkeiden taloudellinen vaikutusaika on rajallinen ja korkeintaan kymmenen vuotta. Poistot aloitetaan, kun hyödykkeen käyttöönotto on katsottu olennaisin osin tapahtuneeksi ja poistomenetelmänä käytetään tasapoistoa. Tuloslaskelmassa poistot esitetään erässä Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä.

Aineelliset hyödykkeet

Sijoituskiinteistöt ja muut kiinteistöt

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

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

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

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

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

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

Pieni osa huoneistokaupoista on toteutettu Hypon ns. osaomistuskonseptin mukaisesti. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että Hypo ja Hypon asiakas (yksityishenkilö) omistavat asunnon yhdessä. Osakassopimuksen mukaisesti asiakkaalla on oikeus joko lunastaa asunto kokonaan itselleen tai myydä oma osuutensa Hypolle. Lunastushinta on sovittu osapuolia sitovasti etukäteen. Hypo on solminut myös ns. sateenvarjosopimuksia yksittäisten

rakennusliikevastapuolien kanssa. Sopimuksissa Hypo on sitoutunut ostamaan rakenteilla olevista uudiskohteista tietyt asuinhuoneistot ennalta sovittuun hintaan.

Liitetiedoissa taseen ulkopuolisissa sitoumuksissa esitetään summa, joka kuvastaa Hypon osaomituskohteiden lunastusten toteuttamiseen ja sateenvarjosopimusten mukaisten ostositoumusten täyttämiseen tarvittavaa rahamäärää, mikäli kaikki sopimusten kohteina olevat asuinhuoneistot tulisivat sopimusten mukaan Hypon ostettaviksi. 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 arvioitu perustuen Tilastokeskuksen vuoden viimeisellä neljänneksellä julkaisemiin, alueittain ja huoneistotyyppittäin ryhmiteltyihin toteutuneisiin kauppoihin perustuviin hintatilastoihin tai ulkopuolisen arvioijan laatimaan arvioon kohteen käyvästä arvosta. Mikäli huoneiston hankinnasta on kulunut korkeintaan vuosi, oletetaan käyvän arvon vastaavan hankintahintaa. Tonttien käypänä arvona on käytetty elinkustannusindeksin nousulla korjattua hankintamenoa, joka vastaa niiden lunastushintaa.

Muut aineelliset hyödykkeet

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

Vapaaehtoiset eläke-etuudet

Hypon työntekijöiden lakisääteinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja se käsitellään IFRS-laskentakäytännön mukaisesti maksuperusteisena järjestelmänä. Vapaaehtoinen lisäeläketurva Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A-osastossa (suljettu vuonna 1991) ja se käsitellään etuuspohjaisena järjestelmänä. A-osaston varallisuus ylittää vastuiden määrän. Varallisuuserä on merkitty IFRS-siirtymässä konsernin taseeseen erään 'Muut varat' ja vastaavasti konsernin kertyneisiin voittovaroihin laskennallisella verovelalla vähennettyyn määrään. IAS 19 –standardin mukaisesti vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjataan muihin laajan tuloksen eriin sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät. Eläkesäätiön A-osaston työnantajayhtiöille palauttama ylikate ei vaikuta konsernin tulokseen, mutta parantaa konsernin vakavaraisuutta.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön M-osastoa hyödynnetään osana tulos- ja kannustinpalkkausjärjestelmää, jonka mukaisesti osa palkkioista maksetaan vakuutusmaksuosuuksina eläkesäätiön M-osastoon, mitkä maksut kartuttavat siten henkilöstön eläketurvaa. M-osasto käsitellään maksupohjaisena järjestelmänä. Eläkesäätiön A-osastolta M-osastolle tehtävät siirrot lisäävät konsernin eläkekuluja.

Verot

Tilivuoden verot

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

Laskennalliset verosaatavat ja -velat

Emoyhtiön erillistilinpäätöksessä esitetty EVL 46 § mukainen yleinen luottotappiovaraus sekä kiinteistösijoitusten arvonkorotuksista syntynyt arvonkorotusrahasto, kuten myös eläkesäätiön ylikatteellisuus, myytävissä olevien sijoitusten ja koronvaihtosopimusten arvostuksesta syntynyt käyvän arvon rahasto on käsitelty konsernin omassa pääomassa laskennallisilla veroilla oikaistu arvo ja vastaerät on kirjattu taseen laskennallisiin verosaamisiin ja -velkoihin.

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. – 31.12.2016 LIITETIEDOT

Euroa, ellei toisin mainita.

1 Korkotuottojen ja -kulojen erittely tase-erittäin

	2016	2015
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut saamiset		
Saamiset luottolaitoksilta	1 752,78	-3 163,63
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	18 011 695,73	19 333 139,16
Saamistodistukset, eräpäivään asti pidettävät		73 641,79
Yhteensä	18 013 448,51	19 403 617,32
Saamistodistukset, myytävissä olevat	537 083,49	706 346,53
Johdannaissopimukset	710 942,29	170 923,96
Rahoitusvelkojen negatiiviset korkokulut	76 385,24	
Muut korkotuotot	613 870,37	679 088,45
Korkotuotot yhteensä	19 951 729,90	20 959 976,26
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut velat		
Velat luottolaitoksille	-793 082,99	-1 332 712,01
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	-5 609 904,54	-5 941 164,58
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-5 024 957,84	-6 561 122,03
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	-454 622,57	-616 504,35
Yhteensä	-11 882 567,94	-14 451 502,97
Johdannaissopimukset	-2 468 334,20	-1 499 675,58
Rahavarojen negatiiviset korkotuotot	-213 739,06	
Muut korkokulut	-897,56	-434 973,46
Korkokulut yhteensä	-14 565 538,76	-16 386 152,01

2 Palkkiotuotot ja -kulut

	2016	2015
Luotonannosta ja ottolainauksesta	1 856 423,38	1 418 505,13
Lainopillisista tehtävistä	296 093,54	199 097,02
Tonttintotariaattipalveluista	2 011 809,94	1 279 042,40
Muusta toiminnasta	352 770,82	500 306,53
Palkkiotuotot yhteensä	4 517 097,68	3 396 951,08
Muut palkkiokulut	-77 646,96	-53 035,71
Palkkiokulut yhteensä	-77 646,96	-53 035,71

3 Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot

	2016	2015
Rahoitusinstrumenttien luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto)		
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatusta eristä johtuvat nettotuotot	-71 133,98	37 332,58
Ei-suojaaavat johdannaissopimukset	-113 164,00	
Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto)		
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatusta eristä johtuvat nettotuotot	-211 662,55	-606 854,78
Ei-suojaaavat johdannaissopimukset	-126 253,06	
Arvopaperikaupan nettotuotot	-522 213,59	-569 522,20
Valuuttatoiminnan nettotuotot	71,27	453,71
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot yhteensä	-522 142,32	-569 068,49

4 Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot

	2016	2015
Saamistodistusten myyntivoitot	3 634 499,62	2 474 218,27

5 Suojauslaskennan nettotulos

	2016	2015
Suojauskohteiden käyvän arvon muutos	59 483,68	
Suojausinstrumenttien käyvän arvon muutos	-113 200,96	
Yhteensä	-53 717,28	0,00

6 Sijoituskiinteistöjen nettotuotot

	2016	2015
Vuokratuotot	2 612 130,24	3 175 477,67
Myyntivoitot (-tappiot)	2 446 877,40	3 981 153,21
Muut tuotot	777 073,75	317 500,98
Maksetut vastikkeet ja muut hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä, jotka kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	-849 282,31	-611 389,28
Muut kulut	-46 834,89	-20 430,07
Suunnitelman mukaiset poistot	-58 684,97	-73 238,72
Yhteensä	4 881 279,22	6 769 073,79

7 Liiketoiminnan muut tuotot

	2016	2015
Vuokratuotot, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus	9 132,00	7 110,00
Muut tuotot	-25 176,71	-13 957,01
Yhteensä	-16 044,71	-6 847,01

8 Liiketoiminnan muut kulut

	2016	2015
Vuokratulot	-132 836,34	-144 172,41
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-52 317,05	-55 637,11
Muut kulut	-919 890,52	-546 662,84
Yhteensä	-1 105 043,91	-746 472,36

Erään muut kulut sisältyy Rahoitusvakuusvirastolle suoritettut vakuusmaksut -362.027,41 euroa (-195.752,47 euroa).

9 Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä

	2016	2015
Suunnitelman mukaiset poistot	-327 974,44	-375 132,06

10 Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista sekä muista rahoitusvaroista

	2016	2015
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot	-289 983,62	-35 467,29
Vähennykset	21 280,81	41 428,53
Yhteensä	-268 702,81	5 961,24

11 Tuloverot

	2016	2015
Tuloslaskelman verojen erittely		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva verokulu	-1 025 787,66	-814 490,31
Laskennallisten verojen muutos	-202 813,85	-506 486,37
Edellisten tilikausien verot	-291,30	6 117,30
Verot tuloslaskelmassa	-1 228 892,81	-1 314 859,38
Verojen täsmäytyslaskelma		
Tulos ennen veroja	7 346 894,41	7 444 188,43
Verovapaat tulot	-1 029 636,34	-850 969,64
Vähennyskelvottomat kulut	50 445,02	32 169,42
Oikaisu ed.tilikauteen	-148 074,88	16 225,26
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-61 620,66	-36 730,08
Yhteensä	6 158 007,56	6 604 883,39
Verot laskettuna 20 %:n verokannalla	-1 231 601,51	-1 320 976,68
Edellisten tilikausien verot	-291,30	6 117,30
Muut erät	3 000,00	
Verot tuloslaskelmassa	-1 228 892,81	-1 314 859,38

12 Tuoteryhmiä ja maantieteellisiä markkina-alueita koskevat tiedot

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

	2016				
	Tuottojen	Liikevoitto	Varat	Velat	Henkilöstö
	yhteismäärä		yhteensä	yhteensä	keskimäärin
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	19 072 728	7 089 061	2 304 982 031	2 196 330 326	59
Muu toiminta	285 097	257 834	236 418	44 193	
	19 357 825	7 346 894	2 305 218 449	2 196 374 519	59

	2015				
	Tuottojen	Liikevoitto	Varat	Velat	Henkilöstö
	yhteismäärä		yhteensä	yhteensä	keskimäärin
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	16 825 144	7 028 480	1 959 077 239	1 857 679 965	58
Muu toiminta	468 207	415 709	400 398	247 684	
	17 293 350	7 444 188	1 959 477 637	1 857 927 648	58

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2016

13 Käteiset varat

	2016	2015
Saamiset keskuspankilta	120 200 000,00	170 000 000,00

14 Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat

	2016 tasearvo	2015 tasearvo
Käteiset varat	120 200 000,00	170 000 000,00
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	291 927 798,00	270 650 476,00
Saamiset luottolaitoksilta	5 171 155,50	12 191 289,10
Saamistodistukset		2 051 460,00
	417 298 953,50	454 893 225,10

15 Saamiset luottolaitoksilta (Lainat ja muut saamiset)

	2016			2015		
	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		17 874,87	17 874,87		786 403,29	786 403,29
Kotimaisilta luottolaitoksilta	5 150 403,17		5 150 403,17	8 631 946,42		8 631 946,42
Ulkomaisilta luottolaitoksilta	2 877,46		2 877,46	2 772 939,39		2 772 939,39
Yhteensä	5 153 280,63	17 874,87	5 171 155,50	11 404 885,81	786 403,29	12 191 289,10

Vaadittaessa maksettavat saamiset luottolaitoksilta koostuvat pankkitilien saldoista sekä maturiteetiltaan enintään yhden pankkipäivän mittaisista talletuksista. Muut kuin vaadittaessa maksettavat saamiset luottolaitoksilta ovat lyhytaikaisia, jäljellä olevalta maturiteetiltaan enintään 3 kk:n mittaisia määräaikaistalletuksia. Saaminen keskuspankilta on varantopohjaan perustuva vaihtuvakorkoinen vähimmäisvarantotalletus, jonka käyttämisessä osana maksuvalmiutta on rajoitteita.

16 Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä (Lainat ja muut saamiset)

	2016	2015
Yritykset ja asuntoyhteisöt	1 154 978 566,06	849 024 240,36
Kotitaloudet	635 213 943,99	552 877 611,08
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	8 620 000,00	11 640 000,00
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	870 891,66	982 326,40
Ulkomaat	6 756 438,00	6 187 030,00
Yhteensä	1 806 439 839,71	1 420 711 207,84
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla	642 560,92	686 164,62
Saamiset, jotka ovat järjestämättömiä	2 050 863,17	2 271 453,99
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä koostuvat pitkäaikaisesta luotonannosta eri vastapuolille.		

	2016	2015
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot		
Arvonalentumistappiot vuoden alussa	354 757,94	349 699,37
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	289 983,62	29 923,94
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	-21 280,81	-24 865,37
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	623 460,75	354 757,94
Ryhmäkohtaisia arvonalentumiskirjauksia ei ole tehty.		
Saamisista tilikaudelle kirjatut lopulliset luottotappiot	158 738,36	112 739,45

17 Saamistodistukset

	2016			2015		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Myytavissä olevat						
Valtion liikkeeseen laskemat						
joukkovelkakirjat	27 235 310,00		27 235 310,00	57 182 250,00		57 182 250,00
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
joukkovelkakirjalainat	82 841 070,00		82 841 070,00	14 575 820,00		14 575 820,00
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut						
Valtion liikkeeseen laskemat						
joukkovelkakirjat	80 827 400,00		80 827 400,00	60 815 500,00		60 815 500,00
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
joukkovelkakirjat	6 053 700,00		6 053 700,00	6 006 840,00		6 006 840,00
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut						
Pankkien liikkeeseen laskemat						
joukkovelkakirjalainat	23 599 710,00		23 599 710,00	40 181 296,00		40 181 296,00
Myytavissä olevat						
Pankkien liikkeeseen laskemat						
joukkovelkakirjalainat	65 328 808,00		65 328 808,00	83 855 410,00		83 855 410,00
Muut saamistodistukset	6 041 800,00		6 041 800,00	10 084 820,00		10 084 820,00
Saamistodistukset yhteensä	291 927 798,00	0,00	291 927 798,00	272 701 936,00	0,00	272 701 936,00
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla			0,00			0,00
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen			291 927 798,00			270 650 476,00
Saamistodistukset ovat jäljellä olevalta maturiteetiltaan 1 - 10 vuoden mittaisia sijoituksia useisiin eri luottovastapuoliin.						

18 Osakkeet ja osuudet (Myytavissä olevat rahoitusvarat)

	2016			2015		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Osakkeet ja osuudet, myytävissä olevat						
Joista hankintameno	132 374,82		132 374,82	132 374,82		132 374,82
Joista luottolaitoksissa	132 374,82		132 374,82	132 374,82		132 374,82
	108 500,00		108 500,00	108 500,00		108 500,00

19 Johdannaisopimukset

	2016		2015	
	Kirjanpitoarvo Vastaavaa	Vastattavaa	Kirjanpitoarvo Vastaavaa	Vastattavaa
Suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, korkojen rahavirran suojaus, käypä arvo		714 461,90		1 822 127,20
Koronvaihtosopimukset, käyvän arvon suojaus, käypä arvo	477,68	622 124,22		
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, korkojen rahavirran suojaus, käypä arvo				2 900 408,86
Ei-suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	137 898,01	3 199 746,44	510 379,50	904 887,05
	138 375,69	4 536 332,56	510 379,50	5 627 423,11
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, siirtyvä korko	380 917,34	668 029,22		890 375,21
Yhteensä	519 293,03	5 204 361,78	510 379,50	6 517 798,32
	2016			
Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuuksien nimellisarvot	40 000 000,00	320 000 000,00	190 634 500,00	550 634 500,00
Käypä arvo, vastaavaa		96 302,05	42 073,64	138 375,69
Käypä arvo, vastattavaa	392 010,39	1 218 146,00	2 926 176,17	4 536 332,56
	2015			
Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuuksien nimellisarvot	79 427 687,66	125 000 000,00	61 000 000,00	265 427 687,66
Käypä arvo, vastaavaa			510 379,50	510 379,50
Käypä arvo, vastattavaa	3 096 813,67	1 838 553,67	692 055,77	5 627 423,11

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

20 Aineettomat hyödykkeet

	2016	2015
IT-ohjelmat ja -hankkeet	1 814 028,34	1 630 287,48
Muut aineettomat hyödykkeet	998 610,42	297 521,47
	2 812 638,76	1 927 808,95
Aineettomien hyödykkeiden hankkimista koskevien sopimusperusteisten sitoumusten määrä	0,00	368 200,00

21 Aineelliset hyödykkeet

	2016	2015
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo		
Maa- ja vesialueet	11 549 131,87	26 632 022,52
Rakennukset	1 028 527,03	1 184 392,96
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	49 113 721,33	39 968 340,41
Tasearvo, yhteensä	61 691 380,23	67 784 755,89
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	65 084 959,14	73 893 953,98
josta ulkopuolisen, pätevän arvioijan arvioihin perustuva osuus	10 803 712,27	17 733 548,51
	2016	2015
Ei-purettavissa olevat tonttivuokrasopimukset		
Vuokrasaattavat yhden vuoden kuluessa	339 043,92	1 201 106,76
Vuokratuotto on laskettu vain yhdeksi vuodeksi eteenpäin, koska taloyhtiöiden tonttiosuuksien tulevat lunastukset eivät ole vielä tiedossa.		
Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat velvoitteet		
Osaomisteisten ja valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	563 177,00	809 174,48
Rakennuttamiseen liittyvät vastuut	2 181 921,00	2 181 921,00
Yhteensä	2 745 098,00	2 991 095,48
Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat velvoitteet sisältyvät taseen ulkopuolisiin sitoumuksiin, jotka on esitetty liitteessä 41.		
Rakennuttamiseen liittyvät vastuut koostuvat mahdollisista rakennuttamis- ja virhevastuista.		
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet, tasearvo		
Omassa käytössä olevat		
Maa- ja vesialueet	687 017,74	734 648,83
Rakennukset	177 662,89	204 586,44
Tasearvo, yhteensä	864 680,63	939 235,27
Muiden kiinteistöjen käypä arvo, yhteensä	3 536 468,37	3 611 023,01

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 1.1.2016	3 429 564	70 016 698	1 006 522	2 359 259	73 382 479
Lisäykset, uudet hankinnat	1 314 702	12 600 473	0	106 854	12 707 326
Vähennykset	-198 456	-18 120 114	-74 555	-14 200	-18 208 868
Hankintameno 31.12.2016	4 545 809	64 497 058	931 967	2 451 912	67 880 937
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2016	1 501 755	503 475	67 287	2 028 754	2 599 515
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-603				0
Tilikauden poisto	232 018	10136,96		86 422	96 559
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2016	1 733 170	513 612	67 287	2 115 176	2 696 074
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2016		-1 728 467,58			-1 728 468
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut		-563 597,76			-563 598
Kirjanpitoarvo 31.12.2016	2 812 639	61 691 380	864 681	336 737	62 892 798
Hankintameno 1.1.2015	2 170 197	55 237 743	897 274	2 219 762	58 354 779
Lisäykset, uudet hankinnat	1 259 367	18 331 827	109 248	206 263	18 647 338
Vähennykset		-3 552 871		-66 767	-3 619 638
Hankintameno 31.12.2015	3 429 564	70 016 698	1 006 522	2 359 259	73 382 479
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2015	1 221 650	503 475	54 636	1 946 377	2 504 488
Tilikauden poisto	280 105		12 651	82 377	95 028
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2015	1 501 755	503 475	67 287	2 028 754	2 599 515
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2015		-377 414			-377 414
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut		-1 351 054			-1 351 054
Kirjanpitoarvo 31.12.2015	1 927 809	67 784 756	939 235	330 505	69 054 496

23 Muut varat

	2016	2015
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt/eläkesäätiön ylikate	5 659 976,36	7 350 302,36
Muut saamiset	3 579 529,12	679 376,82
Yhteensä	9 239 505,48	8 029 679,18

Tarkempia tietoja etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä esitetään liitetiedossa 37.

24 Siirtosaamiset ja maksetut ennakot

	2016	2015
Korkosaamiset	3 933 676,13	3 125 600,20
Muut siirtosaamiset	2 030 751,53	515 103,96
Yhteensä	5 964 427,66	3 640 704,16

25 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

	Verosaaminen 2016		Verovelka 2016		
	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Konserni yhteensä	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Yhdistely-toimenpiteisiin perustuvat	Konserni yhteensä
Eläkesäätiön ylikatteen laskennallinen vero		0,00		1 131 995,57	1 131 995,57
Kiinteistösiij. vanhan arvonorotusrahaston lask. vero		0,00	560 839,46	-274 667,80	286 171,66
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	299 536,13	299 536,13	109 577,36		109 577,36
Luottotappiovarausten laskennallinen vero		0,00	7 914 685,45		7 914 685,45
Yhteensä	299 536,13	299 536,13	8 585 102,27	857 327,77	9 442 430,04

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

26 Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat

	2016		2015	
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat				
Joukkovelkakirjalainat	699 076 233,30	700 155 000,00	521 878 568,91	522 329 962,20
Sijoitus- ja yritystodistukset	111 433 329,49	111 500 000,00	69 451 337,15	69 500 000,00
Yhteensä	810 509 562,79	811 655 000,00	591 329 906,06	591 829 962,20

Joukkovelkakirjalainat ovat Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemia vakuudettomia velkasitoumuksia ja katettuja joukkolainoja. Sijoitustodistukset ovat Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemia, enintään yhden vuoden mittaisia, vakuudettomia velkasitoumuksia.

27 Muut velat

	2016	2015
Muut velat	8 660 046,37	7 862 377,14

28 Siirtovelat ja saadut ennakot

	2016	2015
Korkovelat	2 500 904,34	3 412 139,49
Saadut ennakomaksut	64 770,11	66 047,43
Tilikauden veroihin perustuva verovelka	436 389,30	357 627,39
Muut siirtovelat	1 638 225,58	2 373 530,14
Yhteensä	4 640 289,33	6 209 344,45

29 Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla

	2016		2015	
	Tasearvo	Nimellisarvo	Tasearvo	Nimellisarvo
Debentuurilainat	8 980 060,25	8 983 600,00	13 469 688,07	13 475 400,00

Debentuurilaina 7/2013 tasearvoltaan 7,999 milj. EUR on tasalyhenteinen ja erääntyy 18.9.2018. Lainan korko on kiinteä 3,750%.

Debentuurilaina 1/2014 tasearvoltaan 0,981 milj. EUR on tasalyhenteinen ja erääntyy 2.2.2018. Lainan korko on 2,00%+12kk euribor.

Lainojen ennakomaksuihin takaisinmaksuihin tarvitaan Finanssivalvonnan lupa. Vakavaraisuuslaskennassa velkoja ei huomioida omissa varoissa.

30 Kriisinratkaisusta annetun lain mukaiset velat

	2016	2015
Vakuudettomat velat	517 924 777,23	755 732 392,57
joista jäljellä oleva maturiteetti vähintään 1 vuosi	243 681 625,20	457 251 124,99
Vakuudettomat velat, joissa on muita velkoja huonompi etuoikeus, pl. omiin varoihin luettavat velat	8 980 060,25	13 469 688,07
joista jäljellä oleva maturiteetti vähintään 1 vuosi	4 488 792,05	8 978 535,73
Ydinpääoma (CET1)	87 802 614,18	98 102 903,64
Kriisinratkaisusta annetun lain mukaiset erät yhteensä	335 973 031,43	564 332 564,36

31 Rahoitusvarojen ja -velkojen maturiteettijakauma

	2016					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	5 171 156					5 171 156
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	23 472 000	72 354 000	463 666 914	476 564 000	770 382 925	1 806 439 840
Saamistodistukset			203 469 780	88 458 018		291 927 798
Yhteensä	28 643 156	72 354 000	667 136 694	565 022 018	770 382 925	2 103 538 793
Velat luottolaitoksille	6 797	22 658 200	85 438 920	9 982 587		118 086 504
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	873 078 643	318 983 371	38 592 573	864 706		1 231 519 294
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	58 148 390	193 424 364	499 049 501	59 887 308		810 509 563
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		4 491 268	4 488 792			8 980 060
Yhteensä	931 233 830	539 557 204	627 569 786	70 734 600	0	2 169 095 421

Velat yleisölle ja julkisyhteisöille sekä yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat sisältävät eriä, joiden maturiteetti on todellisuudessa yhteistyökumppaneiden henkilöstölle myönnettyjen antolainasopimusten mukainen. Näitä lainoja oli vuoden 2016 lopussa 33 432 038,10 euroa.

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

32 Tase-erien erittely koti- ja ulkomaanrahan määräisiin

	2016			2015		
	Kotimaan raha	Ulkomaan raha	Yhteensä	Kotimaan raha	Ulkomaan raha	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	5 171 156		5 171 156	12 191 289		12 191 289
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	1 806 439 840		1 806 439 840	1 420 711 208		1 420 711 208
Saamistodistukset	291 927 798		291 927 798	272 701 936		272 701 936
Johdannaissopimukset	138 376		138 376	510 380		510 380
Muu omaisuus	201 541 281		201 541 281	253 362 825		253 362 825
Yhteensä	2 305 218 449	0	2 305 218 449	1 959 477 637	0	1 959 477 637
Velat luottolaitoksille	118 086 504		118 086 504	112 561 185	38 824 563	151 385 748
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 231 519 294		1 231 519 294	1 072 971 351		1 072 971 351
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	810 509 563		810 509 563	564 124 944	27 204 962	591 329 906
Johdannaissopimukset ja kaupankäyntitarkoituksessa pid. velat	4 536 333		4 536 333	2 727 014	2 900 409	5 627 423
Muut velat	31 722 826		31 722 826	36 761 294		36 761 294
Oma pääoma	108 843 930		108 843 930	101 549 989		101 549 989
Yhteensä	2 305 218 449	0	2 305 218 449	1 890 695 778	68 929 934	1 959 625 712

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

33 Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

		2016		2015		
	Luokittelu	Käyvän arvon määrittämis- periaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Käteiset varat	Lainat ja muut saamiset		120 200 000	120 200 000	170 000 000	170 000 000
Saamiset luottolaitoksilta	Lainat ja muut saamiset		5 171 156	5 171 156	12 191 289	12 191 289
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Lainat ja muut saamiset		1 806 439 840	1 808 096 723	1 420 711 208	1 422 965 542
Saamistodistukset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	1	181 446 988	181 446 988	165 698 300	165 698 300
	Käypään arvoon arvostamismahdollisuudella perusteella kirjatut erät					
Saamistodistukset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	1	110 480 810	110 480 810	107 003 636	107 003 636
Osakkeet ja osuudet		2	132 375	132 375	132 375	132 375
Johdannaissopimukset		2	138 376	138 376	510 380	510 380
Yhteensä			2 224 009 544	2 225 666 427	1 876 247 187	1 878 501 521
Velat luottolaitoksille	Muut velat		118 086 504	118 086 504	151 385 748	151 385 748
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Muut velat		1 231 519 294	1 233 565 491	1 072 971 351	1 074 580 906
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Muut velat		810 509 563	810 509 563	591 329 906	591 329 906
Johdannaissopimukset		2	4 536 333	4 536 333	5 627 423	5 627 423
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	Muut velat		8 980 060	8 980 060	13 469 688	13 469 688
Yhteensä			2 173 631 753	2 175 677 951	1 834 784 117	1 836 393 671

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

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

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

Käyvän arvon määrittämisperiaatteet on yllä olevassa taulukossa ilmoitettu vain niiden erien osalta, jotka alkuperäisen kirjaamisen jälkeen arvostetaan taseessa käypään arvoon toistuvasti tai kertaluonteisesti. Periaatteet ovat seuraavat:

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

34 Rahoitusvarojen ja -velkojen netottaminen

				Määrät, joita koskee nettoutusjärjestely mutta joita ei ole netotettu taseessa		
2016						
	Bruttoramäärät	Netotettu taseessa	Taseessa esitettävät rahamäärät	Rahoitusinstrumentit	Saatu/maksettu käteisvakuus	Nettomäärä
Johdannaisvelat	4 582 410	-46 078	4 536 333	-	-	4 536 333
Johdannaissaamiset	138 376	-	138 376	-	-	138 376

				Määrät, joita koskee nettoutusjärjestely mutta joita ei ole netotettu taseessa		
2015						
	Bruttoramäärät	Netotettu taseessa	Taseessa esitettävät rahamäärät	Rahoitusinstrumentit	Saatu/maksettu käteisvakuus	Nettomäärä
Johdannaisvelat	5 627 423	-	5 627 423	-	-	5 627 423
Johdannaissaamiset	510 380	-	510 380	-	-	510 380

Johdannaisvelat ja johdannaissaamiset selvitetään nettomääräisesti, mikäli johdannaisia koskevat sopimukset eivät estä netottamista ja johdannaisvastapuolet ovat valinneet nettoutuskäytännön.

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

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

	2016	2015
Tase		
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat		442 835,82
Aineelliset hyödykkeet		
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet	6 787 653,13	6 908 683,73
Tuloslaskelmaerät		
Korkotuotot		9 422,52
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot/vastikkeet	-54 834,23	-92 393,03

36 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.

37 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 etuuspohjaisena järjestelmänä. A-osaston varallisuus ylittää vastuiden määrän.

M-osasto kartuttaa vakuutusmaksuilla henkilöstön eläketurvaa. M-osasto käsitellään maksupohjaisena järjestelmänä.

	2016	2015
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt tuloslaskelmassa		
Työsuoritukseen perustuvat menot	25 106	20 654
Nettokorko, kulu (+) tai tuotto (-)	-182 774	-222 688
Tilikaudella kirjattu nettomääräinen vakuutusmatemaattinen voitto (-) / tappio (+)	-232 007	-405 604
Hoitokulut	80 000	75 475
Siirto M-osastolle	143 498	75 677
Eläkekulut (+)/tuotot (-)	-166 177	-456 486

Työlakimuutoksesta aiheutuneet muutokset, summaltaan 60.441 euroa, on käsitelty vakuutusmatemaattisten oletusten muutoksena ja esitetään laajan tuloksen kautta.

Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt taseessa		
Rahastoitujen velvoitteiden nykyarvo	6 688 030	6 489 090
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	-14 204 509	-13 839 392
Ylikate (-)/alicate (+)	-7 516 479	-7 350 302
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)	1 856 502	
Nettomääräinen velka (+)/saaminen (-)	-5 659 977	-7 350 302

Taseeseen merkityn nettomääräisen velan/saamisen muutos		
Nettomääräinen velka(+)/saaminen (-) 1.1.	-7 350 302	-6 893 816
Eläkekulut (+)/tuotot (-)	-166 177	-456 486
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)	1 856 502	
Nettomääräinen velka (+)/ saaminen (-) 31.12.	-5 659 977	-7 350 302

Järjestelyyn kuuluviin varoihin sisältyvät konsernin omat rahoitusinstrumentit

Talletukset Suomen AsuntoHypoPankissa	579 400,45	1 525 297,30
---------------------------------------	------------	--------------

Tärkeimmät vakuutusmatemaattiset oletukset, %

Diskonttauskorko	1,75	2,50
Varojen tuotto-odotus	1,75	2,50
Tuleva palkankorotusolettamus	2,10	2,50
Inflaatio	1,10	1,50

Etuuspohjaisen velvoitteen herkkyyks painotetuissa keskeisissä oletuksissa tapahtuville muutoksille

Vuosi 2016

	Vaikutus etuuspohjaiseen velvoitteeseen		
	Oletuksen muutos	Lisäys	Vähennys
Diskonttauskorko	0,50 %	-5,79 %	6,40 %
Palkkojen nousuvauhti	0,50 %	0,37 %	-0,36 %
Eläkkeiden nousuvauhti	0,50 %	6,00 %	-5,66 %

Yhden vuoden lisäys odotettavissa olevaan elinikään kasvattaa velvoitetta 3,76 %.

Etuuspohjaisen velvoitteen herkkyyks painotetuissa keskeisissä oletuksissa tapahtuville muutoksille

Vuosi 2015

	Vaikutus etuuspohjaiseen velvoitteeseen		
	Oletuksen muutos	Lisäys	Vähennys
Diskonttauskorko	0,50 %	-5,60 %	6,17 %
Palkkojen nousuvauhti	0,50 %	0,39 %	-0,37 %
Eläkkeiden nousuvauhti	0,50 %	5,17 %	-4,77 %

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

KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

38 Annetut vakuudet

	2016	2015
Omasta velasta annetut vakuudet	Muut vakuudet	Muut vakuudet
Velat luottolaitoksille	106 943 532	20 031 583
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	494 069 965	
Johdannaissopimukset	1 419 550	
Sidotut varat yhteensä	602 433 047	20 031 583

39 Varojen vakuussidonnaisuutta koskevat tiedot

2016 (milj. €, mediaani)	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
A - Varat	455,9	52,9	1735,3	237,5
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			0,1	0,1
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	52,9	52,9	237,4	237,4
Muut varat, sisältäen antolainaus	397,9	--	1510,6	--

B - Saadut vakuudet

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

	Vakuussidonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat	Sidotut varat
C - Sidotut varat ja niihin liittyvät velat		
Velat luottolaitoksille	52,5	57,7
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	301,7	420,4
Johdannaissopimukset	0,2	0,3
Yhteensä	328,7	455,9

D - Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

Luvut esitetään laskettuna neljännesvuosittaisista tiedoista, mediaaneina viimeisten 12 kuukauden ajalta. Taulukossa esitetyt summatiedot ovat laskettu mediaaneina lähdetiedoista.

Edellä kohdissa A ja C sidotuksi raportoitujen varojen määrät sisältävät katettujen joukkolainojen ylivakuuden.

Vakuussidonnaiset varat koostuvat EKP:n velan vakuudeksi hyväksymistä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, katetun joukkovelkakirjalainan vakuudeksi annetuista luotoista, sekä johdannaissopimusten vakuuksista.

Vakuussidonnaisten varojen määrä on noussut liikkeeseen laskettujen katettujen joukkolainojen johdosta.

Vakuussidonnaiset varat olivat yhteensä 602,4 m€, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 550,5 m€. 31.12.2016.

Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 240,0 m€ 31.12.2016.

Sitomattomista antolainoista 987 milj. € soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

2015
(milj. €)

	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
A - Varat	21,9	22,0	1730,7	232,1
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			0,1	0,1
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	21,9	22,0	232,0	232,0
Muut varat		--	1498,6	--

B - Saadut vakuudet

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

	Vakuussidonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat	Sidotut varat
C - Sidotut varat ja niihin liittyvät velat		
Tiettyjen rahoitusvelkojen kirjanpitoarvo	35,0	21,9

D - Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

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

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

Vakuussidonnaisten varojen määrässä ei ole kuluneen vuoden aikana tapahtunut merkittävää muutosta.

Noin 90 % sitomattomista muista varoista eivät ole vakuuskelpoisia. Vakuuskelpoisina varoina on tässä pidetty käteistä. Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia saamistodistuksia, joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 246,3 m€ 31.12.2015.

40 Leasing- ja muut vuokravastuut

	2016	2015
Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat		
Yhden vuoden kuluessa	107 015,34	107 105,34
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa	19 512,64	46 830,34
Yhteensä	126 527,98	153 935,68

41 Taseen ulkopuoliset sitoumukset

	2016	2015
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset		
Takaukset ja muut vastuut	2 181 921,00	2 181 921,00
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot	301 014 751,85	218 022 741,08
Osaomisteisten ja valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	563 177,00	809 174,48
Yhteensä	303 759 849,85	221 013 836,56

TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2016	2015
42 Tilintarkastuspalkkiot		
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot tilintarkastuksesta	48 218,84	47 015,02
Muista palveluista	17 076,83	13 122,79
Yhteensä	65 295,67	60 137,81

43 Henkilöstön lukumäärä

	2016	2015
	Keskimääräinen lukumäärä	Keskimääräinen lukumäärä
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	50	52
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2
Määräaikainen henkilöstö	7	4
Yhteensä	59	58

44 Johdolle maksetut palkat ja palkkiot

	2016	2015
Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kokonaispalkat	433 440,00	424 160,00

Irtisanomistilanteessa toimitusjohtajalle ja varatoimitusjohtajalle maksetaan 6 kk:n irtisanomisajan palkan lisäksi 4 kk:n kokonaispalkka. Toimitusjohtajalla ja hallituksen jäsenillä on oikeus työntekijäin eläkelain (TyEL) mukaiseen peruseläketurvaan. Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja kuuluvat Hypon henkilöstön ohjaus- ja kannustinjärjestelmään, josta heillä on mahdollisuus ansaita enintään 20 viikon palkkio. Maksettuihin kokonaispalkkioihin ei sisälly ohjaus- ja kannustinjärjestelmän mukaisia palkkioita, joita ei maksettu vuoden 2016 aikana.

	2016	2015
Hallitus		
Pj:lle maksetut palkkiot	22 991,82	21 718,62
Varapj:lle maksetut palkkiot	19 408,30	18 454,52
Jäsenille maksetut palkkiot	82 694,55	82 499,32
Yhteensä	125 094,67	122 672,46
Hallintoneuvosto		
Pj:lle maksetut palkkiot	5 990,00	5 860,00
Varapj:lle maksetut palkkiot	3 000,00	3 360,00
Jäsenille maksetut palkkiot	30 170,00	27 620,00
Yhteensä	39 160,00	36 840,00

Yksittäisille jäsenille maksetut palkat ja palkkiot palkkiolajeineen käyvät ilmi vuoden 2016 palkka- ja palkkioselvityksestä, joka on julkistettu Hypon kotisivuilla <http://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/johtaminen-ja-hallinnointi/saannot-ja-sisainen-valvonta/palkitseminen/>.

45 Johdolle ja muulle lähipiirille myönnetyt luotot

	2016	2015	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	482 952,00	530 828,71	-47 876,71
Hallitus	290 826,00	156 000,00	134 826,00
Hallintoneuvosto	1 664 256,04	3 108 778,61	-1 444 522,57
Yhteensä	2 438 034,04	3 795 607,32	-1 357 573,28

46 Johdon ja muun lähipiirin talletukset

	2016	2015	Muutos
Tj, vtj, hallitus ja hallintoneuvosto	685 216,20	717 307,14	-32 090,94
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiö	927 880,37	1 801 748,04	-873 867,67
Yhteensä	1 613 096,57	2 519 055,18	-905 958,61

Johdolle myönnetty lainat on tehty henkilökuntaetuisina ja talletukset markkinaehtoisina.

47 Tytär- ja osakkuusyhtiöille myönnetty luotot

	2016	2015
Bostadsaktiebolaget Taos	2 102 517,17	2 291 695,43
As Oy Kauniaisten Kokka		1 950 818,59
Yhteensä	2 102 517,17	4 242 514,02

Lainat on myönnetty markkinaehtoin.

**KONSERNIN OSAKEOMISTUKSIA KOSKEVAT
LIITETIEDOT**

48	Tietoja tytär- ja osakkuusyhtiöistä	2016						
		Koti- paikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
Tytäryritykset								
Suomen								
	AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100,0	21 394 491,36	4 060 943,48	1 228 189 106,49	1 206 794 615,13	6 845 912,49
	Bostadsaktiebolaget							
	Taos	Helsinki	54,6	5 922 469,95	257 091,38	8 048 601,69	2 126 131,74	747 621,98
Osakkuusyhtiöt								
	As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	48,2	1 546 755,67	7 442,82	1 548 140,95	1 385,28	53 629,43
	As Oy Eiran Helmi	Helsinki	32,4	2 360 397,90	3 580,50	2 368 257,36	7 859,46	84 640,89
	As Oy Hyvinkään							
	Munckinkatu 30	Hyvinkää	25,0	571 090,81	5,92	573 400,93	2 310,12	12 253,84
	As Oy Helsingin							
	Lauttasaarenranta	Helsinki	22,8	*)				

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

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

*) Yhtiö valmistunut alkuvuodesta 2016 eikä ole vahvistettua tilinpäätöstä.

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

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

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

*) Yhtiö vasta valmistunut eikä ole vahvistettua tilinpäätöstä.

KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

49 Konserniin kuuluvaa valvottavaa koskevat tiedot

Suomen Hypoteekkiyhdistys laatii konsernitilinpäätöksen.

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

KONSERNIN VAKAVARAISUUTTA JA RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT
50 Omat varat ja vakavaraisuus

	2016	2015
Oma pääoma	108 843 930,33	101 401 914,12
Käyvän arvon rahasto	591 246,35	1 413 786,09
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	-1 717 441,60	-1 531 836,00
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen ylikate	-4 527 981,09	-5 880 241,89
Ydinpääoma (CET1) ennen vähennyksiä	103 189 753,99	95 403 622,32
Aineettomat hyödykkeet	-2 250 111,01	-1 542 247,16
Ydinpääoma (CET1)	100 939 642,98	93 861 375,16
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0,00	0,00
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	100 939 642,98	93 861 375,16
Toissijainen pääoma (T2)	0,00	0,00
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	100 939 642,98	93 861 375,16
Riskipainotetut varat yhteensä	743 003 695,82	682 150 760,94
josta luottoriskin osuus	714 038 750,00	653 785 258,02
josta markkinariskin osuus	0,00	2 359,94
josta operatiivisen riskin osuus	28 964 945,82	28 363 142,98
josta muiden riskien osuus	0,00	0,00
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,59	13,76
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,59	13,76
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	13,59	13,76
Vähimmäispääoma	5 000 000,00	5 000 000,00
Kiinteä lisäpääomavaatimus suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	2,50	2,50
Muuttuva lisäpääomavaatimus suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	0,00	0,00

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

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.

51 Standardimenetelmän mukaiset luotto- ja vastapuoliriskit, tase ja taseen ulkopuoliset erät
2016

	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
Saamiset valtioilta ja keskuspankeilta	229 020 080,00	277 958 270,00		
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	82 866 563,00	93 893 983,00		
Saamiset julkisyhteisöiltä ja julkisoikeudellisilta laitoksilta	13 515 474,00	13 515 474,00	2 703 095,00	216 247,60
Saamiset luottolaitoksilta	65 147 811,00	84 149 302,00	26 356 105,00	2 108 488,40
Saamiset yrityksiltä	144 735 393,00	80 939 954,00	76 275 923,00	6 102 073,84
Vähittäissaamiset	65 075 180,00	27 480 596,00	19 330 793,00	1 546 463,44
Kiinteistövakuudelliset vastuut	1 902 052 405,00	1 734 863 294,00	514 426 452,00	41 154 116,16
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	2 059 697,00	1 675 055,00	1 716 382,00	137 310,56
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	33 845 051,00	33 845 051,00	3 384 505,00	270 760,40
Muut erät	66 604 701,00	66 604 701,00	66 604 701,00	5 328 376,08
Yhteensä	2 604 922 355,00	2 414 925 680,00	710 797 956,00	56 863 836,48

2015

	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
Saamiset valtioilta ja keskuspankeilta	289 817 386,00	324 751 057,00		
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	11 074 208,00	11 074 208,00		
Saamiset julkisyhteisöiltä ja julkisoikeudellisilta laitoksilta	17 566 167,00	17 566 167,00	1 903 829,00	152 306,32
Saamiset luottolaitoksilta	109 598 595,00	130 579 910,00	44 485 950,00	3 558 876,00
Saamiset yrityksiltä	160 212 328,00	122 013 748,00	117 129 203,00	9 370 336,24
Vähittäissaamiset	68 870 535,00	31 263 629,00	22 154 907,00	1 772 392,56
Kiinteistövakuudelliset vastuut	1 415 396 283,00	1 302 460 970,00	391 999 649,00	31 359 971,92
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	2 312 074,00	1 955 675,00	2 001 017,00	160 081,36
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	28 244 416,00	28 244 416,00	2 824 442,00	225 955,36
Muut erät	69 866 248,00	69 866 248,00	69 866 248,00	5 589 299,84
Yhteensä	2 172 958 240,00	2 039 776 028,00	652 365 245,00	52 189 219,60

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

52 Luotto- ja vastapuoliriskin enimmäismäärä

2016

	Kirjanpitoarvo, brutto	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo keskimäärin kauden aikana	Korkosaaminen	Arvoltaan alentuneet saamiset
Luotonanto					
Erääntymättömät	1 735 061 142,14	1 732 624 485,17	1 484 261 241,45	2 436 656,97	
Erääntyneet 1-2 pv *)	50 262 273,40	50 091 857,99	102 639 828,75	170 415,41	
Erääntyneet 3 pv-1 kk	17 144 640,06	17 114 959,09	17 684 321,76	29 680,97	
Erääntyneet 1-3 kk	4 900 348,19	4 891 226,39	7 107 490,30	9 121,80	
Järjestämättömät alle 3 kk **)	81 858,39	81 858,39	40 929,20		74 166,68
Järjestämättömät, erääntyneet yli 3 kk	1 969 004,78	1 709 619,34	1 878 795,67	26 398,98	232 986,46
Luotonanto yhteensä	1 809 419 266,96	1 806 514 006,37	1 613 612 607,11	2 672 274,13	307 153,14
Muut					
Saamiset luottolaitoksilta					
Erääntymättömät	5 171 155,50	5 171 155,50	8 681 222,30		
Saamistodistukset					
Erääntymättömät	292 784 702,55	291 927 798,00	282 314 867,00	856 904,55	
Osakkeet ja osuudet	132 374,82	132 374,82	132 374,82		
Johdannaisopimukset					
Erääntymättömät	138 375,69	138 375,69	324 377,60		
Muut yhteensä	298 226 608,56	297 369 704,01	291 452 841,72	856 904,55	0,00
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,11 %	0,10 %			

Liitetiedoissa 10 ja 16 sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.

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

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

2015

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

Liitetiedoissa 10 ja 16 sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.

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

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

53 Lainanhoitojoustot
2016

	Terveet ja erääntyneet saamiset			Järjestämättömät saamiset		
	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleenrahoitus	Yhteensä	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleenrahoitus	Yhteensä
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 1.1.2016	3 154 925,32	562 034,00	3 716 959,32	61 559,13	62 053,20	123 612,33
Muutokset tilikauden aikana	284 881,09	-73 017,50	211 863,59	165 229,15	-3 037,32	162 191,83
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 31.12.2016	3 439 806,41	489 016,50	3 928 822,91	226 788,28	59 015,88	285 804,16
Saamisista kirjatut korkotuotot tilikauden aikana	46 472,45	9 826,87	56 299,32	2 107,79	1 224,32	3 332,11
Saamisista kirjatut arvonalentumiset tilikauden aikana			0,00			0,00

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

2015

	Terveet ja erääntyneet saamiset			Järjestämättömät saamiset		
	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleenrahoitus	Yhteensä	Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleenrahoitus	Yhteensä
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 1.1.2015	2 064 539,10	400 120,46	2 464 659,56			0,00
Muutokset tilikauden aikana	1 090 386,22	161 913,54	1 252 299,76	61 559,13	62 053,20	123 612,33
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 31.12.2015	3 154 925,32	562 034,00	3 716 959,32	61 559,13	62 053,20	123 612,33
Saamisista kirjatut korkotuotot tilikauden aikana	46 828,39	10 587,91	57 416,30	613,80	795,12	1 408,92
Saamisista kirjatut arvonalentumiset tilikauden aikana			0,00			0,00

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

54 Luotonannon keskittyneisyys

	2016	%	2015	%
Luotonanto luotonsaajaryhmittäin				
Kotitaloudet	641 087 307	35,5 %	559 064 641	39,4 %
Asuntoyhteisöt	1 067 885 892	59,1 %	764 338 932	53,8 %
Yksityiset yritykset (asuntosijoittajat)	86 907 989	4,8 %	83 374 748	5,9 %
Muut	10 558 651	0,6 %	13 932 887	1,0 %
Yhteensä	1 806 439 840	100,0 %	1 420 711 208	100,0 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan				
Vakituinen asunto	1 738 057 795	96,2 %	1 346 069 447	94,7 %
Kulutusluotto	34 346 366	1,9 %	36 081 556	2,5 %
Vapaa-ajan asunto	7 969 612	0,4 %	7 285 395	0,5 %
Muut	26 066 067	1,4 %	31 274 810	2,2 %
Yhteensä	1 806 439 840	100,0 %	1 420 711 208	100,0 %
Luotonanto maakunnittain				
Uusimaa	1 436 803 583	79,5 %	1 160 995 230	81,7 %
Muu Suomi	369 636 257	20,5 %	259 715 978	18,3 %
Yhteensä	1 806 439 840	100,0 %	1 420 711 208	100,0 %

Luotonanto maakunnittain perustuu lainansaajan asuinpaikkaan.

55 Maksuvalmiusriski

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2016	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	2 205 603	22 331 064	91 717 774	1 119 067	117 373 508
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	874 047 675	324 367 940	33 722 654	379 505	1 232 517 774
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	58 342 562	196 958 149	504 731 573	60 150 000	820 182 284
Johdannaissopimukset	438 478	647 001	3 331 159	298 259	4 714 896
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		4 811 052	4 650 786		9 461 839
Takaukset, myönnettyt mutta nostamattomat luotot, vuokravastuut sekä osaomisteisten asuntojen mahdolliset lunastukset	303 759 850				303 759 850
Velat yhteensä	1 238 794 168	549 115 206	638 153 946	61 946 830	2 488 010 151
Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2015	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	4 711 765	52 855 997	92 473 832	3 787 709	153 829 303
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	755 192 675	288 791 828	30 369 503	547 230	1 074 901 236
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	69 559 541	185 092 439	346 757 818		601 409 798
Johdannaissopimukset	205 999	4 714 199	2 136 397	-1 114 855	5 941 740
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		4 972 520	9 463 696		14 436 215
Takaukset, myönnettyt mutta nostamattomat luotot, vuokravastuut sekä osaomisteisten asuntojen mahdolliset lunastukset	223 928 499	76 433			224 004 932
Velat yhteensä	1 053 598 480	536 503 415	481 201 246	3 220 084	2 074 523 225

56 Korkoriskiä koskevat tiedot

Uudelleenhinnoitteluaikajankohda 2016 (milj. €)	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset					
Saamiset	794,4	1 274,2			2 068,6
Velat	425,2	731,0			1 156,1
Netto	369,2	543,3	0,0	0,0	912,5
Kiinteäkorkoiset					
Saamiset	0,5	0,8	370,3	200,0	571,6
Velat	482,5	460,5	461,1	140,9	1 545,0
Netto	-482,0	-459,7	-90,8	59,1	-973,4

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

Herkkyysanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet 0,25%), laskisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 3,7 miljoonaa (kasvaisi 0,5 milj. €) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi mm. vaihtuvakorkoisten saatavien ja velkojen uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen nousu tilinpäätöshetkellä tarkasteltuna laskisi käypään arvoon arvostettavien erien arvoa yhteensä 6,0 miljoonalla eurolla. Hypon taloudellinen arvo puolestaan alenisi 2 prosentin koron noususta 3,2 miljoonaa euroa.

Muutokset uudelleenhinnoitteluaikajankohdassa ja herkkyysanalyysissä

Vaadittaessa maksetut talletukset tulevat uudelleen hinnoitteluun 6 kuukauden kuluessa, aikaisemman 3kk sijasta. Vuoden 2015 uudelleenhinnoitteluaikajankohda taulukon luvut ovat tehty vertailukelpoisiksi.

Uudelleenhinnoitteluajankohta 2015 (milj. €)	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset					
Saamiset	926,8	823,5			1 750,3
Velat	697,7	435,7			1 133,4
Netto	229,0	387,8	0,0	0,0	616,9
Kiinteäkorkoiset					
Saamiset	2,8	12,9	120,1	91,4	227,2
Velat	663,4	141,5	100,5	61,0	966,5
Netto	-660,6	-128,7	19,6	30,4	-739,2

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

Herkkyysanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet 0,25%), laskisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 5,9 miljoonaa (kasvaisi 0,7 milj. €) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi mm. vaihtuvakorkoisten saatavien ja velkojen uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen nousu tilinpäätöshetkellä tarkasteltuna laskisi käypään arvoon arvostettavien erien arvoa yhteensä 10,8 miljoonalla eurolla. Hypon taloudellinen arvo puolestaan alenisi 2 prosentin koron noususta 11.0 miljoonaa euroa.

57 Muut vakavaraisuus- ja riskiasemaa kuvaavat tiedot

Riskilaji	Riskimittari	2016	2015
Luottoriski	Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	38,4	41,1
Luottoriski	Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,11	0,16
Luottoriski	Arvon alentumistappiot, netto, milj. €	-0,27	0,01
Likviditeettiriski	Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	39,9 %	39,5 %
Likviditeettiriski	Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	2,6	1,6
Likviditeettiriski	LCR maksuvalmiusvaatimus, %	144,3 %	128,0 %
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, milj. €	421,0	458,6
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, kk	23,1	22,0
Likviditeettiriski	Lyhytaikaisen maksuvalmiuden osuus kokonaistaseesta, %	18,3 %	23,4 %
Korkoriski	Tuloriski, milj. €	-1,8	-2,9
Korkoriski	Nykyarvoriski, milj. €	-1,6	-5,5
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Kiinteistöomistusten yhteismäärä taseen loppusummasta, %	2,7 %	3,5 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot, % arvioiduista käyvistä arvoista	95,0 %	90,0 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Vuokrausaste %	95,5 %	82,2 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna	3,8 %	4,6 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Asuinhuoneistojen neliövuokra keskimäärin €/m2	19,19	22,42

Riskimittari	Selite
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo, %)	Luoton jäljellä oleva määrä jaettuna luotolle kohdennettujen vakuuksien käypien arvojen yhteismäärällä. Laskennassa huomioidaan ainoastaan asuntovakuudet. LTV-keskiarvo lasketaan painottamalla luottojen luototusastetta luottojen jäljellä olevalla määrällä.
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta + saamiset, jotka ovat olleet yli 90 päivää erääntyneinä ja maksamatta suhteutettuna kauden lopun luottojen määrään.
Arvonalentumistappiot, netto, €	Tulosvaikutteisesti kirjattujen arvonalentumis- ja lopullisten luottotappioiden ja palautusten nettomäärä.
Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	Alkuperäisen maturiteetin mukaan yli vuoden mittainen varainhankinta jaettuna kokonaisvarainhankinnalla
Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	Velkojen kassavirroilla painotettu keskimaturiteetti vuosina (jakajana 365)
Lyhytaikainen maksuvalmius, €	Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättynä käyttämättömillä shekkitili- ja muilla sitovilla maksuvalmiuslimiiteillä
Lyhytaikainen maksuvalmius, kk	Lyhytaikainen maksuvalmiuden riittävyys suhteessa varainhankinnan rahavirtoihin (päivien erotus*365 (päiviä vuodessa)*12(kuukausia vuodessa)
Lyhytaikaisen maksuvalmiuden osuus kokonaistaseesta, %	Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättynä käyttämättömillä shekkitili- ja muilla sitovilla maksuvalmiuslimiiteillä jaettuna taseen loppusummalla
Tuloriski m€	Vuositasen muutos korkokatteessa, jos korot nousevat paralleelisti 1% tilinpäätöshetkellä
Nykyarvoriski m€	Muutos rahoitustaseen nykyarvossa, jos korot nousevat paralleelisti 1% tilinpäätöshetkellä
Kiinteistöomistusten yhteismäärä taseen loppusummasta, %	Omistettujen sijoituskiinteistöjen ja omassa käytössä olevien kiinteistöjen yhteismäärä suhteutettuna kokonaistaseeseen.
Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot, % arvioiduista käyvistä arvoista	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot arvioiduista käyvistä arvoista
Vuokrausaste %	Vuokrattuna olevien asuntojen neliömäärien suhde omistuksessa olevien asuntojen neliömääriin kauden päätöshetkellä
Sijoituskiinteistöjen nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto (pl. arvonmuutokset ja myyntivoitot-/tappiot) suhteutettuna sijoituskiinteistöjen kauden alun ja lopun kirjanpitoarvojen keskiarvoon, %
Asuinhuoneistojen neliövuokra keskimäärin €/m2	Keskimääräinen €/m2 vuokrattuna olevista asuinhuoneistoista kauden lopussa

KONSERNIN VAKAVARAISUUTTA JA RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Riskinkantokyky

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

Luotettava hallinto

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

Vakavaraisuuden hallinta

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

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

Konsernin vakavaraisuutta arvioidaan ja ohjataan sekä lakimääraisten että luottoluokittajavaateiden avulla. Pakottavien vähimmäismäärien lisäksi tunnusluville on asetettu sisäiset minimitavoitteet ja seurantaratjat.

Omien varojen vähimmäismäärä luotto- ja vasta-puoliriskille lasketaan standardimenetelmällä.

Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

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

Omia varoja ja niiden vähimmäisvaatimusta koskevat tiedot on esitetty liitetiedossa 50.

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

Riskienhallinta ja sisäinen valvonta

Riskienhallinnalla ja sisäisellä valvonnalla tarkoitetaan liiketoiminnan omia riskienhallinnallisia ja muita kontrolleja sekä liiketoiminnasta riippumattomien valvontatoimintojen eli

riskienhallinnan, säännösten noudattamisen valvontaan keskittyvän compliance-toiminnan ja sisäisen tarkastuksen toimenpiteitä.

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

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

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

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

Emoyhtiön hallituksessa on perustettu riskivaliokunta, joka arvioi koko konsernin riskiasemaa. Valiokunta on kokoontunut neljä kertaa vuonna 2016.

Liiketoiminnan omat kontrollit

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

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

Riippumattomat valvontatoiminnot

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

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

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

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

Arvio riskienhallinnan riittävydestä

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

Riskilausuma

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

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

Luottoriski

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

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

Luotonanto

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

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

Luottopäätökset perustuvat ennen päätöksentekoa tehtävään luottopäätösanalyysiin, jonka tekemisessä noudatetaan viranomaisten ohjeita ja määräyksiä sekä konsernin omia sisäisiä ohjeita. Henkilökunnan osaaminen varmistetaan koulutuksella sekä ohjeiden noudattamisen valvonnalla. Luotonmyöntövaltuudet päätetään erikseen ja sovitetaan henkilön ja tehtävien edellyttämälle tasolle. Lisäksi konsernissa hyödynnetään toimivan johdon ja muun johdon

jatkuvaa vahvaa osallistumisastetta luotonannon päivittäistoimintaan, luottokannan laatua koskevia riskienhallinnallisia analyysejä sekä sisäisen tarkastuksen säännönmukaisia luotto- ja vakuusprosessin tarkastuksia.

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

Luottoriskiä kuvaavat laskelmat ja mittaustulokset on esitetty liitetiedoissa 51-54 ja 57.

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

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

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

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

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

Myös lainanhoitajajoukkojen määrä on kehittynyt vuoden 2016 aikana maltillisesti. Lainanhoitajajoukkoilla tarkoitetaan luottoa, jonka maksuohjelmaan tai ehtoihin on velallisen olemassa olevista tai ennakoiduista maksuvaikeuksista johtuen tehty tilapäisiä muutoksia, kuten lyhennysvapaa (pääasiallinen), laina-ajan pidennys tai vastaava järjestely.

Myös saamisten arvonalentumistappioiden netto-määrä on säilynyt hyvin maltillisella tasolla.

Maksuvalmiussijoitukset ja johdannaiset

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

Johdannaisten osalta konserni on siirtymässä EMIR-säätelyn myötä ns. keskusteluväyrysyhteisön käyttöön muissa kuin katettuihin joukkolainoihin liittyvissä johdannaissoimuksissa sekä mahdollisissa yksinkertaisissa valuuttajohdannaisissa.

Muut luottoriskivastapuolet

Muista vastapuolista konsernin omistamien asuntojen vuokraustoiminnassa vuokralaisten luottotiedot ja muut lain mahdollistamat vuokralaisen hyväksyttävyyden kannalta keskeiset tiedot tarkastetaan ja arvioidaan ennen vuokrasoimuksen tekemistä. Asuntotontteja vuokrataan rakentamisvaiheessa pääsääntöisesti vain tunnettujen, pörssinoteerattujen

rakennusliikkeiden omistamille asunto-osaakeyhtiöille. Vuokralaisten velvoitteiden täyttämistä varmistetaan myös vuokravakuusjärjestelyin.

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

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä luottoriskistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa vakavaraisuusääntelyn mukaisella standardimenetelmällä. Johdannaissopimukseen liittyvä vastapuoliriski käsitellään vakavaraisuuslaskennassa osana luottoriskiä, koska konserniyhtiöillä on enintään sääntelyn sallima pieni kaupankäyntivarasto (yleensä enintään 15 milj. € tai 5 prosenttia kokonaisvaroista ja aina enintään 20 milj. € tai 6 prosenttia kokonaisvaroista).

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

Operatiiviset riskit

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

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

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

Konsernin keskeisimmät operatiiviset riskit ovat henkilö-, tietotekniikka- ja yhden toimipaikan riskit sekä oikeudelliset riskit. Lisäpiirteitä konsernin operatiivisiin riskeihin on tuonut vuoden 2016 aikana emoyhtiö Hypon aloittama kiinnitysluottopankkitoiminta.

Henkilöstö

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

Tietojärjestelmät

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

Tietojärjestelmien käyttövaltuuksien ja kontrollien hallintaan kiinnitetään huomiota valtuushallinnan sekä sisäisen tarkastuksen keinoin. Tietoturvallisuuteen kiinnitetään huomiota sekä ohjeistuksessa että koulutuksessa. Konsernissa on vahvistettu tietoturvaperiaatteet ja niitä täydentävä operatiivinen toimintaohjeistus.

Toimitilat

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

Oikeudelliset riskit

Oikeudellisia riskejä hallitaan käyttämällä oman organisaation lakimiesresursseja sekä tarpeen mukaan hyödyntämällä vakioehtoisia sopimuksia ja alalla tunnettujen toimijoiden asiantuntemusta. Uudet tuotteet ja palvelut arvioidaan myös oikeudellisten riskien näkökulmasta etukäteen.

Vuoden 2016 aikana konsernissa toteutui yksi tulosvaikuttainen oikeudellinen riski, joka liittyi arvonnäisäverotukseen. Asian selvittäminen on kesken ja saadaan lainvoimaisesti päätökseen arviolta vuoden 2018 aikana.

Kiinnitysluottopankkitoiminta

Emoyhtiö Hypo on 2016 aikana saanut toimiluvan harjoittaa kiinnitysluottopankkitoimintaa ja sen mukaisesti laskenut liikkeeseen myös ensimmäiset katetut joukkolainat.

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

Toteutuneet tappiot operatiivisista riskeistä

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa yllä selostettu arvonnäisäverotukseen liittynyt oikeudellinen riski oli keskeisin operatiivisista riskeistä aiheutunut yksittäinen tappio.

Vaikutus vakavaraisuuteen

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

Likviditeettiriskit

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

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

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

Likviditeettiriskiä kuvaavat laskelmat ja mittaustulokset on esitetty liitetiedoissa 55 ja 57.

Taseen pitkäaikainen eli rakenteellinen rahoitusriski

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

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

Lyhytaikainen maksuvalmiusriski

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

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

Vuoden 2016 aikana voimassa ollut 70 prosentin suuruinen 30 päivän maksuvalmiutta kuvaavan lyhytaikaisen maksuvalmiuden vaatimus (Liquidity Coverage Ratio, LCR) on huomioitu likviditeettiriskin hallinnan periaatteissa ja prosesseissa.

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

Jälleenrahoitusriski

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

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä likviditeettiriskejä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

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

Markkinariskit

Markkinariski tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu markkinahintojen vaihteluista.

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

Johto seuraa markkina-arvostusten vaikutusta konsernin toimintoihin ja tunnuslukuihin, kuten konsernin tulokseen ja käyvän arvon rahastoon sekä arvioi markkinariskien hallintaa ja toteutusta säännöllisesti. Konserniyhtiöillä ei ole omaa kaupan-käyntivarastoa, mutta pienikokoinen kaupankäyntivarasto voi syntyä esimerkiksi jälkimarkkinoilta jälleenmyyntitarkoituksessa takaisinostettavista Hypon liikkeeseen laskemista joukkovelkakirjalainoista.

Konserniyhtiöillä ei ole arvopaperistamispositioita.

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

Markkinariskiä kuvaavat laskelmat ja mittaustulokset on esitetty liitetiedoissa 56 ja 57.

Korkoriski

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

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

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

Johdannaisia käytetään konsernissa suojaamaan taseen saatava- ja velkaeriä ja niiden kassavirtoja korko- ja valuuttariskejä vastaan. Johdannaisopimuksia käytetään varainhankinnassa, sisältäen myös kiinnitysluottopankkitoiminnan, ainoastaan suojaamistarkoituksessa. Konsernin rahoitustaseeseen kohdistuvia markkinariskejä ei lähtökohtaisesti lisätä tekemällä johdannaisopimuksia. Rahavirran suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisten markkina-arvon mahdollinen heikkeneminen näkyy

juoksuaikanaan omien varojen (käyvän arvon rahaston) ja laajan tuloksen pientymisenä, kunnes suojausinstrumentin eli korkojohdannaisten tulos tuloutetaan suojauskohteen tuloksen kanssa samanaikaisesti. Likviditeettisalkun korkojohdannaisten markkina-arvon heikkeneminen näkyy tuloslaskelmassa.

Valuuttariski

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä markkinariskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä markkinariskeille on kohdistettu sisäiseen analyysiin perustuen riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit

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

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

Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvää riskiä kuvaavat laskelmat ja mittaustulokset on esitetty liitetiedossa 57.

Arvonalentumisriski

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

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

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

Tilikaudella ei kirjattu asuntojen tai asuntotonttien omistuksiin kohdistuvia merkittäviä arvonalentumisia.

Tuottoriski, vahingoittumisriski

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

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

Keskittyneisyysriski

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä asuntojen ja tonttien omistamiseen liittyvistä riskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

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

Strategiset riskit

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

Toimintaympäristön suhdanne- ym. vaihteluista johtuvat riskit sekä varainhankinnan saatavuuteen vaikuttavat riskit ovat luonteeltaan sellaisia, että ne toteutuvat makrotaloudessa tapahtuvien olennaisten muutosten vuoksi ja aiheuttavat konsernin liiketoiminnalle muutosvaatimuksia. Myös keskeisimmän tietojärjestelmätoimittajan toiminnan muutokset voivat vaikuttaa olennaisesti konsernin toimintaan. Kilpailutilanteeseen liittyvät riskit puolestaan aiheutuvat pääasiassa kilpailijoiden tekemistä ratkaisuksista mutta myös konsernin omista liiketoiminnallisista valinnoista. 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 riskien.

Toimintaympäristön muutokset

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

Kilpailutilanne

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

Sääntelyriski

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

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

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

Konsernin tunnettuus

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä strategisista riskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä strategisille riskeille on kohdennettu riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

Euroa	Liitetieto	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Korkotuotot	1	19 776 588,79	20 754 436,98
Korkokulut	1	-19 208 664,98	-18 970 161,35
KORKOKATE		567 923,81	1 784 275,63
Palkkiotuotot	2	1 243 547,01	956 038,24
Palkkiokulut	2	-77 076,00	-52 794,71
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Arvopaperikaupan nettotuotot	3	-522 213,59	-569 522,20
Valuuttatoiminnan nettotuotot	3	71,27	453,71
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	4	3 634 499,62	2 474 218,27
Suojauslaskennan nettotuotot	5	-53 717,28	
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	6	5 273 646,29	6 737 851,82
Liiketoiminnan muut tuotot	7	1 563 021,96	1 318 420,49
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-4 495 578,84	-4 370 422,17
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		974 173,69	-881 025,64
Muut henkilösivukulut		-308 218,23	-95 732,10
Muut hallintokulut		-2 741 535,47	-2 491 954,60
		-6 571 158,85	-7 839 134,51
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	9	-277 767,90	-228 226,34
Liiketoiminnan muut kulut	8	-998 433,64	-739 888,52
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista saamisista	10	-268 702,81	5 961,24
LIIKEVOITTO		3 513 639,89	3 847 653,12
Tilinpäätössiirrot		-2 800 000,00	-3 066 081,60
Tuloverot		-707 169,05	-775 955,85
VARSAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN		6 470,84	5 615,67
TILIKAUDEN VOITTO		6 470,84	5 615,67

EMOYHTIÖN TASE

Euroa	Liitetieto	31.12.2016	31.12.2015
VASTAAVAA			
Käteiset varat	12,31	120 200 000,00	170 000 000,00
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Muut		291 927 798,00	270 650 476,00
	15,29,30,31	291 927 798,00	270 650 476,00
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat		4 810 504,47	8 946 082,71
Muut		17 874,87	786 403,29
	13,29,30,31	4 828 379,34	9 732 486,00
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	14,29,30,31	1 807 322 914,45	1 421 776 977,08
Saamistodistukset			
Muilta	15,29,30,31		2 051 460,00
		0,00	2 051 460,00
Osakkeet ja osuudet	16,30,31	23 874,82	23 874,82
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	16,30,31	6 687 674,01	6 687 674,01
Johdannaispimukset	17,31	138 375,69	510 379,50
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	18,20	2 779 480,60	1 864 740,91
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	19,20	56 385 836,20	62 042 802,88
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	19,20	2 958 459,26	2 958 459,26
Muut aineelliset hyödykkeet	19	331 696,73	317 716,14
		59 675 992,19	65 318 978,28
Muut varat	21	2 143 452,25	1 922 738,92
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	22	5 695 498,92	3 394 694,40
Laskennalliset verosaamiset	23	299 536,13	577 761,31
VASTAAVAA YHTEENSÄ		2 301 722 976,40	1 954 512 241,23

Euroa	Liitetieto	31.12.2016	31.12.2015
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille	29,30,31	80 000 000,00	20 000 000,00
Luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	29,30,31	1 260 976 581,27	1 187 580 682,45
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	29,30,31	28 476 903,75	34 028 858,46
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjalainat		699 076 233,30	521 878 568,91
Muut		111 433 329,49	69 451 337,15
	24,29,30,31	810 509 562,79	591 329 906,06
Johdannaissopimukset ja muut kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät velat	17,30,31	4 536 332,56	5 627 423,11
Muut velat			
Muut velat	25	6 673 117,17	5 369 747,58
Siirtovelat ja saadut ennakot	26	3 550 364,03	4 533 966,98
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	27,29,31	8 980 060,25	13 469 688,07
Laskennalliset verovelat	23	8 585 102,27	7 925 286,66
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ			
Vapaaehtoiset varaukset		39 573 427,24	36 073 427,24
Laskennallinen verovelka		-7 914 685,45	-7 214 685,45
	32	31 658 741,79	28 858 741,79
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	32,33	5 000 000,00	5 000 000,00
Arvonkorotusrahasto		2 243 357,82	2 694 236,03
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto		28 364 604,76	27 332 160,57
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta		-591 246,35	-1 413 786,09
Käypään arvoon arvostamisesta		-168 588,68	-749 090,41
Vapaat rahastot			
Muut rahastot		22 923 500,00	22 923 500,00
Edellisten tilikausien voitto		-1 887,87	-4 695,70
Tilikauden voitto		6 470,84	5 615,67
	32	57 776 210,52	55 787 940,07
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		2 301 722 976,40	1 954 512 241,23

EMOYHTIÖN TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKUKSET

Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset			
Takaukset ja pantit		2 181 921,00	2 181 921,00
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset			
Arvopapereiden takaisinostositoumukset		563 177,00	809 174,48
Muut		301 014 751,85	218 022 741,08
		301 577 928,85	218 831 915,56
TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKUKSET YHTEENSÄ	38	303 759 849,85	221 013 836,56

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2016

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

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

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

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet noudattelevat valtaosin konsernin laadintaperiaatteita.

Rahoitusinstrumentit

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

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet käsitellään emoyhtiössä samoja laskentaperiaatteista noudattaen kuin konsernitilinpäätöksessä.

Aineelliset hyödykkeet

Sijoituskiinteistöt on valtaosin kirjattu taseeseen hankintamenoon. 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-, muihin yleisiin riskeihin varautumista varten muodostettu varaus.

Verot

Tilivuoden verot

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

Laskennalliset verosaatavat ja -velat

Suojaavien johdannaisten ja myytävissä olevien sijoitusten arvostuksesta syntynyt käyvän arvon rahasto, kiinteistösijoitusten arvonorotuksista syntynyt arvonorotusraho ja yleisestä luottotappiovarauksesta syntynyt vapaaehtoinen varaus on käsitelty taseessa

laskennallisilla veroilla oikaistuin arvoin ja vastaerät on kirjattu taseen laskennallisiin verosaamisiin ja verovelkoihin.

Vapaaehtoiset eläke-etuudet

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

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön M-osastoa hyödynnetään osana henkilöstön tulos- ja kannustinpalkkausjärjestelmää, jonka mukaisesti osa palkkioista maksetaan vakuutusmaksuosuuksina eläkesäätiön M-osastoon. Maksut kartuttavat henkilöstön eläketurvaa. M-osasto käsitellään maksuperusteisena järjestelmänä. A- ja M-osastojen välisillä siirroilla ei ole vaikutusta Hypon tuloslaskelmaan tai taseeseen.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN 1.1. - 31.12.2016 LIITETIEDOT

1. Korkotuottojen ja -kulujen erittely tase-erittäin

	Samaan konserniin kuuluvalta / -lle	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta		1 752,78
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		18 023 762,94
Saamistodistukset		949 751,48
Johdannaissopimukset		710 942,29
Negatiiviset korkokulut		76 385,24
Muut korkotuotot		13 994,06
Korkotuotot yhteensä	0,00	19 776 588,79
Velat luottolaitoksille	-10 169 517,07	-10 962 600,06
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		-84 426,56
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		-5 024 957,84
Johdannaissopimukset		-2 468 334,20
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		-454 622,57
Negatiiviset korkotuotot		-212 826,19
Muut korkokulut		-897,56
Korkokulut yhteensä	-10 169 517,07	-19 208 664,98

2. Palkkiotuotot ja -kulut

Luotonannosta	826 765,98
Lainopillisista tehtävistä	184 319,37
Muusta toiminnasta	232 461,66
Palkkiotuotot yhteensä	1 243 547,01
Palkkiokulut, muista	-77 076,00

3. Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot

Rahoitusinstrumenttien luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto)	
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatuaista eristä johtuvat nettotuotot	-71 133,98
Ei-suojaavat johdannaissopimukset	-113 164,00
Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto)	
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatuaista eristä johtuvat nettotuotot	-211 662,55
Ei-suojaavat johdannaissopimukset	-126 253,06
Arvopaperikaupan nettotuotot	-522 213,59
Valuuttatoiminnan nettotuotot	71,27
Yhteensä	-522 142,32

4. Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot

Saamistodistusten myyntivoitot	3 634 499,62
Yhteensä	3 634 499,62

5. Suojauslaskennan nettotulos

Suojauskohteiden käyvän arvon muutos	59 483,68
Suojausinstrumenttien käyvän arvon muutos	-113 200,96
Yhteensä	-53 717,28

6. Sijoituskiinteistöjen nettotuotot

Vuokratuotot	2 165 475,25
Myyntivoitot (-tappiot)	3 010 475,16
Muut tuotot	777 073,75
Maksetut vastikkeet ja hoitokulut	-460 776,16
Muut kulut	-218 601,71
Yhteensä	5 273 646,29

7. Liiketoiminnan muut tuotot

Vuokratuotot, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus	9 132,00
Muut tuotot	1 553 889,96
Yhteensä	1 563 021,96

8. Liiketoiminnan muut kulut

Vuokrakulut	-78 269,22
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-160 357,38
Muut kulut	-759 807,04
Yhteensä	-998 433,64

9. Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä

Suunnitelman mukaiset poistot	-277 767,90
-------------------------------	-------------

10. Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista sekä muista rahoitusvaroista

Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	
Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot	-289 983,62
Vähennykset	21 280,81
Yhteensä	-268 702,81

11. Tuoteryhmiä ja maantieteellisiä markkina-alueita koskevat tiedot

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

	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö keskimäärin
Antolainaus ja muut asumisen tuotteet ja palvelut	11 398 995	1 950 618	2 301 722 960	2 243 946 766	57
Muu toiminta	1 563 022	1 563 022	17		

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2016**12. Käteiset varat**

Saamiset keskuspankilta	120 200 000,00
-------------------------	----------------

13. Saamiset luottolaitoksilta

	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		17 874,87	17 874,87
Kotimaisilta luottolaitoksilta	768 791,26		768 791,26
Ulkomaisilta luottolaitoksilta	4 041 713,21		4 041 713,21
	4 810 504,47	17 874,87	4 828 379,34

14. Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä

Yritykset ja asuntoyhteisöt	1 155 861 640,80
Kotitaloudet	635 213 943,99
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	8 620 000,00
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	870 891,66
Ulkomaat	6 756 438,00
Yhteensä	1 807 322 914,45
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla	378 225,38
Saamiset, jotka ovat järjestämättömiä	2 050 863,17

Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot

Arvonalentumistappiot vuoden alussa	354 757,94
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	289 983,62
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	-21 280,81
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	623 460,75

Saamisista tilikaudelle kirjatut lopulliset luottotappiot	158 738,36
---	------------

15. Saamistodistukset

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset			
Myytävissä olevat			
Valtioiden liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	27 235 310,00		27 235 310,00
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	82 841 070,00		82 841 070,00
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut			
Valtioiden liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	80 827 400,00		80 827 400,00
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	6 053 700,00		6 053 700,00
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat			
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut			
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	23 599 710,00		23 599 710,00
Myytävissä olevat			
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	65 328 808,00		65 328 808,00
Muut saamistodistukset	6 041 800,00		6 041 800,00
Saamistodistukset yhteensä	291 927 798,00	0,00	291 927 798,00
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla			0,00
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen			291 927 798,00

16. Osakkeet ja osuudet

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Joista luotto- laitoksissa
Osakkeet ja osuudet, myytävissä olevat		23 874,82	23 874,82	
Osakkeet ja osuudet, samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä		6 687 674,01	6 687 674,01	6 687 674,01
Osakkeet ja osuudet yhteensä	0,00	6 711 548,83	6 711 548,83	6 687 674,01
Joista hankintameno		6 711 548,83	6 711 548,83	

17. Johdannaisopimukset

			Kirjanpitoarvo	
			Vastaavaa	Vastattavaa
Suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, korkojen rahavirran suojaus, käypä arvo				714 461,90
Koronvaihtosopimukset, käyvän arvon suojaus, käypä arvo			477,68	622 124,22
Ei-suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo			137 898,01	3 199 746,44
			138 375,69	4 536 332,56
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, siirtyvä korko			380 917,34	668 029,22
Yhteensä			519 293,03	5 204 361,78
Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuuksien nimellisarvot	40 000 000,00	320 000 000,00	190 634 500,00	550 634 500,00
Käypä arvo, vastaavaa		96 302,05	42 073,64	138 375,69
Käypä arvo, vastattavaa	392 010,39	1 218 146,00	2 926 176,17	4 536 332,56

18. Aineettomat hyödykkeet

IT-ohjelmat ja hankkeet	1 814 028,34
Muut pitkävaikutteiset menot	965 452,26
	2 779 480,60

19. Aineelliset hyödykkeet

Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo

Maa- ja vesialueet

6 302 432,62

Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet

50 083 403,58

Tasearvo, yhteensä

56 385 836,20

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä

59 680 197,11

Muut kiinteistöt ja kiint.yhteisöjen osakkeet, tasearvo

Omassa käytössä olevat

Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet

2 958 459,26

Tasearvo, yhteensä

2 958 459,26

Muiden kiinteistöjen käypä arvo yhteensä

5 630 247,00

20. 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 1.1.2016	2 561 148	61 684 084	165 194	2 223 009	64 072 287
Lisäykset	1 314 702	12 600 473		104 443	12 704 916
Vähennykset	-198 455	-17 693 842		-14 200	-17 708 042
Hankintameno 31.12.2016	3 677 395	56 590 715	165 194	2 313 251	59 069 161
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2016	696 407	543 777		1 905 293	2 449 070
Tilikauden poisto	201 506			76 262	76 262
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2016	897 913	543 777	0	1 981 555	2 525 332
Arvonkorotukset 1.1.2016		902 495	2 793 265		3 695 760
Tilikauden arvonkorotusten peruutukset		-563 598			-563 598
Kirjanpitoarvo 31.12.2016	2 779 482	56 385 836	2 958 459	331 696	59 675 991

21. Muut varat

Muut saamiset

2 143 452,25

22. Siirtosaamiset ja maksetut ennakot

Korkosaamiset

3 933 676,13

Muut siirtosaamiset

1 761 822,79

Yhteensä

5 695 498,92

23. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Kiinteistösij. arvonkorotusrahaston laskennallinen vero

Verosaaminen

Verovelka

560 839,46

Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero

299 536,13

109 577,36

Luottotappiovarauksen laskennallinen vero

7 914 685,45

Yhteensä

299 536,13

8 585 102,27

24. Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat

Muut kuin vaadittaessa maksettavat

Kirjanpitoarvo

Nimellisarvo

Joukkovelkakirjalainat

699 076 233,30

700 155 000,00

Sijoitus- ja yritystodistukset

111 433 329,49

111 500 000,00

Yhteensä

810 509 562,79

811 655 000,00

25. Muut velat

Muut velat

6 673 117,17

26. Siirtovelat ja saadut ennakot

Korkovelat

2 284 858,88

Saadut ennakkomaksut

37 115,84

Muut siirtovelat

1 228 389,31

Yhteensä

3 550 364,03

27. Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla

	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Debentuurilainat	8 980 060,25	8 983 600,00

Debentuurilaina 7/2013 tasearvoltaan 7,999 milj. EUR on tasalyhenteinen ja erääntyy 18.9.2018. Lainan korko on kiinteä 3,750%.

Debentuurilaina 1/2014 tasearvoltaan 0,981 milj. EUR on tasalyhenteinen ja erääntyy 2.2.2018. Lainan korko on 2,00%+12kk euribor.

Lainojen ennakaisiin takaisinmaksuihin tarvitaan Finanssivalvonnan lupa. Vakavaraisuuslaskennassa velkoja ei huomioida omissa varoissa.

28. Kriisinratkaisusta annetun lain mukaiset velat

Vakuudettomat velat	517 924 777
Joista jäljellä oleva maturiteetti vähintään 1 vuosi	243 681 625
 Vakuudettomat velat pl. omiin varoihin luettavat velat	 8 980 060
Joista jäljellä oleva maturiteetti vähintään 1 vuosi	4 488 792
 Ydinpääoma (CET1)	 <u>87 802 614</u>
Kriisinratkaisusta annetun lain mukaiset erät yhteensä	335 973 031

29. Rahoitusvarojen ja -velkojen maturiteettijakauma

	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	4 828 379					4 828 379
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	23 472 000	72 354 000	463 666 914	476 564 000	771 266 000	1 807 322 914
Saamistodistukset			203 469 780	88 458 018		291 927 798
Yhteensä	28 300 379	72 354 000	667 136 694	565 022 018	771 266 000	2 104 079 092
 Velat luottolaitoksille	873 085 441	341 629 374	96 431 493	9 982 587	19 847 687	1 340 976 581
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		12 198	27 600 000	864 706		28 476 904
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	58 148 390	193 424 364	499 049 501	59 887 308		810 509 563
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		4 491 268	4 488 792			8 980 060
Yhteensä	931 233 830	539 557 204	627 569 786	70 734 600	19 847 687	2 188 943 108

30. Tase-erien erittely koti- ja ulkomaanrahan määräisiin

Tase-erät eivät sisällä ulkomaanrahan määräisiä eriä.

31. Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot ja kirjanpitoarvot

Luokittelu		Käyvän arvon määrittämis- periaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo samaan konserniin kuuluvalta
Käteiset varat	Lainat ja muut saamiset		120 200 000,00	120 200 000,00	
Saamiset luottolaitoksilta	Lainat ja muut saamiset		4 828 379,34	4 828 379,34	
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Lainat ja muut saamiset		1 807 322 914,45	1 808 979 797,83	2 102 517,17
Saamistodistukset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	1	181 446 988,00	181 446 988,00	
Saamistodistukset	Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut erät	1	110 480 810,00	110 480 810,00	
Johdannaissopimukset		2	138 375,69	138 375,69	
Osakkeet ja osuudet	Myytavissä olevat rahoitusvarat	2	23 874,82	23 874,82	
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	Myytavissä olevat rahoitusvarat	3	6 687 674,01	6 687 674,01	6 687 674,01
Yhteensä			2 231 129 016,31	2 232 785 899,69	8 790 191,18
Velat luottolaitoksille	Muut velat	1	340 976 581,27	340 976 581,27	1 222 890 077,15
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Muut velat		28 476 903,75	28 476 903,75	
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Muut velat		810 509 562,79	810 509 562,79	
Johdannaissopimukset		2	4 536 332,56	4 536 332,56	
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	Muut velat		8 980 060,25	8 980 060,25	
Yhteensä			2 193 479 440,62	2 193 479 440,62	1 222 890 077,15

Käyvän arvon määrittämisperiaatteet:

1: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta

2: Muu kuin noteerattu, havainnoitavissa oleva markkinahinta

3: Muu kuin havainnoitavissa oleva markkinahinta

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

32. Oman pääoman erät

	Peruspää- oma	Arvon- korotus rahasto	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto
Oma pääoma 1.1.2016	5 000 000	2 694 236	27 332 161	-2 162 877
Rahavirran suojaukset				
Käyvän arvon muutos				-480 252
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				1 508 427
Myytavissä olevat rahoitusvarat				
Käyvän arvon muutos				4 360 127
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-3 634 500
Kiinteistöjen arvonkorotusten peruutukset		-563 598		
Vapaaehtoisen varauksen muutos				
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			2 808	
Liittymismaksut			1 029 636	
Tilikauden voitto				
Laskennallisten verojen muutos		112 720		-350 760
Oma pääoma 31.12.2016	5 000 000	2 243 358	28 364 605	-759 835

	Muut rahastot	Vapaaehtoiset varaukset	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2016	22 923 500	28 858 742	920	84 646 682
Rahavirran suojaukset				
Käyvän arvon muutos				-480 252
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				1 508 427
Myytavissä olevat rahoitusvarat				
Käyvän arvon muutos				4 360 127
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-3 634 500
Kiinteistöjen arvonkorotusten peruutus myynnin yhteydessä				-563 598
Vapaaehtoisen varauksen muutos		3 500 000		3 500 000
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			-2 808	0
Liittymismaksut				1 029 636
Tilikauden voitto			6 471	6 471
Laskennallisten verojen muutos		-700 000		-938 041
Oma pääoma 31.12.2016	22 923 500	31 658 742	4 583	89 434 952

33. 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

34. Annetut vakuudet

	2016	2015
Omasta velasta annetut vakuudet	Muut vakuudet	Muut vakuudet
Velat luottolaitoksille	106 943 532	20 031 583
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	494 069 965	
Johdannaissopimukset	1 419 550	
Sidotut varat yhteensä	602 433 047	20 031 583

35. Varojen vakuussidonnaisuutta koskevat tiedot (m€)

(milj. €, mediaani)	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
A - Varat	455,9	52,9	1 728,8	244,1
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			6,7	6,7
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	52,9	52,9	237,4	237,4
Muut varat	397,9	0,0	1 497,5	

B - Saadut vakuudet

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

	Vakuussidonnaisia omaisuuseriä vastaan saadut velat	Sidotut varat
C - Sidotut varat ja niihin liittyvät velat		
Velat luottolaitoksille	52,5	57,7
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	301,7	420,4
Johdannaissopimukset	0,2	0,3
yhteensä	328,7	455,9

D - Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

Luvut esitetään laskettuna neljännesvuosittaisista tiedoista, mediaaneina viimeisten 12 kuukauden ajalta. Taulukossa esitetyt summatiedot on laskettu mediaaneina lähdetiedoista.

Edellä kohdissa A ja C sidotuksi raportoitujen varojen määrät sisältävät katettujen joukkolainojen ylivakuuden. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen varat koostuvat EKP:n velan vakuudeksi hyväksymistä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, katetun joukkovelkakirjalainan vakuudeksi annetuista luotoista, sekä johdannaissopimusten vakuuksista.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen vakuussidonnaisten varojen määrä on noussut liikkeeseen laskettujen katettujen joukkolainojen johdosta. Vakuussidonnaiset varat olivat yhteensä 602,4 m€, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 550,5 m€. 31.12.2016.

Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 240,0 m€ 31.12.2016. Sitomattomista antolainoista 987 milj. € soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

36. Eläkevastuut

Työntekijöiden pakollinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja vapaaehtoinen lisäeläketurva.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiössä. Eläkesäätiöllä ei ole vastuuvajasta.

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

37. Leasing- ja muut vuokravastuut

Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat

Yhden vuoden kuluessa	107 015,34
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa	19 512,64
Yhteensä	126 527,98

38. Taseen ulkopuoliset sitoumukset

Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset

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

Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset

Myönnetty, mutta nostamattomat luotot	301 014 751,85
Osaomisteisten ja valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	563 177,00
Yhteensä	303 759 849,85

TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT**39. Tilintarkastajan palkkiot toimeksiantoryhmittäin**

Tilintarkastuksesta	40 220,84
Yhteensä	40 220,84

EMOYHTIÖN HENKILÖSTÖÄ JA JOHTOA KOSKEVAT LIITETIEDOT**40. Henkilöstön lukumäärä**

	Keski- määräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	49	51
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2
Määräaikainen henkilöstö	7	4
Yhteensä	58	57

41. Johdolle maksetut palkat ja palkkiot

Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kokonaispalkat	433 440,00
---	------------

Irtisanomistilanteessa toimitusjohtajalle ja varatoimitusjohtajalle maksetaan 6 kk:n irtisanomisajan palkan lisäksi 4 kk:n kokonaispalkka. Toimitusjohtajalla ja hallituksen jäsenillä on oikeus työntekijäin eläkelain (TyEL) mukaiseen peruseläketurvaan. Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja kuuluvat Hypon henkilöstön ohjaus- ja kannustinjärjestelmään, josta heillä on mahdollisuus ansaita enintään 20 viikon palkkio. Maksettuihin kokonaispalkkioihin ei sisälly ohjaus- ja kannustinjärjestelmän mukaisia palkkioita, joita ei maksettu vuoden 2016 aikana.

Hallitus

Pj:lle maksetut palkkiot	22 991,82
Varapj:lle maksetut palkkiot	19 408,30
Jäsenille maksetut palkkiot	82 694,55

Yhteensä

125 094,67

Hallintoneuvosto

Pj:lle maksetut palkkiot	5 990,00
Varapj:lle maksetut palkkiot	3 000,00
Jäsenille maksetut palkkiot	30 170,00

Yhteensä

39 160,00

Yksittäisille jäsenille maksetut palkat ja palkkiot palkkiolajeineen käyvät ilmi vuoden 2016 palkka- ja palkkioselvityksestä, joka on julkistettu Hypon kotisivuilla <http://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/johtaminen-ja-hallinnointi/saannot-ja-sisainen-valvonta/palkitseminen/>.

42. Johdolle myönnetyt luotot

	2016	2015	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	482 952,00	530 828,71	-47 876,71
Hallitus	290 826,00	156 000,00	134 826,00
Hallintoneuvosto	1 664 256,04	3 108 778,61	-1 444 522,57
Yhteensä	2 438 034,04	3 795 607,32	-1 357 573,28

EMOYHTIÖN OSAKEOMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT**43. Tietoja tytär- ja osakkuusyhtiöistä**

	Kotipaikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos
Tytäryritykset, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen				
Suomen Asuntopoppankki Oy	Helsinki	100,0	21 394 491,36	4 060 943,48
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,6	5 922 469,95	257 091,38
Osakkuusyhtiöt, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen				
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	48,2	1 546 755,67	7 442,82
As Oy Helsingin Eiran Helmi	Helsinki	32,4	2 360 397,90	3 580,50
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	Hyvinkää	25,0	571 090,81	5,92
As Oy Helsingin Lauttasaarenranta	Helsinki	22,8	*)	

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

1) Yhtiö ei ole vielä tehnyt tilinpäätöstä

KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

44. Konserniin kuuluvaa valvottavaa koskevat liitetiedot

Suomen Hypoteekkiyhdistys laatii IFRS-konsernitiilinpäätöksen.

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

EMOYHTIÖN VAKAVARAISUUTTA JA RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

45. Omat varat ja vakavaraisuus

Oma pääoma	57 776 210,52
Käyvän arvon rahasto	591 246,35
Vapaaehtoiset varaukset yhteensä	31 658 741,79
Ydinpääoma (CET1) ennen vähennyksiä	90 026 198,66
Aineettomat hyödykkeet	-2 223 584,48
Ydinpääoma (CET1)	87 802 614,18
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0,00
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	87 802 614,18
Toissijainen pääoma (T2)	0,00
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	87 802 614,18
Riskipainotetut varat yhteensä	735 289 658,28
josta luottoriskin osuus	715 764 815,00
josta markkinariskin osuus	0,00
josta operatiivisen riskin osuus	19 524 843,28
josta muiden riskien osuus	0,00
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	11,94
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	11,94
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	11,94
Vähimmäispääoma	5 000 000,00
Kiinteä lisäpääomavaatimus suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	0,03
Muuttuva lisäpääomavaatimus suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	0,00

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

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.

46. Standardimenetelmän mukaiset luotto- ja vastapuoliriskit, tase ja taseen ulkopuoliset erät

	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
Saamiset valtiolta ja keskuspankeilta	229 020 080,00	277 958 270,00		
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	82 866 563,00	93 893 983,00		
Saamiset julkisyhteisöiltä ja julkisoikeudellisilta laitoksilta	13 515 474,00	13 515 474,00	2 703 095,00	216 247,60
Saamiset luottolaitoksilta	64 805 034,84	83 806 525,84	26 287 549,77	2 103 003,98
Saamiset yrityksiltä	144 202 128,26	80 406 689,26	75 742 658,26	6 059 412,66
Vähittäisaamiset	65 075 180,00	27 480 596,00	19 330 793,00	1 546 463,44
Kiinteistövakuudelliset vastuut	1 903 199 815,28	1 736 010 704,28	514 828 045,60	41 186 243,65
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	2 059 697,00	1 675 055,00	1 716 382,00	137 310,56
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	33 845 051,00	33 845 051,00	3 384 505,00	270 760,40
Muut erät	68 530 992,67	68 530 992,67	68 530 992,67	5 482 479,41
Yhteensä	2 607 120 016,05	2 417 123 341,05	712 524 021,30	57 001 921,70

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

47. Luotto- ja vastapuoliriskin enimmäismäärä

	Kirjanpitoarvo, brutto	Arvoltaan alentuneet saamiset	Kirjanpitoarvo, brutto, keskimäärin kauden aikana
Luotonanto			
Erääntymättömät	1 735 944 216,88		1 487 212 167,67
Erääntyneet 1-2 pv *)	50 262 273,40		103 058 075,42
Erääntyneet 3 pv-1 kk	17 144 640,06		17 726 155,30
Erääntyneet 1-3 kk	4 900 348,19		7 130 659,00
Järjestämättömät alle 3 kk **)	81 858,39	74 166,68	40 929,20
Järjestämättömät, erääntyneet yli 3 kk	1 969 004,78	232 986,46	2 120 229,39
Luotonanto yhteensä	1 810 302 341,70	307 153,14	1 617 288 215,96

Muut

Saamiset luottolaitoksilta

Erääntymättömät 4 828 379,34 7 280 432,67

Saamistodistukset

Erääntymättömät 292 784 702,55 283 138 998,56

Osakkeet ja osuudet

6 711 548,83 6 711 548,83

Johdannaissopimukset

Erääntymättömät 138 375,69 324 377,60

Muut yhteensä 304 463 006,41 0,00 297 455 357,65

Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, % 0,11 %

Liitetiedossa 14 sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.

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

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

48. Luotonannon keskittyneisyys

Luotonanto luotonsaajaryhmittäin	Kirjanpitoarvo	%-osuus
Kotitaloudet	641 970 381,99	36 %
Asuntoyhteisöt	1 067 885 892,44	59 %
Yksityiset yritykset (asuntosijoittajat)	86 907 988,96	5 %
Muut	10 558 651,06	1 %
Yhteensä	1 807 322 914,45	100 %
 Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan		
Vakituinen asunto	1 738 940 869,48	96 %
Kulutusluotto	34 346 365,81	2 %
Vapaa-ajan asunto	7 969 611,74	0 %
Muut	26 066 067,42	1 %
Yhteensä	1 807 322 914,45	100 %
 Luotonanto maakunnittain		
Uusimaa	1 437 686 657,28	80 %
Muu Suomi	369 636 257,17	20 %
Yhteensä	1 807 322 914,45	100 %

49. Maksuvalmiusriski

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2016	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	889 940 311	346 698 201	102 966 546	1 249 089	1 340 854 147
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	627 469	5 098 221	22 607 307	250 570	28 583 567
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	58 342 562	196 958 149	504 731 573	60 150 000	820 182 284
Johdannaissopimukset	438 478	647 001	3 331 159	298 259	4 714 896
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		4 811 052	4 650 786		9 461 839
Takaukset, myönnettyt mutta nostamattomat luotot	303 759 850				303 759 850
Velat Yhteensä	1 253 108 670	554 212 623	638 287 372	61 947 918	2 507 556 583

50. Korkoriskiä koskevat tiedot

Uudelleenhinnoittelujankoha 2016 (milj. €)	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset					
Saamiset	794,4	1274,2			2068,6
Velat	235,5	1762,8			1998,4
Netto	558,9	-488,6	0,0	0,0	70,3
Kiinteäkorkoiset					
Saamiset	0,5	0,8	370,3	200,0	571,6
Velat	121,6	10,0	450,1	140,9	722,6
Netto	-121,1	-9,2	-79,8	59,2	-151,0

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.

Herkkyysanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet -0,25%), Pienenisi korkokate 1,5 miljoonaa euroa (kasvaisi 0,2 m€) tilinpäätöshetkeä seuraavan 12 kuukauden aikana. Korkokatteen pieneneminen aiheutuisi pääosin lyhytaikaisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin.

51. Muut vakavaraisuus- ja riskiasemaa kuvaavat tiedot

Riskilaji	Riskimittari	2016	2015
Luottoriski	Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	38,4	41,1
Luottoriski	Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,11	0,16
Luottoriski	Arvon alentumistappiot, netto, milj. €	-0,27	0,01
Likviditeettiriski	Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	94,9 %	96,2 %
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, milj. €	420,7	456,2
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, kk	23,1	22,0
Likviditeettiriski	Lyhytaikaisen maksuvalmiuden osuus kokonaistaseesta, %	18,3 %	23,4 %
Likviditeettiriski	Velkojen maturiteetti, vuosia	2,6	1,6
Korkoriski	Tuloriski, milj. €	-0,7	-0,4
Korkoriski	Nykyarvoriski, milj. €	-0,3	-3,3
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Kiinteistöomistusten yhteismäärä taseen loppusummasta, %	2,4 %	3,2 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot, % arvioiduista käyvistä arvoista	94,0 %	91,0 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Vuokrausaste %	95,2 %	81,2 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna	3,8 %	5,4 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Asuinhuoneistojen neliövokra keskimäärin €/m2	19,13	19,14

Riskimittari	Selite
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo, %)	Luoton jäljellä oleva määrä jaettuna luotolle kohdennettujen vakuuksien käypien arvojen yhteismäärällä. Laskennassa huomioidaan ainoastaan asuntovakuudet. LTV-keskiarvo lasketaan painottamalla luottojen luototusastetta luottojen jäljellä olevalla määrällä.
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta + saamiset, jotka ovat olleet yli 90 päivää erääntyneenä ja maksamatta suhteutettuna kauden lopun luottojen määrään.
Arvon alentumistappiot, netto, €	Tulosvaikutteisesti kirjattujen arvonalentumis- ja lopullisten luottotappioiden ja palautusten nettomäärä.
Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	Alkuperäisen maturiteetin mukaan yli vuoden mittainen varainhankinta jaettuna kokonaisvarainhankinnalla
Lyhytaikainen maksuvalmius, €	Rahavirtalaskelman mukaisten rahavarojen lisäksi shekkitili- ja muut sitovat maksuvalmiuslimit
Lyhytaikainen maksuvalmius, kk	Lyhytaikaisen maksuvalmiuden riittävyys suhteessa varainhankinnan rahavirtoihin (päivien erotus*365 (päiviä vuodessa)*12(kuukausia vuodessa)
Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	Velkojen kassavirroilla painotettu keskimaturiteetti vuosina (jakajana 365)
Tuloriski m€	Vuositasen muutos korkokatteessa, jos korot nousevat paralleelista 1% tilinpäätöshetkellä
Nykyarvoriski m€	Muutos rahoitustaseen nykyarvossa, jos korot nousevat paralleelista 1% tilinpäätöshetkellä
Kiinteistöomistusten yhteismäärä	Kiinteistöomistusten yhteismäärä 31.12.2016 (%) taseen loppusummasta
Kiinteistöomistusten kirjanpitoarvon suhde arvioituihin käypiin arvoihin	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot 31.12.2016, % arvioiduista käyvistä arvoista 31.12.2016, pois lukien omassa käytössä olevat tilat
Vuokrausaste	Vuokrattuna olevien neliömäärien suhde omistuksessa oleviin neliömääriin 31.12.2016
Sijoituskiinteistöjen nettotuotto	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto / taseen 31.12.2015 ja 31.12.2016 kirjanpitoarvojen keskiarvolla laskettuna, %
Asuinhuoneistojen neliövokra	Keskimääräinen €/m2 vuokralla olevista omistuksista 31.12.2016

Riskinkantokyky

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

Luotettava hallinto

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

Vakavaraisuuden hallinta

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

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

Omien varojen vähimmäismäärä luotto- ja vastapuoliriskille lasketaan standardimenetelmällä.

Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

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

Omia varoja ja niiden vähimmäisvaatimusta koskevat tiedot on esitetty tilinpäätöstiedoissa.

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

Riskienhallinta ja sisäinen valvonta

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

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

- Riskienhallinnan vastuut ja organisointi
- Riskienhallinnan riskialuekohtaisten periaatteiden laatiminen ja niiden vähimmäissisältö

- Riskien tunnistamista, mittaamista, hallintaa ja valvontaa liiketoiminnoissa koskevat prosessit
- Riskiraportointisuhteet ja –tiheydet

Säännöllinen riskiraportointi annetaan johtoryhmälle, hallitukselle ja hallintoneuvoston valitsemille tarkastajille.

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

Hypon hallituksessa on perustettu riskivaliokunta, joka arvioi koko konsernin riskiasemaa. Valiokunta on kokoontunut neljä kertaa vuonna 2016.

Liiketoiminnan omat kontrollit

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

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

Riippumattomat valvontatoiminnot

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

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

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

Hypossa toteutettavat sisäisen tarkastuksen ja compliance-toiminnan tarkastukset perustuvat erillisiin toimintasuunnitelmiin. Tarvittaessa toteutetaan myös suunnitelmien ulkopuolisia erillistarkastuksia. Riskienhallintajohtaja, compliancesta vastaava johtaja ja tarkastusjohtaja raportoivat havainnoistaan säännöllisesti suoraan Hypon hallitukselle ja hallintoneuvoston valitsemille tarkastajille.

Arvio riskienhallinnan riittävydestä

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

Riskilausuma

Näissä liitetiedoissa esitettyjen riskiasemaa koskevien keskeisten riskitunnuslukujen sekä muun saamansa riskiraportoinnin perusteella Hypon hallitus on arvioinut yhtiön riskiprofiilin

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

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

Luottoriski

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

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

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

Luotonanto

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

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

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

Hypon luottosalkku on hajautunut koko Suomen alueelle myönnettyihin asuntovakuudellisiin luottoihin, joissa luotonottajana on pääsääntöisesti kotitalous (henkilöasiakas) taikka asunto-osakeyhtiö tai vastaava asumisyhteisö. Luotonannon tavoitteena on sanottujen

asiakasryhmien tasapainoinen edustus luottosalkussa. Tarjottavat tuotteet luotonannossa ovat yksinkertaisia. Valtaosa asiakkaista ja luottokannan vakuuksista on pääkaupunkiseudulla. Asiakkaita ja vakuuksia on myös muualta Uudeltamaalta ja sellaisista alueellisista kasvukeskuksista, joissa asuntojen hintakehitys ja väestönkasvu on arvioitu riittäviksi. Muilta alueilta vakuudeksi hyväksytään vähäisessä määrin lisävakuuksiksi luokiteltavia asuntoja ja vapaa-ajan asuntoja. Riskikeskittymien syntymistä ja olemassaoloa seurataan aktiivisesti.

Luottoriskiä kuvaavat laskelmat ja mittaustulokset on esitetty liitetiedoissa 46-48 ja 51.

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

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

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

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

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

Luottoriskioikaisut eli arvonalentumistappiot ja lopulliset luottotappiot kirjataan niitä koskevien periaatteiden mukaisesti heti, kun peruste kirjaukselle ilmenee. Koska nämä kirjaukset ovat lukumääriltään harvoja ja perusteiltaan selkeitä, niistä julkistettavien perustietojen eli tehtyjen kirjausten ja niihin tulleiden palautusten erittely katsotaan Hypon toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden riittäväksi julkistamistavaksi.

Myös lainanhoitojoustojen määrä on kehittynyt vuoden 2016 aikana maltillisesti. Lainanhoitojoustolla tarkoitetaan luottoa, jonka maksuohjelmaan tai ehtoihin on velallisen olemassa olevista tai ennakoiduista maksuvaikeuksista johtuen tehty tilapäisiä muutoksia, kuten lyhennysvapaa (pääasiallinen), laina-ajan pidennys tai vastaava järjestely.

Myös saamisten arvonalentumistappioiden nettomäärä on säilynyt hyvin maltillisella tasolla.

Maksuvalmiussijoitukset ja johdannaiset

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

Johdannaisten osalta Hypo on siirtymässä EMIR-säätelyn myötä ns. keskustelvitysyhteisön käyttöön muissa kuin katettuihin joukkolainoihin liittyvissä johdannaissopimuksissa sekä mahdollisissa yksinkertaisissa valuuttajohdannaissa.

Muut luottoriskivastapuolet

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

rakennusliikkeiden omistamille asunto-osakeyhtiöille. Vuokralaisten velvoitteiden täyttämistä varmistetaan myös vuokravakuusjärjestelyin.

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

Ulkoisten luottoluokituslaitosten käyttö

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

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella Hypon liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä luottoriskistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan Hypossa vakavaraisuussääntelyn mukaisella standardimenetelmällä. Johdannais sopimukseen liittyvä vastapuoliriski käsitellään vakavaraisuuslaskennassa osana luottoriskiä, koska Hypolla on enintään sääntelyn sallima pieni kaupankäyntivarasto (yleensä enintään 15 milj. € tai 5 prosenttia kokonaisvaroista ja aina enintään 20 milj. € tai 6 prosenttia kokonaisvaroista).

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

Operatiiviset riskit

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

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

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

Hypon keskeisimmät operatiiviset riskit ovat henkilö-, tietotekniikka- ja yhden toimipaikan riskit. Lisäpiirteitä Hypon operatiivisiin riskeihin on tuonut vuoden 2016 aikana Hypon aloittama kiinnitysluottopankkitoiminta.

Henkilöstö

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

Tietojärjestelmät

Tietojärjestelmiin liittyviä operatiivisia riskejä hallitaan siten, että keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu alan tunnustetuille toimijoille tai hankittu valmisohjelmistoina. Ne on myös kahdennettu ja sijoitettu pääosin omien toimitilojen ulkopuolelle. Tietojärjestelmien toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu palvelusopimuksin ja jatkuvuussuunnitelmalla. Tietotekniset kehityshankkeet viedään lävitse järjestelmällisesti ja dokumentoidusti. Tärkeimmän tietojärjestelmäkumppanin toimintaa, tilannetta ja palvelun tuottamiskykyä ja hinnoittelun kehittymistä seurataan osana strategisia riskejä. Tietojärjestelmien käyttövaltuuksien ja kontrollien hallintaan kiinnitetään erityistä huomiota valtuushallinnan sekä sisäisen tarkastuksen keinoin. Tietoturvallisuuteen kiinnitetään huomiota sekä ohjeistuksessa että koulutuksessa. Hypossa sovelletaan konsernitasolla vahvistettuja tietoturvaperiaatteita ja niitä täydentävää operatiivista toimintaohjeistusta.

Toimitilat

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

Oikeudelliset riskit

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

Vuoden 2016 aikana Hypossa toteutui yksi vähäinen oikeudellinen riski, joka liittyi arvonnäkökulmaan. Asian selvittäminen on kesken ja saadaan lainvoimaisesti päätökseen arviolta vuoden 2018 aikana.

Kiinnitysluottopankkitoiminta

Hypo on 2016 aikana saanut toimiluvan harjoittaa kiinnitysluottopankkitoimintaa ja sen mukaisesti laskenut liikkeeseen myös ensimmäiset katetut joukkolainat.

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella Hypon liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä operatiivisista riskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

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

Likviditeettiriskit

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

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

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

Likviditeettiriskiä kuvaavat laskelmat ja mittaustulokset on esitetty liitetiedoissa 49 ja 51.

Taseen pitkäaikainen eli rakenteellinen rahoitusriski

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

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

Uuden sääntelyn mukanaan tuomat pitkäaikaisen maksuvalmiuden tunnusluku (Net Stable Funding Ratio, NSFR) sekä vähimmäisomavaraisuusaste (Leverage Ratio, LR) on huomioitu konsernitason likviditeettiriskin hallinnan periaatteissa

Lyhytaikainen maksuvalmiusriski

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

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

Jälleenrahoitusriski

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

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella Hypon liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä likviditeettiriskejä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

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

Markkinariskit

Markkinariski tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu markkinahintojen vaihteluista.

Hypon liiketoimintaan liittyvien korollisten sopimusten markkina-arvon muutos voi johtua yleisen korkotason muutoksesta, vastapuoleen liittyvän luottoriskin muutoksesta, instrumentin vähäisestä tarjonnasta markkinoilla eli likviditeetin puutteesta tai näiden yhdistelmästä. Hypon tavoitteena on pitää markkina-arvoon arvostettavien tase-erien eli saamistodistusten ja korkojohdannaisten markkina-arvon muutokset sekä korollisten saatava- ja velkaerien nettokorkoriski sellaisilla tasoilla, etteivät ne vaaranna kannattavuus- ja vakavaraisuustavoitteiden saavuttamista. Taseen muut kuin luotonannon korolliset saatavaerät ovat luonteeltaan maksuvalmiutta ylläpitäviä. Saamistodistusten pitoajanjakson aikana tapahtunut markkina-arvon heikentyminen pienentää niistä kerrytettävissä olevia rahavirtoja, jos sijoitus realisoidaan. Johto seuraa markkina-arvostusten vaikutusta Hypon toimintoihin ja tunnuslukuihin ja arvioi markkinariskien hallintaa ja toteutusta säännöllisesti. Hypolla ei ole omaa kaupankäyntivarastoa, mutta pienikokoinen kaupankäyntivarasto voi syntyä esimerkiksi jälkimarkkinoilta jälleenmyyntitarkoituksessa takaisinostettavista Hypon liikkeeseen laskemista joukkovelkakirjalainoista.

Hypolla ei ole arvopaperistamispositioita.

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

Markkinariskiä kuvaavat laskelmat ja mittaustulokset on esitetty liitetiedoissa 50 ja 51.

Korkoriski

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

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

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

Johdannaisia käytetään Hypossa suojaamaan taseen saatava- ja velkaeriä ja niiden kassavirtoja korko- ja valuuttariskejä vastaan. Johdannaissopimuksia käytetään varainhankinnassa, sisältäen myös kiinnitysluottopankkitoiminnan, ainoastaan suojaamistarkoituksessa.

Hypon rahoitustaseeseen kohdistuvia markkinariskejä ei lähtökohtaisesti lisätä tekemällä johdannaissopimuksia. Rahavirran suojauksessa olevien korkojohdannaisten markkina-arvon heikkeneminen näkyy juoksuaikanaan omien varojen (käyvän arvon rahaston)

pienentymisenä, kunnes suojausinstrumentin eli korkojohdannaisen tulos tuloutetaan suojauskohteen tuloksen kanssa samanaikaisesti. Likviditeettisalkun korkojohdannaisen markkina-arvon heikkeneminen näkyy tuloslaskelmassa.

Valuuttariski

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella Hypon liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä markkinariskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä markkinariskeille on kohdistettu sisäiseen analyysiin perustuen riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit

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

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

Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvää riskiä kuvaavat laskelmat ja mittaustulokset on esitetty liitetiedossa 51.

Arvonalentumisriski

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

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

Hypo hyödyntää tasettaan tarjoamalla asiakkailleen monipuolisia asumisratkaisuja, mistä johtuen asunto- ja asuntotonttiomistusten vaihtuvuus on suhteellisen suuri. Kohteiden osto ja myynti sopeutetaan aina vallitsevaan markkinatilanteeseen. Tappiollisia myyntejä pyritään aina välttämään. Pitkälläkin aikavälillä tarkasteltuna tappiolliset myynnit ovat olleet Hypossa erittäin harvinaisia. Myyntivoittojen kokonaismäärä vuositason tasolla 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.

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 täysarvovakuutusta ja vuokralaisilta vuokravakuutta.

Keskittyneisyysriski

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

Toteutuneet tappiot

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

Vaikutus vakavaraisuuteen

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

Strategiset riskit

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

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

Toimintaympäristön muutokset

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

Kilpailutilanne

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

Sääntelyriski

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

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

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

Hypon tunnettuus

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella Hypon liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä strategisista riskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä strategisille riskeille on kohdennettu riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN 2016 ALLEKIRJOITUS

Helsingissä helmikuun 27. päivänä 2017

Hallitus

Sari Lounasmeri
puheenjohtaja

Harri Hiltunen
varapuheenjohtaja

Kai Heinonen

Pasi Holm

Hannu Kuusela

Teemu Lehtinen

Ari Pauna
Toimitusjohtaja

Elli Reunanen
varatoimitusjohtaja

Tuija Virtanen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 1. päivänä 2017

PricewaterhouseCoopers Oy,
Tilintarkastusyhteisö

Juha Tuomala, KHT

Tilintarkastuskertomus

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen jäsenille

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että

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

Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (y-tunnus 0116931-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2016. Tilinpäätös sisältää:

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

Lausunnon perustelut

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

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

Riippumattomuus

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

Tarkastuksen yleinen lähestymistapa

Yhteenveto



- Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus: 1 miljoonaa euroa, joka on 0,04 % taseen loppusummasta.
- Tarkastuksen laajuus: Konsernitarkastuksessa kohteena olivat emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistys ja sen tytäryhtiöt.
- Luottosalkkuun liittyvät arvonalentumiset
- Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

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

Olennaisuus

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

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

Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus	1 miljoonaa euroa
Olennaisuuden määrittämisessä käytetty vertailukohde	0,04 % taseen loppusummasta
Perustelut vertailukohteen valinnalle	Valitsimme olennaisuuden määrittämisen vertailukohteeksi taseen loppusumman, koska käsityksemme mukaan se on vakiintunut ja asianmukainen vertailukohde. Valitsimme sovellettavaksi prosenttiosuudeksi 0,04 %, joka on tilintarkastusstandardeissa yleisesti hyväksyttyjen määrällisten rajojen puitteissa.

Konsernitilinpäätöksen tarkastuksen laajuuden määrittäminen

Konsernitarkastuksessa kohteena olivat emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistys ja sen tytäryhtiöt.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

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

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

Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa

Luottosalkkuun liittyvät arvonalentumiset

Katso Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet (rahoitusvarat), liitetieto 10 Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista sekä muista rahoitusvaroista, liitetieto 16 Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä ja Konsernin vakavaraisuutta ja riskienhallintaa koskevat liitetiedot.

Luotonanto on konsernin suurin liiketoiminta-alue ja luottoriski on konsernin liiketoiminnan riskeistä keskeisin. Konsernitilinpäätöksessä 31.12.2016 saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä ovat yhteensä 1 806 miljoonaa euroa muodostaen noin 78 % konsernitaseen loppusummasta (2 305 miljoonaa euroa). Luotonanto keskittyy kotitalouksille (henkilöasiakkaille) sekä asunto-osakeyhtiöille tai vastaaville asumisyhteisöille turvaava asuntovakuutta vastaan.

Luottoriskiä mitataan konsernissa säännöllisesti sekä luottoriskiä ennakoivilla että luottokannan laatua ja jakaumaa kuvaavilla tekijöillä. Konserni arvioi vähintään neljännesvuosittain, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että yksittäisen saamisen tai saamisryhmän arvo olisi alentunut. Mikäli arvioitu määrä saamisen tulevista kassavirroista on pienempi kuin saamisen kirjanpitoarvo, saamisesta tehdään arvonalentumiskirjaus. Luottoriski ilmenee näin ollen toteutuessaan arvonalentumistappiona.

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

Lainojen ja muiden saamisten arvostuksen tarkastuksessa käytiin läpi luottokannan arvostusperiaatteet ja arvostusmalli sekä testattiin niihin liittyviä prosesseja ja kontrolleja. Prosessien ja kontrollien tarkastuksessa pyrittiin varmistumaan siitä, että konserni identifioi potentiaaliset ongelmaluotot ajoissa.

Edelleen kävimme läpi yksittäisiä kirjanpitokirjauksia sekä tarkastimme aineistotarkastustoimenpitein lainasaamisten arvostukseen liittyvien tietojen (kuten asiakkaiden maksukäyttäytyminen sekä vakuuksien olemassaolo ja arvostus) oikeellisuutta. Aineistotarkastustoimenpiteitä kohdistettiin otannalla sekä lainoihin, joiden arvo on alentunut että lainoihin, joiden arvo ei ole alentunut.

sesti tulevien kassavirtojen nykyarvoa.

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

Katso konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet (sijoituskiinteistöt), liitetieto 6 Sijoituskiinteistöjen nettotuotot, liitetieto 21 Aineelliset hyödykkeet, liitetieto 22 Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden muutokset tilikauden aikana ja Konsernin vakavaraisuutta ja riskienhallintaa koskevat liitetiedot.

Konsernitilinpäätöksessä 31.12.2016 kiinteistösijoitukset koostuvat sijoituskiinteistöistä ja muista kiinteistöistä ja ne ovat yhteensä 62 miljoonaa euroa muodostaen noin 3 % konsernitaseen loppusummasta (2 305 miljoonaa euroa). Sijoituskiinteistöt koostuvat pääsääntöisesti asuntotonteiksi tarkoitetuista maa-alueista, asunto-osakeyhtiöiden osakkeista sekä rakenteilla olevista asunto-osakeyhtiöiden osakkeista. Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet käsittävät omassa käytössä olevan osuuden kiinteistöstä.

Konserniyhtiöiden omistamiin sijoituskiinteistöihin kohdistuu arvonalentumisriski. Konsernissa arvioidaan mahdollista tarvetta tehdä sijoituskiinteistöistä arvonalentumiskirjaus vähintään kerran vuodessa. Mikäli omaisuuserä on merkitty taseeseen sen kerryttävissä olevaa rahamäärää suurempaan arvoon, siitä kirjataan arvonalentumistappio.

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

Sijoituskiinteistöjen arvostuksen tarkastuksessa arvioimme kontrolliympäristöä sekä kävimme läpi sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet, arvonalentumisperiaatteet ja arvostusmallin.

Edelleen kävimme läpi yksittäisiä kirjanpitolikojauksia sekä tarkastimme otannalla kiinteistöjen arvostuksia ulkopuolisten asiantuntijoiden tekemiin arvioihin tai konsernin arvostusmallin tuottamiin tuloksiin.

Emoyhtiön tilinpäätöksen tilintarkastuksen osalta ei ole edellä kuvattujen lisäksi muita sellaisia tilintarkastuksen kannalta keskeisiä seikkoja, joista olisi viestittävä kertomuksessamme.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvisissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomukssamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

- arvioimme tilinpäätöksen, liitetiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoidimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuvissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen ja vuosikertomukseen sisältyvän muun informaation kuin tilinpäätöksen ja sitä koskevan tilintarkastuskertomuksemme. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttöömmme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttöömmme kyseisen päivän jälkeen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että

- toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia
- toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme toimintakertomukseen sisältyvään informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 1.3.2017

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Juha Tuomala
KHT