



HYPO

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2017

157. toimintavuosi

SISÄLLYSLUETTELO

TOIMINTAKERTOMUS	3
KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS.....	16
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS.....	17
KONSERNIN TASE, IFRS.....	18
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA 1.1. – 31.12.2017	20
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA 1.1. – 31.12.2017	21
TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET.....	22
KONSERNIN TULOSLASKELMAN 1.1. – 31.12.2017 LIITETIEDOT	36
KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2017	39
KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT	52
TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT	53
KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA MUUTA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT...	54
KONSERNIN OMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT	55
KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT	55
VAKAVARAISUUSASETUKSEN (EU 575/2013) KAHDEKSANNEN OSAN EDELLYTTÄMÄT TIEDOT JA KONSERNIN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT	56
EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA	77
EMOYHTIÖN TASE	78
EMOYHTIÖN TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET	80
EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA.....	81
EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET	82
EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN 1.1. - 31.12.2017 LIITETIEDOT.....	84
EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2017	86
TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT	91
EMOYHTIÖN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT	92
EMOYHTIÖN OMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT	92
VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT	93
VAKAVARAISUUSASETUKSEN (EU 575/2013) KAHDEKSANNEN OSAN EDELLYTTÄMÄT TIEDOT JA EMOYHTIÖN RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT	94
TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN 2017 ALLEKIRJOITUS.....	109
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ.....	109

TOIMINTAKERTOMUS

SUOMEN HYPOTEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni (jäljempänä Hypo-konserni, konserni) on ainoa asumiseen keskittynyt valtakunnallinen luottolaitos Suomessa. Hypo-konserni tarjoaa asiakkailleen kaikkia asumisen rahoittamiseen tarvittavia lainapalveluita myöntämällä asuntolainoja ja kehittämällä asumiseen ja asumisen rahoittamiseen jatkuvasti uusia tapoja ja malleja. Hypo-konsernin asiakasmäärä on lähes 29.000.

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

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

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

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

Konsernin molemmat luottolaitokset kartuttavat rahoitusvakausrahastoa suorittamalla vakauseräyksiä Rahoitusvakauseräyksen virastolle. Talletuspankkina Suomen AsuntoHypoPankki Oy suorittaa lisäksi talletussuojamaksua talletussuojarahastolle.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen luottoluokitus on 'BBB/A-2' vakain näkymin (S&P Global Ratings). Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskeman katetun joukkolainan luottoluokitus on 'AAA' (S&P Global Ratings). Luottoluokituslaitos S&P Global Ratings (S&P) nosti 26.4.2017 Suomen Hypoteekkiyhdistyksen lyhytaikaisen luottoluokituksen tasolle 'A-2' tasolta 'A-3'. Samalla S&P vahvisti Hypon pitkäaikaisen luottoluokituksen tason 'BBB' sekä luokituksen vakaat näkymät.

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 markkinaosuus, kannattavuus ja vakavaraisuus.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 157. toimintavuonna asuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa nousivat, kun muuttotappioalueilla hinnat laskivat. Myös vuokrat jatkoivat nousua. Antolainauksen yleisin viitekorko 12 kuukauden euribor pysyi negatiivisena koko vuoden. Asuntolainakanta jatkoi kasvuaan ja erityisesti taloyhtiöiden lainakannan kasvu oli ripeää. Uusien asuntolainojen keskikorko oli laskussa.

Maailmantalouden kasvu kiihtyi vuoden 2017 lopulla. Taloustilanteesta tarkasti kertovat euroalueen ja Yhdysvaltojen teollisuuden ostopääällikköindeksit nousivat ennätystasolle. Myös rahoitusmarkkinat piristyivät ja kertoivat talouskasvun vahvasta vedosta. Euroopan keskuspankki piti keskeiset ohjauskorot ennallaan ja jatkoi arvopaperiostoja aiempaan tapaan. EKP:n toimia seuraavat lyhyet korot pysyivät negatiivisina koko loppuvuoden ilman isompia muutoksia. Joulukuun lopussa 12 kuukauden euribor oli -0,19 prosenttia.

Suomen talous jatkoi yllättävän vahvaa kasvua. Koko vuoden osalta bruttokansantuote kasvoi yli 3 prosenttia ennakkotietojen perusteella. Kotitalouksien ja yritysten luottamusmittarit pysyivät korkealla, teollisuuden uudet tilaukset lisääntyivät ja rakentaminen nousi kaupungistumisen kirittämänä.

Asuntomarkkinoilla jatkui eritahtinen kehitys. Pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat nousivat viime vuodesta pari prosenttia, muissa kasvukeskuksissa päästiin myös plussalle, kun muuttotappioalueilla hinnat laskivat pari prosenttia. Asuntolainakanta nousi marraskuussa 2,3 prosenttia edellisvuodesta ja uusien asuntolainojen keskikorko laski alle prosenttiin. Taloyhtiöiden lainakanta jatkoi sen sijaan nopeaa yli 10 prosentin nousua.

Asuntokauppaa ylläpiti etenkin uusien asuntojen kauppa. Kasvukeskuksiin valmistui viime vuoden lopulla enemmän uusia asuntoja kuin kertaakaan yli 25 vuoteen. Viime vuonna aloitettiin yhteensä 43 000 asunnon rakentaminen, mikä näkyy markkinoilla lähivuosina.

Vuokrat kallistuivat koko maassa yli 2 prosenttia viime vuodesta, mutta kasvukaupunkien uudet vuokraohteet ja haja-asutusalueiden pienempi vuokratyöntä tasoittivat kehitystä.

Vuoden lopussa saatiin vihdoinkin odotettuja uutisia, kun talouskasvu tarttui työmarkkinoille. Työllisten määrä kohosi yli 40 000 viime vuodesta samalla, kun työttömyysaste laski kohti 8 prosenttia. Kuluttajien ostovoimassa ei tapahtunut olennaisia muutoksia ansiökehityksen ja inflaation maltillisten muutosten johdosta.

TASE JA TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKSET

Hypon varat on sijoitettu pääosin antolainaukseen maksuvalmiussijoituksiin sekä sijoituskiinteistöihin. Taseen 487,2 miljoonan euron kasvusta valtaosa aiheutui odotetusti ydinliiketoiminnan eli luotonannon kasvusta. Maksuvalmiussijoitusten määrää kasvatettiin liiketoiminnan tarpeita vastaavasti. Asunto- ja tonttiomistukset vähenivät hieman.

Konsernin varainhankinnan järjestämistä edesauttavat sijoittajien arvostamat vahva ydinvarainvaraisuus, hyvä maksuvalmius sekä kokonaan asunto- ja asuinkiinteistövakuudellinen luottokanta, sekä Hypon investointitason pitkäaikainen luottoluokitus. Enenevä joukko kansainvälisiä sijoittajia rahoittaa Hypon toimintaa, sillä katetut joukkolainat vakiinnuttivat asemansa konsernin varainhankintavälineenä talletusvarainhankinnan ohelle. Talletuskanta kasvoi 328,4 miljoonaa euroa. Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta vuoden lopussa oli 36,8 % (39,9 %).

Taseen ulkopuoliset sitoumukset koostuvat pääosin asiakkaille myönnettyistä, mutta nostamattomista luotoista.

Taseen loppusumma 31.12.17 oli 2 792,5 miljoonaa euroa (2 305,2 milj. €). Taseen ulkopuolisia sitoumuksia oli vuoden lopussa yhteensä 280,1 miljoonaa euroa (303,8 milj. €).

Luotonanto

Hypon luottokanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista. Valtaosa luotonannosta ja niiden vakuuksista suuntautuu kasvukeskuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle. Luotonantajana on pääsääntöisesti kotitalous taikka asunto-osaakeyhtiö. Lainakannan laatua kuvaavat taloudelliset tunnusluvut vahvistuivat edelleen. Luottokannan LTV-

keskiarvo (Loan to Value) oli 37,4 % (38,4 %). Järjestämättömien saamisten kokonaismäärä oli alhainen, 3,1 miljoonaa euroa (2,1 milj. €), mikä on ainoastaan 0,14 prosenttia (0,11 %) kokonaisluottokannasta.

Vuoden lopussa Hypon luottokanta oli 2 212,6 miljoonaa euroa (1 806,4 milj.€). Myönnetty, vuoden päättyessä vielä nostamattomat luotot olivat 275,1 miljoonaa euroa (301,0 milj. €).

Maksuvalmius

Konsernin maksuvalmiutta vahvistettiin tilikaudella edelleen. Rahavarat, joiden yhteismäärä oli 502,3 miljoonaa euroa, koostuivat laajasti eri vastapuoliin hajautetuista tilivaroista sekä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, joista 92 % oli vähintään 'AA-' -luottoluokiteltuja ja 100 % EKP-vakuuskelpoisia. LCR-tunnusluku oli 147,6 % (144,4 %). Viranomaisen asettama yleinen maksuvalmiusvaade nousi vuoden alussa 80 %:iin, kun edellisvuonna voimassa oli 70 %:n yleinen minimivaade.

Maksuvalmius, sisältäen rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat sekä sitovat rahoituslimiitit, oli katsauskauden päättyessä yhteensä 506,1 miljoonaa euroa (421,0 milj. €). Rahavarojen ja sitovien rahoituslimiittien lisäksi Suomen Hypoteekkiyhdistyksellä on kotimaiset ohjelmat katettujen joukkolainojen, joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeeseen laskemiseksi.

Sijoituskiinteistöt ja omassa käytössä olevat kiinteistösijoitukset

Vuokrattuina olevat, Hypon omistamat asunnot ja asuntotontit monipuolistavat konsernin asiakkailleen tarjoamia asumisen tuotteita ja palveluita. Hypon asiakaspalvelu- ja muut toimistotilat sijaitsevat omassa käytössä olevassa bostadsaktiebolaget Taoksessa. Sijoituskiinteistöjen ja omassa käytössä olevien kiinteistöjen käyvät arvot olivat tilikauden päättyessä 5,6 miljoonaa euroa (6,1 milj. €) niiden kirjanpitoarvoa korkeammat. Muutos johtui asuntohintojen noususta ja toisaalta, tehdyistä omistusten myynneistä. Taseen loppusummaan suhteutettuna kiinteistösijoitukset olivat 2,2 prosenttia (2,7 %), eli selvästi alle luottolaitoslain salliman 13 prosentin enimmäismäärän. Konsernin omistukset laskivat 59,7 miljoonaan euroon (61,7 milj. €).

Eläke-etuudet

Hypon työntekijöiden etuuspohjaiseksi luokiteltava lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A-osastosta, joka on suljettu vuonna 1991. Eläkesäätiön varojen ja velvoitteiden ylijäämä 6,4 miljoonaa euroa (5,7 milj. €) on konsernin varallisuuserä, jonka Hypo voi erillisellä Finanssivalvonnan hyväksynnällä tehdä järjestelystä ylikatepalautuksen, joka hyödyntää konsernin vakavaraisuutta.

Johdannaissopimukset

Varainhankinnan ja eräiden muiden rahoitusvälineiden korkoriskiä suojataan koronvaihtosopimuksin. Sopimusten nimellismäärä kasvoi sekä niiden jäljellä oleva maturiteetti piteni. Markkinakorkojen liikkeet aiheuttavat vaihtelua johdannaisten käypiin arvoihin. Johdannaissopimuksista kirjatut saatavat 31.12.2017 olivat tase-arvoltaan 0,3 miljoonaa euroa (0,1 milj. €) ja velat 6,9 miljoonaa euroa (4,5 milj. €).

Talletukset

Konsernin rahoitusasema säilyi tilikaudella vakaana ja talletusvarainhankintaa kasvatettiin edellisvuoteen nähden. Suomen AsuntoHypoPankki Oy laski Prime-korkoaan 0,10 prosenttiyksikköä 0,30 prosenttiin. Lasku perustui markkinakorkojen kehitykseen ja tuli voimaan 6.3.2017. Talletuskanta nousi 1 540,4 miljoonaan euroon (1 203,1 milj. €), mikä muodosti 58,2 prosenttia (56,9 %) kokonaisvarainhankinnasta. Luottojen ja talletusten välinen suhde oli 143,6 prosenttia (150,2 %).

Katetut joukkolainat ja muu varainhankinta

Suomen Hypoteekkiyhdistys toteutti kesäkuussa katetun joukkolainaemission nimellispääomaltaan yhteensä 250,0 miljoonaa euroa. Lokakuussa tähän lainaan tehtiin 50,0 miljoonan euron pääoman

korotus. Emissioilla rahoitettiin Hypon normaalia liiketoimintaa ja jälleenrahoitettiin joukkovelkakirjalainojen sekä muiden varainhankintasopimusten erääntymisiä.

Joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeellä oleva kanta oli 987,2 miljoonaa euroa (810,5 milj. €). Konsernin varainhankinnan yhteismäärä oli 2 645,5 miljoonaa euroa (2 169,1 milj. €).

OMA PÄÄOMA

Tilikauden oman pääoman muutokset on esitetty vuoden 2017 tilinpäätöksessä kohdassa "Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–31.12.2017". Oma pääoma oli tilikauden päättyessä 115,8 miljoonaa euroa (108,8 milj. €). Lukuun sisältyy Suomen Hypoteekkiyhdistyksen viiden miljoonaa euron määräinen peruspääoma.

Suomen Hypoteekkiyhdistys on jäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö.

VAKAVARAISUUS

Konsernin ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään oli vuoden lopussa 12,7 % (13,6 % 31.12.2016). Omien varojen määrä oli tilikauden päättyessä 115,8 miljoonaa euroa (108,8 milj. €). Vakavaraisuusvaade on 10,5 prosenttia. Konsernin vähimmäisomavaraisuusaste oli vuoden lopussa 3,7 % (4,2 %).

Vakavaraisuutta koskevat tiedot on laadittu ja esitetty EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti. Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä. Vakavaraisuusasetuksen kahdeksannen osan edellyttämät julkistettavat tiedot on sisällytetty konsernitilinpäätöksen liitetietoihin.

KONSERNIN TOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS

Konsernin liikevoitto oli 6,7 miljoonaa euroa (7,3 milj. € 1.1.–31.12.2016). Aiempaa suurempi osa liikevoitosta muodostui ydinliiketoiminnasta. Korkokate jatkoi kasvuaan lainakannan kasvun ja varainhankinnan hinnan laskun ansiosta. Liikevoittoon sisältyi sijoituskiinteistöjen myyntivoittoja lähes kaksi miljoonaa euroa vertailukautta vähemmän. Vakausmaksu ja liiketoiminnan kasvu nostivat kuluja.

Tuotot olivat yhteensä 17,7 miljoonaa euroa (17,8 milj. €). Kulut olivat yhteensä 11,1 miljoonaa euroa (10,4 milj. €). Kulu-tuottosuhde oli 62,5 % (57,1 %).

Tuotot

Korkokate vahvistui ja nousi 9,0 miljoonaan euroon (5,4 milj. €) lainakannan kasvun ja alentuneiden varainhankintakustannusten ansiosta. Nettopalkkiotuotot olivat 3,5 miljoonaa euroa (4,4 milj. €). Palkkiotuottojen lasku aiheutui kiristyneestä kilpailutilanteesta tonttinentarilaatiliiketoiminnassa. Asuinhuoneistoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 2,9 miljoonaa euroa (4,9 milj. €). Sijoituskiinteistöjen myyntivoitot alenivat suunnitellusti ja olivat 0,6 miljoonaa euroa (2,4 milj. €). Maksuvalmiussijoitusten myyntitulo ja sijoituksia suojaavien koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutosten yhteismäärä oli 2,2 miljoonaa euroa (3,1 milj. €).

Kulut

Hallintokulut olivat yhteensä 9,0 miljoonaa euroa (8,7 milj. €). Palkka- ja henkilösivukulut nousivat vertailuvuoteen nähden 0,3 miljoonalla eurolla ja muodostivat 70,2 prosenttia (67,5 %) kokonaishallintokuluista. Muissa hallintokuluissa saavutettiin säästöjä ja ne olivat 2,7 miljoonaa euroa (2,8 milj. €).

Poistot 0,5 miljoonaa euroa (0,3 milj. €) muodostuivat pääosin kiinnitysluottopankkitoiminnan aloittamiseksi tehdyistä sekä muista järjestelmäinvestoinneista. Liiketoiminnan muut kulut nousivat 1,6 miljoonaan euroon (1,1 milj. €) johtuen erityisesti kasvaneesta vakausmaksusta sekä valvontamaksuista.

Luottojen arvonalentumiset

Luottojen arvonalentumiset olivat katsauskaudella 0,0 miljoonaa euroa (0,3 milj. €).

Laaja tulos

Konsernin laaja tulos oli 7,0 miljoonaa euroa (7,7 milj. €). Tilikauden tulos, joka saadaan vähentämällä liikevoitosta tilikauteen kohdistuneet tuloverot, oli 5,5 miljoonaa euroa (6,1 milj. €). Tuloverot olivat yhteensä 1,1 miljoonaa euroa (1,2 milj. €). Laaja tulos sisältää tilikauden tuloksen lisäksi käyvän arvon rahaston muutoksen 0,7 miljoonaa euroa (1,4 milj. €) sekä etuuspohjaisen eläkejärjestelyjen uudelleenarvostuksen 0,7 miljoonaa euroa (0,2 milj. €). Käyvän arvon rahaston muutoksen aiheuttivat rahavirran suojauksessa olevien koronvaihtosopimusten sekä myytävissä olevien rahoitusvarojen realisoitumattomat arvomuutokset. Etuuspohjaisena käsiteltävän eläkejärjestelyn vakuutusmatemaattisten oletusten muutokset huomioidaan laajan tuloslaskelman kautta.

Tunnusluvut vuosilta 2013 – 2017

Taloudelliset tunnusluvut	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
Konserni	2013	2014	2015	2016	2017
Liikevaihto, milj. €	27,1	32,7	33,0	32,4	29,2
Liikevoitto, tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, milj. €	6,0	7,5	7,4	7,3	6,7
Liikevoitto/liikevaihto, %	22,2	22,9	22,5	22,6	22,7
Oman pääoman tuotto % (ROE)	5,8	6,7	6,2	5,8	4,9
Koko pääoman tuotto % (ROA)	0,5	0,5	0,4	0,3	0,2
Omavaraisuusaste, %	7,2	6,4	5,2	4,7	4,1
Kulu-tuotto-suhde, %	57,4	56,4	55,2	57,1	62,5
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,14	0,23	0,16	0,11	0,14
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	50,0	44,9	41,1	38,4	37,4
Luotot/talletukset, %	271,8	237,3	136,7	150,2	143,6

Vakavaraisuusasetuksessa ja kansallisessa lainsäädännössä määritellyt tunnusluvut ja tiedot

Vähimmäisomavaraisuusaste, %		5,2	4,3	4,2	3,7
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään, %	14,7	15,1	13,8	13,6	12,7
Vakavaraisuussuhde, %	14,7	15,2	13,8	13,6	12,7
Omat varat (TC), milj. €	84,4	90,6	93,9	100,9	106,1
Omien varojen vähimmäisvaatimus, milj. € *	45,8	47,6	71,6	78,0	87,9
Ydinpääoma (CET1), milj. €	84,2	89,8	93,9	100,9	106,1
LCR-tunnusluku			128,0	144,0	147,6

Muut avainluvut

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	977,9	1 204,0	1 420,7	1 806,4	2 212,6
Talletukset	359,7	507,4	1 040,0	1 203,0	1 540,4
Taseen loppusumma, milj. €	1 219,6	1 499,9	1 959,5	2 305,2	2 792,5
Henkilöstömäärä keskimäärin	36	52	55	57	58
Palkat ja palkkiot, milj. €	2,9	4,1	3,8	3,9	4,3

* Vuoden 2015 alusta alkaen vakavaraisuusvaade on yhteensä 10,5%, siihen asti 8%. Hypo-konsernin luottolaitoksille ei ole asetettu muuttuvaa pääomavaatimusta eli vastasyklisiä pääomapuskuria.

Tunnuslukujen laskentakaavat ja niiden selitteet on esitetty tilinpäätöksen laatimisperiaatteissa.

Taloudellisten tunnuslukujen laskentakaavat ja selitteet

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

Liikevaihto	Korkotuotot + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + palkkiotuotot + 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, %	$\frac{\text{Liikevoitto}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
Oman pääoman tuotto % (ROE)	$\frac{\text{Liikevoitto - tuloverot}}{\text{Oma pääoma + tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$
Koko pääoman tuotto % (ROA)	$\frac{\text{Liikevoitto - tuloverot}}{\text{Taseen loppusumma keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$
Omavaraisuusaste, %	$\frac{\text{Oma pääoma + tilinpäätössiirtojen kertymän laskennallisella verovelalla vähennettynä}}{\text{Taseen loppusumma}} \times 100$
Kulu–tuotto-suhde, %	$\frac{\text{Hallintokulut + poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä + liiketoiminnan muut kulut}}{\text{Korkokate + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + nettopalkkiotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot + suojauslaskennan nettotulos + sijoituskiinteistöjen nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot}} \times 100$
Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}}{\text{Vakuuksien käypä arvo saamisissa yleisöltä tai julkisyhteisöiltä}} \times 100$ Luoton luototusaste lasketaan jakamalla luoton jäljellä oleva määrä luotolle kohdennettujen vakuuksien käypien arvojen yhteismäärällä. Laskennassa huomioidaan ainoastaan asuntovakuudet. LTV-keskiarvo lasketaan painottamalla luottojen luototusastetta luottojen jäljellä olevalla määrällä.
Luotot/talletukset, %	$\frac{\text{Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä}}{\text{Talletukset}} \times 100$
Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	$\frac{\text{Talletukset}}{\text{Kokonaisvarainhankinta}} \times 100$ Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.

Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarain-hankinnasta, % Jäljellä olevalta maturiteetiltaan yli 12 kuukauden kokonaisvarainhankinta _____ x 100

Kokonaisvarainhankinta

Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksille, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat ja velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.

Henkilöstömäärä

Henkilöstömäärään luetaan kuuluviksi ne, jotka tilikauden aikana ovat olleet työsuhteessa (pl. toimitusjohtaja ja tämän sijainen). Henkilöstön määrä keskimäärin saadaan laskemalla henkilöstön lukumäärä kunkin kuukauden lopussa ja jakaen saatu summa kuukausien lukumäärällä.

Palkat ja palkkiot, milj. €

Henkilöstön palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma.

Tunnuslukujen selitteet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Järjestämättömät saamiset, % luottokannasta	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta + saamiset, jotka ovat olleet yli 90 päivää erääntyneenä ja maksamatta	x 100
	Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	
	Järjestämättömät saamiset lasketaan EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti.	
LCR-tunnusluku, %	Likvidit varat	
	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.	

KONSERNIN TULOSKEHITYS NELJÄNNESVUOSITTAIN

KONSERNIN KEHITYS NELJÄNNESVUOSITTAIN

(1000€)	10-12/2017	7-9/2017	4-6/2017	1-3/2017	10-12/2016
Korkotuotot	5 323,1	5 426,7	4 900,4	4 764,4	4 991,4
Korkokulut	-2 611,4	-3 097,9	-2 717,9	-2 996,1	-3 215,4
KORKOKATE	2 711,6	2 328,8	2 182,5	1 768,3	1 776,0
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista					
Muista yrityksistä				39,9	
Palkkiotuotot	853,5	829,8	1 080,1	854,6	906,3
Palkkiokulut	-19,2	-22,7	-28,9	-22,5	-16,4
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot					
Arvopaperikaupan nettotuotot	-136,2	-116,3	821,5	-147,6	500,4
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	530,5	541,3	360,6	317,1	439,8
Suojauslaskennan nettotulos	6,8	1,3	-32,7	-2,5	-11,2
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	773,8	546,3	449,6	1 154,3	692,4
Liiketoiminnan muut tuotot	-33,3	6,7	111,3	-2,4	-9,6
Hallintokulut					
Henkilöstökulut					
Palkat ja palkkiot	-1 290,0	-1 064,4	-1 397,9	-1 216,2	-1 275,7
Henkilösivukulut					
Eläkekulut	-411,2	-215,1	-276,4	-232,4	-379,8
Muut henkilösivukulut	-72,9	-63,4	-15,4	-66,6	-94,0
Muut hallintokulut	-712,3	-614,0	-655,0	-706,2	-849,3
Hallintokulut yhteensä	-2 486,5	-1 956,9	-2 344,7	-2 221,4	-2 598,8
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-139,4	-140,5	-107,8	-87,3	-90,9
Liiketoiminnan muut kulut	-309,0	-247,0	-394,1	-626,1	-231,4
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	-10,7	4,1	6,7	5,9	-266,7
LIIKEVOITTO	1 742,1	1 774,9	2 104,0	1 030,4	1 090,0
Tuloverot	-311,8	-315,0	-356,9	-160,4	-145,2
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN	1 430,3	1 460,0	1 747,2	870,0	944,8
TILIKAUDEN VOITTO	1 430,3	1 460,0	1 747,2	870,0	944,8

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

(1000€)	10-12/2017	7-9/2017	4-6/2017	1-3/2017	10-12/2016
Kauden voitto	1 430,3	1 460,0	1 747,2	870,0	944,8
Erät jotka voidaan luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Käyvän arvon rahaston muutos					
Rahavirtojen suojaukset	64,4	152,2	149,5	160,1	211,3
Myytavissä olevat rahoitusvarat	-165,2	540,1	-12,2	-160,1	-101,2
	-100,8	692,3	137,3	0,1	110,1
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	134,3	54,5	44,4	509,0	-563,2
	134,3	54,5	44,4	509,0	-563,2
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	33,5	746,8	181,7	509,1	-453,1
KAUDEN LAAJA TULOS	1 463,8	2 206,7	1 928,8	1 379,1	491,8

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Tilikauden 1.1. – 31.12.2017 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

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

ARVIO TULEVASTA

Suomen talous kehittyy vuonna 2018 myönteisesti, mikä heijastuu positiivisesti asuntomarkkinoihin ja lainakysyntään. Kaupungistuminen Suomessa jatkuu ja pitää suurimpien kasvukeskusten asunto- ja lainamarkkinat nousussa, mutta samalla muuttotappioalueiden vaikeudet jatkuvat ja alueiden väliset erot kasvavat. Maailman ja Euroopan taloudessa on edelleen epävarmuustekijöitä, jotka voivat muuttaa näkymiä heikommiksi.

Hypon ydinliiketoiminnan tuottojen osuus liikevoitossa kasvaa luottokannan ja korkokatteen kasvun ansiosta edelleen. Arvioimme vuoden 2018 liikevoiton yltävän vähintään vuoden 2017 tasolle. Hypo keskittyy ydinliiketoimintaansa, jolloin luotonannon riskitason arvioidaan maltillistuvan edelleen ja vakavaraisuuden säilyvän lähes ennallaan.

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 2017 tuloksesta 21 443,02 euroa siirretään vararahastoon 10 721,51 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. Sijoituspalveluiden tarjoaminen on päättynyt vuoden 2017 aikana.

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 (50) henkilöä ja määräaikaisen 8 (7) henkilöä. Konsernin liiketoiminnan yhteenlasketut henkilötyövuodet olivat 58 (57). Tilikauden lopussa vakituisen henkilöstön määrä oli 51 (48). Määräaikaisen henkilöstön määrä oli tilikauden lopussa oli 6 (10) henkilöä. Toimitusjohtaja ja tämän sijainen eivät sisälly näihin lukuihin. Kaikki työsuhteet olivat kokoaikaisia.

Kauden aikana palkattiin viisi uutta henkilöä vakituiseen työsuhteeseen, vakinaistettiin kolme määräaikaista työsuhdetta ja kuusi työsuhdetta päättyi. Konserni jatkoi yhteistyötä Perho Liiketalousopiston kanssa tarjoamalla työharjoittelupaikkoja merkonomiopiskelijoille.

Henkilöstöstä 65 prosenttia työskentelee välittömästi asiakaspalvelutehtävissä ja 35 prosenttia hallintotehtävissä. Henkilöstön keski-ikä on 44,6 vuotta. Henkilöstön nuorin oli vuoden lopussa 25,1 -vuotias ja vanhin 60,7 -vuotias. Keskimääräinen työssäoloaika on 7,7 vuotta. Henkilöstöstä 37 prosenttia oli miehiä ja 63 prosenttia naisia. Johtoryhmän viidestä jäsenestä neljä oli miehiä, yksi nainen ja lisäksi johtoryhmässä oli sihteerinä nainen. Henkilöstöstä 41 prosentilla on perustutkintona yliopisto- tai korkeakoulututkinto ja 55 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Naisista 28 prosentilla on yliopisto- tai korkeakoulututkinto ja 66 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Miehillä vastaavat luvut ovat 63 prosenttia ja 37 prosenttia. Edellä mainittuihin lukuihin ei sisälly määräaikaista henkilöstöä eikä toimitusjohtajaa.

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 keskJohdon 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 kasvulle ja varmistanut organisaation kyvyn vastata jatkuvasti muuttuvan ja lisääntyvän sääntelyn vaatimuksiin. Organisoitumisratkaisuin varmistetaan jokaisen hypolaisen parhaan osaamisalueen hyödyntäminen työssä strategisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Lähes koko asiakaspalveluhenkilökunta on LKV-tutkinnon suorittaneita asiantuntijoita.

Henkilöstölle on tarjolla lakisääteisen työterveyshuollon lisäksi merkittävä määrä terveydenhuollon lisäpalveluita Mehiläinen Oy:n tarjoamana. Tämän lisäksi henkilöstön käytettävissä ovat virikesetelit 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. Lisäetujen piirissä on henkilöstön kokonaismäärästä 3 henkilöä. Eläkesäätiön M-osaston kautta eläkesäätiön toimintapiiriin kuuluu yhteensä 76 henkilöä.

Helsingissä helmikuun 27. päivänä 2018

Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Euroa	Liitetieto	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
Korkotuotot	1	20 414 583,14	19 951 729,90
Korkokulut	1	-11 423 353,96	-14 565 538,76
KORKOKATE		8 991 229,18	5 386 191,14
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista			
Muista yrityksistä	2	39 900,00	
Palkkiotuotot	3	3 617 996,83	4 517 097,68
Palkkiokulut	3	-93 279,41	-77 646,96
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Arvopaperikaupan nettotuotot	4	421 397,43	-522 213,59
Valuuttatoiminnan nettotuotot	4		71,27
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	5	1 749 552,84	3 634 499,62
Suojauslaskennan nettotulos	6	-27 088,38	-53 717,28
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	7	2 924 023,37	4 881 279,22
Liiketoiminnan muut tuotot	8	82 396,07	-16 044,71
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-4 968 490,52	-4 513 368,53
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-1 135 150,56	-1 054 202,59
Muut henkilösivukulut		-218 210,85	-308 218,23
Muut hallintokulut		-2 687 510,11	-2 825 111,47
Hallintokulut yhteensä		-9 009 362,04	-8 700 900,82
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	10	-475 045,23	-327 974,44
Liiketoiminnan muut kulut	9	-1 576 254,23	-1 105 043,91
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	11	5 981,56	-268 702,81
LIIKEVOITTO		6 651 447,99	7 346 894,41
Tuloverot	12	-1 144 010,04	-1 228 892,81
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN		5 507 437,95	6 118 001,60
TILIKAUDEN VOITTO		5 507 437,95	6 118 001,60

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Euroa	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
Tilikauden voitto	5 507 437,95	6 118 001,60
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi		
Käyvän arvon rahaston muutos		
Rahavirtojen suojaukset	526 208,29	822 539,74
Myytävissä olevat rahoitusvarat	202 623,27	580 501,73
	<u>728 831,56</u>	<u>1 403 041,47</u>
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan		
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	742 122,40	185 605,60
Oikaisu edelliseen tilikauteen*		34 917,04
	<u>742 122,40</u>	<u>220 522,64</u>
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	<u>1 470 953,96</u>	<u>1 623 564,11</u>
TILIKAUDEN LAAJA TULOS	<u>6 978 391,91</u>	<u>7 741 565,71</u>

* Yhteisen toiminnon veroihin liittyvä 34 917 euron tarkennus.

KONSERNIN TASE, IFRS

Euroa	Liitetieto	31.12.2017	31.12.2016
VASTAAVAA			
Käteiset varat	14,15,32,34	201 200 000,00	120 200 000,00
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Muut	15,18,32,34	284 718 670,00	291 927 798,00
		284 718 670,00	291 927 798,00
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	15,16,32,34	16 321 985,97	5 153 280,63
Muut	15,16,32,34	77 487,07	17 874,87
		16 399 473,04	5 171 155,50
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	17,32,34	2 212 574 420,91	1 806 439 839,71
Osakkeet ja osuudet	19,34	132 374,82	132 374,82
Johdannaissopimukset	20,34,35	258 923,47	138 375,69
Aineettomat hyödykkeet	21,23	2 816 882,63	2 812 638,76
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	22,23	59 685 989,78	61 691 380,23
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	22,23	854 543,67	864 680,63
Muut aineelliset hyödykkeet	23	295 631,52	336 736,80
		60 836 164,97	62 892 797,66
Muut varat	24	8 568 761,49	9 239 505,48
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	25	4 843 803,70	5 964 427,66
Laskennalliset verosaamiset	26	139 330,33	299 536,13
VASTAAVAA YHTEENSÄ		2 792 488 805,36	2 305 218 449,41

Euroa	Liitetieto	31.12.2017	31.12.2016
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille	32,34	80 000 000,00	80 000 000,00
Luottolaitoksille			
Vaadittaessa maksettavat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	32,34	13 873 804,11	38 086 504,12
		93 873 804,11	118 086 504,12
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	32,34	749 110 925,32	641 954 579,59
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	32,34	791 289 555,80	561 087 810,28
		1 540 400 481,12	1 203 042 389,87
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	32,34	19 545 503,11	28 476 903,75
		1 559 945 984,23	1 231 519 293,62
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjat	27,32,34	852 292 188,52	699 076 233,30
Muut	27,32,34	134 929 039,70	111 433 329,49
		987 221 228,22	810 509 562,79
Johdannaissopimukset			
	20,34,35	6 944 617,82	4 536 332,56
Muut velat			
Muut velat	28	9 636 291,44	8 660 046,37
Siirtovelat ja saadut ennakot	29	4 524 148,57	4 640 289,33
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	30,31,32,34	4 490 081,34	8 980 060,25
Laskennalliset verovelat	26	10 030 327,35	9 442 430,04
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	36	5 000 000,00	5 000 000,00
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto		22 799 937,02	22 796 701,60
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta		-65 038,06	-591 246,35
Käypään arvoon arvostamisesta		34 034,59	-168 588,68
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt			
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot		2 459 564,00	1 717 441,60
Vapaat rahastot			
Muut rahastot		22 923 500,00	22 923 500,00
Edellisten tilikausien voitto		57 162 886,78	51 048 120,56
Tilikauden voitto		5 507 437,95	6 118 001,60
		115 822 322,28	108 843 930,33
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		2 792 488 805,36	2 305 218 449,41

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA 1.1. – 31.12.2017

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	51 015 184	101 102 365
Tilikauden voitto					6 118 002	6 118 002
Muut laajan tuloksen erät						
Edellisen tilikauden voittovaroihin tehty oikaisu					34 917	34 917
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
Myytävissä 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	32 937	1 623 564
Oma pääoma 31.12.2016	5 000 000	22 796 702	957 607	22 923 500	57 166 123	108 843 931
* Omaa pääomaa 1.1.2016 oikaistu -299 549 euroa kiinteistökaupan myynnin kohdistamisesta johtuen. Yhteisen toiminnon veroihin liittyvä 34 917 euron tarkennus.						

Euroa	Peruspää- oma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2017	5 000 000	22 796 702	957 607	22 923 500	57 166 123	108 843 931
Tilikauden voitto					5 507 438	5 507 438
Muut laajan tuloksen erät						
Voittovarojen käyttö		3 235			-3 235	0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			-58 420			-58 420
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			716 181			716 181
Laskennallisten verojen muutos			-131 552			-131 552
Myytävissä olevat rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			2 002 832			2 002 832
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-1 749 553			-1 749 553
Laskennallisten verojen muutos			-50 656			-50 656
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			927 653			927 653
Laskennallisten verojen muutos			-185 531			-185 531
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0	3 235	1 470 954	0	-3 235	1 470 954
Oma pääoma 31.12.2017	5 000 000	22 799 937	2 428 561	22 923 500	62 670 325	115 822 323

Tilikauden 1.1. – 31.12.2017 päättymisen jälkeen Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin kehitysnäkymissä ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia. Hypoteekkiyhdistyksellä tai sen konserniyhtiöillä ei ole ollut tilikauden päättymisen jälkeen hallintomenettelyjä, oikeudenkäyntejä, välimiesmenettelyjä tai muita tapahtumia, joilla olisi ollut olennainen vaikutus Hypoteekkiyhdistyksen taloudelliseen asemaan. Hypoteekkiyhdistyksellä ei ole myöskään tiedossa, että tällaisia menettelyjä, oikeudenkäyntejä tai tapahtumia olisi vireillä tai uhkaamassa.

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

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus esittää, että Suomen Hypoteekkiyhdistyksen vuoden 2017 tuloksesta 21 443,02 euroa siirretään vararahastoon 10 721,51 euroa ja loput jätetään käyttämättä.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA 1.1. – 31.12.2017

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

Euroa	Liitetieto	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
Liiketoiminnan rahavirta			
Saadut korot		20 094 866,65	19 143 653,97
Maksetut korot		-11 478 603,68	-15 477 064,21
Palkkiotuotot		3 856 493,93	4 073 224,62
Palkkiokulut		-93 279,41	-77 646,96
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot		421 397,43	-522 142,32
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot		1 749 552,84	3 634 499,62
Suojauslaskennan nettotuotot		-27 088,38	-53 717,28
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot		2 986 797,14	3 855 962,07
Liiketoiminnan muut tuotot		82 396,07	-16 044,71
Hallintokulut		-7 145 791,75	-10 804 636,84
Liiketoiminnan muut kulut		-1 682 864,16	-1 225 838,04
Luotto- ja takaustappiot		5 981,56	-268 702,81
Tuloverot		-1 580 399,34	-1 150 130,90
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä		7 189 458,90	1 111 416,21
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)			
Saamiset asiakkailta (antolainaus)		-406 340 929,26	-384 886 131,93
Vakuudet johdannaisista		345 440,84	-46 077,80
Sijoituskiinteistöt		5 294 416,20	7 814 428,18
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä		-400 701 072,22	-377 117 781,55
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)			
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)		337 357 837,35	164 101 112,58
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä		337 357 837,35	164 101 112,58
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT		-56 153 775,97	-211 905 252,76
Investointien rahavirrat			
Käyttöomaisuuden muutos		-428 046,86	-1 144 481,31
Saadut osingot		39 900,00	
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT		-388 146,86	-1 144 481,31
Rahoituksen rahavirrat			
Pankkilainat, uudet nostot		80 297 167,22	131 830 436,68
Pankkilainat, takaisinmaksut		-104 509 867,23	-165 129 680,61
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)		-8 995 618,69	-6 303 740,67
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut		344 297 329,01	429 857 540,28
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut		-188 533 629,24	-252 291 457,73
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut		217 964 155,43	180 965 705,10
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut		-194 468 445,22	-138 983 712,76
Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot		33 965,46	59 013,04
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut		-4 523 944,37	-4 548 640,86
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT		141 561 112,37	175 455 462,47
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS		85 019 189,54	-37 594 271,60
Rahavarat tilikauden alussa		417 298 953,50	454 893 225,10
Rahavarat tilikauden lopussa	15	502 318 143,04	417 298 953,50
RAHAVAROJEN MUUTOS		85 019 189,54	-37 594 271,60

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Konserni

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

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

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

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

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

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

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus on kokouksessaan 30.1.2018 hyväksynyt tilikautta 1.1. – 31.12.2017 koskevan tilinpäätöstiedotteen julkistettavaksi ja 27.2.2018 hyväksynyt tämän tilinpäätöksen varmennettavaksi tilintarkastajalle ja hallintoneuvostolle. Hallintoneuvosto kokoontuu 28.2.2018. Tilinpäätös esitetään vahvistettavaksi Hypoteekkiyhdistyksen jäsenten vuosittaisessa varsinaisessa kokouksessa. Varsinainen kokous pidetään 23.3.2018.

Laatimisperusteet

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

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

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

AsuntoHypoPankin tilinpäätös on yhdistelty hankintamenomenetelmällä.

Kiinteistöyhtiö Bostadsaktiebolaget Taos on yhdistelty IFRS 11 Yhteisjärjestelyt –standardin mukaisesti omistussuuden mukaisin osuuksin yhteisen toiminnon varoista ja veloista sekä tuotoista ja kuluista. Yhteisen toiminnon tilinpäätöksen laadintaperiaatteet on konsolidoitaessa yhdenmukaistettu vastaamaan Hypo-konsernin tilinpäätöksen laatimisperiaatteita.

Erillistilinpäätöksiin sisältyneet keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

Vakavaraisuutta koskevat tiedot on laadittu ja esitetty EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti. Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä. Vakavaraisuusasetuksen kahdeksannen osan edellyttämät julkistettavat tiedot on sisällytetty konsernitilinpäätöksen liitetietoihin.

Tilinpäätöksen tiedot esitetään euroissa, mikä on konsernin toimintavaluutta.

Konsernin vuosikertomuksessa tilinpäätöksestä julkistettavat numeeriset taulukot esitetään pyöristettynä tuhansiin euroihin. Pyöristämisestä johtuen esitetyt yhteenlasketut summat saattavat poiketa siitä, mikä tulee loppusummaksi suorittamalla yhteenlasku esitetyistä luvuista.

Uudet standardit ja tulkinnat

Konsernitilinpäätös on laadittu noudattaen samoja laadintaperiaatteita kuin vuonna 2016, lukuun ottamatta seuraavia uusia standardeja, tulkintoja ja muutoksia olemassa oleviin standardeihin, joita konserni on soveltanut 1.1.2017 alkaen:

- Laskennallisten verosaamisten kirjaaminen realisoitumattomista tappioista – muutokset IAS 12:een. Muutoksen seurauksena laskennallinen verosaatava kirjataan tulosvaikutteisesti enintään määrään, joka voidaan todennäköisesti hyödyntää tulevaisuudessa syntyvän verotettavan tulon yhteydessä. Muutoksella ei ole olennaista vaikutusta esitettäviin tietoihin.
- Tilinpäätöksessä esitettäviä tietoja koskeva hanke – muutokset IAS 7:ään. Muutoksella ei ole olennaista vaikutusta esitettäviin tietoihin. Velkojen nostot ja takaisinmaksut on esitetty rahavirtalaskelmalla erikseen ja konserni sisällyttää rahoitusvarojen muutokset rahavirtalaskelman liiketoiminnan rahavirtoihin.

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

IFRS 9 Rahoitusinstrumentit

Konserni soveltaa IFRS 9 Rahoitusinstrumentit-standardia alkaen 1.1.2018. Uusi standardi korvaa IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen -standardin.

Arvio IFRS 9 -standardin soveltamisen taloudellisista ja vakavaraisuusvaikutuksista Hypo-konsernissa

Merkittävimmit muutokset koskevat odotettujen luottotappioiden laskentaa ja kirjaamista sekä rahoitusinstrumenttien luokittelua ja arvostamista. IFRS 9:n soveltamisesta ei aiheudu olennaista vaikutusta konsernin tulokseen tai vakavaraisuusasemaan, koska Hypo-konsernissa luotonanto on asuntovakuudellista, keskimääräinen luototusaste luottosalkussa on alhainen ja maksuvalmiussijoitusten vastapuolet valikoidaan konservatiivista limitointia noudattaen. Rahoitusinstrumenttien luokittelussa ja suojauslaskennassa ei tapahdu muutoksia, joilla olisi olennaista vaikutusta konsernin taloudelliseen tilanteeseen, tulokseen tai omaan pääomaan. IFRS 9:n käyttöönotto ei myöskään aiheuta olennaisia muutoksia Hypon kirjausperiaatteisiin koskien taseeseen merkitsemistä tai taseesta poiskirjaamista.

IFRS 9 -standardin käyttöönotto toteutuu aikataulun mukaisesti. Standardin edellyttämä ennustemalli ja järjestelmämuutokset otettiin käyttöön 1.1.2018. Konsernin sekä omaa pääomaa että omia varoja oikaistaan 1.1.2018 IAS 39 arvonalentumisten peruutusten ja IFRS 9 odotettujen luottotappioiden nettomäärällä. Oikaisun arvioidaan alentavan omien pääomien ja omien varojen määrää 50.000 -100.000 euroa. Standardin sallimalla tavalla vertailuvuoden

2017 tietoja ei oikaista 1.1.2018 alkavalta tilikaudelta annettavissa osavuositarkastuksissa ja tilinpäätöksessä.

Hypo ei sovelle vakavaraisuusasetuksen (EU575/2013), CRR, artiklan 473a mukaisia siirtymäjärjestelyjä.

Arvioon ja harkintaan perustuvat ratkaisut

Seuraaviin ECL-laskennan alueisiin liittyy ratkaisuja, jotka perustuvat merkittäviin arvioihin ja harkintaan:

- Arvio siitä, onko rahoitusinstrumenttiin liittyvä luottoriski lisääntynyt alkuperäisen kirjaamisen jälkeen merkittävästi
- Arvio liiketoimintaympäristön tulevasta kehityksestä

Odotetut luottotappiot

IAS 39:n mukaisista luottokannan arvonalentumis- ja luottotappiokirjauksista siirrytään Hypo-konsernin tuloslaskelmassa esittämään 1.1.2018 alkaen IFRS 9:n mukaisia, ennustemalleihin pohjautuvia odotettuja luottotappioita.

IFRS 9 muuttaa merkittävästi arvonalentumisten käsittelyä. IFRS 9:n mukaan arvonalentumisten kirjaus perustuu odotettavissa olevien luottotappioiden malliin. Standardin edellyttämiä luottotappioperiaatteita tulee soveltaa jaksotettuun hankintameno- arvostettaviin sekä käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettaviin rahoitussaamisiin, vuokrasaamisiin, sopimukseen perustuviin omaisuuseriin sekä luottositoumuksiin ja takaussopimuksiin.

Luottojen osalta odotettujen luottotappioiden ennustemallissa hyödynnetään tietoja mm. Hypon luottokannassa aiemmin toteutuneiden tappioiden määrästä sekä vastuiden sopimuskohtaisista vakuuksista. Laskentaan vaikuttavat myös arviot asuntovakuuksien tulevasta arvosta kehityksestä sekä ennusteet työttömyyden kehityksestä. Saamistodistusten osalta odotettujen luottotappioiden laskennassa hyödynnetään vastapuolien luottoluokkia, kaatumistodennäköisyyttä ja tappio-osuutta.

Odotettujen luottotappioiden määrittämisessä siirrytään 12 kuukaudelta odotettavissa olevien luottotappioiden kirjaamisesta koko sopimuksen voimassaoloajalta odotettavissa olevan luottotappion kirjaamiseen luottoriskin lisääntyessä merkittävästi alkuperäisen kirjaamisen jälkeen.

Odotettujen luottotappioiden laskenta luottojen osalta

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

Luotot jaotellaan sisältämänsä luottoriskin mukaisesti kolmeen eri tasoon:

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

Tason 1 saamisiksi katsotaan kaikki muut paitsi tasolla 2 tai 3 olevat saamiset. Tasolla 1 odotettu luottotappio lasketaan seuraavan 12 kuukauden osalta. Odotettu luottotappio lasketaan vain saamisista, joissa korkean vakuudellisuuden vaatimus ei täyty, eli luoton LTV on yli 85 %. Laskennassa huomioidaan vastuun määrä maksukyvyttömyyshetkellä (EAD), Hypossa tehtyjä toteutuneita historiallisia arvonalentumis- ja luottotappiokirjauksia (joita käytetään maksukyvyttömyyden todennäköisyyden (PD) ja tappio-osuuden arviointiin (LGD))

sekä tilastollisia tulevaisuuteen katsovia tekijöitä, jotka huomioidaan ns. tulevaisuuskertoimen (FLF) kautta. Tulevaisuuskerroin perustuu Tilastokeskuksen aineistoon, sen laskentatapa perustuu Hypon riippumattoman pääekonomistin kehittämään laskentamalliin ja sille ECL-laskennassa annettavat merkitysarvot perustuvat Hypon riskienhallinnan arvioon. Kertoimessa huomioidaan tuleva liiketoimintaympäristö kahden muuttujan avulla:

- Vakuuden (asunto-osakkeen) arvon kehitys, jota ennakoi asuntokauppojen lukumäärän vuosimuutos
- Maksuhäiriöitä edeltävä työttömyyden nousu, jota ennakoi kuluttajien luottamusmittarin arvo

Tason 2 saamisilla tarkoitetaan sellaisia saamisia, joissa on

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

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

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

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

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

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

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

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

Odotettujen luottotappioiden laskenta saamistodistusten osalta

Hypon saamistodistusten odotettujen luottotappioiden kirjauksissa käytetään:

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

Odotettuja luottotappioita lasketaan vain niille saamistodistuksille, jotka arvostetaan jaksotettuun hankintamenoon tai käypään arvoon laajan tuloksen kautta.

Saamistodistukset jaotellaan mm. luottoluokkansa mukaisesti kolmeen eri tasoon:

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

Tasolla 1 saamistodistuksen 12 kuukauden odotettu luottotappio lasketaan saamistodistuksen markkina-arvon, vastapuolen kaatumistodennäköisyyden (sovitettuna vuoden pituiselle ajanjaksolle, kuitenkin enintään saamisen maturiteetille) sekä saamisen tappio-osuuden tulona.

Tasolla 2 saamistodistuksen elinkaaren odotettu luottotappio lasketaan saamistodistuksen markkina-arvon, vastapuolen kaatumistodennäköisyyden (sovitettuna jäljellä olevalle maturiteetille) sekä saamisen tappio-osuuden tulona.

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

Rahoitusinstrumenttien luokittelu ja arvostus

IFRS 9 -standardin soveltaminen edellyttää rahoitusvarojen luokittelua liiketoimintamallin ja kassavirtojen perusteella johonkin seuraavista luokista:

- jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat, jos yhteisön liiketoimintamalli kyseisen saamiserän osalta on kerätä sopimusperusteiset kassavirrat ja pitää rahoitusväline sopimuksen eräpäivään asti, ja jos sopimusperusteiset kassavirrat koostuvat ainoastaan pääoma- ja korkokassavirroista.
- käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat, jos yhteisön liiketoimintamalli kyseisen saamiserän osalta on sekä kerätä sopimusperusteisia kassavirtoja, että harjoittaa myyntejä, ja jos sopimusperusteiset kassavirrat koostuvat ainoastaan pääoma- ja korkokassavirroista.
- käypään arvoon tuloksen kautta arvostettavat, jos edellä mainitut luokkien ehdot eivät täyty.

Edellä mainittujen lisäksi yhteisö voi kuitenkin peruuttamattomasti:

- arvostaa tietyt oman pääoman ehtoiset instrumentit käypään arvoon laajan tuloksen kautta (edellytyksenä mm., ettei kyseisiä instrumentteja pidetä kaupankäyntitarkoituksessa)
- arvostaa rahoitusvaroihin kuuluva erä käypään arvoon tuloksen kautta, jos näin toimien voidaan vähentää tai eliminoida sitä arvostuksellista epäsuhtaa, joka muutoin syntyisi saamisen ja velkojen keskenään eriperusteisesta arvostamisesta.

Rahoitusvelat tulee IFRS 9-standardin mukaan arvostaa jaksotettuun hankintamenoon mm. seuraavin poikkeuksin:

- käypään arvoon tuloksen kautta pakollisesti arvostettavat rahoitusvelat, sisältäen johdannaisvelat
- käypään arvoon tuloksen kautta arvostettavat rahoitusvelat, jotka yhteisö vapaaehtoisesti ja peruuttamattomasti luokittelee kyseiseen luokkaan tavoitteena vähentää tai eliminoida sitä arvostuksellista epäsuhtaa, joka muutoin syntyisi saamisten ja velkojen keskenään eriperusteisesta arvostamisesta

Edellä kuvattujen periaatteiden perusteella Hypossa 1.1.2018 alkaen käytettävät rahoitusinstrumenttiluokat ovat:

- jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat rahoitusvarat: käteinen, saamiset luottolaitoksilta sekä saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä.
- käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavat rahoitusvarat: osa likviditeettisijoitussalkun saamistodistuksista sekä osakkeet ja osuudet
- käypään arvoon tuloksen kautta pakollisesti arvostettavat rahoitusvarat: johdannaissaamiset
- käypään arvoon tuloksen kautta vapaaehtoisesti arvostettavat rahoitusvarat: osa likviditeettisijoitussalkun saamistodistuksista, joita hallinnoidaan osana salkkua, joka sisältää myös johdannaisia.
- käypään arvoon tuloksen kautta pakollisesti arvostettavat rahoitusvelat: johdannaisvelat
- jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat rahoitusvelat: kaikki muut velat kuin johdannaisvelat.

Edellä mainittujen erien liiketoimintamalleja on analysoitu ja dokumentoitu jokaisen saamisluokan osalta erikseen, kuvaamalla kyseisen liiketoiminnan strategiaa, hallinnointia, päätöksentekoprosessia, vastuunjakoa, tavoitteita sekä raportointia.

Rahoitussaamisten kassavirtoja on analysoitu standardin edellyttämällä tavalla. Hypo on analyysin perusteella todennut, että jaksotettuun hankintamenuon tai käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettavien erien kassavirtoihin sisältyy vain tavanomaisia korko- ja pääomamaksuja. Hypon saamisten koronmaksut ovat korvausta rahan aika-arvosta, luottoriskistä ja likviditeettiriskistä eikä niihin liity altistusta esimerkiksi osakkeiden tai hyödykkeiden hinnanmuutoksille.

Rahoitusvarat

1 000 €	Luokitteluryhmä		Kp-arvo 31.12.2017
Tase-erä	Alkuperäinen IAS39	Uusi (IFRS 9)	
Käteiset varat	Jaksotettuun hankintamenuon	Jaksotettuun hankintamenuon	201 200
Saamiset luottolaitoksilta	Jaksotettuun hankintamenuon	Jaksotettuun hankintamenuon	16 399
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Jaksotettuun hankintamenuon	Jaksotettuun hankintamenuon	2 212 574
Saamistodistukset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	213 489
Saamistodistukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti käyvän arvon option perusteella	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostamismahdollisuuden perusteella	71 230
Osakkeet ja osuudet	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	132
Johdannaissopimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	259
Rahoitusvarat yhteensä			2 715 284

Rahoitusvelat

1 000 €	Luokitteluryhmä		Kp-arvo 31.12.2017
Tase-erä	Alkuperäinen IAS39	Uusi (IFRS 9)	
Velat luottolaitoksille	Jaksotettuun hankintameno	Jaksotettuun hankintameno	93 874
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Jaksotettuun hankintameno	Jaksotettuun hankintameno	1 559 946
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Jaksotettuun hankintameno	Jaksotettuun hankintameno	987 221
Johdannaissovimukset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	6 945
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	Jaksotettuun hankintameno	Jaksotettuun hankintameno	4 490
Rahoitusvelat yhteensä			2 652 476

Suojauslaskenta

Hypo-konserni siirtyi 1.1.2018 IFRS 9 -standardiin pohjautuvien suojauslaskentamenetelmien käyttöön. Tämän ei katsota heikentävän suojauslaskentatuloksia verrattuna IAS 39 -standardin mukaisiin suojauslaskentamenetelmiin, sillä Hypo voi soveltaa IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa samoihin eriin kuin IAS 39:n aikana. Sen sijaan olennaisia numeerisia muutoksia IFRS 9:n käyttöönotolla ei ole suojauslaskennan osalta.

Tilinpäätöksessä ja osavuosikatsauksissa annettavat tiedot

Ajanjaksolta 1.1.-31.3.2018 annettavassa osavuosikatsauksessa esitetään laskelma rahoitusvälineiden luokittelumuutoksista, täydennetään laatimisperiaatteiden keskeisistä muutoksista annettuja tietoja, täsmennetään euromäärä, joka IFRS 9 –siirtymän johdosta on kirjattu omien pääomien oikaisuna 1.1.2018 sekä tarvittaessa täsmennetään, mitä muita vaikutuksia IFRS 9 –siirtymästä on konsernin taloudelliseen tilanteeseen, tulokseen tai omaan pääomaan. Osavuosikatsauksissa sekä tilinpäätöksessä, jotka julkistetaan 1.1.2018 alkavalta tilikaudelta tullaan IFRS 9 -standardin käyttöönoton myötä esittämään aiempaa laajemmin laadullista ja numeerista tietoa rahoitusvälineistä.

IFRS 15 Myyntituotot

Arvio IFRS 15 Myyntituotot -standardin käyttöönoton vaikutuksista

Hypo-konserni soveltaa IFRS 15 - standardia myyntituottojen kirjaamisessa 1.1.2018 alkaen aiemmin sovellettujen IAS 18:n tulouttamisperiaatteiden sijasta. IFRS 15 -standardi koskee Hypo-konsernissa pääosin tonttintotariaattitoiminnasta kertyvien palkkiotuottojen sekä eräiden lainaamisesta kertyvien palkkiotuottojen tulouttamista. Standardin soveltamisesta ei odoteta aiheutuvan olennaista vaikutusta konsernin myyntituottojen tuloutusperiaatteisiin.

Hypo-konserni on analysoinut asiakassopimuksensa IFRS 15 –standardin edellyttämällä tavalla. Analyysissä on määritetty asiakassopimuslajeittain, mitä lupauksia asiakkaalle sopimuksista syntyy (suoritevelvoite), mihin myyntituottoon Hypo on oikeutettu ja lopuksi, milloin suoritevelvoite täyttyy ja myyntituotto tuloutetaan.

Standardia sovelletaan takautuvalla menetelmällä.

Rahoitusvälineistä kertyvien tuottojen tulouttamiseen sovelletaan edelleen IFRS 9:n mukaista efektiivisen koron menetelmää. Sijoituskiinteistöistä kertyvät vuokratuotot kirjataan edelleen IAS 17 mukaisesti.

Tilinpäätöksessä, joka julkistetaan 1.1.2018 alkavalta tilikaudelta, tullaan IFRS 15 –standardin käyttöönoton myötä esittämään aiempaa laajemmin laadullista ja numeerista tietoa asiakassopimuksista sekä niistä syntyvistä tuotoista.

IFRS 16 Vuokrasopimukset –standardi

Hypo-konserni soveltaa EU:n hyväksymää IFRS 16 Vuokrasopimukset –standardia 1.1.2019 alkaen. Standardin vaikutukset kartoitetaan tarkemmin vuoden 2018 aikana. Standardin käyttöönottolla ei oleteta olevan olennaista vaikutusta konsernin taloudelliseen tilanteeseen, tulokseen tai omaan pääomaan Hypo-konsernin yhtiöiden toimiessa vuokralle antajana tai vuokralle ottajana.

Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut

Tilinpäätöksen laatiminen edellyttää kirjanpidollisten arvioiden käyttämistä tulevaisuutta koskevista epävarmuustekijöistä johtuen. Tehdyt arviot perustuvat viimeisimpään käytettävissä olevaan luotettavaan tietoon ja sen nojalla tehtyyn harkintaan.

Seuraaviin tilinpäätöksen alueisiin liittyy ratkaisuja, jotka perustuvat merkittäviin arvioihin ja harkintaan:

- lainojen arvonalentuminen
- muiden kuin käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavien rahoitusvarojen arvonalentuminen
- eräiden rahoitusvälineiden käyvän arvon arviointi,
- suojauslaskennan tehokkuustestaukset,
- sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arviointi,
- aineettomien hyödykkeiden jäljellä olevan käyttöiän arviointi,
- etuuspohjaisen netto-omaisuuserän arvo ja vakuutusmatemaattisten muuttujien arviointi sekä
- eräiden taseen ulkopuolisten sitoumusten käyvän arvon arviointi.

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

Rahoitusinstrumentit

Rahoitusvarat

Saamiset luottolaitoksilta, yleisöltä ja julkisyhteisöltä on luokiteltu ryhmään lainat ja muut saamiset ja ne on arvostettu alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenoon. 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.

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.

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 hankintamenoon. Yhtiö arvioi vähintään kvartaaleittain, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että sijoituksen arvo olisi alentunut. Mikäli sijoituksen arvon alentuminen alle hankintamennon on luonteeltaan merkittävä tai pitkäaikainen, tehdään sijoituksesta tulosvaikutteinen arvonalentumiskirjaus.

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

Nimenomainen luokittelu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavaksi

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

Velat kirjataan taseeseen tai taseesta pois kaupantekopäivälle.

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.

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 laskemiin kiinteäkorkoisiin velkoihin sekä Hypon kiinteäkorkoisiin saamisiin sekä näitä suojaaviin johdannaissopimuksiin sovelletaan käyvän arvon suojauslaskentaa. Käyvän arvon suojauslaskennan tavoitteena on, että suojauskohteiden ja suojausinstrumenttien käyvän arvon muutoksesta aiheutuvat tulosvaikutukset kohdistetaan ajallisesti samalle laskentaperiodille.

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

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 huomioitu arvostushetken valuuttakurssi.

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

Rahoitusvarojen ja -velkojen nettoutus

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

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 hankintameno.

Aineelliset hyödykkeet

Sijoituskiinteistöt ja muut kiinteistöt

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

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

Sijoituskiinteistöt ja muut kiinteistöt merkitään hankintahetkellä taseeseen hankintameno.

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

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

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

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

Muut aineelliset hyödykkeet

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

Työsuhde-etuudet

Eläkekulut ja muut työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet ovat joko maksu- tai etuuspohjaisia.

Maksupohjaiset järjestelyt

Maksupohjaisista järjestelyistä työnantajan velvoite rajoittuu järjestelyyn maksettuihin rahamääriin sekä maksuista syntyviin sijoitustuottoihin.

Lakisääteisen eläketurvaan perustuvat työnantajamaksut käsitellään maksupohjaisena järjestelynä sekä kirjataan tilikauden kuluksi kaudella, jolta velvoite syntyy.

Maksupohjaiseen vapaaehtoiseen eläketurvaan perustuvat työnantajamaksut kirjataan tilikauden kuluksi ja esitetään diskonttaamattomina tuloslaskelman eläkekuluissa.

Vapaaehtoinen järjestely on toteutettu Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön M-osastossa.

Etuuspohjaiset järjestelyt

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

Laskennalliset verosaatatavat ja -velat

Laskennallisiin verosaataviin merkitään myytävissä olevien rahoitusvarojen sekä koronvaihtosopimusten negatiivisista käyvistä arvoista johtuvat rahamäärät.

Laskennallisiin verovelkoihin merkitään rahamäärät, jotka aiheutuvat etuuspohjaisten työsuhte-etuuksien netto-omaisuuserästä, EVL 46 § mukaisesta varauksesta emoyhtiössä sekä eräisiin kiinteistösijoituksiin kohdistuvista uudelleenarvostuksista. Laskennallisiin verovelkoihin merkitään lisäksi myytävissä olevien rahoitusvarojen sekä koronvaihtosopimusten positiivisista käyvistä arvoista johtuvat rahamäärät.

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

Myytävissä olevien sijoitusten ja koronvaihtosopimusten arvostuksesta syntynyt käyvän arvon rahasto on käsitelty konsernin omassa pääomassa laskennallisilla veroilla oikaistuin arvoin.

Tuloutusperiaatteet

Korkokate

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

Palkkiotuotot ja -kulut

Palkkiotuotot ovat pääsääntöisesti luonteeltaan sellaisia, jotka ansaitaan, kun palvelu tai jokin erillinen toimenpide on suoritettu, jolloin ne on tuloutettu kertaluonteisesti. Palkkiotuottojen ryhmässä tuloutetaan myös vuoden aikana saadut liittymismaksut.

Osinkotuotot

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

Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot

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

Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot

Realisoitunut myyntitulos rahoitusinstrumenteista, jotka on luokiteltu myytävissä olevien rahoitusvarojen luokkaan, kirjataan kaupantekopäivälle. Myynnin yhteydessä käyvän arvon rahastoon kirjattu arvostus tuloutuu tuloslaskelmaan. Myytävissä olevien rahoitusvarojen luokkaan luokitellaan rahoitusvälineet, joita pidetään korkotuottojen kerryttämiseksi ja joita liiketoimintamallinsa mukaisesti saatetaan myös myydä ennen rahoitusvälineen eräpäivää.

Sijoituskiinteistöjen nettotuotot

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

Hallintokulut

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

Poistot, poistomenetelmät ja taloudelliset vaikutusajat

Erään kirjataan poistot aineettomista hyödykkeistä sekä muista aineellisista hyödykkeistä.

Aineettomat hyödykkeet

Taloudelliselta vaikutusajaltaan rajallisista aineettomista hyödykkeistä tehdään tasapoistot seuraavasti:

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

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

Aineelliset hyödykkeet

Poistot lasketaan jaksottamalla hankintameno jäännösarvolla vähennettynä hyödykkeen arvioidulle taloudelliselle vaikutusajalle seuraavasti:

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

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

Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista

Erään kirjataan luottojen arvonalentumiset sekä luottotappiot ja kyseisten erien palautukset.

Verot

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

KONSERNIN TULOSLASKELMAN 1.1. – 31.12.2017 LIITETIEDOT

Euroa, ellei toisin mainita.

1 Korkotuottojen ja -kulujen erittely tase-erittäin

	2017	2016
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut saamiset		
Saamiset luottolaitoksilta		1 752,78
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	17 781 751,70	18 011 695,73
Yhteensä	17 781 751,70	18 013 448,51
Saamistodistukset, myytävissä olevat	113 964,55	537 083,49
Johdannaissopimukset	1 795 700,80	710 942,29
Rahoitusvelkojen negatiiviset korkokulut	324 444,45	76 385,24
Muut korkotuotot	398 721,64	613 870,37
Korkotuotot yhteensä	20 414 583,14	19 951 729,90
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut velat		
Velat luottolaitoksille	-308 054,72	-793 082,99
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	-4 177 359,24	-5 609 904,54
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-4 147 282,70	-5 024 957,84
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	-292 472,60	-454 622,57
Yhteensä	-8 925 169,26	-11 882 567,94
Johdannaissopimukset	-2 021 517,39	-2 468 334,20
Rahavarojen negatiiviset korkotuotot	-475 795,02	-213 739,06
Muut korkokulut	-872,29	-897,56
Korkokulut yhteensä	-11 423 353,96	-14 565 538,76

2 Tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista

	2017	2016
Myytävissä olevista rahoitusvaroista	39 900,00	

3 Palkkiotuotot ja -kulut

	2017	2016
Luotonannosta ja ottolainauksesta	1 782 335,55	1 856 423,38
Lainopillisista tehtävistä	224 798,91	296 093,54
Tonttintotariaattipalveluista	1 267 119,47	2 011 809,94
Muusta toiminnasta	343 742,90	352 770,82
Palkkiotuotot yhteensä	3 617 996,83	4 517 097,68
Muut palkkiokulut	-93 279,41	-77 646,96
Palkkiokulut yhteensä	-93 279,41	-77 646,96

4 Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot

	2017	2016
Rahoitusinstrumenttien luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto)		
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatusta eristä johtuvat nettotuotot	203 855,90	-71 133,98
Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaissopimukset		-113 164,00
Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto)		
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatusta eristä johtuvat nettotuotot	432 172,17	-211 662,55
Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaissopimukset	-214 630,64	-126 253,06
Arvopaperikaupan nettotuotot	421 397,43	-522 213,59
Valuuttatoiminnan nettotuotot		71,27
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot yhteensä	421 397,43	-522 142,32

5 Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot

	2017	2016
Saamistodistusten myyntivoitot	1 749 552,84	3 634 499,62

6 Suojauslaskennan nettotulos

	2017	2016
Suojauskohteiden käyvän arvon muutos	3 904 765,03	59 483,68
Suojausinstrumenttien käyvän arvon muutos	-3 931 853,41	-113 200,96
Yhteensä	-27 088,38	-53 717,28

7 Sijoituskiinteistöjen nettotuotot

	2017	2016
Vuokratuotot	2 480 623,66	2 612 130,24
Myyntivoitot (-tappiot)	596 462,75	2 446 877,40
Muut tuotot	819 763,30	777 073,75
Maksetut vastikkeet ja muut hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä, jotka kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	-878 980,57	-849 282,31
Muut kulut	-35 160,80	-46 834,89
Suunnitelman mukaiset poistot	-58 684,97	-58 684,97
Yhteensä	2 924 023,37	4 881 279,22

8 Liiketoiminnan muut tuotot

	2017	2016
Vuokratuotot, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus	12 005,00	9 132,00
Muut tuotot	70 391,07	-25 176,71
Yhteensä	82 396,07	-16 044,71

9 Liiketoiminnan muut kulut

	2017	2016
Vuokrakulut	-202 529,16	-132 836,34
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-57 543,55	-52 317,05
Muut kulut	-1 316 181,52	-919 890,52
Yhteensä	-1 576 254,23	-1 105 043,91

Erään muut kulut sisältyy Rahoitusvakuusvirastolle suoritettut vakuusmaksut 547.374,64 euroa (362.027,41 euroa).

10 Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä

	2017	2016
Suunnitelman mukaiset poistot	-475 045,23	-327 974,44

11 Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista sekä muista rahoitusvaroista

	2017	2016
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot	-44 594,27	-289 983,62
Vähennykset	50 575,83	21 280,81
Yhteensä	5 981,56	-268 702,81

12 Tuloverot

	2017	2016
Tuloslaskelman verojen erittely		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva verokulu	-760 645,44	-1 025 787,66
Laskennallisten verojen muutos	-380 364,60	-202 813,85
Edellisten tilikausien verot	-3 000,00	-291,30
Verot tuloslaskelmassa	-1 144 010,04	-1 228 892,81
Verojen täsmäytyslaskelma		
Tulos ennen veroja	6 651 447,99	7 346 894,41
Verovapaat tulot	-919 423,84	-1 029 636,34
Vähennyskelvottomat kulut	29 830,52	50 445,02
Oikaisu ed.tilikauteen*		-148 074,88
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-56 804,47	-61 620,66
Yhteensä	5 705 050,20	6 158 007,56
Verot laskettuna 20 %:n verokannalla	-1 141 010,04	-1 231 601,51
Edellisten tilikausien verot	-3 000,00	-291,30
Muut erät		3 000,00
Verot tuloslaskelmassa	-1 144 010,04	-1 228 892,81

*Arvonlisäverokäsittelyn muutoksesta johtuva korjaus

13 Tuoteryhmiä ja maantieteellisiä markkina-alueita koskevat tiedot

Hypo-konsernilla on ainoastaan yksi segmentti, vähittäispankkitoiminta.

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

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

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

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

	2017				
	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Anto- ja ottolainaus sekä muut	17 438 062	6 511 016	2 792 310 984	2 676 539 160	58
asumisen tuotteet ja palvelut	388 434	330 702	224 520	21 806	
Muu toiminta	17 826 496	6 841 718	2 792 535 504	2 676 560 965	58

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

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2017

14 Käteiset varat

	2017	2016
Saamiset keskuspankilta	201 200 000,00	120 200 000,00

15 Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat ja nettovelat

	2017 tasearvo	2016 tasearvo
Käteiset varat	201 200 000,00	120 200 000,00
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	284 718 670,00	291 927 798,00
Saamiset luottolaitoksilta	16 399 473,04	5 171 155,50
	502 318 143,04	417 298 953,50

Nettovelat

	2017
Rahavarat yhteensä	502 318 143,04
Varainhankinta, vuoden kuluessa takaisin maksettavat	-134 929 039,70
Varainhankinta, yli vuoden kuluttua takaisin maksettavat	-977 435 699,17
Nettovelat	-610 046 595,83

Rahavarat yhteensä	502 318 143,04
Bruttovarainhankinta, kiinteäkorkoiset	-139 419 121,04
Bruttovarainhankinta, vaihtuvakorkoiset	-972 945 617,83
Nettovelat	-610 046 595,83

Nettovelat	Rahavarat			Rahoitukseen liittyvät velat		
	Käteiset varat	Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	Saamiset luottolaitoksilta	Lainat vuoden kuluessa	Lainat yli vuoden kuluttua	Yhteensä
Nettovelat 1.1.2017	120 200 000,00	291 927 798,00	5 171 155,50	-111 433 329,49	-859 370 297,01	-553 504 673,00
Rahavirrat	81 000 000,00	-7 209 128,00	11 228 317,54	-23 437 353,42	-117 565 439,98	-55 983 603,86
Muut muutokset, joihin ei liity maksua				-58 356,79	-499 962,18	-558 318,97
Nettovelat 31.12.2017	201 200 000,00	284 718 670,00	16 399 473,04	-134 929 039,70	-977 435 699,17	-610 046 595,83

Konserni hallitsee likviditeettiriskejään ylläpitämällä maksuvelvoitteisiinsa nähden riittävää likviditeettiä. Rahavirtalaskelmalla rahoituksen rahavirtoihin sisältyvä varainhankinta ja rahavarat muodostavat nettovarallisuusaseman (nettovelka). Konserni esittää nettovelkojen täsmäytyslaskelman ensimmäistä kertaa tilanpäivältä 31.12.17, eikä vertailuvuoden 2016 tietoja esitetä.

16 Saamiset luottolaitoksilta (Lainat ja muut saamiset)

	2017			2016		
	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		77 487,07	77 487,07		17 874,87	17 874,87
Kotimaisilta luottolaitoksilta	1 444 519,16		1 444 519,16	5 150 403,17		5 150 403,17
Ulkomaisilta luottolaitoksilta	14 877 466,81		14 877 466,81	2 877,46		2 877,46
Yhteensä	16 321 985,97	77 487,07	16 399 473,04	5 153 280,63	17 874,87	5 171 155,50

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

17 Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä (Lainat ja muut saamiset)

	2017	2016
Yritykset ja asuntoyhteisöt	1 485 557 215,48	1 154 978 566,06
Kotitaloudet	716 199 324,20	635 213 943,99
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	1 750 000,00	8 620 000,00
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	731 823,23	870 891,66
Ulkomaat	8 336 058,00	6 756 438,00
Yhteensä	2 212 574 420,91	1 806 439 839,71
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla	632 111,77	642 560,92
Saamiset, jotka ovat järjestämättömiä	3 053 302,41	2 050 863,17
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä koostuvat pitkäaikaisesta luotonannosta eri vastapuolille.		

	2017	2016*
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot		
Arvonalentumistappiot vuoden alussa	307 153,14	204 880,40
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	44 594,27	123 553,55
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	-50 575,83	-21 280,81
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	301 171,58	307 153,14

Ryhmäkohtaisia arvonalentumiskirjauksia ei ole tehty.

* Vuoden 2016 arvonalentumistappioiden määrä vuoden alussa ja tilikaudella kirjatut arvonalentumistappiot oikaistu.

Saamisista tilikaudelle kirjatut lopulliset luottotappiot	0,00	158 738,36
---	------	------------

18 Saamistodistukset

	2017			2016		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Myytavissä olevat						
Valtion liikkeeseen laskemat						
joukkovelkakirjat	42 187 160,00		42 187 160,00	27 235 310,00		27 235 310,00
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	107 094 500,00		107 094 500,00	82 841 070,00		82 841 070,00
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut						
Valtion liikkeeseen laskemat						
joukkovelkakirjat	41 706 700,00		41 706 700,00	80 827 400,00		80 827 400,00
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	6 029 340,00		6 029 340,00	6 053 700,00		6 053 700,00
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut						
Pankkien liikkeeseen laskemat						
joukkovelkakirjalainat	23 493 980,00		23 493 980,00	23 599 710,00		23 599 710,00
Myytavissä olevat						
Pankkien liikkeeseen laskemat						
joukkovelkakirjalainat	58 346 790,00		58 346 790,00	65 328 808,00		65 328 808,00
Muut saamistodistukset	5 860 200,00		5 860 200,00	6 041 800,00		6 041 800,00
Saamistodistukset yhteensä	284 718 670,00	0,00	284 718 670,00	291 927 798,00	0,00	291 927 798,00
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla			0,00			0,00
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen			284 718 670,00			291 927 798,00
Saamistodistukset ovat jäljellä olevalta maturiteetiltaan 1 - 10 vuoden mittaisia sijoituksia useisiin eri luottovastapuoliin.						

19 Osakkeet ja osuudet (Myytavissä olevat rahoitusvarat)

	2017			2016		
	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	108 500,00		108 500,00	108 500,00		108 500,00

20 Johdannaisopimukset

	2017		2016	
	Kirjanpitoarvo Vastaavaa	Vastattavaa	Kirjanpitoarvo Vastaavaa	Vastattavaa
Suojauslaskennassa olevat johdannaiset				
OTC-koronvaihtosopimukset, korkojen rahavirran suojaus, käypä arvo		81 297,57		714 461,90
OTC-koronvaihtosopimukset, käyvän arvon suojaus, käypä arvo	1 301,71	4 448 041,37	477,68	622 124,22
Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaiset				
OTC-koronvaihtosopimukset, käypä arvo	257 621,76	2 415 278,88	137 898,01	3 199 746,44
joista keskusvastapuoliselvityksessä	232 111,90	8 212,81		45 924,75
	258 923,47	6 944 617,82	138 375,69	4 536 332,56
OTC-koronvaihtosopimukset, siirtyvä korko	1 173 742,34	1 734 937,95	380 917,34	668 029,22
Yhteensä	1 432 665,81	8 679 555,77	519 293,03	5 204 361,78
	2017		2016	
Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuuksien nimellisarvot	5 000 000,00	461 000 000,00	394 634 500,00	860 634 500,00
joista keskusvastapuoliselvityksessä		45 000 000,00	40 000 000,00	85 000 000,00
Käypä arvo, vastaavaa		161 955,63	96 967,84	258 923,47
joista keskusvastapuoliselvityksessä		161 955,63	70 156,27	232 111,90
Käypä arvo, vastattavaa	81 297,57	2 308 614,34	4 554 705,91	6 944 617,82
joista keskusvastapuoliselvityksessä		8 212,81		8 212,81
	2016		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
joista keskusvastapuoliselvityksessä			10 000 000,00	10 000 000,00
Käypä arvo, vastaavaa		96 302,05	42 073,64	138 375,69
joista keskusvastapuoliselvityksessä				0,00
Käypä arvo, vastattavaa	392 010,39	1 218 146,00	2 926 176,17	4 536 332,56
joista keskusvastapuoliselvityksessä			46 924,75	46 924,75

Rahavirran suojauslaskennassa kaudet, joiden aikana suojattavien erien rahavirtojen odotetaan toteutuvan, eivät olennaisesti eroa kausista, joiden aikana suojaavien erien rahavirtojen odotetaan toteutuvan. Johdannaisopimusten avoimen vastapuoliriskin määrä muodostuu johdannaisopimusten markkina-arvoista sekä sopimuksiin liittyvistä toimitetuista vakuuksista ja niiden markkina-arvosta. Osa johdannaisista ja vakuuksista muodostavat nettoutusryhmän. Johdannaisopimusten vastapuoliriskiä hallitaan vastapuolten tarkalla valinnalla, johdannaisyleissopimuksilla sekä vakuuksilla. Hypon johdannaisopimusvastapuolet ovat vähintään 'A' luottoluokiteltuja ja valtaosa sopimuksista on tehty ISDA/CSA -yleissopimuksien alla. Hypon avoin johdannaisten vastapuoliriski oli 31.12.2017 yhteensä 223 889 euroa. Riskin määrässä on huomioitu vakuusjärjestelyt sekä netottaminen sopimusten mahdollistamalla tavalla.

21 Aineettomat hyödykkeet

	2017	2016
IT-ohjelmat ja -hankkeet	1 763 113,66	1 814 028,34
Muut aineettomat hyödykkeet	1 053 768,97	998 610,42
	2 816 882,63	2 812 638,76
Aineettomien hyödykkeiden hankkimista koskevien sopimusperusteisten sitoumusten määrä	247 527,00	0,00

22 Aineelliset hyödykkeet

	2017	2016
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo		
Maa- ja vesialueet	9 338 888,85	11 549 131,87
Rakennukset	969 842,06	1 028 527,03
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	49 377 258,87	49 113 721,33
Tasearvo, yhteensä	59 685 989,78	61 691 380,23
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	62 615 713,23	65 084 959,14
josta ulkopuolisen, pätevän arvioijan arvioihin perustuva osuus	13 964 488,00	10 803 712,27
	2017	2016
Ei-purettavissa olevat tonttivuokrasopimukset		
Vuokrasaattavat yhden vuoden kuluessa	159 836,52	339 043,92
Vuokratuotto on laskettu vain yhdeksi vuodeksi eteenpäin, koska taloyhtiöiden tonttiosuuksien tulevat lunastukset eivät ole vielä tiedossa.		
Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat velvoitteet		
Valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	2 875 056,87	563 177,00
Rakennuttamiseen liittyvät vastuut	2 181 921,00	2 181 921,00
Yhteensä	5 056 977,87	2 745 098,00
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	687 017,74
Rakennukset	167 525,93	177 662,89
Tasearvo, yhteensä	854 543,67	864 680,63
Muiden kiinteistöjen käypä arvo, yhteensä	3 526 331,41	3 536 468,37
Rakennusvaiheessa oleviin kohteisiin liittyvät velvoitteet		
Rakenteilla olevien kohteiden maksamattomat kauppahinnat	0,00	0,00

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

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

23 Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden muutokset tilikauden aikana

	Aineettomat hyödykkeet	Sijoituskiint. ja sijoituskiinteistö- osakkeet	Muut kiinteistöt ja kiinteistö- osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
Hankintameno 1.1.2017	4 545 809	64 497 058	931 967	2 451 912	67 880 937
Lisäykset, uudet hankinnat	400 770	9 846 200		27 277	9 873 477
Vähennykset		-11 851 591	0		-11 851 591
Hankintameno 31.12.2017	4 946 579	62 491 667	931 967	2 479 189	65 902 824
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2017	1 733 170	513 612	67 287	2 115 176	2 696 074
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot					0
Tilikauden poisto	396 526		10 137	68 382	78 519
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2017	2 129 697	513 612	77 424	2 183 558	2 774 593
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2017		-2 292 065,34			-2 292 065
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut					0
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	2 816 883	59 685 990	854 544	295 632	60 836 165
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		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

24 Muut varat

	2017	2016
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt/eläkesäätiön ylikate	6 379 452,36	5 659 976,36
Muut saamiset	2 189 309,13	3 579 529,12
Yhteensä	8 568 761,49	9 239 505,48

Tarkempia tietoja etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä esitetään liitetiedossa 37.

25 Siirtosaamiset ja maksetut ennakot

	2017	2016
Korkosaamiset	4 253 392,62	3 933 676,13
Muut siirtosaamiset	590 411,08	2 030 751,53
Yhteensä	4 843 803,70	5 964 427,66

26 Verosaamiset ja -velat

	2017	2016
Tuloverosaamiset	15 079,02	
Laskennalliset verosaamiset	139 330,33	299 536,13
Verosaamiset yhteensä	154 409,35	299 536,13
Tuloverovelat		436 389,30
Laskennalliset verovelat	10 030 327,35	9 442 430,04
Verovelat yhteensä	10 030 327,35	9 878 819,34

Laskennalliset verosaamiset	2017	2016
Käyvän arvon rahasto	139 330,33	299 536,13
Yhteensä	139 330,33	299 536,13

Laskennalliset verovelat	2017	2016
Työeläke-etuudet	1 275 890,77	1 131 995,57
Uudelleenarvostusrahasto	286 171,66	286 171,66
Käyvän arvon rahasto	131 579,47	109 577,36
EVL 46§:n mukaiset luottotappiovaraukset	8 336 685,45	7 914 685,45
Yhteensä	10 030 327,35	9 442 430,04

Laskennallinen verosaaminen (+)/-velka (-), netto	-9 890 997,02	-9 142 893,91
--	----------------------	----------------------

Laskennallisten verojen muutokset	2017	2016
Laskennalliset verosaamiset /-velat 1.1.	-9 142 893,91	-8 577 835,36

Kirjattu tuloslaskelmaan:

EVL 46§:n mukainen luottotappiovaraus	-422 000,00	-700 000,00
IAS 19-kirjaus	41 635,40	13 166,00
Työeläke-etuudet		371 300,60
Arvonkorotusrahaston eliminointi		112 719,55

Laajaan tulokseen ja omaan pääoman kirjattu:

Rahavirtojen suojaukset	-131 552,08	-205 634,93
Myytävissä olevat rahavarat	-50 655,83	-145 125,41
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleenarvostus	-185 530,60	-46 401,40
Yhteisen toiminnon voittovaroihin tehty oikaisu*		34 917,04

Laskennalliset verosaamiset (+) / -velat (-)

yhteensä 31.12., netto	-9 890 997,02	-9 142 893,91
-------------------------------	----------------------	----------------------

Tuloverosaaminen (+) / -velka (-), netto	15 079,02	-436 389,30
---	------------------	--------------------

Verosaamiset yhteensä (+) / -velka (-), netto	-9 874 846,60	-9 579 283,21
--	----------------------	----------------------

*Yhteisen toiminnon veroihin liittyvä 34 917,04 euron tarkennus

Suomen Hypoteekkiyhdistyksellä on verotuksessa vahvistettu tappio 9 429,96 euroa (vanhenemisaika vuonna 2026), josta ei ole kirjattu laskennallista verosaamista.

27 Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat

	2017		2016	
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat				
Joukkovelkakirjalainat	852 292 188,52	860 000 000,00	699 076 233,30	700 155 000,00
Sijoitus- ja yritystodistukset	134 929 039,70	135 000 000,00	111 433 329,49	111 500 000,00
Yhteensä	987 221 228,22	995 000 000,00	810 509 562,79	811 655 000,00

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

28 Muut velat

	2017	2016
Muut velat	9 636 291,44	8 660 046,37

29 Siirtovelat ja saadut ennakot

	2017	2016
Korkovelat	2 420 207,02	2 500 904,34
Saadut ennakomaksut	311 996,83	64 770,11
Tilikauden veroihin perustuva verovelka		436 389,30
Muut siirtovelat	1 791 944,72	1 638 225,58
Yhteensä	4 524 148,57	4 640 289,33

30 Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla

	2017		2016	
	Tasearvo	Nimellisarvo	Tasearvo	Nimellisarvo
Debentuurilainat	4 490 081,34	4 491 800,00	8 980 060,25	8 983 600,00

Debentuurilaina 7/2013 tasearvoltaan 4,0 milj. EUR on tasalyhenteinen ja erääntyy 18.9.2018. Lainan korko on kiinteä 3,750%.

Debentuurilaina 1/2014 tasearvoltaan 0,5 milj. EUR on tasalyhenteinen ja erääntyy 2.12.2018. Lainan korko on 2,00%+12kk euribor. Lainojen ennenaikaisiin takaisinmaksuihin tarvitaan Finanssivalvonnan lupa. Vakavaraisuuslaskennassa velkoja ei huomioida omissa varoissa.

31 Kriisinratkaisusta annetun lain mukaiset velat

	2017	2016
Vakuudettomat velat	368 260 846,38	517 924 777,23
joista jäljellä oleva maturiteetti vähintään 1 vuosi	33 414 980,62	243 681 625,20
Vakuudettomat velat, joissa on muita velkoja huonompi etuoikeus, pl. omiin varoihin luettavat velat	4 490 081,34	8 980 060,25
joista jäljellä oleva maturiteetti vähintään 1 vuosi		4 488 792,05
Ydinpääoma (CET1)	106 070 728,35	100 939 642,98
Kriisinratkaisusta annetun lain mukaiset erät yhteensä	139 485 708,97	349 110 060,23

32 Rahoitusvarojen ja -velkojen maturiteettijakauma

2017						
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	16 399 473					16 399 473
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	22 537 000	114 096 000	513 725 096	577 548 000	984 668 325	2 212 574 421
Saamistodistukset		31 111 090	189 419 320	64 188 260		284 718 670
Yhteensä	38 936 473	145 207 090	703 144 416	641 736 260	984 668 325	2 513 692 564
Velat luottolaitoksille			93 873 804			93 873 804
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 224 728 422	313 127 091	21 300 396	790 075		1 559 945 984
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	39 993 696	294 847 843	358 531 748	293 847 941		987 221 228
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		4 490 081				4 490 081
Yhteensä	1 264 722 118	612 465 016	473 705 948	294 638 016	0	2 645 531 098

Velat yleisölle ja julkisyhteisöille sekä yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat sisältävät eriä, joiden maturiteetti on todellisuudessa yhteistyökumppaneiden henkilöstölle myönnettyjen antolainasopimusten mukainen. Näitä lainoja oli vuoden 2017 lopussa 25.397.940,46 euroa.

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

33 Tase-erien erittely koti- ja ulkomaanrahan määräisiin

Tase-erät eivät sisällä ulkomaanrahan määräisiä eriä.

34 Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

		2017		2016		
	Luokittelu	Käyvän arvon määrittämis- periaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Käteiset varat	Lainat ja muut saamiset		201 200 000	201 200 000	120 200 000	120 200 000
Saamiset luottolaitoksilta	Lainat ja muut saamiset		16 399 473	16 399 473	5 171 156	5 171 156
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Lainat ja muut saamiset		2 212 574 421	2 212 574 421	1 806 439 840	1 808 096 723
Saamistodistukset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	1	213 488 650	213 488 650	181 446 988	181 446 988
	Käypään arvoon arvostamismahdollisuu- den perusteella kirjatut erät					
Saamistodistukset		1	71 230 020	71 230 020	110 480 810	110 480 810
Osakkeet ja osuudet	Myytavissä olevat rahoitusvarat	2	132 375	132 375	132 375	132 375
Johdannaissopimukset		2	258 923	258 923	138 376	138 376
Yhteensä			2 715 283 862	2 715 283 862	2 224 009 544	2 225 666 427
Velat luottolaitoksille	Muut velat		93 873 804	93 873 804	118 086 504	118 086 504
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Muut velat		1 559 945 984	1 559 945 984	1 231 519 294	1 233 565 491
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Muut velat		987 221 228	987 221 228	810 509 563	810 509 563
Johdannaissopimukset		2	6 944 618	6 944 618	4 536 333	4 536 333
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	Muut velat		4 490 081	4 490 081	8 980 060	8 980 060
Yhteensä			2 652 475 716	2 652 475 716	2 173 631 753	2 175 677 951

Johdannaissopimukset koostuvat suojaamistarkoituksessa solmituista koron- ja valuutanvaihtosopimuksista eri vastapuolien kanssa joista osaan sovelletaan suojauslaskentaa.

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

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.

35 Rahoitusvarojen ja -velkojen netottaminen

				Määrät, joita koskee nettoutusjärjestely mutta joita ei ole netotettu taseessa		
			Taseessa esitettävät rahamäärät	Rahoitusinstrumentit	Saatu/maksettu käteisvakuus	Nettomäärä
2017	Brutorahamäärät	Nettoutettu taseessa				
Johdannaisvelat	6 944 618	-	6 944 618	-	-	6 944 618
Johdannaissaamiset	558 287	-299 363	258 923	-	-	258 923
				Määrät, joita koskee nettoutusjärjestely mutta joita ei ole netotettu taseessa		
			Taseessa esitettävät rahamäärät	Rahoitusinstrumentit	Saatu/maksettu käteisvakuus	Nettomäärä
2016	Brutorahamäärät	Nettoutettu taseessa				
Johdannaisvelat	4 582 410	-46 078	4 536 333	-	-	4 536 333
Johdannaissaamiset	138 376	-	138 376	-	-	138 376

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

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. Suomen Hypoteekkiyhdistys on jäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö.

Palkkakulut ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet

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

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

Eläkekulut ja muut työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet ovat joko maksu- tai etuuspohjaisia.

Maksupohjaiset järjestelyt

Maksupohjaisista järjestelyistä työnantajan velvoite rajoittuu järjestelyyn maksettuihin rahamääriin.

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

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

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

Etuuspohjaiset järjestelyt

Vähälukuista edunsaajajoukkoa koskeva vapaaehtoinen lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osastossa ja se käsitellään etuuspohjaisena järjestelynä. A-osaston varallisuus ylittää velvoitteiden määrän. Eläkevastuu on siis täysin katettu.

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

Netto-omaisuuserä

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

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

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

Eläkevelvoitteen laskenta

Velvoitteen määrittämiseksi käytetään vakuutusmatemaattista menetelmää, jossa huomioidaan mm. edunsaajien ikä, palkkataso sekä tarvittavat väestötilastotiedot. Konserni käyttää velvoitteen laskennassa ulkopuolista, ammatillisesti pätevää vakuutusmatemaatikkoa ja velvoite lasketaan vähintään vuosittain. Velvoitteen nykyarvo saattaa muuttua velvoitteen laskentaan käytettävien vakuutusmatemaattisten oletusten muutoksista johtuen. Muutos voi kohdistua esimerkiksi inflaatiotasoon, ennakoituun nähden suurempiin tai pienempiin palkkoihin, etuuksien lisäyksiin tai diskonttokorkoon, kuten myös järjestelyyn kuuluvien varojen tuotto-odotukseen. Järjestelyn duraatio kuvaa velvoitteen erääntymisprofiilia.

Järjestelyn varat

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

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

Arviot

Eläkevelvoitteen nykyarvon laskenta edellyttää arvioita vakuutusmatemaattisten oletusten kuten diskonttauskoron, työkyvyttömyyden tai palkkojen oletetuista tasoista. Poikkeamat oletetuista aiheuttavat epävarmuutta järjestelyn velvoitteen toteutuvasta määrästä tulevaisuudessa. Vakuutusmatemaattiset laskelmat sisältävät herkkyys-/riskianalyysit korko-, palkka- ja inflaatiotasojen arvioiden vastaisten kehityksien vaikutuksista eläkevelvoitteen määrään.

Etuuspohjaisen järjestelyn olennaisimmat riskit

Etuuspohjaisessa järjestelyssä Hypon velvoitteen euomäärä saattaa kasvaa, mikäli etuudet tulevat odotettua kalliimmiksi esimerkiksi vakuutusmatemaattisissa oletamissa tapahtuvien muutosten tai sijoitusten tuotto-odotusarvossa tapahtuvien muutoksien vuoksi. Järjestelmän varojen käypä arvo on lähes kaksinkertainen velvoitteiden nykyarvoon nähden. Järjestelyn valvonta- ja riskienhallintajärjestelmä perustuu työnantajayhtiön käytäntöihin riskienhallinnassa, compliance-toiminnassa ja sisäisen tarkastuksen toteutuksessa. Eläkesäätiö ostaa asiamiespalvelut ja aktuaaripalvelut ulkopuoliselta, ammatillisesti pätevältä toimijalta.

Etuuspohjaisen eläkejärjestelyn keskeisimmät riskialueet ovat

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

Työsuhde-etuudet tuloslaskelmassa

	2017			
	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
Korkotuotot			98 350,00	98 350,00
Liiketoiminnan muut tuotot (+) tai -kulut (-)			-62 053,00	-62 053,00
Palkat ja palkkiot	-4 968 490,52			-4 968 490,52
Eläkekulut		-1 111 092,56	-24 058,00	-1 135 150,56
Muut henkilösivukulut		-218 210,85		-218 210,85
Muut hallintokulut	-5 406,97			-5 406,97
Yhteensä	4 973 897,49	-1 329 303,41	12 239,00	-6 290 961,90

	2016			
	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
Korkotuotot			182 773,00	182 773,00
Liiketoiminnan muut tuotot (+) tai -kulut (-)			-80 000,00	-80 000,00
Palkat ja palkkiot	-4 513 368,53			-4 513 368,53
Eläkekulut		-1 029 097,59	-25 105,00	-1 054 202,59
Muut henkilösivukulut		-308 218,23		-308 218,23
Muut hallintokulut	-9 270,97			-9 270,97
Yhteensä	-4 522 639,50	-1 337 315,82	77 668,00	-5 782 287,32

Työsuhde-etuudet laajassa tuloslaskelmassa

	2017	2016
	Etuuspohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt
Vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-)	927 653,00	232 007,00

Työsuhde-etuudet taseessa, vastaavaa

	2017		
	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
Muut varat		6 379 452,36	6 379 452,36
Siirtosaamiset ja ennakkomaksut	43 585,00		43 585,00
Yhteensä	43 585,00	6 379 452,36	6 423 037,36

	2016		
	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
Muut varat		7 516 479,36	7 516 479,36
Siirtosaamiset ja ennakkomaksut	1 286 398,96		1 286 398,96
Yhteensä	1 286 398,96	7 516 479,36	8 802 878,32

Työsuhde-etuudet taseessa, vastattavaa

	2017			
	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
Muut velat		146 102,13		146 102,13
Laskennallinen verovelka			1 275 890,77	1 275 890,77
Muut siirtovelat	857 228,68			857 228,68
Käyvän arvon rahasto, vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-)			3 074 455,00	3 074 455,00
Käyvän arvon rahasto, laskennallinen vero			-614 891,00	-614 891,00
Yhteensä	857 228,68	146 102,13	3 735 454,77	4 738 785,58

	2016			
	Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	Maksupohjaiset järjestelyt	Etuuspohjaiset järjestelyt	Yhteensä
Muut velat		132 948,66		132 948,66
Laskennallinen verovelka			1 131 995,57	1 131 995,57
Muut siirtovelat	856 936,23			856 936,23
Käyvän arvon rahasto, vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-)			2 146 802,00	2 146 802,00
Käyvän arvon rahasto, laskennallinen vero			-429 360,40	-429 360,40
Yhteensä	856 936,23	132 948,66	2 849 437,17	3 839 322,06

Etuuspohjaiset järjestelyt

Järjestelyn velvoitteet ja varat

	2017	2016
Velvoitteiden nykyarvo	-6 476 484,00	-6 688 030,00
Varojen käypä arvo	12 855 937,00	12 348 007,00
Nettomääräinen omaisuuserä (+) / -velka (-)	6 379 453,00	5 659 977,00

Tilikauden muutos

	2017	2016
Nettomääräinen omaisuuserä 1.1.	5 659 977,00	7 350 302,00
Työsuorituksen perustuvat menot	-24 058,00	-25 106,00
Nettokorko, tuotto (+), kulu (-)	98 350,00	182 774,00
Hoitokulut	-62 053,00	-80 000,00
Siirto M-osastolle	-220 416,00	-143 498,00
Tilikaudella kirjattu nettomääräinen vakuutusmatemaattinen voitto (+) / tappio (-)	927 653,00	232 007,00
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)		-1 856 502,00
Nettomääräinen omaisuuserä 31.12.	6 379 453,00	5 659 977,00

Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo

	2017			2016		
	Noteeratut	Ei-noteeratut	Yhteensä	Noteeratut	Ei-noteeratut	Yhteensä
Oman pääoman ehtoiset instrumentit	1 741 965,00	1 072 441,00	2 814 406,00	1 685 624,00	537 862,00	2 223 486,00
Vieraan pääoman ehtoiset instrumentit	226 240,00		226 240,00	539 630,00		539 630,00
Sijoitusrahastot	1 298 994,00	4 410,00	1 303 404,00	1 148 440,00	4 483,00	1 152 923,00
Kiinteistöt	8 511 887,00		8 511 887,00	8 431 968,00		8 431 968,00
Varojen käypä arvo yhteensä	11 779 086,00	1 076 851,00	12 855 937,00	11 805 662,00	542 345,00	12 348 007,00

	2017	2016
Järjestelyyn kuuluiin varoihin sisältyvät konsernin omat rahoitusinstrumentit	230 672,45	579 400,45
Järjestelyn duraatio, vuotta	12,36	12,80

Tärkeimmät vakuutusmatemaattiset oletukset, %

Diskonttauskorko	1,60	1,75
Varojen tuotto-odotus	1,60	1,75
Tuleva palkankorotusolettamus	2,10	2,10
Inflaatio	1,10	1,10

Velvoitteen herkkyyys keskeisissä oletuksissa tapahtuville muutoksille

	Oletuksen muutos	2017		2016	
		Vaikutus etuuspohjaiseen veloitteeseen		Vaikutus etuuspohjaiseen velvoitteeseen	
		Lisäys	Vähennys	Lisäys	Vähennys
Diskonttauskorko	0,50 %	-5,61 %	6,18 %	-5,79 %	6,40 %
Palkkojen nousuvauhti	0,50 %	0,29 %	-0,29 %	0,37 %	-0,36 %
Eläkkeiden nousuvauhti	0,50 %	5,85 %	-5,53 %	6,00 %	-5,66 %
Odotettavissa oleva elinikä	1 vuosi	3,93 %	-3,78 %	3,76 %	-3,62 %

KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

38 Annetut vakuudet

	2017	2016
Omasta velasta annetut vakuudet	Muut vakuudet	Muut vakuudet
Velat luottolaitoksille	100 826 551	106 943 532
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat	849 597 182	494 069 965
Johdannaissopimukset	4 863 328	1 419 550
Sidotut varat yhteensä	955 287 061	602 433 047

39 Varojen vakuussidonnaisuutta koskevat tiedot

2017 (milj. €)	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
A - Varat	955,3	54,2	1837,2	231,2
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			0,1	0,1
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	54,2	54,2	231,0	231,0
Muut varat, sisältäen antolainaus	901,1		1606,1	

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	79,6	100,8
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	653,4	849,6
Johdannaissopimukset		4,9
Yhteensä	733,0	955,3

D - Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

Tiedot ovat esitetty 31.12.2017 tilanteesta.

Edellä kohdissa A ja C sidotuksi raportoitujen varojen määrä ei sisällä ylivakuutta paitsi katettujen joukkolainojen vakuuksien osalta. Vakuussidonnaiset varat koostuvat EKP:n velan vakuudeksi hyväksymistä jälkimarkkinakelpoisista saamistodistuksista, katetun joukkovelkakirjalainan vakuudeksi annetuista luotoista, sekä johdannaissopimusten vakuuksista. Vakuussidonnaisten varojen määrä on noussut liikkeeseen laskettujen katettujen joukkolainojen johdosta. Vakuussidonnaiset varat olivat yhteensä 955,3 milj. €, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 900,0 milj. €. 31.12.2017. Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 231,0 milj. € 31.12.2017.

Sitomattomista antolainoista 1 079,0 milj. € soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

2016

(milj. €)

	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
A - Varat	602,4	51,9	1702,8	240,2
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			0,1	0,1
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	51,9	51,9	240,0	240,0
Muut varat	550,5		1462,6	

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	80,0	106,9
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	359,1	494,1
Johdannaissopimukset		1,4
Yhteensä	439,1	602,4

D - Tiedot varojen sidonnaisuuden merkityksestä

Tiedot ovat esitetty 31.12.2016 tilanteesta.

Edellä kohdissa A ja C sidotuksi raportoitujen varojen määrä ei sisällä ylivakuutta paitsi katettujen joukkolainojen vakuuksien osalta.

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

Vakuussidonnaisen varojen määrä on noussut liikkeeseen laskettujen katettujen joukkolainojen johdosta. Vakuussidonnaiset varat olivat yhteensä 602,4 milj. €, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 550,5 milj. €. 31.12.2016,

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

Sitomattomista antolainoista 987 milj. € soveltuu katettujen joukkolainojen vakuudeksi.

40 Leasing- ja muut vuokravastuut

	2017	2016
Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat		
Yhden vuoden kuluessa	6 185,00	107 015,34
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa		19 512,64
Yhteensä	6 185,00	126 527,98

41 Taseen ulkopuoliset sitoumukset

	2017	2016
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	275 063 854,43	301 014 751,85
Valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	2 875 056,87	563 177,00
Yhteensä	280 120 832,30	303 759 849,85

TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

42 Tilintarkastajalle maksetut palkkiot	2017	2016
Tilintarkastuksesta	86 377,08	62 600,00
Muusta kuin tilintarkastuspalvelusta - emoyhtiö	31 269,64	10 800,00
Muusta kuin tilintarkastuspalvelusta - konserni	37 022,99	25 200,00
Palkkiot on esitetty arvonlisäverottomin määrin ja kohdistuvat tilikautta 2017 ja 2016 koskeviin toimeksiantoihin. Tilintarkastuspalkkioon vuodelta 2017 sisältyy IFRS 9:n käyttöönotton varmennusta 21 845 euroa.		

KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA MUUTA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin lähipiiriin kuuluvat sen tytäryhtiö, hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenet, Hypon toimitusjohtaja ja tämän sijainen, johtoryhmän jäsenet sekä näiden kaikkien läheiset perheenjäsenet. Lisäksi lähipiiriin luetaan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö ja yhteiset toiminnot. Tytäryhtiö ja yhteiset toiminnot on esitelty liitteessä 49. Lähipiiritahtumina on esitetty ne liiketoimet lähipiirin kanssa, joita ei ole eliminoitu konsernitilinpäätöksessä.

43 Henkilöstön lukumäärä

	2017	2016
	Keskimääräinen lukumäärä	Keskimääräinen lukumäärä
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	50	50
Toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen	2	2
Määräaikainen henkilöstö	8	7
Yhteensä	60	59

44 Johdolle maksetut palkat ja palkkiot

	2017	2016
Toimitusjohtajan kokonaispalkat	291 800,00	282 240,00

Irtisanomistilanteessa toimitusjohtajalle maksetaan 6 kk:n irtisanomisajan palkan lisäksi 4 kk:n kokonaispalkka. Toimitusjohtajalla ja hallituksen jäsenillä on oikeus työntekijäin eläkelain (TyEL) mukaiseen peruseläketurvaan. Toimitusjohtaja kuuluu Hypon henkilöstön ohjaus- ja kannustinjärjestelmään, josta hänellä on mahdollisuus ansaita enintään 20 viikon palkkio. Maksettuihin kokonaispalkkioihin ei sisälly ohjaus- ja kannustinjärjestelmän mukaisia palkkioita, joita ei maksettu vuoden 2017 aikana.

	2017	2016
Hallitus		
Pj:lle maksetut palkkiot	30 750,01	22 991,82
Varapj:lle maksetut palkkiot	23 561,22	19 408,30
Jäsenille maksetut palkkiot	95 693,95	82 694,55
Yhteensä	150 005,18	125 094,67

Hallintoneuvosto		
Pj:lle maksetut palkkiot	5 595,00	5 990,00
Varapj:lle maksetut palkkiot	3 120,00	3 000,00
Jäsenille maksetut palkkiot	26 662,50	30 170,00
Yhteensä	35 377,50	39 160,00

Johtoryhmän jäsenet (pl. toimitusjohtaja)		
Palkat ja palkkiot	610 129,38	563 845,79

Johdolle ja muulle lähipiirille maksetut palkat ja palkkiot palkkiolajeineen käyvät ilmi vuoden 2017 palkka- ja palkkioselvityksestä, joka on julkistettu Hypon kotisivuilla <http://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/johtaminen-ja-hallinnointi/saannot-ja-sisainen-valvonta/palkitseminen/>.

45 Lähipiirille myönnettyt luotot

	2017	2016	Muutos
Toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen	217 612,76	241 476,00	-23 863,24
Johtoryhmä	528 175,93	567 435,65	-39 259,72
Hallitus	209 409,00	290 826,00	-81 417,00
Hallintoneuvosto	1 435 499,44	1 664 256,04	-228 756,60
Yhteiset toiminnot	888 183,24	955 106,89	-66 923,65
Muu lähipiiri	303 046,64	334 851,90	-31 805,26
Yhteensä	3 581 927,01	4 053 952,48	-472 025,47

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

46 Lähipiirin talletukset

	2017	2016	Muutos
Tj, tjs, hallitus ja hallintoneuvosto	831 273,54	685 216,20	146 057,34
Johtoryhmä	142 349,07	114 693,75	27 655,32
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiö	555 201,58	927 880,37	-372 678,79
Muu lähipiiri	43 202,46	46 520,52	-3 318,06
Yhteensä	1 572 026,65	1 774 310,84	-202 284,19

Talletukset on tehty markkinaehdoin.

47 Lähipiiriä koskevat liiketapahtumat

Hypo-konserni toteutti lähipiirin kanssa seuraavat liiketapahtumat:

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiö	2017	2016	Muutos
Sijoituskiinteistöjen myynnit	370 800,00		370 800,00
Palveluiden myynnit	20 405,00	53 559,00	-33 154,00
Palveluiden ostot	74 220,00	84 605,00	-10 385,00
Saamiset	370 800,00	1 910 062,00	-1 539 262,00

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

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön väliset henkilöstön ja johdon palkitsemisjärjestelmän mukaisten suoritusten ja saldojen rahamäärät käyvät ilmi liitetiedosta 37 'Työsuhde-etuudet'.

KONSERNIN OMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

48 Tietoja tytäryrityksistä ja yhteisistä toiminnoista

		2017						
	Koti- paikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot	
Tytäryritykset								
Suomen AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100,0	24 396 284,89	3 001 793,53	1 567 948 543,16	1 543 552 258,27	5 679 813,25	
Yhteiset toiminnot								
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,6	6 160 257,29	237 787,34	8 139 443,26	1 979 185,97	761 300,29	

Bostadsaktiebolaget Taoksen tilikauden tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu tilintarkastamattomien vuoden 2017 lukujen mukaisina.

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

		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	
Yhteiset toiminnot								
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,6	5 922 469,95	257 091,38	8 048 601,69	2 126 131,74	747 621,98	

Bostadsaktiebolaget Taoksen tilikauden tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu tilintarkastamattomien vuoden 2016 lukujen mukaisina.

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

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 tilittavissa puhelimitse (09) 228 361 tai sähköpostitse hypo@hypo.fi.

VAKAVARAISUUSASETUKSEN (EU 575/2013) KAHDEKSANNEN OSAN EDELLYTTÄMÄT TIEDOT JA KONSERNIN 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 lakimääräisen ydinpääoman (Common Equity Tier 1, CET1) että luottoluokittajan käyttämän riskipainotetun pääoman (Risk-Adjusted Capital, RAC) määrällä suhteessa tunnusluvun edellyttämällä tavalla laskettuihin riskipainotettuihin tase-eriin. Sääntelyyn perustuvien pakottavien vähimmäismäärien lisäksi tunnusluville on asetettu sisäiset minimitalvoitteet ja seurantaratat. Konserniyhtiöille ei ole asetettu muuttuvaa lisäpääomavaatimusta, eikä konserniyhtiöitä ole luokiteltu maailmanlaajuisesti merkittäväksi laitokseksi.

Omien varojen vähimmäismäärä luotto- ja vastapuoliriskille lasketaan standardimenetelmällä.

Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

Konserni arvioi riskiasemaansa ja ylläpitää riskipuskureita omien varojen vähimmäisvaatimusten lisäksi 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.

Riskienhallinnan vastuu ja organisointi

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

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

Treasury-toiminnosta vastaava johtoryhmän jäsen tunnistaa, arvioi ja suojaa likviditeettisijoituksista sekä niihin liittyvästä luotto-, markkina- ja likviditeettiriskistä hallituksen hyväksymien periaatteiden mukaan. Markkina- ja likviditeettiriskiraportoinnista vastaa erillinen controller -toiminto yhdessä riskienhallinnan ja compliancen kanssa.

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

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 konsernitaseiden 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 hallituneuvoston 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 vuoden 2017 aikana neljä kertaa.

Liiketoiminnan omat kontrollit

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

Konsernin riskienhallinnan tavoite on ylläpitää tervettä liiketoimintaa siten, että liiketoimintaprosesseissa suoritetaan sovitut kontrollit, tekemällä liiketoimintaan liittyvät riskit näkyviksi ja tiedostetuiksi ja siten hallittaviksi sekä estää merkittävien riskien toteutuminen ja niistä aiheutuvien menetysten syntyminen. Riskienhallinnalla pyritään lisäksi varmistamaan,

että kaikki merkittävät riskit, tunnistetaan, mitataan ja arvioidaan säännöllisesti, niiden hallinta vastuutetaan ja että riskipuskurit pidetään riittävänä.

Riippumattomat valvontatoiminnot

Konsernin riskien valvonnasta 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. Lakimiestehtävissä työskentelevät henkilöt toimivat liiketoiminnan compliance-yhteyshenkilöinä ja vastaavat tässä tehtävässään siitä, että konsernissa tarjottavat tuotteet ja palvelut täyttävät voimassa olevien säännösten ja viranomaismääräysten vaatimukset.

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

Konsernissa toteutettavat sisäisen tarkastuksen ja compliance-toiminnan tarkastukset perustuvat erillisiin toimintasuunnitelmiin. Tarvittaessa toteutetaan myös suunnitelmien ulkopuolisia erillistarkastuksia. 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 Suomen valtion tai riittävän luottoluokituksen omaavan vakuutusyhtiön takauksia ja talletusvakuuksia.

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

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

Luottoriskiä kuvaavat laskelmat ja mittaustulokset on esitetty liitetiedoissa 51, 54-57 ja 61.

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

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

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

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

Järjestämättömien saamisten määrä on pysynyt erinomaisella tasolla suhteessa toimialan keskiarvoon. Järjestämättömällä saamisella tarkoitetaan luottoa, 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 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 konsernin toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden riittäväksi julkistamistavaksi. Vuoden 2018 alussa voimaan tullut odotettujen luottotappioiden arviointia ja kirjaamista koskeva uusi sääntely (IFRS 9) muuttaa arvonalentumistappioiden määräytymis- ja ilmoittamistapaa.

Lainanhoitojoustojen määrä on laskenut vuoden 2017 aikana. Lainanhoitojoustolla tarkoitetaan luottoa, jonka maksuohjelmaan tai ehtoihin on velallisen olemassa olevista tai ennakoituista maksuvaikeuksista johtuen tehty tilapäisiä muutoksia, kuten lyhennysvapaa (pääasiallinen), laina-ajan pidennys tai vastaava järjestely.

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

Maksuvalmiussijoitukset ja johdannaiset

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

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

Muut luottoriskivastapuolet

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

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

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

Ulkoisten luottoluokituslaitosten käyttö

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

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä luottoriskistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa vakavaraisuusääntelyn mukaisella standardimenetelmällä. Johdannaissopimuksiin liittyvä vastapuoliriski 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 liike-toimintatavoitteiden 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 murtovahinkosuojausjoukkojen 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.

Kiinnitysluottopankkitoiminta

Konsernin emoyhtiö Hypo on vuonna 2016 aloittanut kiinnitysluottopankkitoiminnan ja laskenut liikkeeseen katettuja joukkolainoja. Kiinnitysluottopankkitoimintaan liittyviä erityisvaatimuksia, kuten toiminnalle asetettavat rajat, vakuuspoolin muodostaminen ja toiminnan eriyttämistä koskevat vaatimukset ja niihin liittyvät lähinnä toiminnalliset riskit ja niiden hallinta, valvonta ja raportointi on ohjeistettu erikseen.

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä operatiivisista riskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

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

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 58 ja 60-61.

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 tuomat pitkäaikaisen maksuvalmiuden tunnusluku (Net Stable Funding Ratio, NSFR) sekä vähimmäisomavaraisuusaste (Leverage Ratio, LR) 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 2017 aikana voimassa ollut 80 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 likviditeettiriskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

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

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

Markkinariskit

Markkinariski tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu markkinahintojen vaihteluista.

Konsernin liiketoimintaan liittyvien korollisten sopimusten markkina-arvon muutos voi johtua yleisen korkotason muutoksesta, vastapuoleen liittyvän luottoriskin muutoksesta, instrumentin vähäisestä tarjonnasta markkinoilla eli likviditeetin puutteesta tai näiden yhdistelmästä. Taseen muut kuin luotonannon korolliset saatavaerät ovat luonteeltaan maksuvalmiutta ylläpitäviä. Saamistodistusten pitoajanjakson aikana tapahtunut markkina-arvon

heikentyminen pienentää niistä kerrytettävissä olevia rahavirtoja, jos sijoitus realisoidaan. Konsernin tavoitteena on pitää markkina-arvoon arvostettavien tase-erien eli saamistodistusten ja korkojohdannaisten markkina-arvon muutokset sekä korollisten saatava- ja velkaerien nettokorkoriski sellaisilla tasoilla, etteivät ne vaaranna kannattavuus- ja vakavaraisuustavoitteiden saavuttamista.

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

Konserniyhtiöillä ei ole arvopaperistamispositioita.

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

Markkinariskiä kuvaavat laskelmat ja mittaustulokset on esitetty liitetiedoissa 59 ja 61.

Korkoriski

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

Tuloriskiä mitataan laskemalla mm. korkokäyrän yhden (1) prosenttiyksikön paralleelin koronmuutoksen vaikutus konsernin korkokatteeseen vuodessa. Tuloriskin hallinnan tavoitteena on ylläpitää rahoitustaseen saamis- ja velkaerät määriltään, viitekoroiltaan ja uudelleenhinnoitteluajankohdiltaan 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. Johdannais sopimuksia käytetään varainhankinnassa, sisältäen myös kiinnitysluottopankkitoiminnan, ainoastaan suojaamistarkoituksessa. Konsernin rahoitustaseeseen kohdistuvia markkinariskejä ei lähtökohtaisesti lisätä tekemällä johdannais sopimuksia. Rahavirran suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisten markkina-arvon mahdollinen heikkeneminen näkyy juoksuaikanaan omien varojen (käyvän arvon rahaston) ja laajan tuloksen pienentymisenä, kunnes suojausinstrumentin eli korkojohdannaisten tulos tuloutetaan suojauskohteen tuloksen kanssa samanaikaisesti. Likviditeettisalkun korkojohdannaisten markkina-arvon heikkeneminen näkyy tuloslaskelmassa.

Valuuttariski

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella konserniyhtiöiden liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä markkinariskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä 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 myönnetyille luotoille ja takauksille on 13 prosenttia taseen loppusummasta. Tämä raja muodostaa perustan konsernitasoiselle asunto- ja asuntonttiomistuksiin liittyvien riskien hallinnalle. Sisäistä kiinteistöomistusten enimmäismäärää pidetään sisäisin seurantarajoin lain ehdotonta rajaa alhaisempana ja käytännössä selvästi sitäkin alhaisemmalla tasolla.

Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvää riskiä kuvaavat laskelmat ja mittaustulokset on esitetty liitetiedossa 61.

Arvonalentumisriski

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

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

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

Tuottoriski, vahingoittumisriski

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

Tuottoriskiä hallitaan myös ylläpitämällä omistusten hyvää yleiskuntoa ja valikoimalla omistukset vuokrauksen kannalta houkuttelevilta alueilta eli pääosin kasvukeskuksista hyviltä

paikoilta. Vahingoittumisriskit on katettu edellyttämällä kohteilta riittävää täysarvovakuutusta ja vuokralaisilta vuokravakuutta.

Keskittyneisyysriski

Konsernin asunto- ja asuntotonttisijoitukset on hajautettu useisiin kohteisiin eri kasvukeskuksissa. 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 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 riskeihin.

Toimintaympäristön muutokset

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

Kilpailutilanne

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

Sääntelyriski

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

Hypoa koskevan erityislainsäädännön jääminen vaille riittävää huomiota uudessa sääntelyssä ja viranomaisten toiminnassa. Nopeat muutokset saattavat myös hidastaa asiakaspalvelun erikoistuote- ja erikoispalvelukokonaisuuksien markkinoille tuontia ja vaikuttaa konsernin kilpailukykyyn muihin luottolaitostoimijoihin nähden.

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

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

Lausunto julkistamatta jätetyistä tiedoista

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

- Artikla 435 Riskienhallintatavoitteet ja käytänteet
- Artikla 436 Soveltamisala
- Artikla 438 Pääomavaatimukset
- Artikla 439 Vastuut, joihin kohdistuu vastapuoliriski
- Artikla 440 Pääomapuskurit
- Artikla 441 Maailmanlaajuisen järjestelmällisen merkittävyyden indikaattorit
- Artikla 442 Luottoriskioikaisut
- Artikla 444 Ulkoisten luottoluokituslaitosten käyttö
- Artikla 445 Markkinariskit
- Artikla 446 Operatiiviset riskit
- Artikla 447 Kaupankäyntivarastoon kuulumattomiin osakkeisiin sisältyvät vastuut
- Artikla 448 Kaupankäyntivarastoon kuulumattomiin positioihin kohdistuva korkoriski
- Artikla 451 Velkaantuneisuus

50 Omat varat ja vakavaraisuus

	2017	2016
Ydinpääoma (CET1): pääomainstrumentit ja rahastot		
Pääomainstrumentit ja niihin liittyvät ylikurssirahastot	5 000 000,00	5 000 000,00
joista: Peruspääoma	5 000 000,00	5 000 000,00
Kertyneet voittovarot	57 162 886,78	51 048 120,56
Kertyneet muun laajan tuloksen erät ja muut rahastot	48 151 997,55	46 677 808,17
Riippumattoman tahon tarkastamat kesken tilikauden kertyneet voitot, joista on vähennetty kaikki ennakoitavissa olevat kulut ja osingot	5 507 437,95	6 118 001,60
Ydinpääoma (CET1) ennen lakisääteisiä oikaisuja:	115 822 322,28	108 843 930,33
Ydinpääoma (CET1): lakisääteiset oikaisut		
Aineettomat hyödykkeet	-2 253 506,10	-2 250 111,01
Käyvän arvon rahastoon sisältyvät erät, jotka liittyvät rahavirtojen suojauksista saatuihin voittoihin tai tappioihin	65 038,06	591 246,35
Etuuspohjaisen eläkerahaston varat	-7 563 125,89	-6 245 422,69
Ydinpääomaan (CET1) tehtävät lakisääteiset oikaisut yhteensä	-9 751 593,93	-7 904 287,35
Ydinpääoma (CET1)	106 070 728,35	100 939 642,98
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0,00	0,00
Toissijainen pääoma (T2)	0,00	0,00
Pääoma yhteensä (TC = T1 + T2)	106 070 728,35	100 939 642,98
Riskipainotetut varat yhteensä	836 775 550,00	743 003 695,82
Vakavaraisuussuhteet ja puskurit		
Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,7	13,6
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,7	13,6
Kokonaispääoma suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	12,7	13,6
Laitoskohtainen puskurivaatimus, %	7,0	7,0
joista: yleistä pääomapuskuria koskeva vaatimus, %	2,5	2,5
joista: vastasyklisiä puskuria koskeva vaatimus, %	0,0	0,0
joista: järjestelmäriskipuskuria koskeva vaatimus, %	0,0	0,0
joista: maailmanlaajuiseen järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (G-SII) tai muuhun järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (O-SII) liittyvä puskuri, %	0,0	0,0
Puskureita koskevien vaatimusten täyttämiseen käytettävissä oleva ydinpääoma (CET1), %	9,2	10,1
Vakavaraisuus on laskettu EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti. Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä. Muut riskipainotetut varat sisältävät vastuun arvonoikaisuriskin (CVA). EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) mukaisessa omien varojen laskennassa ei ole sovellettu mitään rajoituksia tai sen ulkopuolisia omien varojen osatekijöitä.		
Pääomainstrumenttien keskeiset ominaisuudet		
Liikkeeseenlaskija	Suomen Asuntohypopankki Oy	Suomen Hypoteekkiyhdistys
Yksilöllinen tunnistus	743700P5K21EQSEHZK26	N/A
Instrumenttiin sovellettava lainsäädäntö	Osakeyhtiölaki	Laki Hypoteekkiyhdistyksistä
Sääntely		
Vakavaraisuusasetuksen säännöt siirtymäkaudella	Ydinpääoma (CET1)	Ydinpääoma (CET1)
Vakavaraisuusasetuksen säännöt siirtymäkauden jälkeen	Ydinpääoma (CET1)	Ydinpääoma (CET1)
Käytettävissä tasolla	Yksittäinen yritys	Yksittäinen yritys ja konsolidoinnin perusteella
Instrumentin laji	Osake	Peruspääoma
Lakisääteiseen pääomaan kirjattu määrä	6,5 miljoonaa euroa	5,0 miljoonaa euroa
Instrumentin nimellinen määrä	6,5 miljoonaa euroa	5,0 miljoonaa euroa
Kirjanpidollinen luokittelu	Osakkeenomistajien osuudet	N/A
Alkuperäinen liikkeeseenlaskupäivä	19.6.2002	21.12.1858
Eräpäivätön vai päivätty	Eräpäivätön	Eräpäivätön

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

	2017			
	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
Luotto- ja vastapuoliriskit				
Saamiset valtioilta ja keskuspankeilta	285 536 705,00	341 569 370,00		
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	107 120 819,00	117 387 854,00		
Saamiset julkisyhteisöiltä ja julkisoikeudellisilta laitoksilta	12 066 700,00	12 066 700,00	2 413 340,00	193 067,20
Saamiset luottolaitoksilta	74 280 254,00	84 612 684,00	25 835 007,00	2 066 800,56
Saamiset yrityksiltä	97 443 502,00	45 993 224,00	40 694 023,00	3 255 521,84
Vähittäissaamiset	57 487 641,00	20 767 148,00	13 993 798,00	1 119 503,84
Kiinteistövakuudelliset vastuut	2 338 432 016,00	2 179 657 608,00	647 467 067,00	51 797 365,36
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	2 762 439,00	2 372 216,00	2 394 887,00	191 590,96
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	33 650 705,00	33 650 705,00	3 365 071,00	269 205,68
Muut erät	63 157 849,00	63 157 849,00	63 157 849,00	5 052 627,92
Yhteensä	3 071 938 630,00	2 901 235 358,00	799 321 042,00	63 945 683,36
Operatiivinen riski			29 782 453,00	2 382 596,49
Muut riskit			7 672 055,00	613 764,00
Kaikki erät yhteensä	3 071 938 630,00	2 901 235 358,00	836 775 550,00	66 942 043,85

	2016			
	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
Luotto- ja vastapuoliriskit				
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
Operatiivinen riski			28 964 945,63	2 317 195,65
Muut riskit			3 240 794,00	259 264,00
Kaikki erät yhteensä	2 604 922 355,00	2 414 925 680,00	743 003 695,63	59 440 296,13

S&P Global Ratings:n, Fitch Ratings:n ja F's:n tekemiä luottoluokituksia käytetään soveltuvilta osin valtio-, aluehallinto-, paikallisviranomais-, julkisyhteisö-, julkisoikeudellisilaitos-, laitos- ja yritysvastuiden riskipainottamiseen. Luotto- ja vastapuoliriskien omien varojen vaade on laskettu EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) 438 artiklan mukaisesti kahdeksalla prosentilla riskipainotetuista vastuueristä.

Hyväksytyllä rahoitusvakuudella tai muulla hyväksytyllä vakuudella suojattujen vastuiden kokonaisvastuuarvo

	2017	2016
Saamiset yrityksiltä	1 156 038,00	5 831 839,00
Vähittäissaamiset	3 325 144,00	5 091 310,00
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	10 000,00	10 000,00
Yhteensä	4 491 182,00	10 935 165,00

Takauksilla tai luottojohdannaisilla suojattujen vastuiden kokonaisvastuuarvo

Saamiset yrityksiltä	52 962 699,00	51 344 200,00
Vähittäissaamiset	32 030 189,00	31 142 368,00
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	63 051,00	67 489,00
Yhteensä	85 055 939,00	82 554 057,00

52 Vähimmäisomavaraisuusaste

	2017	2016
Vähimmäisomavaraisuusaste, %	3,7	4,2

53 Luotto- ja vastapuoliriskin enimmäismäärä

	2017				
	Kirjanpitoarvo, brutto	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo keskimäärin kauden aikana	Korkosaaminen	Arvoltaan alentuneet saamiset
Luotonanto					
Erääntymättömät	2 180 005 988,98	2 177 536 323,83	1 955 080 404,50	2 469 665,15	
Erääntyneet 1-2 pv *)	3 842 488,25	3 825 918,76	26 958 888,38	16 569,49	
Erääntyneet 3 pv-1 kk	25 733 137,16	25 680 833,29	21 397 896,19	52 303,87	
Erääntyneet 1-3 kk	2 823 134,49	2 817 512,34	3 854 369,37	5 622,15	
Järjestämättömät alle 3 kk **)	321 838,69	321 566,61	201 712,50	272,08	
Järjestämättömät, erääntyneet yli 3 kk	2 731 463,72	2 392 266,06	2 050 942,70	38 026,08	301 171,58
Luotonanto yhteensä	2 215 458 051,29	2 212 574 420,89	2 009 544 213,63	2 582 458,82	301 171,58
Muut					
Saamiset luottolaitoksilta					
Erääntymättömät	16 399 473,04	16 399 473,04	10 785 314,27		
Saamistodistukset					
Erääntymättömät	285 215 972,24	284 718 670,00	288 323 234,00	497 302,24	
Osakkeet ja osuudet	132 374,82	132 374,82	132 374,82		
Johdannaissopimukset					
Erääntymättömät	1 432 665,81	258 923,47	198 649,58	1 173 742,34	
Muut yhteensä	303 180 485,91	301 509 441,33	299 439 572,67	1 671 044,58	0,00
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,14 %	0,12 %			

Liitetiedoissa 11 ja 17 sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.

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

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

	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		
Johdannaissopimukset					
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 11 ja 17 sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.

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

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

54 Saamistodistukset luottoluokitusjakaumittain

Luottoluokitusjakauma		2017		
S&P vastaavuus		Valtiot, kunnat ja julkisyhteisöt	Yritykset ja rahoituslaitokset	Katetut joukkolainat
AAA				33 555 130,00
AA+ - AA-	197 017 700,00	29 997 360,00		227 015 060,00
A+ - A-		14 053 780,00		14 053 780,00
BBB+ - BBB-		10 094 700,00		10 094 700,00
BB+ tai alempi				0,00

Luottoluokitusjakauma		2016		
S&P vastaavuus		Valtiot, kunnat ja julkisyhteisöt	Yritykset ja rahoituslaitokset	Katetut joukkolainat
AAA				33 759 510,00
AA+ - AA-	191 787 730,00	30 137 620,00		221 925 350,00
A+ - A-		11 381 988,00		11 381 988,00
BBB+ - BBB-	5 169 750,00	19 691 200,00		24 860 950,00
BB+ tai alempi				0,00

55 Lainanhoitojoustot

	2017					
	Terveet ja erääntyneet saamiset Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleenrahoitus	Yhteensä	Järjestämättömät saamiset Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleenrahoitus	Yhteensä
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 1.1.2017	3 439 806,41	489 016,50	3 928 822,91	226 788,28	59 015,88	285 804,16
Muutokset tilikauden aikana	-2 390 751,20	-282 063,87	-2 672 815,07	176050,03	-561,85	175 488,18
Lainanhoitojoustollisten saamisten tasearvo 31.12.2017	1 049 055,21	206 952,63	1 256 007,84	402 838,31	58 454,03	461 292,34
Saamisista kirjatut arvonalentumiset tilikauden aikana			0,00			0,00
Lainanhoitojoustoja ei ole tehty järjestämättömiin saamisiin eikä lainanhoitojoustollisiin saamisiin ole tehty arvonalennuskirjauksia tilikauden aikana.						
	2016					
	Terveet ja erääntyneet saamiset Saamiset, joiden ehdoissa muutoksia	Uudelleenrahoitus	Yhteensä	Järjestämättömät saamiset 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 arvonalentumiset tilikauden aikana			0,00			0,00
Lainanhoitojoustoja ei ole tehty järjestämättömiin saamisiin eikä lainanhoitojoustollisiin saamisiin ole tehty arvonalennuskirjauksia tilikauden aikana.						

56 Luotonannon keskittyneisyys

	2017	%	2016	%
Luotonanto luotonsaajaryhmittäin				
Kotitaloudet	723 730 707	32,7 %	641 087 307	35,5 %
Asuntoyhteisöt	1 399 732 724	63,3 %	1 067 885 892	59,1 %
Yksityiset yritykset (asuntosijoittajat)	85 637 888	3,9 %	86 907 989	4,8 %
Muut	3 473 102	0,2 %	10 558 651	0,6 %
Yhteensä	2 212 574 421	100,0 %	1 806 439 840	100,0 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan				
Vakituinen asunto	2 144 425 587	96,9 %	1 738 057 795	96,2 %
Kulutusluotto	34 061 025	1,5 %	34 346 366	1,9 %
Vapaa-ajan asunto	8 256 372	0,4 %	7 969 612	0,4 %
Muut	25 831 437	1,2 %	26 066 067	1,4 %
Yhteensä	2 212 574 421	100,0 %	1 806 439 840	100,0 %
Luotonanto maakunnittain				
Uusimaa	1 727 032 106	78,1 %	1 436 803 583	79,5 %
Muu Suomi	485 542 315	21,9 %	369 636 257	20,5 %
Yhteensä	2 212 574 421	100,0 %	1 806 439 840	100,0 %

Luotonanto maakunnittain perustuu lainansaajan asuinpaikkaan.

57 Luototusaste luokittain

Luototusaste prosentteina kotitaloudet:	2017	%	2016	%
<10	6 698 928	0,3 %	6 913 312	0,4 %
10-20	24 012 140	1,1 %	22 286 427	1,2 %
20-30	42 717 024	1,9 %	40 192 952	2,2 %
30-40	73 024 328	3,3 %	61 483 722	3,4 %
40-50	97 739 940	4,4 %	91 117 765	5,0 %
50-60	111 410 847	5,0 %	109 506 369	6,1 %
60-70	163 138 772	7,4 %	124 652 207	6,9 %
70-80	110 520 268	5,0 %	84 051 115	4,7 %
80-90	73 361 054	3,3 %	72 046 413	4,0 %
90-100	18 699 031	0,8 %	26 010 277	1,4 %
>100	2 069 903	0,1 %	1 600 943	0,1 %
Luotot, jotka eivät ole LTV-laskennan piirissä	832 614	0,0 %	1 782 602	0,1 %
	724 224 851	32,7 %	641 644 105	35,5 %

Luototusaste prosentteina asuntoyhteisöt, yksityiset yritykset ja muut:

	2017	%	2016	%
<10	271 369 558	12,3 %	220 836 613	12,2 %
10-20	365 172 585	16,5 %	267 454 867	14,8 %
20-30	295 872 310	13,4 %	225 609 816	12,5 %
30-40	258 861 093	11,7 %	170 992 655	9,5 %
40-50	109 081 348	4,9 %	121 566 817	6,7 %
50-60	93 109 871	4,2 %	73 449 576	4,1 %
60-70	30 938 614	1,4 %	37 871 573	2,1 %
70-80	6 724 334	0,3 %	10 129 966	0,6 %
80-90	38 668 336	1,7 %	10 116 992	0,6 %
90-100	2 300 164	0,1 %	10 181 279	0,6 %
>100	5 621 584	0,3 %	5 150 600	0,3 %
Luotot, jotka eivät ole LTV-laskennan piirissä	10 629 775	0,5 %	11 434 981	0,6 %
	1 488 349 570	67,3 %	1 164 795 735	64,5 %

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

58 Maksuvalmiusriski

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2017	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	799 642	3 076 555	88 977 524		92 853 722
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	1 225 368 540	314 906 624	20 342 437	173 534	1 560 791 135
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	40 000 000	298 078 928	367 350 000	302 250 000	1 007 678 928
Johdannaissopimukset	464 532	-1 490 135	4 603 860	2 258 277	5 836 534
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		4 650 810			4 650 810
Taseen ulkopuoliset sitoumukset (sis. myönnetty mutta nostamattomat luotot)	305 938 488				305 938 488
Velat Yhteensä	1 572 571 202	619 222 782	481 273 822	304 681 811	2 977 749 617
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
Taseen ulkopuoliset sitoumukset (sis. myönnetty mutta nostamattomat luotot)	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

59 Korkoriskiä koskevat tiedot

Uudelleenhinnoitteluajankohta 2017 (milj. €)	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset					
Saamiset	1 267,7	1 234,7			2 502,4
Velat	463,7	840,2			1 303,9
Netto	804,0	394,5	0,0	0,0	1 198,5
Kiinteäkorkoiset					
Saamiset	4,3	8,2	443,7	400,2	856,4
Velat	678,8	582,4	552,7	388,5	2 202,3
Netto	-674,6	-574,2	-109,0	11,8	-1 345,9

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 eriä, 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 7,9 miljoonaa (kasvaisi 1,0 milj. €) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi mm. vaihtuvakorkoisten saatavien ja velkojen uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen nousu tilinpäätöshetkellä tarkasteltuna nostaisi käypään arvoon arvostettavien erien arvoa yhteensä 0,5 miljoonalla eurolla. Hypon taloudellinen arvo puolestaan laskisi 2 prosentin koron noususta 1,9 miljoonaa euroa.

Uudelleenhinnoitteluajankohta 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 eriä, 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.

60 Maksuvalmiusvaatimusta koskevat tiedot

Strategiat ja prosessit likviditeettiriskin hallinnassa

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

Likviditeettiriskin hallintatoiminnon rakenne ja organisointi

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

Riskiraportoinnin kattavuus ja riskin mittaajärjestelmät

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

Suojautumisen ja riskin pienentämisen politiikat sekä näiden tehokkuuden valvonta

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

Johdon arvio likviditeettiriskin hallinnasta

Konsernin johto arvioi, että käytössä olevat likviditeettiriskin hallintaa koskevat järjestelyt ja menetelmät ovat konsernin riskiprofiiliin ja liiketoimintastrategiaan nähden riittävällä tasolla.

Johdon lausuma likviditeettiriskin osalta

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

	1-3 / 2017	4-6 / 2017	7-9 / 2017	10-12 / 2017
Maksuvalmiuspuskuri	371 734 468	335 992 965	360 209 615	346 090 416
Nettoulousvirtaukset	281 753 833	287 549 167	322 409 956	269 802 502
Maksuvalmiusvaatimus (%)	132,7 %	119,4 %	115,1 %	128,0 %

Tiedot ovat laskettu neljältä vuosineljännekseltä (tammi–maaliskuu, huhti–kesäkuu, heinä–syyskuu, loka–joulukuu). Kyseiset arvot ja numerotiedot on laskettu kuukauden lopun havaintojen yksinkertaisina keskiarvoina kutakin vuosineljänneistä edeltävän 12 kuukauden ajalta.

Varainhankinnan ja likviditeetin lähteiden keskittyneisyys

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

Johdannaispositio ja mahdollinen vakuuksien käyttö

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

Valuuttaerot LCR:ssä

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

Kuvaus likviditeetin hallinnan keskittyneisyydestä ja konsernin eri yhtiöiden vuorovaikutuksesta

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

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

Ei ole.

61 Muut vakavaraisuus- ja riskiasemaa kuvaavat tiedot

Riskilaji	Mittari	2017	2016
Luottoriski	Luottotusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	37,4 %	38,4 %
Luottoriski	Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,14 %	0,11 %
Luottoriski	Arvonalentumistappiot, netto, milj. €	0,01	-0,27
Likviditeettiriski	Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	36,8 %	39,9 %
Likviditeettiriski	Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	58,2 %	55,5 %
Likviditeettiriski	Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	3,4	2,6
Likviditeettiriski	LCR maksuvalmiusvaatimus, %	147,6 %	144,3 %
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, milj. €	506,1	421,0
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, kk	40,3	23,1
Likviditeettiriski	Lyhytaikaisen maksuvalmiuden osuus kokonaistaseesta, %	18,1 %	18,3 %
Korkoriski	Tuloriski, milj. €	-4,0	-1,8
Korkoriski	Nykyarvoriski, milj. €	-1,0	-1,6
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Kiinteistöomistusten yhteismäärä taseen loppusummasta, %	2,2 %	2,7 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot, % arvioiduista käyvistä arvoista	95,3 %	95,0 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Vuokrausaste %	95,1 %	95,5 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna	3,8 %	3,8 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Asuinhuoneistojen neliövokra keskimäärin €/m2	21,3	19,2
Riskimittari	Selite		
Luottotusaste (painotettu LTV-keskiarvo, %)	Luoton jäljellä oleva määrä jaettuna luotolle kohdennettujen vakuuksien käypien arvojen yhteismäärällä. Laskennassa huomioidaan ainoastaan asuntovakuudet. LTV-keskiarvo lasketaan painottamalla luottojen luottotusastetta 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.		
Arvonalentumistappiot, netto, milj. €	Tulosvaikutteisesti kirjattujen arvonalentumis- ja lopullisten luottotappioiden ja palautusten nettomäärä.		
Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	Alkuperäisen maturiteetin mukaan yli vuoden mittainen varainhankinta jaettuna kokonaisvarainhankinnalla		
Talletusten osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	Talletusten määrä jaettuna varainhankinnan kokonaismäärällä. Kokonaisvarainhankinnan määrään luetaan velat luottolaitoksilta, velat yleisölle ja julkisyhteisöille, yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat sekä velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla.		
Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	Velkojen kassavirroilla painotettu keskimaturiteetti vuosina (jakajana 365)		
Lyhytaikainen maksuvalmius, €	Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat lisättynä käyttämättömillä shekkitili- ja muilla sitovilla 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€	Vuositason muutos korkokatteessa, jos korot nousevat paralleelista 1% tilinpäätöshetkellä		
Nykyarvoriski m€	Muutos rahoitustaseen nykyarvossa, jos korot nousevat paralleelista 1% tilinpäätöshetkellä		
Kiinteistöomistusten yhteismäärä taseen loppusummasta, %	Omistettujen sijoituskiinteistöjen ja omassa käytössä olevien kiinteistöjen yhteismäärä suhteutettuna kokonaistaseeseen.		
Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot, % arvioiduista käyvistä arvoista	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot arvioiduista käyvistä arvoista		
Vuokrausaste %	Vuokrattuna olevien asuntojen neliömäärien suhde omistuksessa olevien asuntojen neliömääriin kauden päätöshetkellä		
Sijoituskiinteistöjen nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto (pl. arvomuutokset ja myyntivoitot/-tappiot) suhteutettuna sijoituskiinteistöjen kauden alun ja lopun kirjanpitoarvojen keskiarvoon, %		
Asuinhuoneistojen neliövokra keskimäärin €/m2	Keskimääräinen €/m2 vuokrattuna olevista asuinhuoneistoista kauden lopussa		

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

Euroa	Liitetieto	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
Korkotuotot	1	20 321 175,78	19 776 588,79
Korkokulut	1	-15 334 622,83	-19 208 664,98
KORKOKATE		4 986 552,95	567 923,81
Palkkiotuotot	2	1 102 883,57	1 243 547,01
Palkkiokulut	2	-93 268,01	-77 076,00
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Arvopaperikaupan nettotuotot	3	421 397,43	-522 213,59
Valuuttatoiminnan nettotuotot	3		71,27
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	4	1 749 552,84	3 634 499,62
Suojauslaskennan nettotuotot	5	-27 088,38	-53 717,28
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	6	2 762 763,45	5 273 646,29
Liiketoiminnan muut tuotot	7	1 805 999,07	1 563 021,96
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-4 950 601,18	-4 495 578,84
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-887 323,55	974 173,69
Muut henkilösivukulut		-218 210,85	-308 218,23
Muut hallintokulut		-2 617 379,33	-2 741 535,47
		-8 673 514,91	-6 571 158,85
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	9	-433 915,13	-277 767,90
Liiketoiminnan muut kulut	8	-1 467 047,85	-998 433,64
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista saamisista	10	5 981,56	-268 702,81
LIIKEVOITTO		2 140 296,59	3 513 639,89
Tilinpäätössiirrot		-1 688 000,00	-2 800 000,00
Tuloverot		-430 853,57	-707 169,05
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN		21 443,02	6 470,84
TILIKAUDEN VOITTO		21 443,02	6 470,84

EMOYHTIÖN TASE

Euroa	Liitetieto	31.12.2017	31.12.2016
VASTAAVAA			
Käteiset varat	12,31	201 200 000,00	120 200 000,00
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Valtion velkasitoumukset			
Muut		284 718 670,00	291 927 798,00
	15,29,31	284 718 670,00	291 927 798,00
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat		5 908 218,41	4 810 504,47
Muut		77 487,07	17 874,87
	13,29,31	5 985 705,48	4 828 379,34
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	14,29,31	2 213 379 095,89	1 807 322 914,45
Osakkeet ja osuudet	16,31	23 874,82	23 874,82
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	16,31	6 687 674,01	6 687 674,01
Johdannaissopimukset	17,31	258 923,47	138 375,69
Aineettomat hyödykkeet	18,20	2 810 351,31	2 779 480,60
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	19,20	51 693 725,30	56 385 836,20
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	19,20	2 958 459,26	2 958 459,26
Muut aineelliset hyödykkeet	20	294 957,75	331 696,73
		54 947 142,31	59 675 992,19
Muut varat	21	470 301,19	2 143 452,25
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	22	4 707 901,21	5 695 498,92
Laskennalliset verosaamiset	23	139 330,33	299 536,13
VASTAAVAA YHTEENSÄ		2 775 328 970,02	2 301 722 976,40

Euroa	Liitetieto	31.12.2017	31.12.2016
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille	29,31	80 000 000,00	80 000 000,00
Luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	29,31	1 566 763 881,26	1 260 976 581,27
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	29,31	19 545 503,11	28 476 903,75
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjalainat		852 292 188,52	699 076 233,30
Muut		134 929 039,70	111 433 329,49
	24,29,31	987 221 228,22	810 509 562,79
Johdannaissovimukset ja muut kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät velat			
	17,31	6 944 617,82	4 536 332,56
Muut velat			
Muut velat	25	5 157 043,85	6 673 117,17
Siirtovelat ja saadut ennakot	26	3 398 344,59	3 550 364,03
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	27,29,31	4 490 081,34	8 980 060,25
Laskennalliset verovelat	23	9 029 104,38	8 585 102,27
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ			
Vapaaehtoiset varaukset		41 683 427,24	39 573 427,24
Laskennallinen verovelka		-8 336 685,45	-7 914 685,45
	32	33 346 741,79	31 658 741,79
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	32,33	5 000 000,00	5 000 000,00
Arvonkorotusraho		2 243 357,82	2 243 357,82
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto		29 273 778,74	28 364 604,76
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta		-65 038,06	-591 246,35
Käypään arvoon arvostamisesta		34 034,59	-168 588,68
Vapaat rahastot			
Muut rahastot		22 923 500,00	22 923 500,00
Edellisten tilikausien voitto		1 347,55	-1 887,87
Tilikauden voitto		21 443,02	6 470,84
	32	59 432 423,66	57 776 210,52
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		2 775 328 970,02	2 301 722 976,40

EMOYHTIÖN TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKSET

Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset			
Takaukset ja pantit		2 181 921,00	2 181 921,00
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset			
Valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset		2 875 056,87	563 177,00
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot		275 063 854,43	301 014 751,85
Omistamien kiinteistöjen yhtiövelkaosuudet		2 741 815,51	
		280 680 726,81	301 577 928,85
TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKSET YHTEENSÄ	38	282 862 647,81	303 759 849,85

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

Euroa	1.1.- 31.12.2017	1.1.- 31.12.2016
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	20 001 459,29	18 968 512,86
Maksetut korot	-15 669 548,06	-19 476 823,39
Palkkiotuotot	2 006 998,15	2 281 565,01
Palkkiokulut	-93 268,01	-77 076,00
Valuuttatoiminnan nettotuotot	421 397,43	-522 142,32
Korkorahastojen nettotuotot+saamistod.myyntivoitot	1 749 552,84	3 634 499,62
Suojauslaskennan nettotuotot	-27 088,38	-53 717,28
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	2 820 975,39	5 043 068,27
Liiketoiminnan muut tuotot	1 805 999,07	313 229,46
Hallintokulut	-6 790 416,82	-8 955 326,65
Liiketoiminnan muut kulut	-1 573 657,78	-1 118 308,21
Luotto- ja takaustappiot	5 981,56	-268 702,81
Tuloverot	-434 022,66	-705 430,04
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	4 224 362,02	-936 651,48
Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-407 637 177,21	-386 210 855,16
Vakuushallinta, treasury	345 440,84	-46 077,80
Sijoituskiinteistöt	6 810 925,32	8 769 644,28
Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/vähennys (+) yhteensä	-400 480 811,05	-377 487 288,68
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIR RAT	-396 256 449,03	-378 423 940,16
Käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta	-428 046,86	-1 206 488,18
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT	-428 046,86	-1 206 488,18
Pankkilainat, uudet nostot	410 297 167,22	297 513 459,43
Pankkilainat, takaisinmaksut	-104 509 867,23	-164 117 560,61
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	344 297 329,01	429 857 540,28
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-188 526 265,63	-252 291 457,73
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	217 964 155,43	180 965 705,10
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-194 468 445,22	-138 983 712,76
Muut velat, uudet nostot	0,00	0,00
Muut velat, takaisinmaksut	-8 931 400,64	-5 551 954,71
Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot	33 965,46	59 013,04
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	-4 523 944,37	-4 548 640,86
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVARAT	471 632 694,03	342 902 391,18
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	74 948 198,14	-36 728 037,16
Rahavarat tilikauden lopussa	491 904 375,48	416 956 177,34
RAHAVAROJEN MUUTOS	74 948 198,14	-36 728 037,16

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2017

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

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

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

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

Vakavaraisuutta koskevat tiedot on laadittu ja esitetty EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013), CRR mukaisesti. Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä. Vakavaraisuusasetuksen kahdeksannen osan edellyttämät julkistettavat tiedot on sisällytetty konsernitilinpäätöksen liitetietoihin.

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

Keskeiset kirjanpidoolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatiminen edellyttää arvioiden käyttämistä kuten konsernitilinpäätöksenkin laatiminen.

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

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

Vapaaehtoiset varaukset

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

Laskennalliset verosaatavat ja -velat

Suojaavien johdannaisten ja myytävissä olevien sijoitusten arvostuksesta syntynyt käyvän arvon rahasto, kiinteistösijoitusten arvonkorotuksista syntynyt arvonkorotusrahasto ja yleisestä luottotappiovarauksesta syntynyt vapaaehtoinen varaus on käsitelty taseessa laskennallisilla veroilla oikaistuin arvoin ja vastaerät on kirjattu taseen laskennallisiin verosaamisiin ja verovelkoihin.

Vapaaehtoiset eläke-etuudet

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

Tuloutusperiaatteet

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

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN 1.1. - 31.12.2017 LIITETIEDOT

1. Korkotuottojen ja -kulujen erittely tase-erittäin

	Samaan konserniin kuuluvalta / -lle	Yhteensä
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		17 791 290,94
Saamistodistukset		319 631,52
Johdannaissopimukset		1 795 700,80
Negatiiviset korkokulut		324 444,48
Muut korkotuotot		90 108,07
Korkotuotot yhteensä	0,00	20 321 175,81
 Velat luottolaitoksille	 -8 030 512,11	 -8 338 566,83
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		-58 725,38
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		-4 147 282,70
Johdannaissopimukset		-2 021 517,39
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		-292 472,60
Negatiiviset korkotuotot		-475 210,56
Muut korkokulut		-847,37
Korkokulut yhteensä	-8 030 512,11	-15 334 622,83

2. Palkkiotuotot ja -kulut

Luotonannosta	876 396,27
Lainopillisista tehtävistä	213 540,63
Muusta toiminnasta	12 946,67
Palkkiotuotot yhteensä	1 102 883,57
 Palkkiokulut, muista	 -93 268,01

3. Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot

Rahoitusinstrumenttien luovutuksista syntyneet voitot ja tappiot (netto)	
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatusta eristä johtuvat nettotuotot	203 855,90
Käypään arvoon arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot (netto)	
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatusta eristä johtuvat nettotuotot	432 172,17
Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaissopimukset	-214 630,64
Arvopaperikaupan nettotuotot	421 397,43
Valuuttatoiminnan nettotuotot	0,00
Yhteensä	421 397,43

4. Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot

Saamistodistusten myyntivoitot	1 749 552,84
Yhteensä	1 749 552,84

5. Suojauslaskennan nettotulos

Suojauskohteiden käyvän arvon muutos	3 904 765,03
Suojausinstrumenttien käyvän arvon muutos	-3 931 853,41
Yhteensä	-27 088,38

6. Sijoituskiinteistöjen nettotuotot

Vuokratuotot	2 026 632,56
Myyntivoitot (-tappiot)	596 462,75
Muut tuotot	819 763,30
Maksetut vastikkeet ja hoitokulut	-429 133,84
Muut kulut	-250 961,32
Yhteensä	2 762 763,45

7. Liiketoiminnan muut tuotot

Vuokratuotot, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus	12 005,00
Muut tuotot	1 793 994,07
Yhteensä	1 805 999,07

8. Liiketoiminnan muut kulut

Vuokrakulut	-66 557,16
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-232 230,73
Muut kulut	-1 168 259,96
Yhteensä	-1 467 047,85

9. Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä

Suunnitelman mukaiset poistot	-433 915,13
-------------------------------	-------------

10. Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista sekä muista rahoitusvaroista

Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	
Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot	-44 594,27
Vähennykset	50 575,83
Yhteensä	5 981,56

11. Tuoteryhmiä ja maantieteellisiä markkina-alueita koskevat tiedot

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

	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Antolainaus ja muut asumisen tuotteet ja palvelut	11 703 245	350 378	2 775 328 953	2 715 896 546	57
Muu toiminta	1 805 999	1 789 919	17		

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2017

12. Käteiset varat

O/N-talletukset, Keskuspankki 201 200 000,00

13. Saamiset luottolaitoksilta

	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		77 487,07	77 487,07
Kotimaisilta luottolaitoksilta	1 434 906,46		1 434 906,46
Ulkomaisilta luottolaitoksilta	4 473 311,95		4 473 311,95
	5 908 218,41	77 487,07	5 985 705,48

14. Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä

Yritykset ja asuntoyhteisöt	1 486 361 890,46	
Kotitaloudet	716 199 324,20	
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	1 750 000,00	
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	731 823,23	
Ulkomaat	8 336 058,00	
Yhteensä	2 213 379 095,89	
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla	369 774,68	
Saamiset, jotka ovat järjestämättömiä	3 053 302,41	
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot		
Arvonalentumistappiot vuoden alussa	307 153,14	
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	44 594,27	
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	-50 575,83	
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	301 171,58	
Saamisista tilikaudelle kirjatut lopulliset luottotappiot	0,00	

15. Saamistodistukset

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset			
Myytavissä olevat			
Valtioiden liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	42 187 160,00		42 187 160,00
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	107 094 500,00		107 094 500,00
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut			
Valtioiden liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	41 706 700,00		41 706 700,00
Muut julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	6 029 340,00		6 029 340,00
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat			
Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut			
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	23 493 980,00		23 493 980,00
Myytavissä olevat			
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	58 346 790,00		58 346 790,00
Muut saamistodistukset	5 860 200,00		5 860 200,00
Saamistodistukset yhteensä	284 718 670,00	0,00	284 718 670,00
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla			0,00
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen			284 718 670,00

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 hankintamenoon		6 711 548,83	6 711 548,83	

17. Johdannaisopimukset

			Kirjanpitoarvo	
			Vastaavaa	Vastattavaa
Suojauslaskennassa olevat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, korkojen rahavirran suojaus, käypä arvo				81 297,57
Koronvaihtosopimukset, käyvän arvon suojaus, käypä arvo			1 301,71	4 448 041,37
Muut kuin suojauslaskennassa olevat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo			257 621,76	2 415 278,88
			258 923,47	6 944 617,82
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, siirtyvä korko			1 173 742,34	1 734 937,95
Yhteensä			1 432 665,81	8 679 555,77
Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuksien nimellisarvot	5 000 000,00	461 000 000,00	394 634 500,00	860 634 500,00
Käypä arvo, vastaavaa		161 955,63	96 967,84	258 923,47
Käypä arvo, vastattavaa	81 297,57	2 308 614,34	4 554 705,91	6 944 617,82

18. Aineettomat hyödykkeet

IT-ohjelmat ja hankkeet	1 763 113,66
Muut aineettomat hyödykkeet	1 047 237,65
	2 810 351,31

19. Aineelliset hyödykkeet

Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo	
Maa- ja vesialueet	4 092 189,60
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	47 601 535,70
Tasearvo, yhteensä	51 693 725,30
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	54 524 038,66
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

Asuinhuoneistojen käyvät arvot on arvioitu perustuen Tilastokeskuksen viimeksi 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.

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 1.1.2017	3 677 395	56 590 715	165 194	2 313 251	59 069 161
Lisäykset	400 770	7 100 795		27 277	7 128 072
Vähennykset		-11 792 906			-11 792 906
Hankintameno 31.12.2017	4 078 165	51 898 605	165 194	2 340 528	54 404 327
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2017	897 913	543 777		1 981 555	2 525 332
Tilikauden poisto	369 899			64 016	64 016
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2017	1 267 813	543 777	0	2 045 571	2 589 348
Arvonkorotukset 1.1.2017		338 897	2 793 265		3 132 162
Tilikauden arvonkorotusten peruutukset					
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	2 810 352	51 693 725	2 958 459	294 957	54 947 141

21. Muut varat

Muut saamiset	470 301,19
---------------	------------

22. Siirtosaamiset ja maksetut ennakot

Korkosaamiset	4 253 392,62
Muut siirtosaamiset	454 508,59
Yhteensä	4 707 901,21

23. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

	Verosaaminen	Verovelka
Kiinteistösij. arvonkorotusrahaston laskennallinen vero		560 839,46
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	139 330,33	131 579,47
EVL 46 §:n luottotappiovarauksen laskennallinen vero		8 336 685,45
Yhteensä	139 330,33	9 029 104,38

24. Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat

	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat		
Joukkovelkakirjalainat	852 292 188,52	860 000 000,00
Sijoitus- ja yritystodistukset	134 929 039,70	135 000 000,00
Yhteensä	987 221 228,22	995 000 000,00

25. Muut velat

Muut velat	5 157 043,85
------------	--------------

26. Siirtovelat ja saadut ennakot

Korkovelat	1 949 933,65
Saadut ennakkomaksut	29 243,26
Muut siirtovelat	1 419 167,68
Yhteensä	3 398 344,59

27. Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla

	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Debentuurilainat	4 490 081,34	4 491 800,00

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

Debentuurilaina 1/2014 tasearvoltaan 0,491 milj. EUR on tasalyhenteinen ja erääntyy 2.2.2018. Lainan korko on 2,00%+12kk euribor.

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

28. Kriisinratkaisusta annetun lain mukaiset velat

Vakuudettomat velat	368 260 846
Joista jäljellä oleva maturiteetti vähintään 1 vuosi	33 414 981
Vakuudettomat velat pl. omiin varoihin luettavat velat	4 490 081
Joista jäljellä oleva maturiteetti vähintään 1 vuosi	0
Ydinpääoma (CET1)	90 595 922
Kriisinratkaisusta annetun lain mukaiset erät yhteensä	124 010 903

29. Rahoitusvarojen ja -velkojen maturiteettijakauma

	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	5 985 705					5 985 705
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	22 537 000	114 096 000	513 725 096	577 548 000	985 473 000	2 213 379 096
Saamistodistukset		31 111 090	189 419 320	64 188 260		284 718 670
Yhteensä	28 522 705	145 207 090	703 144 416	641 736 260	985 473 000	2 504 083 471
Velat luottolaitoksille	1 224 728 422	313 122 765	96 374 200	48 898	12 489 596	1 646 763 881
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		4 327	18 800 000	741 177		19 545 503
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	39 993 696	294 847 843	358 531 748	293 847 941		987 221 228
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		4 490 081				4 490 081
Yhteensä	1 264 722 118	612 465 016	473 705 948	294 638 016	12 489 596	2 658 020 694

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 kuuluvalla
Käteiset varat	Lainat ja muut saamiset		201 200 000,00	201 200 000,00	
Saamiset luottolaitoksilta	Lainat ja muut saamiset		5 985 705,48	5 985 705,48	
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Lainat ja muut saamiset		2 213 379 095,89	2 213 379 095,89	1 955 195,31
Saamistodistukset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	1	213 488 650,00	213 488 650,00	
	Käypään arvoon arvostamismahdollisuuden perusteella kirjatut erät				
Saamistodistukset		1	71 230 020,00	71 230 020,00	
Johdannaissopimukset		2	258 923,47	258 923,47	
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			2 712 253 943,67	2 712 253 943,67	8 642 869,32
Velat luottolaitoksille	Muut velat		1 646 763 881,26	1 646 763 881,26	1 552 890 077,15
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Muut velat		19 545 503,11	19 545 503,11	
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Muut velat		987 221 228,22	987 221 228,22	
Johdannaissopimukset		2	6 944 617,82	6 944 617,82	
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	Muut velat		4 490 081,34	4 490 081,34	
			2 664 965 311,75	2 664 965 311,75	1 552 890 077,15

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 saatuin julkisin noteerauksin. 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 1.1.2017	5 000 000	2 243 358	28 364 605	-759 835
Rahavirran suojaukset				
Käyvän arvon muutos				-58 420
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				716 181
Myytavissä olevat rahoitusvarat				
Käyvän arvon muutos				2 002 832
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-1 749 553
Kiinteistöjen arvonkorotusten peruutukset				
Vapaaehtoisen varauksen muutos				
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			3 235	
Liittymismaksut			905 939	
Tilikauden voitto				
Laskennallisten verojen muutos				-182 208
Oma pääoma 31.12.2017	5 000 000	2 243 358	29 273 779	-31 003

	Muut rahastot	Vapaaehtoiset varaukset	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2017	22 923 500	31 658 742	4 583	89 434 952
Rahavirran suojaukset				
Käyvän arvon muutos				-58 420
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				716 181
Myytavissä olevat rahoitusvarat				
Käyvän arvon muutos				2 002 832
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-1 749 553
Kiinteistöjen arvonkorotusten peruutus myynnin yhteydessä				0
Vapaaehtoisen varauksen muutos		2 110 000		2 110 000
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			-3 235	0
Liittymismaksut				905 939
Tilikauden voitto			21 443	21 443
Laskennallisten verojen muutos		-422 000		-604 208
Oma pääoma 31.12.2017	22 923 500	33 346 742	22 791	92 779 165

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.

34. Annetut vakuudet

Omasta velasta annetut vakuudet	Muut vakuudet
Velat luottolaitoksille	100 826 551
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat	849 597 182
Johdannaissopimukset	4 863 328
Sidotut varat yhteensä	955 287 061

35. Varojen vakuussidonnaisuutta koskevat tiedot (m€)

31.12.2017

(milj. €)	Sidottujen varojen kirjanpitoarvo	Sidottujen varojen käypä arvo	Sitomattomien varojen kirjanpitoarvo	Sitomattomien varojen käypä arvo
A - Varat	884,9	884,9	1 771,2	1 771,2
Oman pääoman ehtoiset rahoitusvälineet			6,7	6,7
Vieraan pääoman ehtoiset arvopaperit	53,4	53,4	226,8	226,8
Muut varat	831,2	831,2	1 541,8	1 541,8

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	79,7	101,0
Yleiseen liikkeeseenlasketut velkakirjat, katetut joukkolainat	602,9	780,0
Johdannaissopimukset		3,8
yhteensä	682,6	884,8

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 määrä ei sisällä ylivakuutta paitsi katettujen joukkolainojen vakuuksien osalta.

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 955,3 milj. €, joista katettujen joukkolainojen vakuutena 900,0 milj. €. 31.12.2017.

Sitomattomia, EKP:n vakuudeksi hyväksymiä jälkimarkkinakelpoisia vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita (saamistodistuksia), joita voidaan käyttää vakuutena rahapoliittisissa operaatioissa, oli 226,8 milj. €. 31.12.2017.

Sitomattomista antolainoista 1 079,0 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	6 185,00
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa	
Yhteensä	6 185,00

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	275 063 854,43
Valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	2 875 056,87
Omistamien kiinteistöjen yhtiövelkaosuudet	2 741 815,51
Yhteensä	282 862 647,81

TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

39. Tilintarkastajalle maksetut palkkiot

Tilintarkastuksesta	72 277,08
Muusta kuin tilintarkastuspalvelusta	31 294,00
Yhteensä	103 571,08

Palkkiot on esitetty arvonlisäverottomin määrin ja kohdistuvat vuotta 2017 koskevaan toimeksiantoon.

Tilintarkastuspalkkioon sisältyy IFRS 9:n käyttöönoton varmennusta 21 845 euroa.

EMOYHTIÖN HENKILÖSTÖÄ, JOHTOA JA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

40. Henkilöstön lukumäärä

	Keski- määräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	49	49
Toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen	2	2
Määräaikainen henkilöstö	8	7
Yhteensä	59	58

41. Johdolle maksetut palkat ja palkkiot

Toimitusjohtajan kokonaispalkka	291 800,00
---------------------------------	------------

Irtisanomistilanteessa toimitusjohtajalle maksetaan 6 kk:n irtisanomisajan palkan lisäksi 4 kk:n kokonaispalkka. Toimitusjohtajalla ja hallituksen jäsenillä on oikeus työntekijäin eläkelain (TyEL) mukaiseen peruseläketurvaan. Toimitusjohtaja kuuluu Hypon henkilöstön ohjaus- ja kannustinjärjestelmään, josta hänellä on mahdollisuus ansaita enintään 20 viikon palkkio. Maksettuihin kokonaispalkkioihin ei sisälly ohjaus- ja kannustinjärjestelmän mukaisia palkkioita, joita ei maksettu vuoden 2017 aikana.

Hallitus	
Pj:lle maksetut palkkiot	30 750,01
Varapj:lle maksetut palkkiot	23 561,22
Jäsenille maksetut palkkiot	95 693,95
Yhteensä	150 005,18

Hallintoneuvosto	
Pj:lle maksetut palkkiot	5 595,00
Varapj:lle maksetut palkkiot	3 120,00
Jäsenille maksetut palkkiot	26 662,50
Yhteensä	35 377,50

Johtoryhmän jäsenet	
Maksetut palkat ja palkkiot	610 129,38

Yksittäisille jäsenille maksetut palkat ja palkkiot palkkiolajeineen käyvät ilmi vuoden 2017 palkka- ja palkkioselvityksestä, joka on julkistettu Hypon kotisivuilla <http://www.hypo.fi/tietoa-hyposta/johtaminen-ja-hallinnointi/saannot-ja-sisainen-valvonta/palkitseminen/>.

42. Lähipiirille myönnettyt luotot

Toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen	217 612,76
Johtoryhmä	528 175,93
Hallitus	209 409,00
Hallintoneuvosto	1 435 499,44
Yhteiset toiminnot	1 955 195,31
Muu lähipiiri	303 046,64
Yhteensä	4 648 939,08

Lähipiirille myönnettyihin luottoihin noudatetaan Hypoteekkiyhdistyksen yleisiä luottoehtoja.

EMOYHTIÖN OMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

43. Tietoja omistuksista

	Kotipaikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos
Tytäryritykset, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen				
Suomen Asuntopoppankki Oy	Helsinki	100,0	24 396 284,89	3 001 793,53
Muut				
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,6	6 160 257,29	237 787,34
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	48,2	1 552 415,33	5 659,66
As Oy Helsingin Eiran Helmi	Helsinki	31,7	2 363 651,48	3 253,58
As Oy Helsingin Lauttasaarenranta	Helsinki	22,8	9 645 921,56	709,07

Bostadsaktiebolaget Taoksen tilikauden tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu tilintarkastamattomien vuoden 2017 lukujen mukaisina. Muiden omistusten tulos ja oma pääoma ovat ilmoitettu yhtiöiden vuoden 2016 vahvistetun tilinpäätöksen mukaisina.

VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

44. Konserniin kuuluvaa valvottavaa koskevat liitetiedot

Suomen Hypoteekkiyhdistys laatii IFRS-konsernitilinpäätöksen.

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

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

Riskinkantokyky

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

Luotettava hallinto

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

Vakavaraisuuden hallinta

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

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

Omien varojen vähimmäismäärä luotto- ja vastapuoliriskille lasketaan standardimenetelmällä. Hypolle ei ole asetettu muuttuvaa lisäpääomavaatimusta.

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 tasolla 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.

Riskienhallinnan organisointi ja sisäinen valvonta

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

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

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

Säännöllinen riskiraportointi annetaan johtoryhmälle, 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 vuoden 2017 aikana neljä kertaa.

Liiketoiminnan omat kontrollit

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

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

Riippumattomat valvontatoiminnot

Hypon riskien valvonnasta vastaa 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. Lakimistehtävissä työskentelevät henkilöt toimivat liiketoiminnan compliance-yhteyshenkilöinä ja vastaavat tässä tehtävässään siitä, että konsernissa tarjottavat tuotteet ja palvelut täyttävät voimassa olevien säännösten ja viranomaismääräysten vaatimukset.

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

Hypossa toteutettavat sisäisen tarkastuksen ja compliance-toiminnan tarkastukset perustuvat erillisiin toimintasuunnitelmiin. Tarvittaessa toteutetaan myös suunnitelmien ulkopuolisia erillistarkastuksia. 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 konsernitasoiset 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. Vakuuksien arvon kehitystä seurataan säännöllisesti tilastollisin menetelmin. Sääntelyn edellyttämien suurten luottojen vakuudet arvioidaan lisäksi erillisessä menettelyssä määräajoin. Hypon luotonantotoiminnassa työskentelevästä henkilöstöstä suuri osa on suorittanut kiinteistönvälittäjiltä edellytettävän LKV-tutkinnon, jonka yhtenä tarkoituksena on vahvistaa Hypon kykyä arvioida vakuuden käypää arvoa itsenäisesti ja riippumattomasti. Asuinkiinteistövakuuksien osalta vakuuden antajalta edellytetään kohteen vakuutusturvan järjestämistä. Mahdollisten vakuutusmaksujen laiminlyöntien varalta Hypo ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusasemansa turvaamiseksi. Hypon luotonannossa asuntovakuuden tulee sijaita Suomessa. Asuntovakuuksien lisäksi luottoriskin vähentämistekniikkoina käytetään pääasiassa valtion tai riittävän luottoluokituksen omaavan vakuutusyhtiön takauksia ja talletusvakuuksia.

Luottopäätökset perustuvat ennen päätöksentekoa tehtävään luottopäätösanalyysiin, jonka tekemisessä noudatetaan viranomaisten ohjeita ja määräyksiä sekä Hypon omia sisäisiä ohjeita. Henkilökunnan osaaminen varmistetaan koulutuksella sekä ohjeiden noudattamisen valvonnalla. Luotonmyöntövaltuudet päätetään erikseen ja sovitetaan henkilön ja tehtävien

edellyttämälle tasolle. Lisäksi Hypossa hyödynnetään toimivan johdon ja muun johdon jatkuvaa vahvaa osallistumisastetta luotonannon päivittäistoimintaan, luottokannan laatua koskevia riskienhallinnallisia analyysejä sekä sisäisen tarkastuksen säännönmukaisia luotto- ja vakuusprosessin tarkastuksia.

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

Luottoriskiä kuvaavat laskelmat ja mittaustulokset on esitetty liitetiedoissa 46, 48-49 ja 52.

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

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

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

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

Järjestämättömien saamisten määrä on pysynyt erinomaisella tasolla suhteessa toimialan keskiarvoon. Järjestämättömällä saamisella tarkoitetaan luottoa, 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. Vuoden 2018 alussa voimaan tullut odotettujen luottotappioiden arviointia ja kirjaamista koskeva uusi sääntely (IFRS 9) muuttaa arvonalentumistappioiden määräytymis- ja ilmoittamistapaa.

Lainanhoitojoustojen määrä on laskenut vuoden 2017 aikana. Lainanhoitojoustolla tarkoitetaan luottoa, jonka maksuohjelmaan tai ehtoihin on velallisen olemassa olevista tai ennakoituista maksuvaikeuksista johtuen tehty tilapäisiä muutoksia, kuten lyhennysvapaa (pääasiallinen), laina-ajan pidennys tai vastaava järjestely.

Myös saamisten arvonalentumistappioiden nettomäärä on säilynyt hyvin maltillisella tasolla.

Maksuvalmiussijoitukset ja johdannaiset

Hypon maksuvalmiussijoitusten ja käytössä olevien yksinkertaisten johdannaissovimusten vastapuoliksi hyväksytään valtio-, luottolaitos- ja yritysvastapuolet, joille johto on vahvistanut maa- ja vastapuolilimiitin. Limiittien enimmäismäärät pidetään luottolaitoslainsäädännön

mukaisia enimmäismääriä alhaisempina. Limiittien asettaminen ja valvonta on kuvattu ja perustuu vahvistettuihin likviditeettiriskin hallinnan periaatteisiin. Johdannaisten osalta Hypo käyttää ns. keskustelselvitysyhteisöä 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: S&P Global Ratings, Moody's ja Fitch. Luokituksia hyödynnetään vakavaraisuuslaskennassa siten, että saamiselle annetaan luottoluokituksen osoittama sääntelyn mukainen riskipaino. Luokituksia hyödynnetään saamisiin seuraavilta vastapuolilta kulloinkin voimassa olevien luokitusten mukaisesti:

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella Hypon liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä luottoriskistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan Hypossa vakavaraisuussääntelyn mukaisella standardimenetelmällä. Johdannaissopimukseen liittyvä vastapuoliriski 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 arviointimenetelyssä 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 aloitettu 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.

Kiinnitysluottopankkitoiminta

Hypo on 2016 aloittanut kiinnitysluottopankkitoiminnan ja laskenut liikkeeseen katettuja joukkolainoja.

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella Hypon liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä operatiivisista riskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Operatiivisen riskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan Hypossa 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. Sääntelyn mukaisia maksuvalmiusvaatimuksia sovelletaan konsernitasolla.

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

Likviditeettiriskiä kuvaavat laskelmat ja mittaustulokset on esitetty liitetiedoissa 50 ja 52.

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 konsernitasolla likviditeettiriskin hallinnan periaatteissa.

Lyhytaikainen maksuvalmiusriski

Lyhytaikaisella maksuvalmiusriskillä tarkoitetaan Hypon lyhytaikaisten kassavirtojen määrällistä ja ajallista epätasapainoa. Toteutuessaan riski aiheuttaa sen, ettei Hypo selviydy maksuvelvoitteistaan. Riskiä hallitaan ylläpitämällä maksuvelvoitteisiin ja 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 erääntyy maksettavaksi useita kertoja antolainakannan sopimusten mukaisena juoksuaikana. Pitkäaikaisen varainhankinnan osuutta kokonaisvarainhankinnasta seurataan säännöllisesti.

Tiettyjen varainhankintasopimusten takaisinmaksut on sidottu vastaavan antolainakantaosuuden muutoksiin, jolloin maturiteettiepätasapainoa kyseisten 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 Hypon liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä likviditeettiriskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

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

Hypon likviditeettiriskin hallinnasta osalta on lisäksi annettu erillinen arvio ja lausuma likviditeettitilannetta kuvaavien tietojen yhteydessä konsernin tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Markkinariskit

Markkinariski tarkoittaa tappionvaaraa, joka aiheutuu markkinahintojen vaihteluista.

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

Hypolla ei ole arvopaperistamispositioita.

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

Markkinariskiä kuvaavat laskelmat ja mittaustulokset on esitetty liitetiedoissa 51 ja 52.

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

Tuloriskiä mitataan laskemalla mm. korkokäyrän yhden (1) prosenttiyksikön paralleelin koronmuutoksen vaikutusta korkokatteeseen vuodessa. Tuloriskin hallinnan tavoitteena on ylläpitää rahoitustaseen saamis- ja velkaerät määriltään, viitekoroiltaan ja 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 korkojohdannaisten tulos tuloutetaan suojauskohteen tuloksen kanssa samanaikaisesti. Likviditeettisalkun korkojohdannaisten markkina-arvon heikkeneminen näkyy tuloslaskelmassa.

Valuuttariski

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

Toteutuneet tappiot

Tilikaudella Hypon liiketoiminnassa ei toteutunut merkittäviä markkinariskeistä johtuneita tappioita.

Vaikutus vakavaraisuuteen

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenetelyssä 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 52.

Arvonalentumisriski

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

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

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

erittäin harvinaisia. Myyntivoittojen kokonaismäärä vuositasolla saattaa vaihdella johtuen siitä, että liiketoimen kohde ja ajoitus määrittyvät useimmiten asiakaslähtöisesti. Lisäksi valittu kirjaustapa, jossa kohteet on arvostettu hankintahintaansa tai sitä alhaisempaan markkina-arvoon, on tosiasiallisesti saanut aikaan tilanteen, jossa tiettyjen omistusten käyvät arvot ovat merkittävästikin korkeammat kuin niiden kirjanpitoarvot.

Tuottoriski, vahingoittumisriski

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

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

Keskittyneisyysriski

Hypon asunto- ja asuntotonttisijoitukset on hajautettu useisiin kohteisiin eri kasvukeskuksissa. 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 johdon strategiatyöskentelyä.

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

Toimintaympäristön muutokset

Kielteiset toimintaympäristön muutokset, kuten talouden voimakkaat suhdannevaihtelut aiheuttavat riskin siitä, ettei Hypon liiketoimintatavoitteita saavuteta. Matalan suhdanteen vaikutukset saattavat myös heikentää luottosalkun kokonaislaatua ja luottojen vakuutena olevien asuntojen arvot voivat laskea samanaikaisesti luottosalkun heikentymistä kerraten. Pääomamarkkinoiden erilaisilla kriiseillä on kielteisiä vaikutuksia jälleenrahoituksen

saatavuuteen ja hintaan. Keskeisenä toimintaympäristön muutoksiin liittyvän riskin hallintakeinona on liiketoiminnan sopeuttaminen vallitsevaan tilanteeseen soveltuvaksi. Tämä voi tapahtua esimerkiksi luotonantoa rajoittamalla.

Kilpailutilanne

Kilpailutilanteen ennakkoidaan 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 luottolaitostoihin 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 luottolaitostointo toimialana on terveellä ja kannattavalla pohjalla.

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

Hypon tunnettuus

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

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.

Lausunto julkistamatta jätetyistä tiedoista

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

- Artikla 435 Riskienhallintatavoitteet ja käytänteet
- Artikla 436 Soveltamisala
- Artikla 438 Pääomavaatimukset
- Artikla 439 Vastuut, joihin kohdistuu vastapuoliriski
- Artikla 440 Pääomapuskurit
- Artikla 441 Maailmanlaajuisen järjestelmällisen merkittävyyden indikaattorit

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

45. Omat varat ja vakavaraisuus

Ydinpääoma (CET1): pääomainstrumentit ja rahastot

Pääomainstrumentit ja niihin liittyvät ylikurssirahastot	5 000 000,00
joista: Peruspääoma	5 000 000,00
Kertyneet voittovarot	1 347,55
Kertyneet muun laajan tuloksen erät (ja muut rahastot)	54 409 633,09
Yleisten pankkiriskien rahastot	33 346 741,79
Riippumattoman tahon tarkastamat kesken tilikauden kertyneet voitot, joista on vähennetty kaikki ennakoitavissa olevat kulut ja osingot	21 443,02
Ydinpääoma (CET1) ennen lakisääteisiä oikaisuja:	92 779 165,45

Ydinpääoma (CET1): lakisääteiset oikaisut

Aineettomat hyödykkeet	-2 248 281,05
Käyvän arvon rahastoon sisältyvät erät, jotka liittyvät rahavirtojen suojauksista saatuihin voittoihin tai tappioihin	65 038,06
Etuuspohjaisen eläkerahaston varat	
Ydinpääomaan (CET1) tehtävät lakisääteiset oikaisut yhteensä	-2 183 242,99
Ydinpääoma (CET1)	90 595 922,46
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0,00
Toissijainen pääoma (T2)	0,00
Pääoma yhteensä (TC = T1 + T2)	90 595 922,46
Riskipainotetut varat yhteensä	824 170 705,00

Vakavaraisuussuhteet ja puskurit

Ydinpääoma (CET1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	11,0
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	11,0
Kokonaispääoma suhteessa kokonaisriskin määrään (%)	11,0
Laitoskohtainen puskurivaatimus, %	7,0
joista: yleistä pääomapuskuria koskeva vaatimus, %	2,5
joista: vastasyklisiä puskuria koskeva vaatimus, %	0,0
joista: järjestelmäriskipuskuria koskeva vaatimus, %	0,0
joista: maailmanlaajuisen järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (G-SII) tai muuhun järjestelmän kannalta merkittävään laitokseen (O-SII) liittyvä puskur, %	0,0
Puskureita koskevien vaatimusten täyttämiseen käytettävissä oleva ydinpääoma (CET1), %	7,5

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

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin perusmenetelmällä.

Muut riskipainotetut varat sisältävät vastuun arvonriskin (CVA).

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

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

	Sopimuksen mukainen vastuu	Vastuuarvo	Vastuun riskipainotettu määrä	Omien varojen vaade
Luotto- ja vastapuoliriskit				
Saamiset valtioilta ja keskuspankeilta	285 536 705,00	341 569 370,00		
Saamiset aluehallinnoilta tai paikallisviranomaisilta	107 120 819,00	117 387 854,00		
Saamiset julkisyhteisöiltä ja julkisoikeudellisilta laitoksilta	12 066 700,00	12 066 700,00	2 413 340,00	193 067,20
Saamiset luottolaitoksilta	63 866 486,00	74 198 916,00	23 752 252,00	1 900 180,16
Saamiset yrityksiltä	97 045 263,00	45 594 985,00	40 295 784,00	3 223 662,72
Vähittäissaamiset	57 487 641,00	20 767 148,00	13 993 798,00	1 119 503,84
Kiinteistövakuudelliset vastuut	2 339 499 028,00	2 180 724 620,00	647 840 523,00	51 827 241,84
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	2 762 439,00	2 372 216,00	2 394 887,00	191 590,96
Vastuut katettujen joukkolainojen muodossa	33 650 705,00	33 650 705,00	3 365 071,00	269 205,68
Muut erät	64 870 808,00	62 677 355,00	62 677 355,00	5 014 188,40
Yhteensä	3 063 906 594,00	2 891 009 869,00	796 733 010,00	63 738 640,80
Operatiivinen riski			19 765 640,00	1 581 251,00
Muut riskit			7 672 055,00	613 764,00
Kaikki erät yhteensä	3 063 906 594,00	2 891 009 869,00	824 170 705,00	65 933 655,80

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

Hyväksytyllä rahoitusvakuudella tai muulla hyväksytyllä vakuudella suojattujen vastuiden kokonaisvastuuarvo

Saamiset yrityksiltä	1 156 038
Vähittäissaamiset	3 325 144
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	10 000
Yhteensä	4 491 182

Takauksilla tai luottojohdannaisilla suojattujen vastuiden kokonaisvastuuarvo

Saamiset yrityksiltä	52 962 699
Vähittäissaamiset	32 030 189
Maksukyvyttömyystilassa olevat vastuut	63 051
Yhteensä	85 055 939

47. Vähimmäisomavaraisuusaste

Vähimmäisomavaraisuusaste, %	3,14
------------------------------	------

48. Luotto- ja vastapuoliriskin enimmäismäärä

	Kirjanpitoarvo, brutto	Arvoltaan alentuneet saamiset	Kirjanpitoarvo, brutto, keskimäärin kauden aikana
Luotonanto			
Erääntymättömät	2 180 810 663,96		1 958 377 440,42
Erääntyneet 1-2 pv *)	3 842 488,25		27 052 380,83
Erääntyneet 3 pv-1 kk	25 733 137,16		21 438 888,61
Erääntyneet 1-3 kk	2 823 134,49		3 861 741,34
Järjestämättömät alle 3 kk **)	321 838,69		201 848,54
Järjestämättömät, erääntyneet yli 3 kk	2 731 463,72	301 171,58	2 350 234,25
Luotonanto yhteensä	2 216 262 726,27	301 171,58	2 013 282 533,99
Muut			
Saamiset luottolaitoksilta			
Erääntymättömät	5 985 705,48		5 407 042,41
Saamistodistukset			
Erääntymättömät	285 215 972,24		289 000 337,40
Osakkeet ja osuudet	6 711 548,83		6 711 548,83
Johdannaissopimukset			
Erääntymättömät	258 923,47		198 649,58
Muut yhteensä	298 172 150,02	0,00	301 317 578,22
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,14 %		

Liitetiedoissa 10 ja 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.

49. Luotonannon keskittyneisyys

Luotonanto luotonsaajaryhmittäin	Kirjanpitoarvo	%-osuus
Kotitaloudet	724 535 382,20	33 %
Asuntoyhteisöt	1 399 732 723,60	63 %
Yksityiset yritykset (asuntosijoittajat)	85 637 888,37	4 %
Muut	3 473 101,72	0 %
Yhteensä	2 213 379 095,89	100 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan		
Vakituinen asunto	2 145 230 261,81	97 %
Kulutusluotto	34 061 024,57	2 %
Vapaa-ajan asunto	8 256 372,35	0 %
Muut	25 831 437,16	1 %
Yhteensä	2 213 379 095,89	100 %
Luotonanto maakunnittain		
Uusimaa	1 727 836 780,62	78 %
Muu Suomi	485 542 315,27	22 %
Yhteensä	2 213 379 095,89	100 %

50. Maksuvalmiusriski

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2017	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	1 235 653 055	318 831 680	91 505 483	49 279	1 646 039 497
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	71 036	1 594 969	17 834 042	124 635	19 624 682
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	40 000 000	298 078 928	367 350 000	302 250 000	1 007 678 928
Johdannaissopimukset	464 532	-1 490 135	4 603 860	2 258 277	5 836 534
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		4 650 810			4 650 810
Taseen ulkopuoliset sitoumukset (sis. myönnetty mutta nostamattomat luotot)	308 680 304				308 680 304
Velat Yhteensä	1 584 868 927	621 666 252	481 293 385	304 682 192	2 992 510 755

51. Korkoriskiä koskevat tiedot

Uudelleenhinnoittelujankkohta 2017 (milj. €)	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset					
Saamiset	1267,7	1234,7			2502,4
Velat	253,9	2182,1			2436,0
Netto	1013,8	-947,4	0,0	0,0	66,4
Kiinteäkorkoiset					
Saamiset	4,3	8,2	443,7	400,2	856,4
Velat	40,0	103,9	550,3	388,5	1082,7
Netto	-35,7	-95,8	-106,6	11,8	-226,3

Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa euromääräisessä nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoin. Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltynä.

Herkkyyssanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet -0,25%), Pienenisi korkokate 2,1 miljoonaa euroa (kasvaisi 0,3 m€) tilinpäätöshetkeä seuraavan 12 kuukauden aikana. Korkokatteen pieneneminen aiheutuisi pääosin lyhytaikaisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin.

52. Muut vakavaraisuus- ja riskiasemaa kuvaavat tiedot

Riskilaji	Mittari	2017	2016
Luottoriski	Luototusaste (painotettu LTV-keskiarvo), %	37,4	38,4
Luottoriski	Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,14	0,11
Luottoriski	Arvon alentumistappiot, netto, milj. €	0,01	-0,27
Likviditeettiriski	Pitkäaikaisen varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta, %	94,9 %	94,9 %
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, milj. €	495,7	420,7
Likviditeettiriski	Lyhytaikainen maksuvalmius, kk	40,3	23,1
Likviditeettiriski	Lyhytaikaisen maksuvalmiuden osuus kokonaistaseesta, %	17,9	18,3
Likviditeettiriski	Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	3,4	2,6
Korkoriski	Tuloriski, milj. €	-1,1	-0,7
Korkoriski	Nykyarvoriski, milj. €	1,4	-0,3
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Kiinteistöomistusten yhteismäärä taseen loppusummasta, %	1,9 %	2,4 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot, % arvioituista käyvistä arvoista	94,8 %	94,0 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Vuokrausaste %	94,8 %	95,2 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna	4,0 %	3,8 %
Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit	Asuinhuoneistojen neliövuokra keskimäärin €/m2	21,1	19,1
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 maksuvalmiusliimit.		
Lyhytaikainen maksuvalmius, kk	Lyhytaikainen maksuvalmiuden riittävyys suhteessa varainhankinnan rahavirtoihin (päivien erotus*365 (päiviä vuodessa)*12(kuukausia vuodessa)		
Velkojen keskimaturiteetti, vuosia	Velkojen kassavirroilla painotettu keskimaturiteetti vuosina (jakajana 365)		
Tuloriski m€	Vuositasan muutos korkokatteessa, jos korot nousevat paralleelista 1% tilinpäätöshetkellä		
Nykyarvoriski m€	Muutos rahoitustaseen nykyarvossa, jos korot nousevat paralleelista 1% tilinpäätöshetkellä		
Kiinteistöomistusten yhteismäärä	Kiinteistöomistusten yhteismäärä 31.12. (%) taseen loppusummasta		
Kiinteistöomistusten kirjanpitoarvon suhde arvioituihin käypiin arvoihin	Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot 31.12., % arvioituista käyvistä arvoista 31.12., pois lukien omassa käytössä olevat tilat		
Vuokrausaste	Vuokrattuna olevien neliömäärien suhde omistuksessa oleviin neliömääriin 31.12.		
Sijoituskiinteistöjen nettotuotto	Sijoituskiinteistöjen nettotuotto / taseen 31.12.2016 ja 31.12.2017 kirjanpitoarvojen keskiarvolla laskettuna, %		
Asuinhuoneistojen keskineliövuokra	Keskimääräinen €/m2 vuokralla olevista omistuksista 31.12.		

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN 2017 ALLEKIRJOITUS

Helsingissä helmikuun 27. päivänä 2018

Hallitus

Sari Lounasmeri
puheenjohtaja

Harri Hiltunen
varapuheenjohtaja

Kai Heinonen

Pasi Holm

Mikko Huopio
toimitusjohtajan sijainen

Hannu Kuusela

Teemu Lehtinen

Ari Pauna
toimitusjohtaja

Tuija Virtanen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 1. päivänä 2018

PricewaterhouseCoopers Oy,
Tilintarkastusyhteisö

Jukka Paunonen, 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.

Lausuntomme on ristiriidaton hallitukselle annetun lisäraportin kanssa.

Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (y-tunnus 0116931-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2017. 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 lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Riippumattomuus

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

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1-kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 42.

Tarkastuksen yleinen lähestymistapa

Yhteenveto



- Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus: 3 miljoonaa euroa, joka on 0,11 % taseen loppusummasta.
- Tarkastuksen laajuus: Konsernitarkastuksessa kohteena olivat emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistys ja sen tytäryhtiö.
- Luottosalkkuun liittyvät arvonalentumiset
- Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

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

Olennaisuus

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

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

Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus	3 miljoonaa euroa (edellinen vuosi 1 miljoonaa euroa)
Olennaisuuden määrittämisessä käytetty vertailukohde	0,11 % taseen loppusummasta
Perustelut vertailukohteen valinnalle	Valitsimme olennaisuuden määrittämisen vertailukohteeksi taseen loppusumman, koska käsityksemme mukaan se on vakiintunut ja asianmukainen vertailukohde. Valitsimme sovellettavaksi prosenttiosuudeksi 0,11 %, joka on tilintarkastusstandardeissa yleisesti hyväksyttyjen määrällisten rajojen puitteissa.

Konsernitilinpäätöksen tarkastuksen laajuuden määrittäminen

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

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

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätöksen kokonaisuutena kohdistuneessa 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 liitetieto 17

Luotonanto on konsernin suurin liiketoiminta-alue ja luottoriski on konsernin liiketoiminnan riskeistä keskeisin. Konsernitilinpäätöksessä 31.12.2017 saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä ovat yhteensä 2 212,6 miljoonaa euroa muodostaen noin 79 % konsernitaseen loppusummasta (2 792,5 miljoonaa euroa). Luotonanto keskittyy kotitalouksille (henkilöasiakkaille) sekä asunto-osakeyhtiöille tai vastaaville asumisyhteisöille turvaava asuntovakuutta vastaan.

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

Prosessien ja kontrollien tarkastuksessa pyrittiin varmistumaan siitä, että konserni identifioi potentiaaliset ongelmaluotot ajoissa.

Tämän lisäksi kävimme läpi yksittäisiä kirjanpito kirjauksia sekä tarkastimme lainasaamisten arvostukseen liittyvien tietojen (kuten asiakkaiden maksukäyttäyty-

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 erityisesti tulevien kassavirtojen nykyarvoa.

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

Katso konsernitilinpäätöksen liitetieto 22

Konsernitilinpäätöksessä 31.12.2017 sijoituskiinteistöt ovat yhteensä 59,7 miljoonaa euroa muodostaen noin 2 % konsernitaseen loppusummasta (2 792,5 miljoonaa euroa). Sijoituskiinteistöt koostuvat pääsääntöisesti asuntotonteiksi tarkoitetuista maa-alueista, asunto-osakeyhtiöiden osakkeista sekä rakenteilla olevista asunto-osakeyhtiöiden osakkeista. 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 käypää arvoa.

minen sekä vakuuksien olemassaolo ja arvostus) oikeellisuutta. Tarkastustoimenpiteitä kohdistettiin otannalla sekä lainoihin, joiden arvo on alentunut että lainoihin, joiden arvo ei ole alentunut.

Olemme lisäksi arvioineet lainat ja muut saamiset liitetietojen asianmukaisuutta.

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

Tämän lisäksi kävimme läpi yksittäisiä kirjanpitokirjauksia sekä tarkastamme kiinteistöjen arvostuksia ulkopuolisten asiantuntijoiden tekemiin arvioihin tai konsernin arvostusmallin tuottamiin tuloksiin.

Arvostusmallissa käytettyjä parametreja vertasimme markkinahintoihin ja muihin hintalähteisiin sekä arvioimme arvostusmallin tuloksia.

Olemme lisäksi arvioineet sijoituskiinteistöt liitetietojen asianmukaisuutta.

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

Konsernitilinpäätöksen tai emoyhtiön tilinpäätöksen osalta ei ole EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 c -kohdassa tarkoitettuja merkittäviä olennaisen virheellisyysriskejä.

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 soveltuvissa 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 voitaisiin 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 tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. 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 varo- toimista.

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

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 27.3.1996 alkaen yhtäjaksoisesti 22 vuotta.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttöömmme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttöömmme kyseisen päivän jälkeen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

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

Lausuntonamme esitämme, että

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



Jos teemme ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttöömmme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 1.3.2018

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Jukka Paunonen
KHT