



Suomen Hypoteekkiyhdistys

# **SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS**

## **TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2007**

**147. toimintavuosi**

## SISÄLLYSLUETTELO

<i>TOIMINTAKERTOMUS</i> .....	3
TOIMINTAYMPÄRISTÖ .....	3
SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI.....	4
VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA .....	4
Luotonanto .....	4
Kiinteistösjoitukset .....	5
Muut varat.....	5
Johdannaissopimukset .....	6
Varainhankinta.....	6
OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET .....	6
KONSERNIN TOIMINNAN TULOS, KANNATTAVUUS JA VAKAVARAISUUS .....	7
OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN JA ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ.....	9
HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ .....	10
VAKAVARAISUUDEN JA RISKIEN HALLINTA .....	10
HALLINNOINTI- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄT .....	11
<i>TILINPÄÄTÖS</i> .....	14
KONSERNIN TUOSLASKELMA 1.1. – 31.12.2007 .....	14
KONSERNIN TASE 31.12.2007 .....	15
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA 1.1. – 31.12.2007 .....	17
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA 1.1. – 31.12.2007 .....	18
KONSERNIN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2007 .....	19
EMOYHTIÖN TUOSLASKELMA 1.1. – 31.12.2007.....	53
EMOYHTIÖN TASE 31.12.2007 .....	54
EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2007 .....	56
<i>TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN 2007 ALLEKIRJOITUS</i> .....	77
<i>TILINTARKASTUSMERKINTÄ</i> .....	78

Osavuositarkastus 1.1. - 30.6.2008 julkaistaan 26.8.2008.

## TOIMINTAKERTOMUS

### TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 147. toimintavuonna Yhdysvalloista alkaneet levottomuudet aiheuttivat häiriöitä raha- ja pääomamarkkinoilla. Markkinalevottomuuden taustalla olivat Yhdysvaltojen asuntorahoitusmarkkinalla vuoden puolivälissä lisääntyneet pankkien ns. subprime -asiakkaiden maksuvaikeudet. Epäluottamus levisi Yhdysvalloista muuallekin maailmaan, sillä subprime -luottoja oli arvopaperistettu ja myyty sijoituksina edelleen myös muun muassa eurooppalaisiin pankkeihin. Keskuspankit rauhoittivat luottolaitosten keskinäistä luottamuspulaa rahamarkkinaoperaatioillaan, mutta pankkien välinen vakuudeton luotonanto kiristyi näistä toimista huolimatta. Kiristyneen likviditeettitilanteen ja kohonneiden riskien vuoksi euriborkorot nousivat erityisesti vuoden lopussa. Pankit joutuivat vuoden 2007 heikoissa markkinaolosuhteissa tekemään arvonalentumiskirjauksia muissakin kuin subprime -sijoituksissaan. Tulosjulkistukset hälventänevät epävarmuutta ja palauttanevat vähitellen luottamusta markkinaosapuolien kesken.

Raha- ja pääomamarkkinoiden epävakaus sekä jatkunut korkojen nousu merkitsivät asuntomarkkinan rauhoittumista Suomessakin. Asuntokauppojen lukumäärä vuonna 2007 pysyi Tilastokeskuksen tammikuussa 2008 julkistaman ennakkotiedon mukaan kappalemääräisesti samalla tasolla kuin edellisvuonna. Asuntojen hintojen nousu jatkui, mutta edellisvuotta hitaampana. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen nousu oli koko maassa 5,1 prosenttia, pääkaupunkiseudulla 6,1 prosenttia ja muualla Suomessa 4,2 prosenttia. Tilastokeskuksen helmikuussa julkistama vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosinousu 2,1 prosenttia oli selvästi asuntojen hintojen nousua pienempi.

Suomen rahalaitosten kotitalouksille myöntämien asuntolainojen kanta kasvoi 12,4 prosenttia vuonna 2007 (14,1 % vuonna 2006). Uusien ja uudelleen neuvoteltujen sopimusten kasvu edellisestä vuodesta oli 7,4 prosenttia. Kasvuprosentti osoittaa rahalaitosten kotitalousasiakkaista käymän kilpailun jatkuneen edellisvuotta hieman laimeampana ja toisaalta, kilpailun siirtyneen osittain myös muihin tuoteryhmiin, muun muassa talletuksiin.

Euriborkorot nousivat tasaisesti koko vuoden. Yleisimmin asuntolainojen viitekorkona käytetty 12 kuukauden euriborkorko nousi vuositasona 0,72 prosenttiyksikköä. Samanaikaisesti pankkien uusien asuntoluottojen keskikorko nousi 0,73 prosenttiyksikköä, eli asuntolainamarginaalien lasku ei enää jatkunut edellisvuosien tapaan. Uusista asuntoluotoista valtaosa otettiin yhä euriborkorkoihin sidottuna. Pankkien omiin Prime-korkoihin sidottujen asuntolainojen suosio jatkui, sillä Prime-korkoja nostettiin markkinakorkojen nousua maltillisemmin vuoden 2007 aikana.

Kotitalouksien talletuskanta jatkoi Suomessa kasvuaan 11,9 prosentin vuosivauhdilla. Talletuksista käytiin toimintavuonna aiempia vuosia kireämpää kilpailua, mikä heijastui asiakkaille tarjottuina parempina talletuskorkoina. Talletuskannan keskikorko nousi euriborkorkojen nousua enemmän, tammikuun 1,65 prosentista joulukuun 2,41 prosenttiin. Kotitalouksien talletukset Suomen rahalaitoksiin eivät kattaneet määrällisesti kotitalouksien asunto- ja kulutusluottokantaa, ja siksi rahalaitokset rahoittivat toimintaansa myös muun muassa laskemalla liikkeeseen erilaisia velkapapereita.

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

Vakavaraisuusuudistuksella ei ollut vuonna 2007 merkittävää vaikutusta luottojen hinnoitteluun, sillä uudistuksen sisältö on ollut jo pitkään luottolaitostoimijoiden tiedossa. Luotonannon hinnoittelu tulee todennäköisesti tulevina vuosina heijastamaan entistä enemmän asiakkuuteen liittyvää riskiä, sillä sitä painotetaan luottolaitostoimijan pääomavaateiden määrittelyssä aiempaa laskentaa tarkemmalla ja monivivahteisemmalla tavalla.

Hypo-konserni siirtyi IFRS -tilinpäätöskäytäntöön vuonna 2007 ja IFRS -siirtymästä annettiin erillinen tiedote.

## **SUOMEN HYPOTEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI**

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni (jäljempänä Hypo-konserni) on ainoa asuntorahoitukseen ja asumiseen keskittynyt erikoistoimija Suomessa. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen kotipaikka ja hallinnollinen päätoimipaikka on Helsinki ja toiminta-alueena on koko Suomi. Konsernin emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä omistama keskinäinen yhtiö. Konsernissa on ainoastaan yksi segmentti, vähittäispankkitoiminta.

Hypo-konsernin konsernitilinpäätös muodostuu emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä (jäljempänä Hypoteekkiyhdistys, Hypo), sen täysin omistamasta tytäryhtiöstä Suomen AsuntoHypoPankki Oy:stä (jäljempänä AsuntoHypoPankki) sekä 61,9 prosenttisesti omistamasta kiinteistötytäryhtiö Bostadsaktiebolaget Taoksesta (jäljempänä Taos). Konsernitilinpäätökseen on rahoitustarkastuksen määräysten sallimalla tavalla jätetty yhdistelemättä osakkuudet kiinteistöyhtiöissä.

AsuntoHypoPankin tehtävänä on tarjota ensisijaisesti Hypoteekkiyhdistyksen asiakasjäsenille sopivia talletuspankkipalveluita, maksuliikepalvelut pois lukien. Taos omistaa ja hallinnoi tonttia ja rakennusta sekä vuokraa toimitiloja, joissa tiloissa myös Hypon asiakaspalvelutilat sijaitsevat.

## **VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA**

Konsernin tavoitteena on luoda jatkuvasti vaihtoehtoisia ja asiakaslähtöisiä tapoja asumiseen ja asumisen rahoittamiseen perinteisten palvelujen rinnalle. Hypon varat on sijoitettu pääosin antolainaukseen sekä osin sijoituskiinteistöihin. Varainhankinta on markkinaehtoista ja noudattelee korko- ja muilta ehdoiltaan antolainaustoiminnan ehtoja riskiaseman neutraloimiseksi.

### **Luotonanto**

Hypo-konsernin antolainauksen pääpainopistealue on kotitalouksille myönnettävät asuntolainat ja siihen läheisesti liittyvät muut rahoituspalvelut asuinkiinteistövakuutta vastaan. Hypon lainakannan kasvu painottui myös tilikaudella 2007 kotitalouksien nostamiin lainoihin, jolla sektorilla saavutettiin haasteellisesta toimintaympäristöstä huolimatta 6,9 prosentin kasvu. Luotonanto kokonaisuudessaan kasvoi 5,5 prosenttia. Konsernin lainakanta ei kuitenkaan kasvanut alkuperäisten tavoitteiden mukaisesti, koska tavoitteita tarkennettiin muuttuneiden markkinaolosuhteiden edellyttämällä tavalla. Uusia tai uudelleen neuvoteltuja lainoja nostettiin konsernissa kuitenkin yhteensä 152,1 miljoonaa euroa (161,0 milj. € vuonna 2006), joten kotitaloudet kilpailuttivat asuntolainojaan edelleen vilkkaasti.

Konsernin lainakanta vuoden lopussa muodostui pääryhmittäin seuraavasti:

#### Luotonanto luotonsaajaryhmittäin (milj. €)

	2007	%	2006	%
Kotitaloudet	346,8	71 %	325,0	70 %
Asuntoyhteisöt	116,8	24 %	117,1	25 %
Yksityiset yritykset	19,9	4 %	16,4	4 %
Muut	3,2	1 %	2,8	1 %
<b>Yhteensä</b>	<b>486,7</b>	<b>100 %</b>	<b>461,2</b>	<b>100 %</b>

#### Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan (milj. €)

Vakituinen asunto	413,2	85 %	408,3	89 %
Vapaa-ajan asunto	7,0	1 %	7,2	2 %
Kulutusluotto	22,3	5 %	21,1	5 %
Muu	44,3	9 %	24,6	5 %
<b>Yhteensä</b>	<b>486,7</b>	<b>100 %</b>	<b>461,2</b>	<b>100 %</b>

Ryhmään "Muu" sisältyy etupäässä asuinhuoneisto- ja tonttisijoittamista varten myönnettyjä lainoja.

Luotonantoon liittyvien järjestämättömien eli yli kolme kuukautta erääntyneinä olleiden saamisten kokonaismäärä pysyi edelleen alhaisena ja oli 2,9 miljoonaa euroa, mikä on 0,6 prosenttia lainakannasta. Edellisvuoden lopussa järjestämättömien saamisten määrä oli 2,2 miljoonaa euroa. Arvon alentumistappiot pysyivät edelleen hyvin alhaisina.

Kiinteäkorkoisten lainojen osuus Hypon lainakannasta kotitalouksille oli tilikauden päättyessä 37,9 prosenttia, kun niiden osuus Suomessa vastaavalle sektorille on huomattavasti alhaisempi, vain 6,7 prosenttia.

#### Kiinteistösijoitukset

Hypo-konserni hyödyntää tasettaan monipuolisesti tarjotessaan tuotteita ja palveluita asiakasjäsenille. Kiinteistösijoitukset ovat vakiintunut osa konsernin strategian mukaista, asiakasjäsenille tarjottavaa tuotekokonaisuutta ja siten osa aktiivista liiketoimintaa. Kiinteistösijoitukset sijaitsevat pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla ja koostuvat pääosin vuokrattuina olevista asuinhuoneistoista ja asuntoyhtiöille pitkäaikaisesti vuokratuista ja murto-osin lunastettavaksi tarkoitetuista asuntotonteista.

Konsernin kiinteistösijoitukset lisääntyivät 6,0 prosenttia 3,1 miljoonalla eurolla. Eniten lisääntyivät sijoitukset kaavoitettuihin asuntotontteihin Hypon tonttikonseptin mukaisesti, jolloin niistä saadaan myös heti sijoituksen alusta lähtien tontinvuokratuottoa. Valtaosin hankintamenoin, osin arvonkorotetuin arvoin eli uushankintamenoin kirjanpitoon merkityt kiinteistösijoitukset olivat 54,0 miljoonaa euroa (51,0 milj. €). Kiinteistösijoitusten käyvät arvot olivat tilikauden päättyessä 16,3 miljoonaa euroa niiden kirjanpitoarvoa korkeammat. Taseen loppusummaan suhteutettuna kiinteistösijoitukset olivat 9,2 prosenttia, eli selvästi alle luottolaitoslain salliman 13 prosentin enimmäismäärän. Eräiden liikehuoneistojen käyvän arvon katsottiin alentuneen tilikaudella niiden uushankintamenoa alhaisemmaksi, joten niiden tasearvoa oikaistiin 0,2 miljoonalla eurolla. Tuloslaskelmaan kirjatut arvonalentumiset olivat hyvin vähäiset.

#### Muut varat

Konsernin likviditeettiasema pidettiin tilikaudella vahvana johtuen lisääntyneistä epävarmuustekijöistä ja häiriöistä kansainvälisillä luottomarkkinoilla. Käteiset varat, saamiset luottolaitoksilta ja saamistodistukset olivat yhteensä 25,2 miljoonaa euroa ja sisälsivät rahamarkkinatalletuksia sekä sijoituksia lyhyen koron rahastoihin. Suoria tai välillisiä sijoituksia ns.

sub-prime-rahastoihin ei ole tehty. Maksuvalmiutta turvasivat talletusten lisäksi myös käyttämättömät, sitovat rahoituslimiitit, joiden yhteismäärä tilikauden päättyessä oli 12,2 miljoonaa euroa. Käytettävissä olevat muut varainhankintalimiitit sekä maksuvalmius yhteensä kattoivat konsernin velkasopimuksiin ja luotonannon kasvutavoitteisiin liittyvät tarpeet tilinpäätöshetkeä seuraavilta 25 kuukaudelta.

Hypoteekkiyhdistys luopui tilikaudella pörssiosakesijoituksistaan strategian mukaisesti. Osakkeet ja osuudet vähenivät tilikaudella 7,6 miljoonaa euroa. Rahastosijoitusten arvonalentumiset olivat hyvin vähäiset.

Hypon työntekijöiden etuus pohjaiseksi luokiteltava lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiöstä, joka on suljettu vuonna 1991. Eläkesäätiön varojen ja velvoitteiden ylijäämä 8,2 milj. € on kirjattu konsernin muihin varoihin ja laskennallisella verovelalla vähennettynä omaan pääomaan. Eläkesäätiön aktuaarilaskelmiin perustuva vaikutus 0,6 miljoonaa on kirjattu tulosvaikutteisesti. Eläkesäätiöllä ei ollut suoria tai välillisiä sijoituksia ns. sub-prime -rahastoihin.

### **Johdannaissopimukset**

Taseen korkoriskin suojaamiseksi tehdyt koronvaihtosopimukset on kirjattu käypään arvoonsa ja rahavirtojen suojausmallin mukaisesti esitetty taseen johdannaissopimuksissa ja oman pääoman käyvän arvon rahastossa. Osakeindeksisidonnaisiin joukkovelkakirjalainoihin liittyvien kytkettyjen johdannaisten ja niitä vastaavien optiosopimusten käyvät arvot on kirjattu tulosvaikutteisesti ja niiden vastakirjaukset on esitetty taseen johdannaissopimuksissa. Taseen vastaavissa ja vastattavissa esitettyjen kytkettyjen johdannaisten käyvät arvot 31.12.07 olivat 6,1 miljoonaa euroa. Taseen saataviin on merkitty lisäksi rahavirtojen suojauslaskentamallin mukaisesti käypään arvoon arvostetut koronvaihtosopimukset 1,7 miljoonaa euroa. Johdannaissopimuksista taseeseen kirjatut velat olivat 6,1 miljoonaa euroa.

### **Varainhankinta**

Liiketoiminnan käyttöön tarvittavat varat hankitaan euromääräisenä rahoitusmarkkinoilta laskemalla liikkeeseen joukkovelkakirjalainoja ja sijoitustodistuksia sekä muilta rahoittajatahoilta yksittäisin velkakirjalainoin. Konsernin varainhankinnan yhteismäärä oli 485,9 miljoonaa euroa, vähennystä edellisen tilikauden päättymisestä oli 0,1 miljoonaa euroa.

Suomen Asiakastiedon Hypo-konsernille antama pitkäaikainen luottoluokitus pysyi tilikaudella tehdyn päivityksen yhteydessä edelleen tasolla A+ vakaa, mikä edustaa luottoluokittajan käyttämässä skaalassa ylempää keskitasoa. Hypon antolainaus eli pääosa taseen saatavakannasta on kiinnitysluottopankkien tapaan aina reaalivakuudellista, mikä on konsernin varainhankinnan hinnan muodostuksessa hyvän vakavaraisuuden ohella olennainen elementti.

Hypoteekkiyhdistyksen 300 miljoonaan euron joukkovelkakirjaohjelma päivitettiin 13.1.2007. Hypoteekkiyhdistys ei laskenut tilikaudella liikkeelle joukkovelkakirjoja, vaan kattoi varainhankinnan erääntyvät sitoumukset maksuvalmiustalletuksilla sekä muilla velkainstrumenteilla, pääosin sijoitustodistuksilla. Joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeellä oleva kanta 31.12.2007 oli 264,7 (227,1 milj. €), mikä oli 54,5 % kokonaisvarainhankinnasta. AsuntoHypoPankin ottolainaus- eli talletuskanta oli 34,1 miljoonaa euroa. Talletuskannan lisäys edelliseen tilinpäätöshetkeen verrattuna oli 10,4 milj. €.

## **OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET**

Oma pääoma oli tilikauden päättyessä 73,0 miljoonaa euroa (68,6 milj. €), kasvua edellisen tilikauden päättymisestä oli 6,6 %. IFRS -siirtymässä 1.1.2006 huomioitiin Suomen

Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön varojen ja eläkevastuiden välinen ero, mikä kasvatti konsernin omaa pääomaa. Tilikaudella tapahtuneet oman pääoman muutokset sekä 1.1.2006 tehdyt IFRS-oikaisut on esitetty vuoden 2007 tilinpäätöksessä kohdassa "Konsernin oman pääoman laskelma".

Arvonkorotuksia peruutettiin uudelleenarvostusrahastosta 0,2 miljoonaa euroa sijoituskiinteistösalkusta tapahtuneiden myyntien vuoksi, vastaerä kirjattiin suoraan voittovaroihin. Johdannaissopimusten arvon muutos kartutti käyvän arvon rahastoa 1,1 miljoonaa euroa. Pörssiosake- ja rahastosijoitusten käyvän arvon muutos ja tehdyt osake- ja rahasto-osuusmyynnit pienensivät käyvän arvon rahastoa nettomääräisesti 4,7 miljoonaa euroa. Hallituksen tekemän esityksen mukaisesti vuoden 2006 voittovaroja kirjattiin vararahastoon 0,1 miljoonaa euroa ja käyttörahastoon 1,6 miljoonaa euroa. Katsauskauden voitto kartutti omia pääomia 7,2 miljoonalla eurolla.

Emoyhtiön taseessa oleva, EVL 46 §:n mukainen, laskennallisella verovelalla vähennetty yleinen luottotappiovaraus 11,8 milj. € (10,8 milj. €), on konsernitilinpäätöksessä esitetty vapaassa omassa pääomassa kohdassa edellisten tilikausien voitto.

## **KONSERNIN TOIMINNAN TULOS, KANNATTAVUUS JA VAKAVARAISUUS**

Hypo-konserni tavoittelee tasaista lainakannan ja asiakasjäsenten määrän kasvua riskit halliten. Kannattavuudesta ja kustannuksista huolehditaan pitämällä organisaatio tuottavuutta edistävänä ja toimintatavat kustannustehokkaina. Toiminnan tulos käytetään vakavaraisuuden ylläpitämiseen ja kilpailukykyisten tuotteiden kehittämiseen asiakasjäsenten eduksi.

Konsernin liikevoitto oli erinomainen, 9,5 miljoonaa euroa (4,8 milj. €). Liikevoiton kasvu johtui ensisijaisesti edellistä tilikautta suuremmista myyntivoitoista, jotka toteutuivat pitkäaikaisina pidettyjen pörssiosakkeiden ja rahasto-osuuksien myynnistä. Kulu-tuottosuhde oli 31,6 prosenttia (45,0 %).

Konsernin toimintaa kuvaa ja sitä seurataan mittarilla, joka on korkokatteen, korkorahastotuottojen ja myyntivoitoista puhdistetun sijoituskiinteistöjen nettotuottojen yhteissumma 5,3 miljoonaa euroa (5,2 milj. €). Maksuvalmiuden ylläpitämisestä edellisvuotta enemmän korkorahastoissa aiheutui, että korkokatteeseen on tässä mittarissa lisätty korkorahastolunastusten yhteydessä realisoituneet tuotot 0,4 miljoonaa euroa. Vertailukelpoinen korkokate kehittyi myönteisesti, kasvua oli 0,1 miljoonaa euroa (-0,2 milj. €), korkotuotot lisääntyivät korkokuluja enemmän. Sijoituskiinteistöjen nettotuotot ilman myyntivoittoja säilyivät edellisvuoden tasolla.

Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot koostuivat pörssiosakkeiden myyntivoitoista 5,9 miljoonaa euroa (0,6 milj. €) ja korkorahasto-osuuksien lunastuksissa kirjatuista voitoista 0,4 miljoonaa euroa (0,0 milj. €). Pörssiosakesalkusta luovuttiin strategian mukaisesti tilikaudella kokonaisuudessaan pitkään jatkuneen suotuisan hintakehityksen vuoksi.

Palkkiotuottojen kehittyminen pysyi suotuisana, lisäys oli 5,8 prosenttia. Liittymismaksut kirjattiin IFRS -käytännön mukaisesti konsernin tuloslaskelmaan.

Sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 3,9 miljoonaa euroa, (4,4 milj. €), josta myyntivoittojen osuus oli 1,6 miljoonaa euroa (2,0 milj. €). Sijoituskiinteistöjen vastike- ja kunnostusmenot, poistot ja arvonalentumiset mukaan lukien, kasvoivat hieman vuokraustoiminnasta saatuja tuottoja enemmän, mikä heijastaa vuokrahintoihin kohdistuvia korotuspaineita Hypossa, kuten vuokrausmarkkinalla yleensäkin.

Hallintokulut olivat yhteensä 3,8 miljoonaa euroa (3,3 milj. €), noususta 0,4 miljoonaa euroa aiheutti tilikaudella toteutettu muutos ohjaus- ja kannustinjärjestelmän mukaisten palkkojen kirjaamisessa. Henkilöstön palkka- ja henkilösivukulut kasvoivat 1.6.2007 voimaan tulleen Rahoitusalan työehtosopimuksen vuoksi vuositasolla noin viidellä prosentilla. Myös panostukset henkilöstön kannustamiseen, kouluttamiseen ja työhyvinvoinnin ylläpitämiseen lisäsivät henkilöstökuluja. Muiden hallintokulujen ryhmässä kulujen lisäys oli 3,4 prosenttia, eli hieman yleistä kustannustason nousua enemmän. Kulurakennetta ohjattiin panostamalla kuluryhmän sisällä edellistä vuotta enemmän markkinointiin eli näkyvyyden ja tunnettuuden parantamiseen.

Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä pienenevät talletuspankkisovelluksen tultua tilikaudella kokonaan poistetuksi ja olivat 0,3 milj. € (0,4 milj. €).

Liiketoiminnan muut kulut kasvoivat 4,0 prosentilla ja olivat 0,3 miljoonaa euroa.

Tuloverot lisääntyivät hyvästä liikevoitosta johtuen ja olivat 2,3 miljoonaa euroa (0,9 milj. €). Lainakannan kasvun vuoksi yleistä luottotappiovarausta kasvatettiin 1,3 miljoonalla eurolla (1,6 milj. €), mikä vähensi tilikauden veroja 0,3 miljoonaa euroa (0,4 milj. €) laskennallisten verovelkojen lisääntyessä vastaavasti.

#### *Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja vakavaraisuus*

Konsernin tunnusluvut vuosilta 2007 ja 2006 on esitetty omia varoja ja vakavaraisuutta lukuun ottamatta laskentaperiaatteiltaan vertailukelpoisina. Vuosien 2005-2003 tunnusluvut ovat suomalaiseseen laskentakäytäntöön perustuvia eivätkä siten vertailukelpoisia IFRS –tilinpäätöksistä esitettyjen tunnuslukujen kanssa.

#### **TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 2003-2007**

	2003	2004	2005	2006	2007
Liikevaihto	20,1	17,2	18,5	23,4	34,9
Liikevoitto / tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	4,1	3,7	2,7	4,8	9,5
% liikevaihdosta	20,3	21,7	14,5	20,6	27,3
Oman pääoman tuotto % (ROE)	6,7	5,1	4,2	6,8	10,2
Koko pääoman tuotto % (ROA)	0,8	0,6	0,5	0,8	1,2
Omavaraisuusaste, %	11,9	12,7	12,3	11,8	12,5
Vakavaraisuus, %	20,9	19,7	18,7	18,2	20,4
Omat varat	55,0	56,1	59,7	64,0	66,9
Omien varojen vähimmäisvaatimus	19,7	22,8	25,6	28,2	26,2
Kulu-tuotto-suhde, %	51,0	45,5	64,0	45,0	31,6
Henkilöstömäärä	32	35	32	29	30
Palkat ja palkkiot	1,1	1,2	1,4	1,3	1,9
Taseen loppusumma	438,6	438,9	474,6	582,9	586,5

Tunnuslukujen ja vakavaraisuuden laskentakaavat:

$$\text{Oman pääoman tuotto \% (ROE)} = \frac{\text{liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$$

$$\text{Koko pääoman tuotto \% (ROA)} = \frac{\text{liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{taseen loppusumma keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$$

$$\text{Omavaraisuusaste \%} = \frac{\text{oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä}}{\text{taseen loppusumma}} \times 100$$

$$\text{Vakavaraisuus \%} = \frac{\text{omat varat}}{\text{omien varojen vähimmäisvaatimus}} \times 8$$

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

## OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN JA ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

### *Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen*

Hypoteekkiyhdistyksen ja sen konsernin taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia vuoden 2007 tilikauden päättymisen jälkeen.

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

### *Arvio tulevasta*

Hyössä on varauduttu rahoitusmarkkinoiden ongelmien varalta. Erinomainen tulos, entisestäänkin vahvistunut vakavaraisuus ja maksuvalmiuden hyvin korkea taso sekä varovainen luotonanto ja taseen asunto- ja kiinteistö-sijoitusten markkinahintoihin nähden varovainen arvostus luovat Hypolle hyvät edellytykset pärjätä liiketoiminnassaan hyvin myös silloin, jos kansainvälisten rahoitusmarkkinoiden ongelmat pitkittyvät.

Asuntorahoituksen ainoana erikoistojijana Hypon liiketoimintanäkymät jatkuvat suotuisina. Hypoteekkiyhdistyksen lainakanta kasvatetaan tavoitteiden mukaisesti kannattavuudesta huolehtien ja riskit halliten.

## HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen 22 §: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.

Hallituksen esitys Hypoteekkiyhdistyksen voittovarojen käyttämisestä on:

### Voittovarot

Vuoden 2007 voitto	4 980 300,71
Edellisten vuosien käyttämätön voitto	<u>1 125 898,80</u>
Voittovarot yhteensä	6 106 199,51

### Voiton käyttöehdotus

Siirretään vararahastoon	100 000,00
Siirretään käyttörahastoon	6 000 000,00
Varataan yleishyödyllisiin tarkoituksiin	5 000,00
Jätetään käyttämättä	<u>1 199,51</u>
Yhteensä	6 106 199,51

## VAKAVARAISUUDEN JA RISKIEN HALLINTA

Hypo-konsernin emoyhtiö, luottoyhteisö Suomen Hypoteekkiyhdistys sekä emoyhtiön täysin omistama tytäryhtiö, talletuspankki Suomen AsuntoHypoPankki Oy, ovat soveltaneet luotto- ja operatiivisen riskin pääomatarpeen laskennassa Basel II -vakavaraisuuskehikkoa 1.1.2007 alkaen. Omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille lasketaan standardimenetelmällä konserniyhtiöiden toiminnan luonne ja laajuus huomioiden. Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

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

IFRS -siirtymällä ei ollut vaikutusta konsernin omiin varoihin. Uudistunut vakavaraisuuskehikko merkitsi konsernin vakavaraisuuden paranemista, sillä kotitalousluotot käsitellään vakavaraisuuslaskennassa aiempaa laskentamenetelmään verrattuna vähäriskisempinä. Konserni arvioi sen omien varojen ylijäämän olevan sekä määrällisesti että laadullisesti hyvällä tasolla kattamaan myös vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävät toiminnan ja toimintaympäristön riskit.

## HALLINNOINTI- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄT

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimintaa säätelevät luottolaitosten toimintaa sääntelevät yleiset lait ja asetukset sekä erityislaki hypoteekkiyhdistyksistä. Rahoitustarkastus valvoo toimilupaviranomaisena Hypoteekkiyhdistyksen toimintaa. Vaikka Hypoteekkiyhdistys ei ole ns. listayhtiö, on sillä joukkovelkakirjojen liikkeeseenlaskijana velvollisuus noudattaa monelta osin listayhtiöitä koskevia säännöksiä. Yksityiskohtaisemmat tiedot Hypoteekkiyhdistyksen hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä (Corporate Governance Statement) on julkaistu erillisenä asiakirjana, joka on saatavissa Hypoteekkiyhdistyksestä ja sen kotisivuilta osoitteesta [www.hypo.fi](http://www.hypo.fi).

### *Hypoteekkiyhdistyksen kokous, hallintoneuvosto ja hallitus*

Hypoteekkiyhdistyksen jäsenet käyttävät ylintä päätösvaltaa Hypoteekkiyhdistyksen kokouksissa niissä asioissa, jotka kuuluvat kokouksen päätettäviin. Hypoteekkiyhdistyksen varsinainen kokous pidettiin Helsingissä 30. päivänä maaliskuuta 2007.

Hypoteekkiyhdistyksen asioita hoitavat hallintoneuvosto, hallitus ja toimitusjohtaja. Toimielinten jäsenvalinnat tehtiin Hypoteekkiyhdistyksen nimitysvaliokunnan tekemän valmistelutyön ja esitysten pohjalta. Kaikki valinnat olivat yksimielisiä ja nimitysvaliokunnan esitysten mukaisia.

Erovuorossa olleista hallintoneuvoston jäsenistä valittiin uudelleen seuraavaksi kolmivuotiskaudeksi 2007 - 2010 Mikael Englund, Kallepekka Osara, Juhani Ruskeepää, Väinö Teperi ja Riitta Vahela-Kohonen. Hallintoneuvoston jäsenten määrää lisättiin esityksen mukaisesti yhdellä, uusi määrä on 18 henkilöä. Uutena jäsenenä hallintoneuvostoon seuraavaksi kolmivuotiskaudeksi 2007 - 2010 valittiin toimitusjohtaja Veikko M. Vuorinen. Hallintoneuvoston puheenjohtajaksi valittiin professori Markku Koskela ja varapuheenjohtajaksi asianajaja Väinö Teperi.

Hallitukseen kuuluivat 1.4.2007 alkaen sijoitusjohtaja Jari Eklund, toimitusjohtaja Teemu Lehtinen, toimitusjohtaja Sixten Korkman, professori Hannu Kuusela, professori Jarmo Leppiniemi, toimitusjohtaja Olli Salakka, pääjohtaja Jukka Tammi sekä lisäksi lakimääräisesti Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtaja Matti Inha ja tämän varamiehenään varatoimitusjohtaja Ari Pauna. Hallitus valitsi puheenjohtajakseen professori Jarmo Leppiniemen ja varapuheenjohtajakseen pääjohtaja Jukka Tammen. Hallituksella oli 12 kokousta. Kokousten osallistumisaste oli lähes 100 %.

### *Tilintarkastajat ja sisäinen tarkastus*

Varsinaisessa kokouksessa 30.3.2007 varsinaisiksi tilintarkastajiksi valittiin seuraavaksi tilikaudeksi suostumuksensa mukaisesti KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, jonka nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana toimii Juha Wahlroos, KHT ja tämän varamiehenä Jukka Mynttinen, KHT.

Hallitus päätti 30.3.2007 pitämässään kokouksessa sisäisen tarkastuksen vuosisopimuksesta Ernst & Young Oy:n kanssa vastuunalaisena sisäisenä tarkastajana johtaja Ilona Halla.

## HENKILÖSTÖ, ELÄKEVASTUUT, KANNUSTAMINEN JA OSAAMISEN KEHITTÄMINEN

Henkilöstön määrä oli vuoden aikana keskimäärin 32 (32), tilikauden lopussa vakituisen henkilöstön määrä oli 26 (28) ja määräaikaisen henkilöstön määrä 4 (1). Toimitusjohtaja ja tämän varamies eivät sisälly näihin lukuihin. Kaikki työsuhteet olivat kokoaikaisia. Tilikauden aikana palkattiin yksi vakituinen henkilö ja kolme määräaikaista henkilöä ja kauden aikana päättyi kaksi vakituista työsuhdetta ja yksi määräaikainen työsuhde työsuhteiden ehtojen mukaisesti.

Henkilöstöstä noin 75 prosenttia työskentelee välittömästi asiakaspalvelutehtävissä ja noin 25 prosenttia hallintotehtävissä. Suhdeluku on muuttunut merkittävästi vuodesta 2002 alusta lukien, jolloin suhdeluku oli 30 prosenttia asiakaspalvelutehtävissä ja 70 prosenttia hallintotehtävissä.

Henkilöstön keski-ikä on 43,9 vuotta. Henkilöstön nuorin oli vuoden lopussa 21 vuotias ja vanhin 61 vuotias. Henkilöstön työsuhteiden pituus on keskimäärin 8,8 vuotta. Henkilöstöstä 25,8 prosenttia oli miehiä ja 74,2 prosenttia naisia. Johtoryhmän kuudesta jäsenestä kaksi on naisia ja neljä jäsentä miehiä. Johto- ja esimiestehtävissä tai niihin verrattavissa olevissa asiantuntijatehtävissä toimivista henkilöistä 58,8 prosenttia on naisia ja 41,2 prosenttia on miehiä.

Hypoteekkiyhdistykselle ei ole laadittu nimenomaista tasa-arvosuunnitelmaa organisaation pienen koon vuoksi. Tilikauden aikana voimaan tulleen uudistuneen yhteistoimintaa yrityksissä koskevan lain myötä Hypoteekkiyhdistyksessä toteutetaan vuoden 2008 muuttuneen lain edellyttämiä toimenpiteitä. Näiden toimenpiteiden osana laaditaan Hypoteekkiyhdistykselle tasa-arvosuunnitelma osana kokonaisvaltaista henkilöstösuunnitelmaa (henkilöstö- ja koulutussuunnitelma sekä työsuojeluohjelma).

Koko henkilöstö kuuluu käytössä olevan henkilöstön kannustin- ja palkitsemisjärjestelmän piiriin. Palkitsemisjärjestelmässä huomioidaan yrityksen menestyminen, osastojen menestyminen sekä kunkin henkilökohtainen suoriutuminen. Järjestelmä on ollut käytössä vuodesta 2002 lukien ja se on pääpiirteiltään pysynyt ennallaan. Järjestelmän sisältö ja perusteet vahvistetaan kuitenkin kullekin vuodelle erikseen Hypoteekkiyhdistyksen hallituksen toimesta. Järjestelmän kautta on mahdollista ansaita enintään 8 - 16 viikon palkkaa vastaava ylimääräinen, harkinnanvarainen palkkio. Asiakaspalvelussa ja markkinointitehtävissä olevien palkkiomaksimi vaihtelee 12 -16 viikon välillä ja hallintotehtävissä olevien kohdalla 8 - 12 viikon välillä. Palkkion maksamisesta päätetään toimihenkilöiden ja keskijohdon osalta toimitusjohtajan esityksestä hallituksen toimesta ja toimitusjohtajan ja tämän varamiehen osalta hallituksen esityksestä Hypoteekkiyhdistyksen palkkiovaliokunnassa.

Henkilöstön osaamisen, johtamisen ja työyhteisön toiminnan kehittäminen on keskeinen osa konsernin liiketoimintastrategiaa. Tilikauden aikana käytiin jokaisen henkilökuntaan kuuluvan kanssa ainakin yksi tulos- ja kehityskeskustelu. Määrää arvioitaessa on huomioitava organisaation pieni koko ja ylimmän johdon sekä toimihenkilöiden lähiesimiesten jatkuva osallistuminen päivittäisjohtamiseen. Tilikauden aikana jatkettiin vuoden 2006 aikana toteutettujen, koko henkilöstöä koskeneiden "360 astetta" -esimies-, -kollega- ja -alaisarviointien ja koko työyhteisön nyky- ja tavoitetoimintakulttuurikartoitusten lopputulosten hyödyntämistä.

Henkilöstöstä 22 prosentilla on perustutkintona yliopisto- tai korkeakoulututkinto, 78 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Naisista 12 prosentilla on yliopisto- tai korkeakoulututkinto ja 88 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Miehillä vastaavat luvut ovat 57 prosenttia ja 43 prosenttia.

Koko henkilöstön osaamiseen panostettiin tilikaudella Helsingin kauppakorkeakoulun pienyrityskeskukseen toteuttamalla räätälöidyllä jatkokoulutusohjelmalla (Hypo Premium), jolla varmistettiin ulkoisten ja sisäisten myyntitaitojen ja muuttuvan yrityskulttuurin omaksuminen organisaatiossa. Lisäksi tilikauden aikana rekrytoidut uudet henkilöt suorittivat mainitun Hypo Premium -koulutusohjelman lisäksi sisäisen Hypo Prime -koulutusohjelman. Tilikaudella asiakaspalvelussa ja myynnissä työskentelevistä henkilöistä suoritti uuden LKV-tutkinnon 2 henkilöä. LKV-tutkintoon valmistavan ns. KED-koulutusohjelman suoritti hyväksytysti puolestaan 3 henkilöä. LKV-tutkinnon suorittaneiden kokonaismäärä kasvoi näin 12 henkilöön ja KED-koulutusohjelman suorittaneiden määrä puolestaan 17 henkilöön. Kaiken kaikkiaan koulutuspäiviä toteutettiin noin kolme työntekijää kohden. Koulutuskustannukset maksettiin täysin työantajan toimesta ja työajan aikana tapahtuneesta koulutuksesta maksettiin täysi palkka ja työajan

ulkopuoliselta koulutusajalta myönnettiin ylimääräistä vapaata koulutukseen osallistumisen motivoimiseksi.

Työhyvinvointiin panostettiin merkittävästi toteuttamalla työnantajan aloitteesta koko henkilöstöä koskeva työuupumusseulonta keväällä 2007 ja tarjoamalla siihen liittyen halukkaille mahdollisuus käyttää työterveyshuollon osana myös työpsykologin erityispalveluita. Lisäksi koko henkilöstölle tarjottiin mahdollisuus henkilökohtaiseen ns. laajaan fyysisen kunnan kuntokartoitukseen sekä henkilökohtaisen kunto-ohjelman laatimiseen terveydenhuollon ammattilaisen opastuksessa.

Koko henkilöstölle, työsuhteen laadusta riippumatta, on tarjolla pakollisen työterveyshuollon lisäksi merkittävä määrä terveydenhuollon lisäpalveluita pitkäaikaisen yhteistyötahon Mehiläinen Oy:n tarjoamana. Tämän lisäksi henkilöstön käytettävissä on tehtävästä ja työsuhteen laadusta riippumatta liikuntasetelit ja lomanviettopaikat.

Lisäksi tilikauden aikana tehtiin Uudenmaan työsuojelupiirin toimesta koko konsernia koskeva pankki-, rahoitus- ja vakuutuslalle suuntautunut viranomaisaloitteellinen työsuojelutarkastus. Tarkastuksen päätavoitteina oli työhyvinvoinnin edistäminen ja tuki- ja liikuntaelinsairauksien ehkäisy. Tarkastus toteutettiin ns. Halmeri-menetelmän avulla. Touko-kesäkuun aikana toteutetussa tarkastuksessa havaitut korjaamistoimenpiteet koskivat lähinnä työsuojeluun liittyvän lainsäädännön sisäistä viestintää esimiehille ja kokonaispalkkaisten toimihenkilöiden työajanseurantaa. Uudenmaan työsuojelupiirin kanssa sovitut toimenpiteet toteutettiin sovitulla tavalla syyskuun 2007 loppuun mennessä.

Hypoteekkiyhdistyksen henkilökunnan pakollinen eläketurva on järjestetty Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiolasta otetulla vakuutuksella. Lisäeduista huolehtii toimintapiiriltään suljettu Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö, jossa ei ole vastuuvajasta. Lisäetujen piirissä on henkilöstön kokonaismäärästä 9 henkilöä toimitusjohtaja mukaan luettuna.

Henkilöstön osaamisen, johtamisen ja työyhteisön toiminnan kehittämisen seuraavat laajemmat haasteet liittyvät asiakaspalvelun ja myynnin tiimityöyhteisöprojektin ohjaamiseen ja tukemiseen sekä hallintotehtävissä toimivien henkilöiden verkostoitumismahdollisuuksien kasvattamiseen. Lisäksi seuraamme eläkelainsäädännön kehittymistä ja sen suomien mahdollisuuksien hyödyntämistä henkilöstön edelleen kannustamiseksi ja sitouttamiseksi.

Helsingissä helmikuun 29. päivänä 2008

Hallitus

## TILINPÄÄTÖS

### KONSERNIN TULOSLASKELMA 1.1. – 31.12.2007

Euroa	Liitetieto	2007	2006
Korkotuotot	1	22 695 705,93	16 730 824,81
Korkokulut	1	-20 059 048,55	-13 874 400,79
<b>KORKOKATE</b>		<b>2 636 657,38</b>	<b>2 856 424,02</b>
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista	2	132 634,06	107 812,39
Palkkiotuotot	3	945 277,56	876 479,64
Palkkiokulut	3	-20 908,95	-3 167,50
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	4	6 291 392,03	550 700,38
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	5	3 911 945,72	4 356 296,78
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-2 290 041,70	-1 744 881,56
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		150 470,84	114 705,97
Muut henkilösivukulut		-119 274,84	-98 346,84
Muut hallintokulut		-1 587 151,14	-1 535 659,45
Hallintokulut yhteensä		-3 845 996,84	-3 264 181,88
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	7	-262 309,87	-398 285,21
Liiketoiminnan muut kulut	6	-284 745,70	-273 919,52
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	8	-3 456,30	19 115,30
<b>LIIKEVOITTO</b>		<b>9 500 489,09</b>	<b>4 827 274,40</b>
Tuloverot	9	-2 294 351,05	-874 946,02
<b>VARSAINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN</b>		<b>7 206 138,04</b>	<b>3 952 328,38</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>		<b>7 206 138,04</b>	<b>3 952 328,38</b>

## KONSERNIN TASE 31.12.2007

Euroa	Liitetieto	2007	2006
<b>VASTAAVAA</b>			
Käteiset varat	11,12,30	1 264 443,06	320 248,60
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	12,13,28,30	6 310 684,01	2 551 979,17
Muut	12,13,28,30	3 000 000,00	22 550 000,00
		9 310 684,01	25 101 979,17
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	14,28,30	486 667 600,52	461 241 796,08
Saamistodistukset			
Julkisyhteisöiltä	15,28,30	2 194 498,09	4 905 630,40
Muilta	15,28,30	6 971 831,26	6 477 689,43
		9 166 329,35	11 383 319,83
Osakkeet ja osuudet	16,30	5 611 077,31	13 241 184,36
Johdannaissopimukset	17,30	7 728 695,55	9 247 983,87
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	18,20	310 850,99	197 115,41
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	19,20,44	52 953 976,17	49 455 536,93
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet		1 086 575,06	1 530 769,14
Muut aineelliset hyödykkeet	19,20,44	392 796,23	374 172,91
		54 433 347,46	51 360 478,98
Muut varat	21,33	9 491 366,49	7 685 225,35
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	22	2 539 735,14	3 079 067,40
Laskennalliset verosaamiset	23	7 089,82	10 796,62
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>586 531 219,70</b>	<b>582 869 195,67</b>

## KONSERNIN TASE 31.12.2007

	Liitetieto	2007	2006
<b>VASTATTAVAA</b>			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	28,30	120 107 463,09	165 129 298,90
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	28,30	20 802 046,50	17 289 309,06
Muut	28,30	13 280 751,45	6 435 465,92
		<u>34 082 797,95</u>	<u>23 724 774,98</u>
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	28,30	65 325 896,52	70 080 770,98
		<u>99 408 694,47</u>	<u>93 805 545,96</u>
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjat	24,28,30	209 113 530,41	218 066 729,12
Muut	24,28,30	55 577 801,91	7 306 897,41
		<u>264 691 332,32</u>	<u>225 373 626,53</u>
Johdannaissopimukset			
	30	6 088 222,11	8 673 728,48
Muut velat			
Muut velat	25	3 474 705,08	2 330 076,67
Siirtovelat ja saadut ennakot	26	9 059 158,52	7 811 404,95
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	27,28,30	1 700 000,00	1 700 000,00
Laskennalliset verovelat			
	23	8 958 258,47	9 495 518,95
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma			
	32,45	5 000 000,00	5 000 000,00
Uudelleenarvostusrahasto			
	45	6 261 702,95	6 445 439,40
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto			
	45	22 466 348,79	22 366 348,79
Vapaat rahastot			
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta	45	1 213 950,39	424 948,99
Käypään arvoon arvostamisesta	45	22 741,82	3 519 490,85
Muut rahastot	45	12 900 000,00	11 300 000,00
Edellisten tilikausien voitto			
	45	17 972 503,65	15 541 438,82
Tilikauden voitto			
	45	7 206 138,04	3 952 328,39
		<u>73 043 385,64</u>	<u>68 549 995,24</u>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b><u>586 531 219,70</u></b>	<b><u>582 869 195,67</u></b>

## LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA 1.1. – 31.12.2007

Euroa

	Peruspää- oma	Uudelleen- arv.rah.	Vara- rahasto	Käyvän arvon rah.	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 31.12.2005	5 000 000	6 944 322	22 266 349	2 868 549	9 000 000	12 423 984	58 503 205
IFRS-oikaisut 1.1.2006				-593 763		5 303 651	4 709 888
<b>IFRS-avaava tase 1.1.2006</b>	<b>5 000 000</b>	<b>6 944 322</b>	<b>22 266 349</b>	<b>2 274 786</b>	<b>9 000 000</b>	<b>17 727 636</b>	<b>63 213 093</b>
Rahavirran suojaukset							
Omaan pääomaan kirjattu määrä				600 037			600 037
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				715 083			715 083
Myytavissä olevat rahoitusvarat							
Käyvän arvon muutos				1 430 351			1 430 351
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-550 700			-550 700
Kiinteistösijoitukset		-674 166		0		674 166	0
Hallituksen esitys voittovarojen käyttämiseksi			100 000		2 300 000	-2 405 000	-5 000
Oman pääoman kirjauksiin liittyvät laskennalliset verot		175 283		-525 117		-455 363	-805 197
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotuotot yhteensä	0	-498 883	100 000	1 669 654	2 300 000	-2 186 197	1 384 574
Tilikauden voitto						3 952 328	3 952 328
Tuotot ja kulut yhteensä	0	-498 883	100 000	1 669 654	2 300 000	1 766 132	5 336 902
<b>Oma pääoma 31.12.2006</b>	<b>5 000 000</b>	<b>6 445 439</b>	<b>22 366 349</b>	<b>3 944 440</b>	<b>11 300 000</b>	<b>19 493 767</b>	<b>68 549 995</b>
	<b>Peruspää- oma</b>	<b>Uudelleen- arv.rah.</b>	<b>Vara- rahasto</b>	<b>Käyvän arvon rah.</b>	<b>Muut rahastot</b>	<b>Voitto- varat</b>	<b>Yhteensä</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2007</b>	<b>5 000 000</b>	<b>6 445 439</b>	<b>22 366 349</b>	<b>3 944 440</b>	<b>11 300 000</b>	<b>19 493 767</b>	<b>68 549 995</b>
Rahavirran suojaukset							
Omaan pääomaan kirjattu määrä				1 095 397			1 095 397
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-29 179			-29 179
Myytavissä olevat rahoitusvarat							
Käyvän arvon muutos				1 566 056			1 566 056
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-6 291 392			-6 291 392
Kiinteistösijoitukset		-248 293				248 293	0
Hallituksen esitys voittovarojen käyttämiseksi			100 000		1 600 000	-1 705 000	-5 000
Oman pääoman kirjauksiin liittyvät laskennalliset verot		64 556		951 371		-64 556	951 371
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotuotot yhteensä	0	-183 736	100 000	-2 707 748	1 600 000	-1 521 264	-2 712 748
Tilikauden voitto						7 206 138	7 206 138
Tuotot ja kulut yhteensä	0	-183 736	100 000	-2 707 748	1 600 000	5 684 874	4 493 390
<b>Oma pääoma 31.12.2007</b>	<b>5 000 000</b>	<b>6 261 703</b>	<b>22 466 349</b>	<b>1 236 692</b>	<b>12 900 000</b>	<b>25 178 642</b>	<b>73 043 386</b>

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA 1.1. – 31.12.2007

Euroa	2007	2006
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Saadut korot	22 782 537,56	16 002 610,48
Maksetut korot	-19 903 700,58	-11 102 415,81
Palkkiotuotot	930 965,41	911 387,08
Palkkiokulut	-20 908,95	-3 167,50
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	3 943 168,88	5 062 118,26
Hallintokulut	-3 457 201,06	-3 705 709,99
Liiketoiminnan muut kulut	-284 745,70	-273 919,52
Luotto- ja takaustappiot	-3 456,30	19 115,30
Tuloverot	-978 291,69	-695 774,12
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä</b>	<b>3 008 367,57</b>	<b>6 214 244,18</b>
<b>Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)</b>		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-25 295 711,26	-52 039 020,98
Sijoituskiinteistöt	-4 714 170,48	-6 953 340,92
<b>Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä</b>	<b>-30 009 881,74</b>	<b>-58 992 361,90</b>
<b>Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)</b>		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	10 358 022,97	12 198 351,26
<b>Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä</b>	<b>10 358 022,97</b>	<b>12 198 351,26</b>
<b>LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>-16 643 491,20</b>	<b>-40 579 766,46</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>		
Käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta	49 525,31	-434 434,94
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)	2 066 176,69	513 912,29
Saadut osingot	132 634,06	107 812,39
Osakesijoitusten nettotuotot	6 291 392,03	550 700,38
<b>INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>8 539 728,09</b>	<b>737 990,12</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>		
Pankkilainat, uudet nostot	17 060 850,36	0,00
Pankkilainat, takaisinmaksut	-62 082 686,17	-13 746 063,11
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-4 094 791,88	14 890 716,28
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	0,00	77 986 650,00
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-8 953 198,71	-27 246,10
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	66 799 936,18	0,00
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-18 529 031,68	-96 031 702,28
Velat, joilla huonompi etuoikeus, lis. (+) / väh. (-)	0,00	92 153 874,11
<b>RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT</b>	<b>-9 798 921,90</b>	<b>75 226 228,90</b>
<b>RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS</b>	<b>-17 902 685,01</b>	<b>35 384 452,56</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>43 115 969,73</b>	<b>7 731 517,17</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>25 213 284,72</b>	<b>43 115 969,73</b>
<b>RAHAVAROJEN MUUTOS</b>	<b>-17 902 685,01</b>	<b>35 384 452,56</b>

## KONSERNIN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2007

### TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

#### *Yleistä*

Suomen Hypoteekkiyhdistys on itsenäinen asuntorahoitukseen ja asumiseen erikoistunut luottolaitos, jonka jäseniä ovat lainanottajat. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen erityistarkoituksena on etupäässä pitkäaikaisina lainoina hankituista varoista myöntää pitkäaikaisia lainoja pääasiassa joko kiinnitysvakuutta tai muuta turvaavaa vakuutta vastaan yksityishenkilöille ja yhteisöille pääasiassa asuntotarkoitukseen. Talletuspankkitoimintaa harjoittava tytäryhtiö Suomen AsuntoHypoPankki Oy tarjoaa konsernin asiakaskunnalle talletusten ja Visa-korttien lisäksi myös kiinteistösektorin uudisrakennuskohteiden rs-palveluja. Konsernin liiketoiminta on kokonaisuudessaan euromääräistä. Rahoitustarkastus valvoo viranomaisena Hypoteekkiyhdistyksen toimintaa.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni (jäljempänä Hypo-konserni) 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.

Hypo-konserni on siirtynyt raportoimaan IFRS-standardien mukaan vuoden 2007 alusta. IFRS-siirtymätiedote julkaistiin 12.6.2007 ja siinä selostettiin IFRS-siirtymän vaikutukset. Vuoden 2006 luvut on vastaavasti muutettu vertailukelpoiseksi.

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

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

#### **Konserni**

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

Asunto Oy Mäkipellontie 4 (konsernin omistus 60%) ja Asunto Oy Vanhaväylä 17 (konsernin omistus 50,7%) sekä osakkuusyhtiöinä olevat asunto-osakeyhtiöt on käsitelty muiden kiinteistösijoitusten tavoin ja esitetään aineellisissa hyödykkeissä. Näiden yhtiöiden vaikutus konsernin toiminnan

tulokseen ja taloudelliseen asemaan on vähäinen. Kiinteistösijoitusten laskentaperiaatteet on käsitelty jäljempänä.

## **Rahoitusinstrumentit**

### *Rahoitusvarat*

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

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

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

### *Rahavarat*

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

### *Rahoitusvelat*

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

Hypon liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat, joiden tuotto sijoittajille on sidottu tiettyjen osakeindeksien arvon kehitykseen, sisältävät ns. kytkettyjä johdannaisia (asetettuja osakeindeksi-optiota). Vastaavasti Hypo on suojannut oman positionsa erillisillä johdannaissopimuksilla, mikä johtaa siihen, että järjestely kokonaisuudessaan vastaa tavallista vaihtuvakorkoista tai kiinteäkorkoista velkaa. Nämä velkoihin liittyvät kytketyt johdannaiset ja niitä vastaavat erilliset optiosopimukset on markkina-arvostettu ja kirjattu tulosvaikutteisesti. Taseessa ne esitetään vastaavaa ja vastattavaa puolella erässä Johdannaissopimukset.

Velat kirjataan taseeseen tai taseesta pois selvityspäivälle.

#### *Rahoitusjohdannaiset*

Muihin kuin edellä kuvattuihin johdannaissopimukseen sovelletaan suojauslaskentaa. Suojauslaskennan tavoitteena on, että suojauskohteiden ja suojausinstrumenttien rahavirtojen tulosvaikutukset kohdistetaan ajallisesti samalle laskentaperiodille. Hypon soveltama suojauslaskentamalli on rahavirtojen suojaus. Suojausinstrumentit ovat korkojohdannaisia, joilla muutetaan suojauskohteen vaihtuvat kassavirrat kiinteäkorkoisiksi 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 tai samankaltaisten velkojen ryhmän ja suojausinstrumentin tai samankaltaisten suojausinstrumenttien ryhmän pääomat, eräpäivät, uudelleenhinnoittelupäivät, korkojaksot sekä sopimusten viitekorot ovat täysin tai hyvin lähellä toisiaan vastaavia. Tehokkuuden jälkikäteistodentamisessa, joka tehdään vähintään kaksi kertaa vuodessa, todennetaan suojaussuhteessa olevien suojausinstrumenttien tai niiden ryhmän ja suojattavien velkojen tai niiden samankaltaisen ryhmän tehokkuuden tuloksen olevan 80 ja 125 prosentin välillä. Suojausinstrumentin tai niiden ryhmän voiton tai tappion tehon osuus kirjataan tulosvaikutteisesti. Mikäli suojaus osoittautuu esimerkiksi olosuhteiden muuttumisen vuoksi tehottomaksi, lopetetaan kyseisen suojaussuhteen suojauslaskenta.

Johdannaissopimukset on arvostettu käypään arvoon. Käyvät arvot kirjataan taseeseen saamisiksi ja veloiksi ja vastaerät laskennallisella verolla oikaistuina oman pääoman käyvän arvon rahastoon, jolloin niiden realisoitumattomista käyvän arvon muutoksista ei aiheudu tulosvaikutusta. Koronvaihtosopimusten perusteella saatava ja maksettava korkotuotto ja -kulu on kirjattu nettomääräisenä korkokuluihin ja siirtyvät korot on sisällytetty siirtosaamisiin ja –velkoihin. Koronvaihtosopimusten odotettujen kassavirtojen ajoittuminen on ilmoitettu osana liitetietoa ”Rahoitusvarojen ja –velkojen käyvät arvot ja maturiteettijakauma”.

#### *Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon laskennassa noudatetut periaatteet*

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

Johdannaissopimusten, joista valtaosa koostuu perinteisistä koronvaihtosopimuksista, sekä kiinteäkorkoisten velka- ja saatavaerien käypä arvo on laskettu diskonttaamalla tulevat kassavirrat nykyhetkeen markkinakoroilla. Markkinakorkoihin, joihin on käytetty euribor- ja swap-korkoja, on lisätty vastapuolen luottoriskin mukainen riskilisa eli marginaali. Optiosopimusten markkina-arvostuksessa on käytetty yleisesti käytössä olevia option arvostusmalleja, joiden syöttötiedot (esim. osakeindeksien arvot ja volatilitteetit) perustuvat markkinoilta saataviin arvoihin. Käytännössä markkina-arvot saadaan emissiot järjestäneiltä pankeilta.

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

### ***Aineettomat hyödykkeet***

Aineettomiin hyödykkeisiin kirjatut menot koostuvat sekä valmiista että keskeneräisistä it-hankkeista. Aineettomat hyödykkeet on kirjattu taseeseen kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumistappioilla vähennettyyn hankintamenuun. Hyödykkeiden taloudellinen vaikutusaika on rajallinen ja korkeintaan seitsemän vuotta. Poistot aloitetaan, kun hyödyke on valmis käyttöönotettavaksi ja poistomenetelmänä käytetään tasapoistoa. Tuloslaskelmassa poistot esitetään erässä Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä.

### ***Aineelliset hyödykkeet***

#### *Kiinteistösijoitukset*

Kiinteistösijoitukset on jaettu taseessa sijoituskiinteistöihin ja muihin kiinteistöihin. Sijoituskiinteistöt koostuvat pääsääntöisesti asuntotontteiksi tarkoitetuista maa-alueista ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeista. Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet käsittävät omassa käytössä olevan osuuden kiinteistöstä sekä sijoitukset rakenteilla oleviin asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin. Näiden ryhmien väliset siirrot on esitetty liitetiedoissa.

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

Joihinkin kiinteistösijoituksiin on aikaisemmissa FAS-tilinpäätöksissä tehty arvonorotuksia. IFRS-siirtymähetkellä kiinteistöjen uutena oletushankintamenu on käytetty FAS-tilinpäätöksen arvoja IFRS 1.17 ja 1.18 kohtien sallimalla tavalla. Näin ollen konsernitilinpäätöksen uudelleenarvostusrahasto vastaa FAS-periaattein laadittujen erillisyhtiöiden arvonorotusrahastoja.

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

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

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

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

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

#### *Muut aineelliset hyödykkeet*

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

#### **Vapaaehtoiset eläke-etuudet**

Hypon työntekijöiden pakollinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja vapaaehtoinen lisäeläketurva Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiössä (suljettu vuonna 1991). Eläkesäätiöjärjestely luokitellaan etuuspohjaiseksi. Eläkesäätiön varat on konsernitilinpäätöksessä arvostettu käypään arvoon ja velvoitteet nykyarvoon tarkasteluhetken laskentaolettamien perusteella. IFRS-siirtymähetkellä 1.1.2006 kaikki kertyneet vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjattiin siirtymähetken taseeseen IFRS 1.20 sallimalla tavalla. Siirtymähetken varojen ja velvoitteiden erotus esitetään ”Muissa varoissa” ja edellisten tilikausien voittovaroissa vähennettynä laskennallisella verovelalla. Siirtymähetken jälkeen eläkesäätiön aktuaarilaskelmiin perustuva vaikutus

esitetään oikaisemalla tuloslaskelman erää ”Eläkekulut” ja vastaavasti taseen ”Muita varoja”.

### ***Uudet standardit ja tulkinnat***

Konserni on vuonna 2007 ottanut käyttöön seuraavat standardit ja tulkinnat: ”IFRS 7, Rahoitusinstrumentit” ja ”IAS 1, Tilinpäätöksen esittäminen”, jossa on muutos koskien pääomien esittämistä. Tämän standardin ja muutoksen käyttöönottoon liittyen on lisätty rahoitusinstrumentteihin ja pääomien laatuun liittyviä liitetietoja. Näiden standardien ja tulkintojen käyttöönotolla ei ollut vaikutusta konsernin tulokseen tai taseeseen.

Konserni ei ole soveltanut seuraavia julkistettuja IFRS/IAS –standardeja ja tulkintoja, joiden noudattaminen ei vielä ole pakollista: IFRS 8 Operating Segments, IFRIC 8 Scope of IFRS 2, IFRIC 11 – IFRS 2 Group and Treasury Share Transactions, IFRIC 12 Service Concession Arrangements, IFRIC 13 Customer Loyalty Programmes, IFRIC 14, IAS 19 The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction. Näiden standardien ja tulkintojen käyttöönotolla ei arvioida olevan vaikutusta konsernin tulokseen tai taseeseen.

### ***Verot***

#### *Tilivuoden verot*

Tilivuoden verot sisältävät tilikauden verotettavaan tuloon perustuvan verokulun sekä aikaisempien tilikausien verotettavaan tuloon perustuvat tilikaudella kirjatut oikaisut.

#### *Laskennalliset verosaatavat ja -velat*

Eläkesäätiön ylikate, myytävissä olevien sijoitusten ja koronvaihtosopimusten arvostuksesta syntynyt käyvän arvon rahasto sekä kiinteistösijoitusten FAS-tilinpäätöksessä tehdyistä arvonkorotuksista syntynyt uudelleenarvostusrahasto on käsitelty taseessa laskennallisilla veroilla oikaistuin arvoin ja vastaerät on kirjattu taseen laskennallisiin verosaamisiin ja verovelkoihin.

### ***Tuloutusperiaatteet***

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

### ***Segmenttiraportointi***

Hypon johto on kattavan tarkastelun perusteella päätynyt ratkaisuun, että Hypolla on vain yksi varsinainen segmentti – vähittäispankkitoiminta.

## KONSERNIN SIIRTYMINEN IFRS -RAPORTOINTIIN JA SIIRTYMÄN VAIKUTUKSET

### *Yleistä IFRS -siirtymisestä*

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin tilinpäätös on laadittu 31.12.2006 asti luottolaitoslain, valtiovarainministeriön asetuksen ja Rahoitustarkastuksen Tilinpäätös- ja toimintakertomusstandardin 3.1 mukaisesti. Näiden säädösten perusteella Hypo-konserni on jo vuoden 1.1.2005 alusta tehnyt IFRS -tilinpäätöksen edellyttämiä oikaisukirjauksia. Esimerkiksi ”Myytäväissä olevat” osakesijoitukset on arvostettu käypään arvoonsa jo vuoden 2005 tilinpäätöksessä.

Varsinaiseen IFRS -tilinpäätöskäytäntöön Hypo siirtyi vuoden 2007 alusta ja ensimmäinen varsinainen IFRS -standardien ja tulkintojen mukaisesti laadittu tilinpäätös on tilikautta 1.1. – 31.12.07 koskeva tilinpäätös. Vuoden 2007 osavuositarkastus laadittiin uusien periaatteiden mukaisesti.

Seuraavissa kappaleissa on kerrottu IFRS -siirtymisen vaikutuksista Hypon taloudelliseen informaatioon vuodelta 2006. Informaatio perustuu kesäkuussa 2007 voimassa olleisiin IFRS -standardeihin.

### *IFRS -siirtymän olennaiset vaikutukset*

IFRS siirtymän olennaisimmat vaikutukset liittyvät seuraaviin eriin ja standardeihin: Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön varojen ja eläkevastuiden välinen ero (ylikate) ja huomioiminen Hypo-konsernin tilinpäätöksessä (IAS 19), Koronvaihtosopimusten arvostus käypään arvoon ja kirjaaminen taseeseen (IAS 39) ja kotimaisen tilinpäätöskäytännön mukaiseen eli FAS -tilinpäätökseen sisältyneiden sijoituskiinteistöjen myynnin yhteydessä tuloutuneiden arvonkorotusten oikaiseminen pois vuoden 2006 tuloksesta. (IFRS 1, IAS 40).

Eläkesäätiön ylikatteen huomioiminen Hypon tilinpäätöksessä kasvattaa Hypon omaa pääomaa. Rahoitustarkastuksen omien varojen tulkintaohjeiden mukaisesti IAS 19:n mukainen eläkevastuun ylikate jätetään kuitenkin huomioimatta omissa varoissa ja riskipainotetuissa saamisissa, joten kirjauksilla ei ole vaikutusta vakavaraisuuteen. Vaihtuvakorkoisiin rahoituseriin liittyviin koronvaihtosopimukseen on sekä FAS että IFRS -tilinpäätöksessä sovellettu suojauslaskentaa. Koronvaihtosopimusten nimellispääoma esitettiin FAS -tilinpäätöksessä taseen ulkopuolisissa erissä ja markkina-arvot esitettiin ainoastaan taseen liitetiedoissa. IFRS -tilinpäätöksessä koronvaihtosopimukseen sovellettu suojauslaskentamalli on rahavirtojen suojaus ja sopimusten käyvät arvot kirjataan oman pääoman käyvän arvon rahastoon, jolloin niiden käyvän arvon muutoksista ei aiheudu tulosvaikutusta. Koronvaihtosopimusten käsittelyn muutoksella ei ole vaikutusta vakavaraisuuslaskentaan.

FAS -tilinpäätöksen vuoden 2006 tulokseen sisältyneiden myynnin yhteydessä tuloutuneiden arvonkorotusten oikaiseminen vaikutti vuoden 2006 IFRS-

tulokseen, mutta konsernin omaan pääomaan ja vakavaraisuuteen kirjauksella ei ollut vaikutusta.

### **IFRS-siirtymän vaikutukset lukuina**

Seuraavissa taulukoissa esitetään siirtymän vaikutukset konsernin omaan pääomaan, vakavaraisuuteen, tulokseen ja keskeisiin tunnuslukuihin. Luvut on esitetty tuhansina euroina.

#### **LASKELMA HYPO-KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA**

	1.1.2006	30.6.2006	31.12.2006
Oma pääoma FAS:n mukaisesti	58 503	60 309	62 497
IFRS -siirtymän vaikutukset			
IAS 39 Rahoitusinstrumentit	-594	-81	425
IAS 19 Työsuhde-etuudet	5304	5 466	5 628
IFRS oikaisut yhteensä	4710	5 385	6 053
Oma pääoma IFRS:n mukaisesti	63 213	65 694	68 550

#### Vakavaraisuuslaskennan mukaiset omat varat

	1.1.2006	30.6.2006	31.12.2006
Omat varat FAS:in mukaisesti	59 740	61 705	64 000
Omat varat IFRS:n mukaisesti	59 740	61 705	64 000

#### Laskelma Hypo-konsernin tilikauden tuloksen muutoksista

	1.1.2006- 30.6.2006	1.7.2006- 31.12.2006	1.1.2006- 31.12.2006
Tilikauden tulos FAS:n mukaisesti	1 914	1 934	3 848
IAS 18 Tuotot	158	120	278
IAS 19 Työsuhde-etuudet	162	162	324
IAS 40 Sijoituskiinteistöt	-222	-277	-499
IFRS oikaisut yhteensä	99	5	104
Tilikauden tulos IFRS:n mukaisesti	2 013	1 940	3 952

#### IFRS siirtymän vaikutukset Hypo-konsernin keskeisiin tunnuslukuihin

	FAS 30.6.2006	IFRS 30.6.2006	FAS 31.12.2006	IFRS 31.12.2006
Vakavaraisuus, %	18,7	18,7	18,2	18,2
Kulu-tuotto-suhde, %	46,4	43,1	47,9	45,0

### **Muutokset tilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin IFRS -siirtymisen seurauksena**

#### *Johdannaiset*

Hypo käyttää koronvaihtosopimuksia korkoriskiltä suojautumiseen ja ne johdannaisopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa, on arvostettu FAS -tilinpäätöksessä luottolaitoslain sallimalla tavalla hankintamenoon, koska myös suojauksen kohteena olevat rahoitusvälineet on arvostettu hankintamenoon. IFRS -tilinpäätöksessä koronvaihtosopimukset arvostetaan käypään arvoonsa ja niihin sovelletaan rahavirtojen suojauslaskentamallia.

Käypään arvoon arvostamisesta aiheutuva oikaisukirjaus esitetään taseen vastaavissa erässä "Johdannaissopimukset" ja negatiivinen oikaisukirjaus vastaavasti taseen vastattavissa. Näiden lukujen netto, oikaistuna laskennallisilla veroilla, esitetään omassa pääomassa erässä "Käyvän arvon rahasto". Laskennalliset verot esitetään taseen molemmin puolin joko "Laskennallisissa verosaamisissa" tai "Laskennallisissa verovelooissa"

Hypon liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat, joiden tuotto sijoittajalle on sidottu tiettyjen osakeindeksien arvon kehitykseen sisältävät ns. kytkettyjä johdannaissopimuksia (asetettuja osakeindeksioptioita). Vastaavasti Hypo on suojannut oman positionsa erillisillä johdannaissopimuksilla. Nämä velkoihin liittyvät kytketyt johdannaissopimukset ja niitä vastaavat erilliset optiosopimukset on markkina-arvostettu ja kirjattu tulosvaikutteisesti jo FAS -tilinpäätöksessä, mistä johtuen niistä ei ollut tarpeen tehdä erillistä IFRS -oikaisukirjausta.

#### *Kiinteistösijoitukset*

Sijoituskiinteistöt on käsitelty FAS -tilinpäätöksessä hankintamenomallin mukaisesti ja vastaavaa arvostusmallia jatketaan myös IFRS -tilinpäätöksessä.

Joihinkin omassa käytössä oleviin ja sijoituskiinteistöihin on aikaisemmissa FAS -tilinpäätöksissä tehty arvonkorotuksia ja ne on esitetty FAS -tilinpäätöksessä arvonkorotusrahastossa vähennettynä laskennallisella verovelalla. IFRS -siirtymähetkellä kiinteistöjen uutena oletushankintamenona on käytetty FAS -tilinpäätöksen arvoja IFRS 1.17 ja 1.18 kohtien sallimalla tavalla. FAS -tilinpäätöksen vuoden 2006 tulos sisältää myynnin yhteydessä tuloutuneita arvonkorotuksia, jotka on oikaistu pois tuloksesta IFRS -tilinpäätöksessä. Oikaisukirjaus esitetään "Sijoituskiinteistöjen nettotuotoissa" ja edellisen tilikauden voittovaroissa. IFRS -tilinpäätöksen uudelleenarvostusrahasto vastaa FAS -tilinpäätöksen arvonkorotusrahastoa.

Asunto-osakeyhtiöt on yhdistelty FAS -tilinpäätökseen rivi riviltä suhteellisen omistuosuuden mukaisesti IAS 31:n edellyttämällä tavalla vuoden 2005 tilinpäätöksestä lähtien. Vastaavaa käytäntöä jatketaan IFRS -tilinpäätöksessä.

#### *Palkkiotuotot ja -kulut*

Palkkiotuottoihin tehty IFRS -oikaisukirjaus koskee lainan noston yhteydessä perittäviä lakisääteisiä liittymismaksuja, jotka on FAS -tilinpäätöksessä kirjattu vararahastoon Suomen Hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen edellyttämällä tavalla. IFRS -tilinpäätöksessä liittymismaksut kirjataan tuloksen kautta.

Muihin palkkiotuotto- tai kulukirjauksiin ei ole tehty IFRS -oikaisuja. Näistä yksittäin tarkasteltuna merkittävimpiä ovat joukkovelkakirjalainojen liikkeeseenlaskuun liittyvät transaktiomenot, jotka on jaksotettu velan

juoksuajalle efektiivisen korkokannan menetelmällä jo FAS -tilinpäätöksessä Rahoitustarkastuksen 3.1. standardin edellyttämällä tavalla.

#### *Vapaaehtoiset eläke-etuudet*

Hypon työntekijöiden pakollinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja vapaaehtoinen lisäeläketurva Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiössä (suljettu vuonna 1991). Eläkesäätiöjärjestely luokitellaan etuus pohjaiseksi. Eläkesäätiön varat on arvostettu käypään arvoon ja velvoitteet nykyarvoon tarkasteluhetken laskentaolettamien perusteella. IFRS-siirtymähetkellä 1.1.2006 kaikki kertyneet vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjattiin siirtymähetken taseseeseen IFRS 1.20 sallimalla tavalla. Siirtymähetken varojen ja velvoitteiden erotus esitetään ”Muissa varoissa” ja edellisten tilikausien voittovaroissa vähennettynä laskennallisella verovelalla. Siirtymähetken jälkeen eläkesäätiön aktuaarilaskelmiin perustuva vaikutus esitetään oikaisemalla tuloslaskelman erää ”Eläkekulut” ja vastaavasti taseen ”Muita varoja”.

#### *Segmenttiraportointi*

Hypon johto on kattavan tarkastelun perusteella päätenyt ratkaisuun, että Hypolla on vain yksi varsinainen segmentti – vähittäispankkitoiminta.

## KONSERNIN TULOSLASKELMAN 1.1. – 31.12.2007 LIITETIEDOT

### 1 Korkotuottojen ja -kulujen erittely tase-erittäin

	2007	2006
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut saamiset		
Saamiset luottolaitoksilta	234 182,41	146 711,42
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	21 655 710,96	16 447 911,91
Yhteensä	21 889 893,37	16 594 623,33
Saamistodistukset	798 879,69	128 635,48
Muut korkotuotot	6 932,87	7 566,00
Korkotuotot yhteensä	22 695 705,93	16 730 824,81
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut velat		
Velat luottolaitoksille	-6 203 019,31	-5 576 622,11
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	-4 883 445,54	-2 477 190,37
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-8 869 628,78	-5 052 534,37
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	-72 353,88	-52 675,26
Yhteensä	-20 028 447,51	-13 159 022,11
Johdannaissopimukset	-29 178,61	-715 082,93
Muut korkokulut	-1 422,43	-295,75
Korkokulut yhteensä	-20 059 048,55	-13 874 400,79

### 2 Tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista

	2007	2006
Osinkotuotot, myytävissä olevat sijoitukset	132 634,06	107 812,39

### 3 Palkkiotuotot ja -kulut

	2007	2006
Luotonannosta	497 138,40	581 685,43
Ottolainauksesta	605,53	2 454,19
Lainopillista tehtävistä	89 477,33	49 229,79
Muusta toiminnasta	358 056,30	243 110,23
Palkkiotuotot yhteensä	945 277,56	876 479,64
Muut palkkiot	-20 908,95	-3 167,50
Palkkiokulut yhteensä	-20 908,95	-3 167,50

### 4 Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot

	2007	2006
Osakkeiden ja rahasto-osuuksien myyntivoitot	6 291 392,03	550 700,38

### 5 Sijoituskiinteistöjen nettotuotot

	2007	2006
Vuokratuotot	3 226 767,18	3 156 840,76
Myyntivoitot (-tappiot)	1 559 912,48	1 964 473,32
Muut tuotot	924,05	
Maksetut vastikkeet ja muut hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä, jotka kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	-772 735,73	-719 264,66
Muut kulut	-15 796,05	-12 794,08
Arvon alentumiset	-10 544,93	0,00
Suunnitelman mukaiset poistot	-76 581,28	-32 958,56
Yhteensä	3 911 945,72	4 356 296,78

**6 Liiketoiminnan muut kulut**

	2007	2006
Vuokratkulut	-25 268,01	-72 950,23
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-28 778,73	-18 919,19
Muut kulut	-230 698,96	-182 050,10
Yhteensä	-284 745,70	-273 919,52

**7 Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä**

	2007	2006
Suunnitelman mukaiset poistot	-262 309,87	-398 285,21

**8 Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista sekä muista rahoitusvaroista**

	2007	2006
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot	-39 901,94	-25 105,17
Vähennykset	36 445,64	44 220,47
Yhteensä	-3 456,30	19 115,30

**9 Tuloverot**

	2007	2006
Tuloslaskelman verojen erittely		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva verokulu	-2 172 432,50	-935 192,82
Laskennallisten verojen muutos	-145 382,64	61 300,00
Edellisten tilikausien verot	23 464,09	-1 053,20
Verot tuloslaskelmassa	-2 294 351,05	-874 946,02
Verojen täsmäytyslaskelma		
Tulos ennen veroja	9 500 489,09	4 827 274,40
Verovapaat tulot	-262 650,06	-305 304,54
Vähennyskelvottomat kulut	6 162,73	7 338,16
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-513 064,57	-92 502,71
	8 730 937,20	4 436 805,31
Verot laskettuna 26%:in verokannalla	-2 270 043,67	-1 153 569,38
Edellisten tilikausien verot	23 464,09	-1 053,20
Muut erät	-47 771,47	279 676,56
Verot tuloslaskelmassa	-2 294 351,05	-874 946,02

## 10 Liiketoiminta-alueita ja maantieteellisiä markkina-alueita koskevat tiedot

Hypo-konsernilla on ainoastaan yksi varsinainen segmentti, vähittäispankkitoiminta.

Konsernin pääasialliset tuotot muodostuvat tuoteryhmittäin antolainauksesta, kiinteistöliiketoiminnasta ja osakesijoituksista.

Antolainauksen (sisältäen myös ottolainauksen ja kiinteistöliiketoiminnan) katsotaan muodostavan yhden

liiketoiminta-alueen asiakaskunnan ja Hypon tarjoamien tuotteiden (osaomistus, käänteinen asuntolaina ja -kauppa, tonttikonsepti) erityispiirteiden vuoksi. Konserni on luopunut sijoituksistaan pörssiosakkeisiin vuosien 2005 – 2007 aikana. Konsernin toimialue on Suomi.

	2007			
	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä
Antolainaus ja kiinteistöliiketoiminta	7 773 112	3 388 089	586 422 703	513 487 834
Osakesijoitukset	6 073 767	6 073 767	108 517	
Muu toiminta	71 028	38 633		
	13 917 907	9 500 489	586 531 220	513 487 834

  

	2006			
	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä
Antolainaus ja kiinteistöliiketoiminta	8 027 057	4 132 790	582 869 196	514 319 200
Osakesijoitukset	658 513	658 513		
Muu toiminta	62 143	35 972		
	8 747 713	4 827 274	582 869 196	514 319 200

## KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2007

### 11 Käteiset varat

	2007	2006
Kassa	21 263,20	26 112,75
Vähimmäisvarantotalletus	1 243 179,86	294 135,85
Yhteensä	1 264 443,06	320 248,60

Vähimmäisvarantotalletus on keskuspankkiin tehty, varantopohjaan perustuva vaihtuvakorkoinen talletus, jonka käyttämisessä osana maksuvalmiutta on rajoitteita.

### 12 Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat

	2007	2006
Käteiset varat	1 264 443,06	320 248,60
Saamiset luottolaitoksilta	9 310 684,01	25 101 979,17
Saamistodistukset	9 166 329,35	11 383 319,83
Osakkeet ja osuudet, korkorahasto-osuudet	5 471 828,30	6 310 422,13
	25 213 284,72	43 115 969,73

### 13 Saamiset luottolaitoksilta (Lainat ja muut saamiset)

	2007	2006
Kotimaisilta luottolaitoksilta		
Vaadittaessa maksettavat	6 310 684,01	2 551 979,17
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	3 000 000,00	22 550 000,00
Yhteensä	9 310 684,01	25 101 979,17

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.

**14 Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä (Lainat ja muut saamiset)**

	2007	2006
Yritykset ja asuntoyhteisöt	134 956 080,36	131 886 160,11
Kotitaloudet	348 997 520,16	326 626 635,97
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	2 714 000,00	2 729 000,00
Yhteensä	486 667 600,52	461 241 796,08
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla	877 930	880 197
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä koostuvat pitkäaikaisesta luotonannosta eri vastapuolille.		
	2007	2006
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot		
Arvonalentumistappiot vuoden alussa	153 729,73	152 290,02
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	39 901,94	25 105,17
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	-38 142,11	-23 665,46
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	155 489,56	153 729,73

Ryhmäkohtaisia arvonalentumiskirjauksia ei ole tehty.

**15 Saamistodistukset (Myytävissä olevat rahoitusvarat)**

	2007		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat			
Myytävissä olevat			
Kuntatodistukset	2 194 498,09		2 194 498,09
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat			
Myytävissä olevat			
Sijoitustodistukset	6 971 831,26		6 971 831,26
Saamistodistukset yhteensä	0,00	9 166 329,35	9 166 329,35
	2006		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat			
Myytävissä olevat			
Kuntatodistukset	4 905 630,40		4 905 630,40
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat			
Myytävissä olevat			
Sijoitustodistukset	6 477 689,43		6 477 689,43
Saamistodistukset yhteensä	0,00	11 383 319,83	11 383 319,83

Saamistodistukset ovat jäljellä olevalta maturiteetiltaan enintään 3 kk:n mittaisia sijoituksia useisiin eri luottovastapuoliin.

**16 Osakkeet ja osuudet (Myytävissä olevat rahoitusvarat)**

	2007		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Osakkeet ja osuudet, myytävissä olevat	5 611 077,31		5 611 077,31
Joista hankintameno	108 516,82		108 516,82
Joista luottolaitoksissa			0,00
	2006		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Osakkeet ja osuudet, myytävissä olevat	3 182 573,98	10 058 610,38	13 241 184,36
Joista hankintameno		108 516,82	108 516,82
Joista luottolaitoksissa	586 000,00		586 000,00

## 17 Johdannaissopimukset

	Kirjanpitoarvo	
	Vastaavaa	Vastattavaa
Suojaavat johdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojauslaskentamalli, käypä arvo	1 657 667,55	17 194,11
Koronvaihtosopimukset, indeksisidonnaiset, käypä arvo	6 071 028,00	
Jvk-lainojen kytketyt johdannaiset (suojauksen kohde), käypä arvo		6 071 028,00
	<b>7 728 695,55</b>	<b>6 088 222,11</b>
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojauslaskentamalli, siirtyvä korko	268 109,53	1 173 568,93
Yhteensä	<b>7 996 805,08</b>	<b>7 261 791,04</b>

Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	10-15 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuuksien nimellisarvot	18 363 758,53	202 176 666,66	23 240 000,00		243 780 425,19
Käypä arvo, vastaavaa	97 087,76	1 368 856,54	6 262 751,25		7 728 695,55
Käypä arvo, vastattavaa		17 194,11	6 071 028,00		6 088 222,11

## 18 Aineettomat hyödykkeet

	2007	2006
IT-ohjelmat ja -hankkeet	310 850,99	197 115,41
Aineettomien hyödykkeiden hankkimista koskevien sopimusperusteisten sitoumusten määrä	284 433,36	0,00

## 19 Aineelliset hyödykkeet

	2007	2006
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo		
Maa- ja vesialueet	31 894 412,15	28 769 548,87
Rakennukset	782 471,50	749 172,70
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	20 277 092,52	19 936 815,36
Tasearvo, yhteensä	52 953 976,17	49 455 536,93
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	67 863 891,45	63 747 570,20
josta ulkopuolisen, pätevän arvioijan arvioihin perustuva osuus	6 992 868,32	6 978 146,34

	2007	2006
Ei-purettavissa olevat tonttivuokrasopimukset		
Vuokrasaattavat yhden vuoden kuluessa	1 086 179,16	1 038 197,12
Vuokratuotto on laskettu vain yhdeksi vuodeksi eteenpäin, koska taloyhtiöiden tonttiosuuksien tulevat lunastukset eivät ole vielä tiedossa.		
Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat velvoitteet		
Osaomistettujen huoneistojen mahdolliset lunastukset	3 094 706,14	2 053 274,28
Rakenteilla olevien kohteiden maksamattomat kauppahinnat	823 797,69	376 421,21
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet, tasearvo		
Omassa käytössä olevat		
Maa- ja vesialueet	758 559,64	758 559,64
Rakennukset	135 160,42	129 408,55
Rakenteilla olevat kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	192 855,00	642 800,95
Tasearvo, yhteensä	1 086 575,06	1 530 769,14
Omassa käytössä olevien käypä arvo, yhteensä	2 504 104,25	2 935 259,41

## 20 Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden muutokset tilikauden aikana

	Aineettomat hyödykkeet It-hankkeet	Sij.kiint. ja sij.kiinteistö- osakkeet	Muut kiint. ja kiinteistö- osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
<b>Hankintameno 1.1.2007</b>	<b>1 025 288</b>	<b>41 420 550</b>	<b>943 048</b>	<b>1 737 068</b>	<b>44 100 666</b>
Lisäykset, uudet hankinnat	279 435	11 404 538	1 290 241	149 564	12 844 343
Lisäykset, myöhemmin toteutuneet aktivoinnit		69 018,08	11 922		80 940
Vähennykset		-9 379 885		-40 500	-9 420 385
Siirrot erien välillä		1 740 187	-1 740 187		0
<b>Hankintameno 31.12.2007</b>	<b>1 304 723</b>	<b>45 254 407</b>	<b>505 024</b>	<b>1 846 132</b>	<b>47 605 563</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2007	828 173	74 791	12 919	1 362 895	1 450 606
Tilikauden poisto	165 699	76 581	6 170	90 440	173 192
Tilikauden arvonalennukset		10 545			10 545
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2007</b>	<b>993 872</b>	<b>161 917</b>	<b>19 089</b>	<b>1 453 336</b>	<b>1 634 342</b>
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2007		8 109 779	600 640		8 710 419
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut		-248 293			-248 293
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2007</b>	<b>310 851</b>	<b>52 953 976</b>	<b>1 086 575</b>	<b>392 796</b>	<b>54 433 348</b>
<b>Hankintameno 1.1.2006</b>	<b>979 288</b>	<b>38 219 067</b>	<b>524 603</b>	<b>1 767 078</b>	<b>40 510 748</b>
Lisäykset, uudet hankinnat	46 000	6 029 435	782 856	321	6 812 612
Lisäykset, myöhemmin toteutuneet aktivoinnit		149 516	25 827		175 343
Vähennykset		-3 315 090	-52 616	-30 331	-3 398 037
Siirrot erien välillä		337 622	-337 622		0
<b>Hankintameno 31.12.2006</b>	<b>1 025 288</b>	<b>41 420 550</b>	<b>943 048</b>	<b>1 737 068</b>	<b>44 100 666</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2006	517 628	41 833	7 226	1 280 848	1 329 907
Tilikauden poisto	310 545	32 959	5 693	82 047	120 699
<b>Kertyneet poistot 31.12.2006</b>	<b>828 173</b>	<b>74 791</b>	<b>12 919</b>	<b>1 362 895</b>	<b>1 450 606</b>
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2006		8 783 945	600 640		9 384 585
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut		-674 166			-674 166
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2006</b>	<b>197 115</b>	<b>49 455 537</b>	<b>1 530 769</b>	<b>374 173</b>	<b>51 360 479</b>

## 21 Muut varat

	2007	2006
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt/eläkesäätiön ylikäte	8 164 693,00	7 605 529,00
Muut saamiset	1 326 673,49	79 696,35
	9 491 366,49	7 685 225,35

Tarkempia tietoja etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä esitetään liitetiedossa 33.

## 22 Siirtosaamiset ja maksetut ennakot

	2007	2006
Korkosaamiset	2 517 037,67	2 603 869,30
Tilikauden veroihin perustuva verosaaminen		406 294,47
Muut siirtosaamiset	22 697,47	68 903,63
Yhteensä	2 539 735,14	3 079 067,40

## 23 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

	Verosaaminen 2007		Verovelka 2007		
	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Konserni yhteensä	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Yhdistelytoimenpiteisiin perustuvat	Konserni yhteensä
	Eläkesäätiön ylikatteen laskennallinen vero				2 122 820,18
Kiinteistösij. uudelleenarvostusrahaston lask. vero			2 194 646,45	5 777,13	2 200 423,58
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero		7 089,82	441 603,24		441 603,24
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero			4 193 411,48		4 193 411,48
<b>Yhteensä</b>	0,00	7 089,82	6 829 661,17	2 128 597,31	8 958 258,47

	Verosaaminen 2006		Verovelka 2006		
	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Konserni yhteensä	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Yhdistelytoimenpiteisiin perustuvat	Konserni yhteensä
	Eläkesäätiön ylikatteen laskennallinen vero				1 977 437,54
Kiinteistösij. uudelleenarvostusrahaston lask. vero			2 259 202,50	5 777,13	2 264 979,63
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	10 796,62	10 796,62	1 396 680,90		1 396 680,90
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero			3 856 420,88		3 856 420,88
<b>Yhteensä</b>	10 796,62	10 796,62	7 512 304,28	1 983 214,67	9 495 518,95

## 24 Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat

	2007		2006	
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat				
Joukkovelkakirjalainat	209 113 530	209 220 000	218 066 729	218 210 000
Sijoitus- ja yritystodistukset	55 577 802	57 000 000	7 306 897	7 500 000
<b>Yhteensä</b>	264 691 332	266 220 000	225 373 627	225 710 000

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

## 25 Muut velat

	2007	2006
Muut velat	3 474 705,08	2 330 076,67

## 26 Siirtovelat ja saadut ennakot

	2007	2006
Korkovelat	7 349 394,71	7 483 250,64
Saadut ennakomaksut	46 105,19	59 417,90
Tilikauden veroihin perustuva verovelka	909 764,89	0,00
Muut siirtovelat	753 893,73	268 736,41
<b>Yhteensä</b>	9 059 158,52	7 811 404,95

## 27 Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla

	2007		2006	
	Tasearvo	Nimellisarvo	Tasearvo	Nimellisarvo
Muut	1 700 000,00	1 700 000,00	1 700 000,00	1 700 000,00

Kyseessä on Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskema Debentuurilaina 2/2004. Laina on euromääräinen ja sen korko on 12kk Euribor +0,20%. Laina maksetaan takaisin viidessä yhtä suuressa vuotuisessa erässä alkaen 17.12.2010 ja sen ennenaikaiseen takaisinmaksuun tarvitaan Rahoitustarkastuksen lupa. Vakavaraisuuslaskennassa velka käsitellään kokonaisuudessaan alemmissa toissijaisissa omissa varoissa.

**28 Rahoitusvarojen ja -velkojen maturiteettijakauma**

	2007					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	8 961 044					8 961 044
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	12 318 000	30 487 000	114 521 000	111 295 000	218 710 610	487 331 610
Saamistodistukset	9 166 329					9 166 329
Yhteensä	30 445 373	30 487 000	114 521 000	111 295 000	218 710 610	505 458 984
Velat luottolaitoksille	3 446 410	23 502 406	69 658 648	20 833 333	2 666 666	120 107 463
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	27 102 950	14 045 459	31 323 273	26 144 734	792 277	99 408 694
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	8 892 900	66 578 433	177 980 000	11 240 000		264 691 332
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			680 000	1 020 000		1 700 000
Yhteensä	39 442 259	104 126 298	279 641 922	59 238 067	3 458 944	485 907 490
	2006					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	25 101 979					25 101 979
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	10 452 824	23 195 000	123 017 973	104 185 000	200 391 000	461 241 796
Saamistodistukset	11 383 320					11 383 320
Yhteensä	46 938 123	23 195 000	123 017 973	104 185 000	200 391 000	497 727 095
Velat luottolaitoksille	2 746 410	42 275 426	91 270 797	22 903 334	5 933 332	165 129 299
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	21 671 350	9 567 264	32 088 754	29 857 440	620 739	93 805 546
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	10 475 630	5 774 567	174 903 430	34 220 000		225 373 627
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			340 000	1 360 000		1 700 000
Yhteensä	34 893 389	57 617 257	298 602 981	88 340 773	6 554 072	486 008 471

**29 Tase-erien erittely koti- ja ulkomaanrahan määräisiin**

Tase-erät eivät sisällä ulkomaanrahan määräisiä eriä.

**30 Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot  
(Investointiriski)**

	Luokittelu	2007		2006	
		Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Käteiset varat	Lainat ja muut saamiset	1 264 443	1 264 443	320 249	320 249
Saamiset luottolaitoksilta	Lainat ja muut saamiset	9 310 684	9 310 684	25 101 979	25 101 979
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Lainat ja muut saamiset	486 667 601	483 189 107	461 241 796	456 704 605
Saamistodistukset	Myytävissä olevat rahoitusvarat	9 166 329	9 166 329	11 383 320	11 383 261
Osakkeet ja osuudet	Myytävissä olevat rahoitusvarat	5 611 077	5 611 077	13 241 184	13 241 184
Johdannaissopimukset		7 728 696	7 728 696	9 247 984	9 247 984
Yhteensä		519 748 830	516 270 337	520 536 512	515 999 263
Velat luottolaitoksille	Muut velat	120 107 463	120 107 463	165 129 299	165 173 555
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Muut velat	99 408 694	99 398 932	93 805 546	93 805 546
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Muut velat	264 691 332	264 691 332	225 373 627	225 373 627
Johdannaissopimukset		6 088 222	6 088 222	8 673 728	8 673 728
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	Muut velat	1 700 000	1 700 000	1 700 000	1 700 000
Yhteensä		491 995 712	491 985 950	494 682 200	494 726 456

Johdannaissopimukset koostuvat suojaamistarkoituksessa solmituista koronvaihtosopimuksista eri vastapuolien kanssa.

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

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

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

	2007	2006
Tase		
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	549 115,88	1 222 478,08
Aineelliset hyödykkeet		
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet	1 307 501,00	2 032 677,13
Tuloslaskelmaerät		
Korkotuotot	30 542,13	43 415,17
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot/vastikkeet	-98 287,91	-67 323,11

**32 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.

### 33 Eläkelvelvoitteet

Työntekijöiden pakollinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja se käsitellään maksuperusteisena järjestelmänä. Vapaaehtoinen lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiössä ja se käsitellään etuusperusteisena järjestelmänä. Eläkesäätiön varallisuus ylittää vastuiden määrän.

	2007	2006
<b>Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt tuloslaskelmassa</b>		
Työsuorituksen perustuvat menot	19 392,00	107 336,00
Korkomenot	256 680,00	258 186,00
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	-835 236,00	-803 955,00
<b>Eläkekulut (+)/Eläketuotot (-)</b>	-559 164,00	-438 433,00
<b>Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt taseessa</b>		
Rahastoitujen veloitteiden nykyarvo	5 827 572,00	5 856 500,00
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	-14 067 923,00	-13 537 687,00
Ylikate (-)/alicate (+)	-8 240 351,00	-7 681 187,00
Kirjaamattomat vakuutusmat.vuotot ja tappiot	75 658,00	75 658,00
<b>Nettomääräinen velka (+)/saaminen (-)</b>	-8 164 693,00	-7 605 529,00
<b>Taseeseen merkityn nettomääräisen velan/saamisen muutos</b>		
Nettomääräinen velka(+)/saaminen (-) 1.1.	-7 605 529,00	-7 167 096,00
Tuloslaskelmaan merkityt eläkekulut	-559 164,00	-438 433,00
<b>Nettomääräinen velka (+)/ saaminen (-) 31.12.</b>	-8 164 693,00	-7 605 529,00
<b>Järjestelyyn kuuluviin varoihin sisältyvät konsernin omat rahoitusinstrumentit</b>		
Talletukset Suomen AsuntoHypopankissa	4 700 192,88	596 934,18
<b>Tärkeimmät vakuutusmatemaattiset oletukset, %</b>		
Diskonnttauskorko	4,50	4,50
Varojen tuotto-odotus	6,24	6,23
Tuleva palkankorotusolettamus	3,50	3,50
Inflaatio	2,00	2,00

## KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### 34 Annetut vakuudet

Omasta velasta tai konserniyhtiön puolesta annettuja pantteja, kiinnityksiä tai muita vakuuksia ei ole.

### 35 Leasing- ja muut vuokravastuut

	2007	2006
Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat		
Yhden vuoden kuluessa	16 110,40	31 749,51
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa	22 584,00	30 404,75
<b>Yhteensä</b>	38 694,40	62 154,26

**36 Taseen ulkopuoliset sitoumukset**

	2007	2006
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Takaukset	48 020,00	0,00
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot	18 390 226,50	37 811 666,52
Osaomistusasuntojen lunastamattomat osuudet	3 094 706,14	2 053 274,28
Yhteensä	21 532 952,64	39 864 940,80

**TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT**

	2007	2006
<b>37 Tilintarkastuspalkkiot</b>		
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot tilintarkastuksesta	41 931,40	42 074,75
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot veroneuvonnasta	311,10	0,00
Yhteensä	42 242,50	42 074,75

**KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ JA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT****38 Henkilöstön lukumäärä**

	2007	2007	2006	2006
	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	28	26	30	28
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2	2	2
Määräaikainen henkilöstö	4	4	2	1
Yhteensä	34	32	34	31

**39 Johdolle maksetut palkat ja palkkiot**

	2007	2006
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	403 113,10	366 740,90
Hallitus	73 926,08	60 520,00
Hallintoneuvosto	27 621,25	15 311,25
Yhteensä	504 660,43	442 572,15

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

Toimitusjohtajalla on oikeus täyteen eläkkeeseen 60 vuoden iässä, eläkevastuu on täysin katettu.

Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja kuuluvat Hypon henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmään, josta toimitusjohtajalla on mahdollisuus ansaita enintään 24 viikon ja varatoimitusjohtajalla enintään 17 viikon palkkaa vastaava palkka.

**40 Johdolle myönnetty luotot ja takaukset**

	2007	2006	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	330 349,00	336 444,00	-6 095,00
Hallitus	938 882,00	539 463,00	399 419,00
Hallintoneuvosto	1 957 257,00	995 179,00	962 078,00
Yhteensä	3 226 488,00	1 871 086,00	1 355 402,00

**41 Talletukset**

	2007	2006	Muutos
Tj, vtj, hallitus ja hallintoneuvosto	357 358,73	448 082,79	-90 724,06
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiö	4 700 192,88	599 674,08	4 100 518,80
Yhteensä	5 057 551,61	1 047 756,87	4 009 794,74

Johdolle myönnettyt lainat ja johdon tekemät talletukset on tehty henkilökuntaetuisina.

**42 Kokouspalkkiot**

	2007	2006
--	------	------

Hallitus		
Pj:n vuosipalkkio	9 760,00	2 950,00
Varapj:n vuosipalkkio	8 310,00	1 580,00
Kokouspalkkio/kokous (kaikki)	310,00	580,00
Jäsenen vuosipalkkio	6 650,00	3 000,00
Hallintoneuvosto		
Pj:n vuosipalkkio	3 680,00	3 500,00
Varapj:n vuosipalkkio	1 820,00	1 730,00
Muut, vuosipalkkio	1 320,00	1 250,00
Hallintoneuvoston tarkastajat, palkkio/tarkastus	300,00	280,00

Hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenet käyvät ilmi toimintakertomuksesta.

#### 43 Tytär- ja osakkuusyhtiöille myönnetyt luotot

Bostadsaktiebolaget Taos	1 637 646,20	1 689 801,88
As Oy Vanhaväylä 17	772 816,62	1 208 481,88
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	60 733,73	81 163,14
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	4 138,50	4 687,85
As Oy Vantaan Piikkikuja 6	556 636,79	923 313,20

Talletukset ja lainat on myönnetty markkinaehdoin.

## KONSERNIN OSAKEOMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Tietoja tytär- ja osakkuusyhtiöistä		2007	Omistus-	Oma	Tilikauden	Varat	Velat	Tuotot
		Kotipaikka	osuus, %	pääoma	tulos			
<b>Tytäryritykset</b>								
Suomen Asuntopankki Oy	Helsinki		100,00					
Bostadsaktiebolaget Taos (*)	Helsinki		61,90					
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki		60,00	162 873,23	3 313,23	159 823,13	824,68	22 456,61
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki		50,71	363 655,39	2 080,07	1 580 546,73	1 216 891,34	68 888,50
<b>Osakkuusyhtiöt</b>								
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	Helsinki		49,40	278 412,83	23,23	360 746,84	82 334,01	65 321,45
As Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56	Helsinki		38,72	781 983,50	9,71	818 092,82	1 889,32	128 804,93
As Oy Porvoonkatu 33	Helsinki		27,09	111 781,48	-46,32	113 800,73	2 019,25	43 699,15
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	Hyvinkää		25,00	573 707,48	449,02	573 707,48	0,00	5 292,78
As Oy Vantaan Piikkikuja 6	Vantaa		22,67	1 278 424,67	30 624,15	2 213 335,45	934 910,78	97 665,11
As Oy Suonionkatu 3	Helsinki		22,24	197 590,10	33 847,08	279 886,12	82 296,02	124 161,74

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

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

	2006 Kotipaikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
<b>Tytäryritykset</b>							
Suomen Asuntopankki Oy	Helsinki						
Bostadsaktiebolaget Taos *)	Helsinki						
<b>Tytäryritykset, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen</b>							
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	80,40	80 057,20	-42 403,25	1 498 261,10	1 498 261,10	29 619,26
As Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56	Helsinki	63,30	737 322,79	-22 797,67	786 600,18	49 277,39	22 338,00
<b>Osakkuusyhtiöt</b>							
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	50,00	159 560,00	1 615,20	161 138,16	1 578,16	22 055,20
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	Helsinki	49,40	262 614,46	420,00	360 850,47	98 236,01	63 683,76
As Oy Porvoonkatu 33	Helsinki	30,70	111 827,80	-23,76	114 726,14	2 898,34	43 983,14
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	Hyvinkää	25,00	573 258,46	-1 985,20	573 258,46	0,00	4 965,66
As Oy Suonionkatu 3	Helsinki	23,00	163 743,02	-19 419,08	263 659,39	99 916,37	123 236,51
As Oy Vantaan Piikkikuja 6	Vantaa	22,70	1 264 513,16	0,68	2 236 344,09	971 830,93	95 695,96

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

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

## KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Suomen Hypoteekkiyhdistys laatii konsernitilinpäätöksen.

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

## KONSERNIN VAKAVARAISUUTTA JA RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### Riskinkantokyky

Hypo-konsernin tulee olla riskinkantokykyinen suhteessa liiketoimintansa sekä toimintaympäristönsä riskeihin. Riskinkantokyky muodostuu kannattavuudesta, pääomien laadusta ja määrästä sekä laadullisista tekijöistä, joihin kuuluvat luotettava hallinto sekä sisäinen valvonta, vakavaraisuuden hallinta sekä riskien hallinta. Vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tehtävänä on edesauttaa Hypo-konsernin häiriötöntä ja vakaata toimintaa ja estää sellaisten riskien ja menetysten syntyminen, jotka voisivat olennaisesti vaarantaa konserniyhtiöiden vakavaraisuuden tai aiheuttaa konsernin maineen ja arvostuksen heikkenemisen.

Vakavaraisuuden ja riskien hallinnassa noudatetaan ylimmän johdon hyväksymiä periaatteita ja ohjeistusta sekä valtuusjärjestelmää. Pääomia kohdennetaan ja riskipuskurien riittävyttä testataan säännöllisesti tekemällä ennakoivaa tarkastelua omien varojen riittävydestä stressitestein. Tässä tarkastelussa otetaan huomioon konsernin kasvustrategian mukaiset varainhallinnan ja varainhankinnan tavoitteet sekä tietyt ulkopuoliset, mahdollisesti toteutuvat toimintaympäristön muutokset. Omien varojen riittävyys suhteessa kasvutavoitteisiin otetaan ennakoivasti huomioon myös liiketoimintastrategiassa sekä liiketoiminnan ohjauksessa ja suunnittelussa.

Vakavaraisuuden ja riskien hallinnan järjestämisessä on huomioitu konserni- ja organisaatorakenne sekä liiketoimintojen laajuus. Hypon toimiva johto osallistuu päivittäin mm. luotonannon luottopäätösten tekemiseen ylimmän johdon hyväksymän valtuusjärjestelmän mukaisesti. Sisäinen tarkastus ja henkilöstö toteuttavat riskien hallintaa ylimmän johdon valtuutusten, sisäisen valvonnan järjestämisestä annetun viranomaisohjeen ja niistä laaditun henkilökunnan ohjeistuksen avulla.

Konserni julkistaa riskinkantokyvyn analysoimiseksi tarvittavat olennaiset vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tiedot vuosittain osana tilintarkastettua konsernitiilinpäätöstä ja siihen liitettyä toimintakertomusta. Tietoja omien varojen vähimmäisvaatimuksesta ja vakavaraisuudesta esitetään myös osavuositarkastuksissa.

### Vakavaraisuuden hallinta

Konsernin vakavaraisuuden hallinnan tavoite on säilyttää konserniyhtiöiden riskinkantokyky ylläpitämällä kasvuhakuisen liiketoiminnan kannattavuutta riittävällä tasolla. Kannattavuus kerryttää vuositulosten muodossa omia varoja, jotka käytetään edelleen kilpailukykyisen liiketoiminnan kehittämiseen. Omista varoista ensisijaiset omat varat on määritelty sisäisesti konsernin riskinkantokykyyn sisältyviksi eriksi, ja niiden määrälle suhteessa riskipainotettuihin saamisiin on asetettu sisäinen minimitaloite sekä seurantaraja.

Hypo-konsernin emoyhtiö, luottoyhteisö Suomen Hypoteekkiyhdistys sekä emoyhtiön täysin omistama tytäryhtiö, talletuspankki Suomen AsuntoHypoPankki Oy, ovat soveltaneet luotto- ja operatiivisen riskin pääomatarpeen laskennassa Basel II -vakavaraisuuskehikkoa 1.1.2007 alkaen. Omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille lasketaan standardimenetelmällä konserniyhtiöiden toiminnan luonne ja laajuus huomioiden. Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

Vakavaraisuuden kokonaisarviointi edellyttää, että konserni arvioi riskiasemaansa ja ylläpitää riskipuskureita omien varojen vähimmäisvaatimusten lisäksi vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jääville riskialueille, joista keskeisimmät Hypo-konsernissa ovat taseen saatava- ja velkaerien maturiteettien eroavaisuuksista aiheutuva jälleerahoitusriski ja viitekorkojen eroavaisuuksista johtuva korkoriski sekä kiinteistöomistuksiin liittyvä hinnanalentumisen riski. Konserniyhtiöiden toiminnan laatu ja laajuus rajaavat toiminnan ulkopuolelle sellaiset liiketoimet, joihin sisältyisi valuutta- ja hyödykeriskiä tai joita varten konsernilla olisi kaupankäyntivarasto ja niihin liittyviä riskejä. Konserniyhtiöt eivät tarjoa asiakkailleen sijoituspalveluita tai maksujenvälitystä.

Omat varat, niiden jakaantuminen ensisijaisiin ja toissijaisiin eriin sekä omien varojen vähimmäisvaatimusta koskevat tiedot on esitetty alla olevassa taulukossa. Vakavaraisuus

31.12.07 oli 20,4 prosenttia, ensisijaisista omista varoista laskettu vakavaraisuus oli 18,0 prosenttia. Konserni arvioi omien varojen ylijäämän olevan sekä määrällisesti että laadullisesti hyvällä tasolla kattamaan myös vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävät toiminnan ja toimintaympäristön riskit.

	2007	2006
<b>Oma pääoma, kirjanpidon mukainen</b>	73 043 386	62 496 955
./. Ensisijaisista omista varoista tehtävät vähennykset	-6 628 724	-197 115
./. Toissijaisista omista varoista tehtävät vähennykset	-1 213 950	0
+ Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 700 000	1 700 000
<b>Omat varat, vakavaraisuuslaskennan mukainen,</b>	66 900 711	63 999 839
josta ensisijaiset omat varat		
Oma pääoma	22 972 504	14 738 905
Sidotut rahastot	35 366 349	33 944 700
Tilikauden voitto	7 206 138	3 848 420
./. IFRS-standardien käyttöönoton vaikutus	-6 041 873	-
./. Kiinteistöyhtiön osuus konsernin omasta pääomasta	-276 000	-
./. Aineettomat hyödykkeet	-310 851	-197 115
Ensisijaiset omat varat yhteensä	58 916 266	52 334 909
josta toissijaiset omat varat		
Vapaat rahastot	7 498 395	9 964 930
./. Käyvän arvon rahasto, rahavirtojen suojauksesta	-1 213 950	-
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 700 000	1 700 000
Toissijaiset omat varat yhteensä	7 984 445	11 664 930
<b>Omien varojen vähimmäisvaatimus</b>		
Luotto- ja vastapuoliriskin kattamiseksi	24 994 000	28 184 000
Operatiivisen riskin kattamiseksi	1 253 000	-
<b>Omien varojen vähimmäisvaatimus yhteensä</b>	26 247 000	28 184 000
<b>Omien varojen ylijäämä</b>	40 653 711	35 815 839
<b>Riskipainotetut saatavat ja sitoumukset</b>	312 423 000	352 290 000
Vakavaraisuus %, ensisijaiset omat varat	18.0	14.9
<b>Vakavaraisuus %</b>	20.4	18.2
Vuoden 2006 tiedot eivät ole vertailukelpoisia vuoden 2007 tietojen kanssa.		

## Riskienhallinta

Riskinotto liittyy olennaisesti luotonantoon ja muuhun rahoitustoimintaan. Hypo-konsernin riskienhallinnan tavoite on ylläpitää tervettä liiketoimintaa ja estää riskien ja menetysten syntyminen, joilla olisi kielteinen vaikutus kannattavuuteen. Riskienhallinnalla pyritään lisäksi varmistamaan, että kaikki merkittävät riskit, jotka voivat haitata konsernin strategian ja tavoitteiden toteutumista, tunnistetaan, arvioidaan ja raportoidaan säännöllisesti ja että riskipuskurit pidetään riittävinä.

## Luottoriski ja sen keskittyneisyys

Luottoriski on Hypo-konsernin liiketoiminnan riskeistä keskeisin. Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmillä. Omaisuuserien vastuuarvojen laskennassa ei ole katsottu olennaiseksi käyttää ulkoisten luottoluokituslaitosten antamia luokituksia. Luottoriskin vähentämistekniikoista on käytössä reaalivakuuksien, takausten ja rahoitusvakuuksien vastaanottaminen.

Luottoriski syntyy, kun vastapuoli, yleensä luotonsaaja, ei pysty vastaamaan velvoitteistaan eikä luoton vakuus riitä kattamaan luotonantajan saatavaa. Vastapuoliriski käsitellään osana luottoriskiä. Luottoriskin vähentämistekniikoiden ja muiden hallintakeinojen jälkeen jäävä jäännösriski ilmenee toteutuessaan viime kädessä arvonalentumistappioina. Luottoriskiä mitataan ja seurataan luottokannan ikääntymis- ja vakuusanalyysin.

Luottoriskin enimmäismäärä ja vakuusarvot 2007	Kirjanpitoarvo	Vakuudet			Kirjanpitoarvo	
		Asuinkiinteistö- vakuus	Muu reaalivakuus	Muu vakuus	Vakuudeton	Keskimäärin kauden aikana
Saamiset luottolaitoksilta						
Erääntymättömät	9 310 684				9 310 684	17 206 332
Luotonanto, josta						
Erääntymättömät (sis. uudelleen neuvotellut)	424 681 457	422 990 266	698 311	121 711	871 169	435 892 379
Erääntyneet 1-3 kk	59 048 143	58 638 368	188 862	95 617	125 296	35 523 936
Järjestämättömät, erääntyneet >3 kk	2 938 000	2 938 000				2 538 384
Arvoltaan alentuneet	0				155 490	154 595
Luotonanto yhteensä	486 667 601	484 566 634	887 173	217 328	1 151 955	474 109 293
Saamistodistukset						
Erääntymättömät	9 166 329				9 166 329	20 549 649
Osakkeet ja osuudet	5 611 077				5 611 077	9 426 131
Johdannaissopimukset						
Erääntymättömät	7 728 696				7 728 696	8 488 340
Takaussaavat ja muut taseen ulkopuoliset saavat	48 020	48 020				24 010
Luottoriskin enimmäismäärä yhteensä	518 532 407	484 614 654	887 173	217 328	32 968 741	529 803 754
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0.60 %					
Arvoltaan alentuneet saatavat / luotonanto yhteensä, %	0.03 %					

Arvoltaan alentuneet saatavat, tasearvoltaan nolla, ovat yhteensä 155.489.56 euroa. Liitetiedossa 12. sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.

Vakuusarvoina on esitetty saamisen jäljellä oleva pääoma-arvo, jonka katsotaan vastaavan varovaisesti arvioituna vakuuden käypää arvoa.

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

Luottoriskin enimmäismäärä ja vakuusarvot 2006	Kirjanpitoarvo	Vakuudet			Kirjanpitoarvo	
		Asuinkiinteistö- vakuus	Muu reaalivakuus	Muu vakuus		Vakuudeton
Saamiset luottolaitoksilta						
Erääntymättömät	25 101 979				25 101 979	16 166 297
Luotonanto, josta						
Erääntymättömät (sis. uudelleen neuvotellut)	447 103 301	445 311 674	669 185	242 246	880 197	447 253 921
Erääntyneet 1-3 kk	11 938 495	11 938 265			230	12 887 875
Järjestämättömät, erääntyneet >3 kk	2 200 000	2 199 084			916	2 100 000
Arvoltaan alentuneet	0				153 700	153 000
Luotonanto yhteensä	461 241 796	459 449 023	669 185	242 246	1 035 042	462 394 796
Saamistodistukset						
Erääntymättömät	11 383 320				11 383 320	5 691 660
Osakkeet ja osuudet	13 241 184				13 241 184	9 903 104
Johdannaissopimukset						
Erääntymättömät	8 632 203				8 632 203	4 316 102
Takaussaatavat ja muut taseen ulkopuoliset saatavat	0					2 905 000
Luottoriskin enimmäismäärä yhteensä	519 600 482	459 449 023	669 185	242 246	59 393 729	501 376 958
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0.48 %					
Arvoltaan alentuneet saatavat / luotonanto yhteensä, %	0.03 %					

Arvoltaan alentuneet saatavat, tasearvoltaan nolla, ovat yhteensä 153.700.00 euroa. Liitetiedossa 12. sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.

Vakuusarvoina on esitetty saamisen jäljellä oleva pääoma-arvo, jonka katsotaan vastaavan varovaisesti arvioituna vakuuden käypää arvoa.

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

### Luotonanto

Konsernin ydintoimintona on luotonanto, joka keskittyy kotitalouksille ja asunto-osakeyhtiöille turvaavaa asuinkiinteistövakuutta vastaan myönnettäviin luottoihin. Luotonanto perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen ja riittävään lainanhoitokykyyn sekä näiden lisäksi turvaavaan vakuuteen.

Vakuudeksi edellytetään lähtökohtaisesti aina asuinkiinteistövakuutta ja vakuudelta luotonottajan ylläpitämää vakuutusturvaa. Mahdollisten laiminlyöntien varalle Hypo ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusasemansa turvaamiseksi. Vakuusarvona käytetään vakuuden käypää arvoa, joka on lähtökohtaisesti kohteesta vapaaehtoisessa kaupassa saatava hinta. Asuinkiinteistöistä vakuudeksi hyväksytään vakuustyyppistä riippuen 50 – 70 prosenttia vakuusarvosta.

Luotonantoon liittyvät luottopäätökset perustuvat ennen päätöksentekoa tehtävään luottopäätösanalyysiin, jonka tekemisessä noudatetaan viranomaisten ohjeita ja määräyksiä sekä Hypo-konsernin omia, ylimmän johdon vahvistamia ohjeita. Henkilökunnan tietoisuus olemassa olevan ohjeistuksen sisällöstä ja sen käytännön soveltamisesta varmistetaan koulutuksella, osaamistesteillä sekä sisäisellä valvonnalla. Lisäksi Hypossa hyödynnetään johdon jatkuvaa vahvaa osallistumisastetta luotonannon päivittäistoimintaan ja ulkoistetun sisäisen tarkastuksen säännönmukaisia luotto- ja vakuusprosessin tarkastuksia.

Luottosalkku on hajautunut kotitalouksille koko Suomen alueelle myönnettyihin asuinkiinteistövakuudellisiin luottoihin.

<b>Luotonannon keskittyneisyys</b>	2007	%	2006	%
Luotonanto luotonantajaajaryhmittäin				
Kotitaloudet	346 764 000	71 %	324 989 000	70 %
Asuntoyhteisöt	116 769 297	24 %	117 057 000	25 %
Yksityiset yritykset	19 907 693	4 %	16 350 000	4 %
Muut	3 226 610	1 %	2 845 796	1 %
Yhteensä	486 667 601	100 %	461 241 796	100 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan				
Vakituinen asunto	413 163 000	85 %	408 335 667	89 %
Vapaa-ajan asunto	6 977 000	1 %	7 207 162	2 %
Kulutusluotto	22 276 000	5 %	21 093 293	5 %
Muu	44 251 601	9 %	24 605 675	5 %
Yhteensä	486 667 601	100 %	461 241 796	100 %
Ryhmään "Muu" sisältyy etupäässä asuinhuoneisto- ja tonttisijoittamista varten myönnettyjä lainoja.				
Luotonanto maakunnittain				
Uusimaa	382 748 990	79 %	356 080 000	77 %
Itä-Uusimaa	19 929 000	4 %	20 404 000	4 %
Pirkanmaa	13 467 000	3 %	14 007 000	3 %
Etelä-Pohjanmaa	11 803 000	2 %	8 943 000	2 %
Muut	58 719 610	12 %	61 807 796	13 %
Yhteensä	486 667 601	100 %	461 241 796	100 %

Yksittäisistä tai samalla toimialalla toimivista vastapuolista aiheutuvien riskikeskittymien syntymistä ja olemassaoloa seurataan jatkuvasti. Suurten asiakasvastuiden limiitit pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaista enimmäisrajaa alhaisempina, ja tarvittaessa riskienhallinnassa hyödynnetään hyväksyttäviä vähentämistekniikoita.

Luotonantoon liittyvien järjestämättömien eli yli kolme kuukautta erääntyneinä olleiden saamisten kokonaismäärä pysyi edelleen alhaisena ja oli 2,9 miljoonaa euroa, mikä on 0,6 prosenttia lainakannasta. Edellisvuoden lopussa järjestämättömien saamisten määrä oli 2,2 miljoonaa euroa. Hallintakeinojen tehokas käyttö, luottoriskin tehokas seuranta ja erittäin vähäiset luottotappiot ilmentävät luottoriskin jäännösriskin vähäisyyttä suhteessa Hypo-konsernin omiin varoihin.

#### *Maksuvalmiustalletukset ja johdannaiset*

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

#### **Operatiivinen eli toiminnallinen riski**

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan menetyksiä, jotka aiheutuvat puutteellisuuksista järjestelmissä, prosesseissa ja henkilöstön toiminnassa, henkilöstössä muutoin tai ulkoisista tekijöistä.

Hypo-konsernin liiketoiminnallisesta kokonaisuudesta aiheutuvia operatiivisia riskejä kartoitetaan ja mitataan kokonaisvaltaisella, sisäisen tarkastuksen kanssa toteutettavalla standardoidulla ja Hypolle sovitetulla riskikartoituksella, jossa on otettu kantaa jäännösriskien toteutumisen todennäköisyyteen ja vaikutuksiin.

Riskejä arvioidaan ja mitataan 1-2 kertaa vuodessa sekä laajennetun johtoryhmän että ylimmän johdon toimesta. Riskejä arvioidaan bruttoriskin absoluuttinen määrä tiedostaen ja riskienhallintatoimenpiteiden jälkeistä jäännösriskin vaikuttavuutta ja todennäköisyyttä arvottaen.

Operatiivisen riskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan perusmenetelmällä, mikä heijastuu myös Hypon kokonaisvaltaisen riskienhallinnan arviointimenetelmässä. Tunnistettujen jäännösriskien vaikutuksia arvioidaan korjaaviin toimenpiteisiin tarvittavien henkilötyöntuntien ja/tai

euromääräisten panostusten avulla, jäännösriskien todennäköisyyttä puolestaan todennäköisyysarviolla. Lopullisen riskiarvon laskemisessa korostetaan vielä vaikuttavuuden merkitystä laskemalla se toiseen potenssiin korottaen. Näin saadaan eri riskit nelikentälle, jonka osat ovat: 1) merkittävät riskit 2) todennäköisiä riskejä 3) suuria epätodennäköisiä riskejä ja 4) muita mahdollisia riskejä. Jokaiselle riskille on kuvattu hallintakeinot. Lisäksi riskienhallinnalle sovitaan säännönmukaisissa arvioinneissa tarpeelliseksi havaitut lisätoimenpiteet, niiden vastuutus sekä raportointivelvoite.

Vuoden 2007 lopussa operatiivisille riskille kohdennettiin pääomia riskiperusteisesti 1,3 miljoonaa euroa (1,2 milj. €) omien varojen ollessa vastaavasti pääomien kohdentamishetkellä 66,9 miljoonaa euroa (64,0 milj. €) ja hallintokulujen puolestaan 3,8 miljoonaa euroa (3,3 milj. €).

Operatiivisia riskejä arvioidaan Hypon riskiuniversumin eli kokonaisvaltaisen riskienhallinnan (strategiset, operatiiviset, rahoituskelliset & taloudelliset sekä tiedolliset riskit) osana tunnistetut riskit eri pääriskialueille jakaen. Pääriskialueita ovat 1) prosessit 2) aineellinen & aineeton omaisuus 3) ihmiset & yrityskulttuuri ja 4) lainmukaisuus. Pääriskialueet jaetaan puolestaan seuraaviin alaosioiden: 1) Prosessit: antolainaus, talletustoiminta, markkinointi & myynti, uusien tuotteiden ja palveluiden kehittäminen, kiinteistötoiminta ja tukitoiminnot. 2) Aineellinen & aineeton omaisuus: toimitilat, kiinteistöt & rakennukset, muu aineellinen omaisuus ja aineeton omaisuus. 3) Ihmiset & yrityskulttuuri: henkilöstöresurssit, oppiminen & organisaatio ja osaamisen kehittäminen. 4) Lainmukaisuus: lainsäädäntö & sääntely, vastuut ja sopimukset.

Pienenä toimijana Hypon operatiivisista riskeistä korostuvat henkilö-, tietotekniikka- ja yhden toimipaikan riskit sekä Hypon tunnettuus. Näiden riskien hallintaan ja seurantaan kiinnitetään liiketoiminnassa huomiota mm. hajauttamalla osaamista ja vastuuta useille eri henkilöille ja huolehtimalla tietojärjestelmien kahdentamisesta ja sijoittamisesta myös toimitilojen ulkopuolelle.

Henkilöriskejä hallitaan monipuolisilla vuosittain vahvistettavilla toimenkuvilla ja tasapainoisilla yrityksen tavoitteista johdetuilla henkilökohtaisilla tuloskorteilla, säännöllisellä kaikki henkilöstöryhmät kattavalla koulutuksella ja pienen toimijan toimintaan nähden sopeutetuilla varamiesjärjestelyillä sekä työhyvinvointipanostuksilla ja henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmän avulla. Lisäksi henkilöriskejä hallitaan toimimalla vain eri aloilla toimivien tunnustettujen toimijoiden kanssa.

Henkilöriskien toteutumisen estämiseksi toimintaa seurataan ja tarkastetaan säännönmukaisesti eri tavoin. Luottopäätökset käsitellään johtoryhmässä, luottopäätösten kokonaistilanteesta ja erityisesti ns. poikkeavista päätöksistä ylimmälle johdolle säännönmukaisesti raportoiden. Lisäksi luotto- ja vakuusasiakirjat tarkistetaan säännönmukaisesti ulkoistetun sisäisen tarkastuksen toimesta ylimmälle johdolle ja hallintoneuvoston tarkastajille havainnoista säännönmukaisesti raportoiden. Näiden lisäksi luottopäätösten määrää, sisältöä, asiakasjakautumaa ja lainojen hinnoittelua seurataan osana johdon jatkuvaa päivittäistoimintaa. Tämä seuranta toteutetaan eriaikaisesti luottolaitos-, konttori-, tiimi- ja toimihenkilötasolla.

Keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu alan tunnustetuille toimijoille tai hankittu valmisohjelmistoina. Toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu jatkuvuussuunnittelulla ja riittävän pitkällä siirtymäaajoilla palveluntarjoajan vaihtumistilanteissa. Erityistä huomiota on kiinnitetty tietoturvallisuuden parantamiseen, uuden tuotteen tai palvelun sisältämien riskien arviointiin, asiakkaan tunnistamis- ja tuntemisjärjestelmän luomiseen sekä sisäisen valvonnan toimivuuteen järjestämällä asianmukaista koulutusta sekä kehittämällä ja lisäämällä ohjeistusta. Oikeudellisia riskejä hallitaan mm. käyttämällä vakiosopimuksissa pankkialan vakiomuotoisia ja viranomaisten hyväksymiä sopimusehtoja sekä osallistumalla Finanssialan keskusliiton eri johto- ja toimikuntien työskentelyyn.

Yhden toimipaikan riskejä hallitaan mm. kahdennettujen tietotekniikkapalvelujen avulla ja toimipaikan oman uudistetun palo-, vesi- ja murtovahinkosuojauksen avulla.

Hypon tunnettuuteen liittyvää riskiä on vähennetty pitkäjänteisellä uudistumisohjelmalla, jonka myötä Hypon tunnettuus on parantunut selvästi. Tunnettuutta kasvatetaan jatkuvasti hallitusti verkottamalla, näkyvyyttä tasapainoisesti eri medioissa kustannustehokkaasti lisäten ja erityisesti yksittäisten asiakaskontaktien erinomaisen hoidon avulla. Toimitusjohtajan medianäkyvyyden rinnalla lisätään hallitusti myös muiden Hypon avainhenkilöiden näkyvyyttä

toimivaan johtoon liittyvän henkilöriskin vähentämiseksi. Tunnettuuden keskeisinä liiketoimintamittareina ovat tehdyt kontaktit ja saadut lainahakemukset, joiden määrää seurataan päivittäin koko henkilöstölle ja ylimmälle johdolle siitä säännönmukaisesti raportoiden.

Hypo-konserni varautuu operatiivisten riskien vakavaraisuusvaatimuksen laskemiseksi valitun menetelmän kehittämiseen omalta osaltaan toiminnan tasoon ja laajuuteen nähden sopivan toteutuneiden tappioiden seurantatiedoston rakentamisella. Mikäli valitusta perusmenetelmästä päätetään siirtyä vaativampien menetelmien käyttöön, toimitetaan Rahoitustarkastukselle tarvittavat ennakkotiedot ja ilmoitukset sekä lupahakemukset.

Operatiivisille riskeille kohdennetut omat varat ovat Hypon arvion mukaan riittävät näiden riskien todennäköisyyteen ja vaikuttavuuteen suhteutettuna.

### **Rahoitustaseen rahoitus-, likviditeetti- ja korkoriski**

Konsernin rahoitus- ja korkoriskit kohdistuvat koko toimintaan liittyvänä ja niitä mitataan, seurataan ja hallitaan tarkastelemalla konsolidoitua rahoitustasetta.

#### *Taseen rakenteellinen rahoitus- ja likviditeettiriski*

Taseen rakenteellisella rahoitus- ja likviditeettiriskillä tarkoitetaan pitkän aikavälin luotonannon rahoittamiseen liittyvää epävarmuutta ottolainauksen ja luotonannon suhteella tarkasteltuna. Hypo-konsernin strategian mukaisesti liiketoiminta keskittyy pitkäaikaiseen luotonantoon, jota talletuspankkitoiminta tukee monipuolistaen asiakkaille tarjottavaa tuotekokonaisuutta. Talletuskantaa ei siten asemoida konsernin pitkäaikaiseksi varainhankintalähteeksi. Konsernin varainhankinta on huomattavasti pidempiaikaisempaa kuin alan toimijoilla keskimäärin, koska tietyt varainhankintasopimusten takaisinmaksut on sidottu näissä sopimuksissa olevan antolainakannan lyhennyksiin.

Konsernin varainhankinnan lähtökohtana ja rakenteellisen rahoitusriskin hallintakeinona on varmistaa pitkän aikavälin luotonannon rahoittaminen ylläpitämällä monipuolisia rahoitusvastapuolia ja rahoitustapoja. Olemassa olevat limiitit pitkäaikaisen varainhankinnan järjestämiseksi sekä rahamarkkinatalletukset lyhytaikaisen maksuvalmiuden turvaamiseksi pidetään riittävällä tasolla liiketoiminnan kasvutavoitteisiin nähden. Ulkopuolisen luokittajan Hypo-konsernille antamaa luottoluokitusta ylläpidetään, jotta korkosijoittajat saavat analyysistä puolueetonta tietoa Hypo-konsernista sijoituskohteena. Varainhankinta toteutetaan ylimmältä johdolta saaduista valtuuksista. Toteutetuista velkaemissioista ja käytössä olevista rahoituslimiiteistä raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti. Konsernin ylin johto seuraa maksuvalmiuden riittävyyttä osana konsernin tulokorttitavoitteita.

Konsernin lyhytaikainen maksuvalmius, joka sisältää rahavarojen lisäksi shekkitili- ja muut maksuvalmiuslimiitit, oli tilanpäivänä 31.12.07 yhteensä 28,7 miljoonaa euroa (42,7 milj. € vuonna 2006). Lyhytaikainen maksuvalmius kattoi velkasopimuksiin liittyvät maksuvelvoitteet tilinpäätöshetkeä seuraavilta kahdelta kuukaudelta (4,5 kuukaudelta). Luotonannon kasvutavoitteisiin ja velkasopimuksiin liittyvät maksuvelvoitteet katetaan lyhytaikaisen maksuvalmiuden lisäksi sitovilla limiiteillä pitkäaikaisesta rahoituksesta tai sijoitustodistus- ja joukkovelkakirjaohjelmiin perustuvilla varainhankintalimiiteillä. Näiden limiittien käyttämätön määrä tilinpäätöshetkellä oli yhteensä 140,8 miljoonaa euroa (190,7 milj. €). Käyttämättömät varainhankintalimiitit ja lyhytaikainen maksuvalmius yhteensä kattoivat velkasopimuksiin ja luotonannon kasvutavoitteisiin liittyvät tarpeet tilinpäätöshetkeä seuraavilta 25 kuukaudelta (25 kk).

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

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2007	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	3 904 465	28 911 342	79 607 676	23 833 025	2 792 359	139 048 866
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	27 490 085	17 269 380	40 035 324	28 464 509	848 989	114 108 287
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	11 351 867	74 390 306	198 461 991	12 813 600		297 017 763
Johdannaissopimukset	-101 255	184 674	1 214 632	-898 757		399 293
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			1 024 337	1 278 312		2 302 649
<b>Velat Yhteensä</b>	<b>42 645 161</b>	<b>120 755 701</b>	<b>320 343 960</b>	<b>65 490 689</b>	<b>3 641 348</b>	<b>552 876 860</b>

  

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2006	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	4 104 855	47 290 732	105 080 829	26 977 564	6 282 734	189 736 714
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	21 898 399	12 317 319	42 695 781	33 728 407	703 993	111 343 899
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	13 178 598	11 919 010	203 211 897	36 580 400		264 889 905
Johdannaissopimukset	-788 438	837 433	1 575 194	-515 326		1 108 862
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			670 514	1 704 337		2 374 851
<b>Velat Yhteensä</b>	<b>38 393 414</b>	<b>72 364 494</b>	<b>353 234 215</b>	<b>98 475 382</b>	<b>6 986 727</b>	<b>569 454 231</b>

#### *Taseen saamisten ja velkojen maturiteettipäätasapaino (jälleenrahoitusriski)*

Taseen saamisten ja velkojen maturiteettipäätasapaino aiheuttaa riskin jälleenrahoituskustannusten noususta. Saamisten sopimushetkellä mitattu maturiteetti ja keskimääräinen juoksuaika on pidempiaikaista kuin varainhankinta. Maturiteettipäätasapainoa hallitaan solmimalla mahdollisimman pitkäaikaisia varainhankinnan sopimuksia ottaen huomioon varainhankinnan markkinaehtoisuudelle ja hinnoittelulle asetetut tavoitteet. Asuntolaina-asiakkaiden alkuperäisiin maksusuunnitelmiin nähden ennakaiset lainojen takaisinmaksut johtavat siihen, että konsolidoidun taseen saamisten ja velkojen maturiteettipäätasapaino on todellisuudessa vähäisempi kuin luottoja myönnettäessä.

Varainhankinnan keskimaturiteettia seurataan konsernitasolla ja se raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti. Velkasopimukseen pohjautuva keskimaturiteetti 31.12.07 oli 3,8 vuotta, kun se edellisen tilikauden päättyessä oli 4,5 vuotta. Jälleenrahoituskustannusten mahdolliseen nousuun liittyvä riski korkokustannusten kasvusta on arvioitu ja sille on kohdennettu omien varojen vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävänä riskinä omia varoja konsernin sisäisessä vakavaraisuuden hallinnassa.

#### *Saamistodistusten ja johdannaisten markkina-arvojen muutos (investointiriski)*

Konsernitaseen muut kuin antolainauksen korolliset saatavaerät ovat luonteeltaan maksuvalmiutta ylläpitäviä ja siten juoksuajaltaan lyhytaikaisia. Johdannaissopimuksia käytetään varainhankinnassa ja ainoastaan suojaamistarkoituksessa. Näiden sopimusten markkina-arvojen muutoksella ei ole olennaista vaikutusta konsernin tulokseen tai vakavaraisuuteen.

#### *Luotonannon ja sen rahoituksen kytkäytyminen eri viitekorkoihin (korkoriski)*

Korkoriskillä tarkoitetaan konsernin taseen korollisten saatavien ja velkojen toisistaan poikkeavien viitekorkojen sekä eriaikaisten korontarkistuspäivien aiheuttamaa epäsuotuisaa muutosta korkokatteeseen. Korkoriskiä mitataan laskemalla yhden prosentin koronmuutoksen vaikutusta konsernin nettokorkotuottoihin vuodessa.

### Korkoriskiä koskevat tiedot

Uudelleenhinnoittelujakohta 2007 (milj. €)	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
<b>Vaihtuvakorkoiset</b>						
Saamiset	231,5	354,7				586,2
Velat	260,2	330,3	1,7			592,2
Netto	-28,7	24,4	-1,7	0,0	0,0	-6,0
<b>Kiinteäkorkoiset</b>						
Saamiset	2,0	26,1	113,4	13,7	5,0	160,2
Velat	0,4	18,5	109,3	14,0	0,0	142,2
Netto	1,6	7,6	4,1	-0,3	5,0	18,0
<b>Muut</b>						
Saamiset		36,7				36,7
Velat		36,7				36,7
Netto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoin. Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltynä. Vaihtuvakorkoisiin velkoihin sisältyy eriä, jotka ovat luonteeltaan vaadittaessa maksettavia ja ne on oletettu uudelleenhinnoiteltaviksi alle kolmen kuukauden kuluessa. Erässä "Muut" on esitetty kytkettyjä johdannaisia sisältävät rahoitusinstrumentit.

### Herkkyyshanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 1 % ( laskeneet 1%), kasvaisi konsernin korkokate 130 t€ (pienentyisi 130 t€) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi pääosin kiinteäkorkoisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Vaikutus omaan pääomaan johdannaisten käypään arvoon arvostamisesta olisi 3,3 miljoonaa euroa.

Uudelleenhinnoittelujakohta 2006 (milj. €)	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
<b>Vaihtuvakorkoiset</b>						
Saamiset	212,8	311,8				524,6
Velat	248,5	281,7	2,3			532,5
Netto	-35,7	30,1	-2,3	0,0	0,0	-7,9
<b>Kiinteäkorkoiset</b>						
Saamiset	9,7	5,9	97,7	13,8	1,4	128,5
Velat	7,9	19,9	96,7	7,0		131,5
Netto	1,8	-14,0	1,0	6,8	1,4	-3,0
<b>Muut</b>						
Saamiset		43,6				43,6
Velat		43,6				43,6
Netto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoin. Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltynä. Vaihtuvakorkoisiin velkoihin sisältyy eriä, jotka ovat luonteeltaan vaadittaessa maksettavia ja ne on oletettu uudelleenhinnoiteltaviksi alle kolmen kuukauden kuluessa. Erässä "Muut" on esitetty kytkettyjä johdannaisia sisältävät rahoitusinstrumentit.

### Herkkyyshanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 1 % ( laskeneet 1%), kasvaisi konsernin korkokate 110 t€ (pienentyisi 110 t€) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi pääosin vaihtuvakorkoisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Vaikutus omaan pääomaan johdannaisten käypään arvoon arvostamisesta olisi 2,7 miljoonaa euroa.

Korkoriskin hallitsemiseksi korkoasema pidetään strategian mukaisesti neutraalina. Konsernin korollisten saatavien viitekortot määräytyvät asuntolainoissa yleisesti käytettyjen viitekorkojen mukaisesti. Varainhankinnassa toimitaan markkinaehtoisesti ja järjestelystä riippuen viitekorkona käytetään joko 6 tai 12 kuukauden euriborkorkoa tai kiinteää korkoa taseen saatavakannan viitekorkoja ja uudelleenhinnoitteluhetkiä seuraten. Ns. luonnollisen suojautumisen jälkeistä avointa korkopositiota hallitaan suojaamistarkoituksessa hankittujen korkojohdannaissopimusten avulla neutraalin korkoaseman saavuttamiseksi.

## Kiinteistösjoitusten riskit

Kiinteistösjoitusten riskeillä tarkoitetaan kiinteistöomaisuuteen kohdistuvaa arvonalentumis-, tuotto- ja vahingoittumisriskiä sekä sijoitusten keskittyneisyyteen liittyviä riskejä. Luottolaitoslain mukainen enimmäismäärä kiinteistösjoituksille ja niihin rinnastettavilla, kiinteistöyhteisöille myönnettyille luotoille ja takauksille on 13 prosenttia taseen loppusummasta. Tämä raja muodostaa perustan Hypo-konsernin kiinteistöriskien hallinnalle ja sisäistä rajaa kiinteistösjoitusten enimmäismääräksi pidetään luottolaitoslain ehdotonta rajaa alhaisempana. Kiinteistösjoitusten yhteismäärä 31.12.2007 oli 9,2 % suhteutettuna konsernin kokonaistaseeseen.

### *Arvonalentumis- ja tuottoriski*

Kiinteistösjoitusten arvonalentumisriski toteutuu, mikäli maa-alueiden ja asunto-osakkeiden käyvät hinnat alenevat alhaisemmiksi kuin hankintahinnat. Kiinteistöistä aiheutuvan arvonalentumisriskin hallitsemiseksi Hypo-konserni tekee sijoitukset pitkäaikaisina sijoituksina. Sijoituskiinteistöt koostuvat asuntotonteiksi tarkoitetuista maa-alueista ja edelleen vuokratuista asunto-osakkeista. Valtaosa sijoituskohteista sijaitsee Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin hajautuneena, sijoituksia ulkomaisiin kohteisiin ei tehdä. Konsernin taseesta ilmenevä sijoituskiinteistöjen arvo vastaa sijoitusten todellista tai niistä myytäessä vähintään saatavaa arvoa. Asuntotonttiosuutusten osalta arvonalentumisriski on eliminoitu sopimuksellisesti.

Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot olivat 31.12.2007 noin 78 prosenttia arvioiduista käyvistä arvoista. Tuloslaskelmaan tilikaudelle kirjatut arvonalentumiset olivat 10.544,93 euroa.

Kiinteistösjoitusten tuottoriskillä tarkoitetaan omistuksista kerrytettävissä olevien tuottojen alentumista. Tuottoriski toteutuu, mikäli kohteiden vuokrausaste alenee tai vuokrausmarkkinoiden tuottotaso laskee yleisesti. Hypo-konsernin omistamien asuinhuoneistojen vuokrasopimuksissa on sovittu vuokratarkistusten ajoittumisesta, vuokranantajan oikeudesta tarkistaa vuokraa sekä vuokratasojen sitomisesta yleisesti käytössä oleviin 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.

Kiinteistösjoituksille asetettu nettotuottotavoite vaihtelee kohteen mukaan 5 - 7 prosentin välillä. Kiinteistösjoitusten nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna vuonna 2007 oli 4,7 prosenttia.

### *Vahingoittumis- ja keskittyneisyysriski*

Omaisuuksien vahingoittumisriskit on katettu edellyttämällä kohteilta riittävää vakuutusturvaa. Kiinteistösjoitukset on hajautettu useisiin kohteisiin eri kasvukeskuksissa ja olemassa olleet omistuskeskittymät yksittäisiin kiinteistöihin on purettu. Kiinteistöliiketoiminnan vastapuolten monilukuisuudesta huolehditaan ja isoja tonttikokonaisuuksia rakennusajaksi vuokrattaessa hyväksytään vastapuoliksi pääsääntöisesti vain pörssinoteerattuja, alalla tunnustettuja ja vakiintuneita toimijoita.

## Pörssiosakkeiden ja rahasto-osuuksien hintariski

Hintariski syntyy markkina-arvon tai osinkotuoton alentumisen heilahteluista aiheuttaen negatiivisen vaikutuksen konsernin omistuksessa oleviin pörssinoteerattuihin osakkeiden ja rahasto-osuuksien markkina-arvoihin ja omien varojen määrään. Konserni luopui vuoden 2007 aikana pitkäaikaisista sijoituksistaan pörssiosakkeisiin ja rahasto-osuuksiin. Korkorahastosijoitukset ovat lyhytaikaista maksuvalmiutta varten tehtyjä, pääosin vaihtuvakorkoisii instrumentteihin sijoittavien rahastojen rahasto-osuuksia, eivätkä siten sisällä olennaista hintariskiä.

## Strategiset riskit

Strategiset riskit tunnistetaan ja arvioidaan säännöllisesti osana ylimmän johdon strategiatyöskentelyä sekä Hypon avainhenkilöiden kesken sisäisen tarkastuksen tarjoaman riskikartoitustyökalun avulla. Viranomaisriski, 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. Kilpailutilanteeseen liittyvät riskit puolestaan aiheutuvat pääasiassa kilpailijoiden tekemistä ratkaisuista. Hypo-konsernin suojautumiskeinona kaikkien näiden riskien osalta on valitun toimintastrategian tarkentaminen uusien olosuhteiden mahdollistamalla tavalla.

Viranomaisriski ilmenee luottolaitostoiminnan sääntely- ja valvontaympäristöön mahdollisesti lyhyehkölläkin aikavälillä toteutuvina muutoksina. Ennakoimattomien muutosten toteuttaminen nopealla aikataululla saattaa lisätä hallintoon ja tietotekniikkaan sitoutuvia kustannuksia ja siten heikentää toiminnan kannattavuutta lyhyellä aikavälillä tarkasteltuna. Resurssien käytettävyydestä riippuen tällaiset muutokset saattavat myös hidastaa asiakaspalvelun erikoistuote- ja erikoispalvelukokonaisuuksien markkinoille tuontia ja vaikuttaa konsernin kilpailukykyyn muihin luottolaitostoimijoihin nähden. Pitkällä aikavälillä tarkasteltuna sääntely- ja valvontaympäristön muutokset takaavat omalta osaltaan, että luottolaitostoiminta toimialana on terveellä ja kannattavalla pohjalla.

Epäsuotuisat toimintaympäristön muutokset, kuten talouden voimakkaat suhdannevaihtelut, aiheuttavat riskin luotonannon kasvutavoitteiden saavuttamisesta. Matalan suhdanteen vaikutukset saattavat myös heikentää luottosalkun kokonaisuutta ja luottojen vakuutena olevien kiinteistöjen arvot voivat laskea samanaikaisesti luottosalkun heikentymistä kerraten.

Hypo-konsernin varainhankinta saattaa joiltain osin vaarantua, mikäli pääomamarkkinoilla olisi epätavanomainen, esimerkiksi kansainvälisen kriisin tai heikon suhdanteen aiheuttama markkinatilanne. Tällaisessa tilanteessa konsernin maksuvelvoitteista huolehditaan sopeuttamalla liiketoimintaa likviditeetin turvaamiseksi.

Luottolaitosten välinen kova kilpailu aiheuttaa sekä uhkia että mahdollisuuksia Hypon kannattavuudelle. Kokonaisasiakkuuksista kilpaileminen asuntolainamarginaalia epäterveesti hyväksikäyttäen voi johtaa Hypon kannattavuuden kasvun hidastumiseen lyhyellä aikavälillä, mutta luo samalla menestymisen mahdollisuuksia pitkällä aikavälillä.

## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA 1.1. – 31.12.2007

	Liitetieto	2007	2006
Korkotuotot	1	22 739 478,57	16 766 886,34
Korkokulut	1	-20 633 439,91	-14 048 517,79
<b>KORKOKATE</b>		<b>2 106 038,66</b>	<b>2 718 368,55</b>
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista			
Muista yrityksistä	2	132 634,06	107 812,39
Palkkiotuotot	3	316 415,86	367 787,95
Palkkiokulut	3	-19 341,79	-3 102,50
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	4	6 291 392,03	550 700,38
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	5	3 738 900,11	4 740 645,76
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-2 266 306,16	-1 727 583,12
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-404 816,50	-319 713,85
Muut henkilösivukulut		-119 274,84	-98 346,84
Muut hallintokulut		-1 461 668,37	-1 408 946,28
Hallintokulut yhteensä		-4 252 065,87	-3 554 590,09
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	7	-90 609,14	-73 530,47
Liiketoiminnan muut kulut	6	-234 853,67	-229 258,53
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	8	-3 456,30	19 115,30
<b>LIIKEVOITTO</b>		<b>7 985 053,95</b>	<b>4 643 948,74</b>
Tilinpäätössiirrot		-959 127,10	-874 320,23
Tuloverot		-2 045 626,14	-1 204 028,94
<b>VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN</b>		<b>4 980 300,71</b>	<b>2 565 599,57</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>		<b>4 980 300,71</b>	<b>2 565 599,57</b>

## EMOYHTIÖN TASE 31.12.2007

	Liitetieto	31.12.2007	31.12.2006
<b>VASTAAVAA</b>			
Käteiset varat	10,28	1 264 443,06	320 248,60
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	11,26,28	5 961 043,84	2 249 240,04
Muut	11,26,28	3 000 000,00	22 550 000,00
		8 961 043,84	24 799 240,04
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	12,26,28	487 331 610,37	461 935 823,53
Saamistodistukset			
Julkisyhteisöiltä	13,26,28	2 194 498,09	4 905 630,40
Muilta	13,26,28	6 971 831,26	6 477 689,43
		9 166 329,35	11 383 319,83
Osakkeet ja osuudet	14,28	5 502 577,31	13 132 684,36
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	14,28	6 687 674,01	6 687 674,01
Johdannaissopimukset	15,28	7 728 695,55	9 247 983,87
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	16	310 850,99	46 000,00
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	17	48 466 066,97	44 665 646,53
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	17	3 151 314,26	3 601 260,21
Muut aineelliset hyödykkeet	18	286 986,14	254 310,32
		51 904 367,37	48 521 217,06
Muut varat	19	887 034,48	51 316,33
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	20	2 529 174,41	3 080 668,24
Laskennalliset verosaamiset	21	7 089,82	10 796,62
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>582 280 890,56</b>	<b>579 216 972,49</b>

## EMOYHTIÖN TASE 31.12.2007

	Liitetieto	31.12.2007	31.12.2006
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>			
Velat luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	26,28	160 468 789,25	192 826 966,06
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	26,28	65 325 896,52	70 080 770,98
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjat	22,26,28	209 113 530,41	218 416 729,12
Muut	22,26,28	55 577 801,91	7 596 629,19
		264 691 332,32	226 013 358,31
Johdannaissopimukset	15,28	6 088 222,11	8 673 728,48
Muut velat			
Muut velat	23	1 920 144,88	1 717 901,80
Siirtovelat ja saadut ennakot	24	9 012 094,92	7 719 628,47
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	25	1 700 000,00	1 700 000,00
Laskennalliset verovelat	21	6 829 661,17	7 512 304,28
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>			
Vapaaehtoiset varaukset		15 974 775,96	14 678 658,26
Laskennallinen verovelka	21	-4 193 411,48	-3 856 420,88
		11 781 364,48	10 822 237,38
<b>OMA PÄÄOMA</b>			
Peruspääoma	29,30	5 000 000,00	5 000 000,00
Arvonkorotusrahasto	29	6 246 301,43	6 430 037,88
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto	29	22 974 191,76	22 644 700,22
Vapaat rahastot			
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta	29	1 213 950,39	424 948,99
Käypään arvoon arvostamisesta	29	22 741,82	3 519 490,85
Muut rahastot		12 900 000,00	11 300 000,00
Edellisten tilikausien voitto	29	1 125 898,80	265 299,23
Tilikauden voitto	29	4 980 300,71	2 565 599,57
		54 463 384,91	52 150 076,74
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>582 280 890,56</b>	<b>579 216 972,49</b>
<b>TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET</b>			
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset			
Arvopapereiden takaisinostosopimukset	34	2 365 960,54	1 324 528,68
Muut	34	18 390 226,50	37 797 215,36
<b>TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET YHTEENSÄ</b>		<b>20 756 187,04</b>	<b>39 121 744,04</b>

## EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2007

### TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

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

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

#### *Rahoitusinstrumentit*

##### *Rahoitusvarat*

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

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

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

##### *Rahoitusvarat*

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

### *Rahoitusvelat*

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

Hypon liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat, joiden tuotto sijoittajille on sidottu tiettyjen osakeindeksien arvon kehitykseen sisältävät ns. kytkettyjä johdannaisia (asetettuja osakeindeksioptiota). Vastaavasti Hypo on suojannut oman positionsa erillisillä johdannaissopimuksilla. Näin ollen järjestely kokonaisuudessaan vastaa tavallista vaihtuvakorkoista tai kiinteäkorkoista velkaa. Nämä velkoihin liittyvät kytketyt johdannaiset ja niitä vastaavat erilliset optiosopimukset on markkina-arvostettu ja kirjattu tulosvaikutteisesti. Taseessa ne esitetään vastaavaa ja vastattavaa puolella erässä Johdannaissopimukset.

Velat kirjataan taseeseen tai taseesta pois selvityspäivälle.

### *Rahoitusjohdannaiset*

Muihin kuin edellä kuvattuihin johdannaissopimuksiin sovelletaan suojauslaskentaa. Suojauslaskennan tavoitteena on, että suojauskohteiden ja suojausinstrumenttien rahavirtojen tulosvaikutukset kohdistetaan ajallisesti samalle laskentaperiodille. Hypon soveltama suojauslaskentamalli on rahavirtojen suojaus. Suojausinstrumentit ovat korkojohdannaisia, joilla muutetaan suojauskohteen vaihtuvat kassavirrat kiinteäkorkoisiksi kassavirroiksi. Suojauksen kohteiksi määritellään vaihtuvakorkoisten velkojen vastaiset koronmaksut.

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

Johdannaissopimukset on arvostettu käypään arvoon. Käyvät arvot kirjataan taseeseen saamisiksi ja veloiksi ja vastaerät laskennallisella verolla oikaistuin oman pääoman käyvän arvon rahastoon, jolloin niiden realisoitumattomista käyvän arvon muutoksista ei aiheudu tulosvaikutusta. Koronvaihtosopimusten perusteella saatava ja maksettava korkotuotto ja -kulu

on kirjattu nettomääräisenä korkokuluihin. Koronvaihtosopimusten siirtyvät korot on sisällytetty siirtosaamisiin ja -velkoihin.

#### *Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon laskennassa noudatetut periaatteet*

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

Johdannaisopimukset, joista valtaosa koostuu perinteisistä koronvaihtosopimuksista, on arvostettu käypään arvoonsa diskonttaamalla tulevat kassavirrat nykyhetken markkinakoroilla. Optiosopimusten markkina-arvostuksessa on käytetty yleisesti käytössä olevia option arvostusmalleja, joiden syöttötiedot (esim. osakeindeksien arvot ja volatiliteetit) perustuvat markkinoilta saataviin arvoihin. Käytännössä markkina-arvot saadaan emissiot järjestäneiltä pankeilta.

#### **Aineettomat hyödykkeet**

Aineettomiin hyödykkeisiin kirjatut menot koostuvat it-hankkeista ja atk-ohjelmien käyttöoikeuksista. Aineettomat hyödykkeet on kirjattu taseeseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Aineettomien hyödykkeiden poistoaika on pääsääntöisesti seitsemän vuotta.

#### **Aineelliset hyödykkeet**

##### *Kiinteistösijoitukset*

Kiinteistösijoitukset on jaettu taseessa sijoituskiinteistöihin ja muihin kiinteistöihin.

Sijoituskiinteistöt koostuvat pääsääntöisesti asuntotonteiksi tarkoitetuista maa-alueista ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeista. Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet käsittävät omassa käytössä olevan osuuden kiinteistöstä sekä sijoitukset rakenteilla oleviin asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin.

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

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

Kiinteistösijoitusten käyvät arvot on ilmoitettu taseen liitetiedoissa. Asuinhuoneistojen käyvät arvot on valtaosin laskettu perustuen Tilastokeskuksen vuoden viimeisellä neljänneksellä julkaisemiin alueittain ja huoneistotyypeittäin ryhmiteltyihin toteutuneisiin kauppoihin perustuviin kauppahintatilastoihin. Muutamien huoneistojen ja toimistotilojen käypä arvo

perustuu ulkopuolisen tekemään arvioon. Mikäli huoneiston hankinnasta on kulunut korkeintaan vuosi, oletetaan käyvän arvon vastaavan hankintahintaa.

Tonteista on tehty pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset Hypon ja asunto-osakeyhtiöiden välillä ja asunto-osakeyhtiöllä on mahdollisuus lunastaa kunkin huoneiston tonttiosuus kerran vuodessa omaksi. Lunastushinta on tontin hankintahinta lisätynä elinkustannusten nousulla. Tonttien käypänä arvona on käytetty elinkustannusindeksin nousulla korjattua hankintamenoa, mikä vastaa niiden lunastushintaa.

#### *Muut aineelliset hyödykkeet*

Muut aineelliset hyödykkeet käsittävät taideteokset sekä koneet ja kaluston. Taideteokset on merkitty taseeseen hankintamenoon ja koneet ja kalusto on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

#### **Vapaaehtoiset varaukset**

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

#### **Verot**

##### *Tilivuoden verot*

Tilivuoden verot perustuvat verotettavaan tuloon, johon vaikuttaa lainakannan kasvusta johtuvan verotuksessa vähennyskelpoisen yleisen tappiovarauksen lisäys.

##### *Laskennalliset verosaatavat ja -velat*

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

#### **Tuloutusperiaatteet**

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

## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN 1.1.2007 - 31.12.2007 LIITETIEDOT

	Samaan konserniin kuuluvalta / -lle	Yhteensä
<b>1. Korkotuottojen ja -kuluja erittely tase-erittäin</b>		
Saamiset luottolaitoksilta		234 182,42
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		21 700 928,28
Saamistodistukset		798 879,69
Muut korkotuotot		5 488,18
Korkotuotot yhteensä	0,00	22 739 478,57
Velat luottolaitoksille	-2 457 615,67	-8 660 634,98
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		-2 854 607,63
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		-8 869 933,81
Johdannaissopimukset		-29 178,61
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		-72 353,88
Muut korkokulut		-146 731,00
Korkokulut yhteensä	-2 457 615,67	-20 633 439,91
<b>2. Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista</b>		
Osinkotuotot, myytävissä olevat sijoitukset		132 634,06
<b>3. Palkkiotuotot ja -kulut</b>		
Luotonannosta		267 646,86
Lainopillisista tehtävistä		8 958,34
Muusta toiminnasta		39 810,66
Palkkiotuotot yhteensä		316 415,86
Palkkiokulut, muista		-19 341,79
<b>4. Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot</b>		
Osakkeiden ja rahasto-osuuksien myyntivoitot		6 291 392,03
<b>5. Sijoituskiinteistöjen nettotuotot</b>		
Vuokratuotot		2 713 969,93
Myyntivoitot (-tappiot)		1 715 178,93
Muut tuotot		927,04
Maksetut vastikkeet ja hoitokulut		-623 993,81
Poistot		-40 862,00
Arvonalentumiset		-10 544,93
Muut kulut		-15 775,05
Yhteensä		3 738 900,11
<b>6. Liiketoiminnan muut kulut</b>		
Vuokrakulut		-25 268,01
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut		-10 781,19
Muut kulut		-198 804,47
Yhteensä		-234 853,67

**7. Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä**

Suunnitelman mukaiset poistot	-90 609,14
-------------------------------	------------

**8. Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista sekä muista rahoitusvaroista**

Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä

Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot	-39 901,94
Vähennykset	<u>36 445,64</u>
Yhteensä	-3 456,30

**9. Liiketoiminta-alueita ja maantieteellisiä markkina-alueita koskevat tiedot**

Yhtiön pääasialliset tuotot muodostuvat antolainauksesta, kiinteistöliiketoiminnasta ja osakesijoituksista.

Antolainauksen ja kiinteistöliiketoiminnan katsotaan muodostavan yhden liiketoiminta-alueen asiakaskunnan ja Hypon tarjoamien tuotteiden (osaomistus, käänteinen asuntolaina ja -kauppa, tonttikonsepti) erityispiirteiden vuoksi. Yhtiön toimialue on Suomi.

	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä
Antolainaus ja kiinteistöliiketoiminta	2 772 714	1 911 287	582 280 874	516 036 141
Osakesijoitukset	6 073 767	6 073 767	16.82	0.00

**EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2007****10. Käteiset varat**

Kassa	21 263,20
Vähimmäisvarantalletus	<u>1 243 179,86</u>
Yhteensä	1 264 443,06

**11. Saamiset luottolaitoksilta**

	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Kotimaisilta luottolaitoksilta	5 961 043,84	3 000 000,00	8 961 043,84

**12. Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä**

Yritykset ja asuntoyhteisöt	135 620 090,21
Kotitaloudet	348 997 520,16
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	<u>2 714 000,00</u>
Yhteensä	487 331 610,37
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla	528 236,62
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot	
Arvonalentumistappiot vuoden alussa	153 729,73
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	39 901,94
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	<u>-38 142,11</u>
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	155 489,56

### 13. Saamistodistukset

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat			
Myytavissä olevat			
Kuntatodistukset		2 194 498,09	2 194 498,09
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat			
Myytavissä olevat			
Sijoitustodistukset		6 971 831,26	6 971 831,26
Saamistodistukset yhteensä	0,00	9 166 329,35	9 166 329,35

### 14. Osakkeet ja osuudet

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Joista luotto- laitoksissa
Osakkeet ja osuudet, myytävissä olevat		5 502 577,31	5 502 577,31	
Osakkeet ja osuudet, samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä		6 687 674,01	6 687 674,01	6 687 671,01
Osakkeet ja osuudet yhteensä	0,00	12 190 251,32	12 190 251,32	6 687 671,01
Joista hankintameno		16,82	16,82	

### 15. Johdannaissopimukset

	Kirjanpitoarvo			
	vastaavaa		vastattavaa	
Suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojauslaskentamalli, käypä arvo			1 657 667,55	17 194,11
Koronvaihtosopimukset, indeksisidonnaiset, käypä arvo			6 071 028,00	
Jvk-lainojen kytketyt johdannaiset (suojauksen kohde), käypä arvo				6 071 028,00
			<b>7 728 695,55</b>	<b>6 088 222,11</b>
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojauslaskentamalli, siirtyvä korko			268 109,53	1 173 568,93
Yhteensä			<b>7 996 805,08</b>	<b>7 261 791,04</b>
Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-15 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuuksien nimellisarvot	18 363 758,53	202 176 666,66	23 240 000,00	243 780 425,19
Käypä arvo, vastaavaa	97 087,76	1 368 856,54	6 262 751,25	7 728 695,55
Käypä arvo, vastattavaa		17 194,11	6 071 028,00	6 088 222,11

### 16. Aineettomat hyödykkeet

IT-kulut	310 850,99
----------	------------

## 17. Aineelliset hyödykkeet

Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo

Maa- ja vesialueet	26 233 542,05
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	<u>22 232 524,92</u>
Tasearvo, yhteensä	48 466 066,97
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	62 305 628,38

Muut kiinteistöt ja kiint.yhteisöjen osakkeet, tasearvo

Omassa käytössä olevat	
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	2 958 459,26
Rakenteilla olevat kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	<u>192 855,00</u>
Tasearvo, yhteensä	3 151 314,26
Omassa käytössä olevien käypä arvo yhteensä	4 568 843,45

## 18. 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 1.1.2007	118 596	38 769 671	807 995	1 571 039	41 148 706
Lisäykset	279 435	11 404 538	1 290 241	149 201	12 843 980
Vähennykset		-9 044 605		-40 500	-9 085 105
Siirrot erien välillä		1 740 187	-1 740 187		0
<b>Hankintameno 31.12.2007</b>	<b>398 031</b>	<b>42 869 791</b>	<b>358 049</b>	<b>1 679 740</b>	<b>44 907 581</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2007	72 596			1 316 729	1 316 729
Tilikauden poisto	14 584	40 862		76 025	116 887
Tilikauden arvonalennukset		10 545			10 545
<b>Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2007</b>	<b>87 180</b>	<b>51 407</b>		<b>1 392 754</b>	<b>1 444 161</b>
Arvonkorotukset 1.1.2007		5 895 976	2 793 265		8 689 241
Tilikauden arvonkorotusten lisäys					0
Tilikauden arvonkorotusten peruutukset		-248 293			-248 293
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2007</b>	<b>310 851</b>	<b>48 466 067</b>	<b>3 151 314</b>	<b>286 986</b>	<b>51 904 368</b>

## 19. Muut varat

Muut saamiset	887 034,48
---------------	------------

## 20. Siirtosaamiset ja maksetut ennakot

Korkosaamiset	2 517 037,67
Muut siirtosaamiset	<u>12 136,74</u>
Yhteensä	2 529 174,41

## 21. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

	Verosaaminen	Verovelka
Kiinteistösij. arvonkorotusrahaston laskennallinen vero		2 194 646,45
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	7 089,82	441 603,24
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero		<u>4 193 411,48</u>
Yhteensä	7 089,82	6 829 661,17

**22. Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat**

	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat		
Joukkovelkakirjalainat	209 113 530	209 220 000
Sijoitus- ja yritystodistukset	55 577 802	57 000 000
Yhteensä	264 691 332	266 220 000

**23. Muut velat**

Muut velat	1 920 144,88
------------	--------------

**24. Siirtovelat ja saadut ennakot**

Korkovelat	7 458 113,94
Saadut ennakkomaksut	45 213,19
Muut siirtovelat	1 508 767,79
Yhteensä	9 012 094,92

**25. Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla**

	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut	1 700 000,00	1 700 000,00

Kyseessä on Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskema Debentuurlaina 2/2004. Laina on euromääräinen ja sen korko on 12kk Euribor + 0,20%. Laina maksetaan takaisin viidessä yhtä suuressa vuotuisessa erässä alkaen 17.12.2010 ja sen ennenaikaiseen takaisinmaksuun tarvitaan Rahoitustarkastuksen lupa. Vakavaraisuuslaskennassa velka käsitellään kokonaisuudessaan alemmissa toissijaisissa omissa varoissa.

**26. Rahoitusvarojen ja -velkojen maturiteettijakauma**

	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	8 961 044					8 961 044
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	12 318 000	30 487 000	114 521 000	111 295 000	218 710 610	487 331 610
Saamistodistukset	9 166 329					9 166 329
Yhteensä	30 445 373	30 487 000	114 521 000	111 295 000	218 710 610	505 458 984
Velat luottolaitoksille	27 146 410	40 163 732	69 658 648	20 833 333	2 666 666	160 468 789
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	244 000	8 809 621	29 360 000	26 119 998	792 277	65 325 897
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	8 892 900	66 578 433	177 980 000	11 240 000		264 691 332
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			680 000	1 020 000		1 700 000
Yhteensä	36 283 310	115 551 785	277 678 648	59 213 331	3 458 944	492 186 018

**27. Tase-erien erittely koti- ja ulkomaanrahan määräisiin**

Tase-erät eivät sisällä ulkomaanrahan määräisiä eriä.

**28. Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot ja kirjanpitoarvot  
(Investointiriski)**

	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Käteiset varat	1 264 443,06	1 264 443,06
Saamiset luottolaitoksilta	8 961 043,84	8 961 043,84
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	487 331 610,37	483 853 117,11
Saamistodistukset	9 166 329,35	9 166 329,35
Osakkeet ja osuudet	5 502 577,31	5 502 577,31
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	6 687 674,01	6 687 674,01
Johdannaissopimukset	7 728 695,55	7 728 695,55
<b>Yhteensä</b>	<b>526 642 373,49</b>	<b>523 163 880,23</b>
Velat luottolaitoksille	160 468 789,25	160 468 789,25
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	65 325 896,52	65 325 896,52
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	264 691 332,32	264 691 332,32
Johdannaissopimukset	6 071 028,00	6 071 028,00
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 700 000,00	1 700 000,00
<b>Yhteensä</b>	<b>498 257 046,09</b>	<b>498 257 046,09</b>

**29. Oman pääoman erät**

	Peruspää- oma	Arvon- korotus rahasto	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto
Oma pääoma + vapaaehtoiset varaukset 31.12.2006	5 000 000	6 430 038	22 644 700	3 519 491
Korkojohdannaisten käyvät taseeseen 31.12.2006				424 949
<b>Oma pääoma + vapaaehtoiset varaukset 31.12.2006</b>	<b>5 000 000</b>	<b>6 430 038</b>	<b>22 644 700</b>	<b>3 944 440</b>
Rahavirran suojaukset				
Käyvän arvon muutos				1 030 907
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-29 179
Myytavissä olevat rahoitusvarat				
Käyvän arvon muutos				1 566 056
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-6 291 392
Kiinteistöjen arvonorotusten peruutukset		-248 293		
Hallituksen esitys 3/07 voittovarojen käyttämiseksi			100 000	
Liittymismaksut			229 492	
Tilikauden voitto				
Laskennallisten verojen muutos		64 556		1 015 861
<b>Oma pääoma 31.12.2007</b>	<b>5 000 000</b>	<b>6 246 301</b>	<b>22 974 192</b>	<b>1 236 692</b>

	Muut rahastot	Vapaaehtoiset varaukset	Voitto- varat	Yhteensä
<b>Oma pääoma + vapaaehtoiset varaukset 31.12.2006</b>	11 300 000	10 822 237	2 830 899	62 547 365
Korkojohdannaisten käyvät arvot taseeseen 31.12.2006				424 949
<b>Oma pääoma + vapaaehtoiset varaukset 31.12.2006</b>	11 300 000	10 822 237	2 830 899	62 972 314
Rahavirran suojaukset				
Omaan pääomaan kirjattu määrä				0
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				1 030 907
Myytavissä olevat rahoitusvarat				-29 179
Käyvän arvon muutos				
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				1 566 056
Kiinteistöjen arvonkorotusten peruutus myynnin yhteydessä				-6 291 392
Vapaaehtoisen varauksen muutos		1 296 118		1 047 825
Hallituksen esitys 3/07 voittovarojen käyttämiseksi	1 600 000		-1 705 000	-5 000
Liittymismaksut				229 492
Tilikauden voitto			4 980 301	4 980 301
Laskennallisten verojen muutos		-336 991		743 426
<b>Oma pääoma 31.12.2007</b>	12 900 000	11 781 364	6 106 200	66 244 749

### 30. Peruspääoma

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen peruspääoma on sen sääntöjen mukaan viisi miljoonaa euroa.

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

## EMOYHTIÖN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### 31. Annetut vakuudet

Omasta velasta tai konserniyhtiön puolesta annettuja pantteja, kiinnityksiä tai muita vakuuksia ei ole.

### 32. Eläkevastuut

Työntekijöiden pakollinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja vapaaehtoinen lisäeläketurva Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiössä. Eläkesäätiöllä ei ole vastuuvajasta.

### 33. Leasing- ja muut vuokravastuut

Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat

Yhden vuoden kuluessa	16 110,40
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa	<u>22 584,00</u>
Yhteensä	38 694,40

### 34. Taseen ulkopuoliset sitoumukset

Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset

Myönnetty, mutta nostamattomat luotot	18 390 227
Osaomistusasuntojen lunastamattomat osuudet	<u>2 365 961</u>
Yhteensä	20 756 187

## TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### 35. Tilintarkastajan palkkiot toimeksiantoryhmittäin

Tilintarkastajalle maksetut palkkiot tilintarkastuksesta	34 769,44
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot veroneuvonnasta	311,10
Yhteensä	<u>35 080,54</u>

## EMOYHTIÖN HENKILÖSTÖÄ JA JOHTOA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### 36. Henkilöstön lukumäärä

	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	27	25
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2
Määräaikainen henkilöstö	4	4
Yhteensä	<u>33</u>	<u>31</u>

### 37. Johdolle maksetut palkat ja palkkiot

Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	403 113,10
Hallitus	73 926,08
Hallintoneuvosto	<u>27 621,25</u>
Yhteensä	504 660,43

Toimitusjohtajalla on oikeus täyteen eläkkeeseen 60 vuoden iässä. Hallituksen jäsenillä on oikeus työeläkelain mukaiseen peruseläketurvaan.

### 38. Johdolle myönnetty luotot

	2007	2006	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	330 349,00	336 444,00	-6 095,00
Hallitus	890 862,00	539 463,00	351 399,00
Hallintoneuvosto	<u>1 957 257,00</u>	<u>995 179,00</u>	<u>962 078,00</u>
Yhteensä	3 178 468,00	1 873 092,00	1 307 382,00

### 39. Kokouspalkkiot

Hallitus	
Pj:n vuosipalkkio	9 760,00
Varapj:n vuosipalkkio	8 310,00
Kokouspalkkio/kokous (kaikki)	310,00
Jäsenen vuosipalkkio	6 650,00
Hallintoneuvosto	
Pj:n vuosipalkkio	3 680,00
Varapj:n vuosipalkkio	1 820,00
Muut, vuosipalkkio	1 320,00
Hallintoneuvoston tarkastajat, palkkio/tarkastus	300,00

Hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenet käyvät ilmi toimintakertomuksesta.

## EMOYHTIÖN OSAKEOMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Kotipaikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos
<b>Tytäryritykset, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen</b>				
Suomen Asuntohypopankki Oy	Helsinki	100,00		
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	57,30		
<b>Tytäryritykset, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen</b>				
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	60,00	162 873,23	3 313,23
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	50,71	363 655,39	2 080,07
<b>Osakkuusyhtiöt, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen</b>				
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	Helsinki	49,40	278 412,83	-8 651,85
As Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56	Helsinki	38,72	781 983,50	9,71
As Oy Porvoonkatu 33	Helsinki	27,09	111 781,48	-46,32
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	Hyvinkää	25,00	573 707,48	449,02
As Oy Vantaan Piikkikuja 6	Vantaa	22,67	1 278 424,67	30 624,15
As Oy Suonionkatu 3	Helsinki	22,24	197 590,10	33 847,08

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

## KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Suomen Hypoteekkiyhdistys laatii IFRS-konsernitilinpäätöksen.

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

## EMOYHTIÖN VAKAVARAISUUTTA JA RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### Riskinkantokyky

Hypon tulee olla riskinkantokykyinen suhteessa liiketoimintansa sekä toimintaympäristönsä riskeihin. Riskinkantokyky muodostuu kannattavuudesta, pääomien laadusta ja määrästä sekä laadullisista tekijöistä, joihin kuuluvat luotettava hallinto sekä sisäinen valvonta, vakavaraisuuden hallinta sekä riskien hallinta. Vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tehtävänä on edesauttaa Hypon häiriötöntä ja vakaata toimintaa ja estää sellaisten riskien ja menetysten syntyminen, jotka voisivat olennaisesti vaarantaa konserniyhtiöiden vakavaraisuuden tai aiheuttaa konsernin maineen ja arvostuksen heikkenemisen.

Vakavaraisuuden ja riskien hallinnassa noudatetaan ylimmän johdon hyväksymiä periaatteita ja ohjeistusta sekä valtuusjärjestelmää. Pääomia kohdennetaan ja riskipuskurien riittävyyttä testataan säännöllisesti tekemällä ennakoivaa tarkastelua omien varojen riittävyydestä stressitestein. Tässä tarkastelussa otetaan huomioon kasvustrategian mukaiset varainhallinnan ja varainhankinnan tavoitteet sekä tietyt ulkopuoliset, mahdollisesti toteutuvat toimintaympäristön muutokset. Omien varojen riittävyys suhteessa kasvutavoitteisiin otetaan ennakoivasti huomioon myös liiketoimintastrategiassa sekä liiketoiminnan ohjauksessa ja suunnittelussa.

Vakavaraisuuden ja riskien hallinnan järjestämisessä on huomioitu organisaatorakenne sekä liiketoimintojen laajuus. Hypon toimiva johto osallistuu päivittäin mm. luotonannon luottopäätösten tekemiseen ylimmän johdon hyväksymän valtuusjärjestelmän mukaisesti. Sisäinen tarkastus ja henkilöstö toteuttavat riskien hallintaa ylimmän johdon valtuutusten, sisäisen valvonnan järjestämisestä annetun viranomaisohjeen ja niistä laaditun henkilökunnan ohjeistuksen avulla.

Konserni julkistaa riskinkantokyvyn analysoimiseksi tarvittavat olennaiset vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tiedot vuosittain osana tilintarkastettua konsernitiilinpäätöstä ja siihen liitettyä toimintakertomusta. Tietoja omien varojen vähimmäisvaatimuksesta ja vakavaraisuudesta esitetään myös osavuositarkastuksessa.

## Vakavaraisuuden hallinta

Vakavaraisuuden hallinnan tavoite on säilyttää konserniyhtiöiden riskinkantokyky ylläpitämällä kasvuhakuisen liiketoiminnan kannattavuutta riittävällä tasolla. Kannattavuus kerryttää vuositulosten muodossa omia varoja, jotka käytetään edelleen kilpailukykyisen liiketoiminnan kehittämiseen. Omista varoista ensisijaiset omat varat on määritelty sisäisesti riskinkantokykyyn sisällytyksi eriksi, ja niiden määrälle suhteessa riskipainotettuihin saamisiin on asetettu sisäinen minimitalvoite sekä seurantaraja.

Luottoyhteisö Suomen Hypoteekkiyhdistys on soveltanut luotto- ja operatiivisen riskin pääomatarpeen laskennassa Basel II -vakavaraisuuskehikkoa 1.1.2007 alkaen. Omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille lasketaan standardimenetelmällä konserniyhtiöiden toiminnan luonne ja laajuus huomioiden. Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

Vakavaraisuuden kokonaisarviointi edellyttää, että luottoyhteisö arvioi riskiasemaansa ja ylläpitää riskipuskureita omien varojen vähimmäisvaatimusten lisäksi vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jääville riskialueille, joista keskeisimmät Hypossa ovat taseen saatava- ja velkaerien maturiteettien eroavaisuuksista aiheutuva jälleerahoitusriski ja viitekorkojen eroavaisuuksista johtuva korkoriski sekä kiinteistöomistuksiin liittyvä hinnanalentumisen riski. Luottoyhteisön toiminnan laatu ja laajuus rajaavat toiminnan ulkopuolelle sellaiset liiketoimet, joihin sisältyisi valuutta- ja hyödykeriskiä tai joita varten Hypolla olisi kaupankäyntivarasto ja niihin liittyviä riskejä. Hypo ei tarjoa asiakkailleen sijoituspalveluita tai maksujenvälitystä.

Omat varat, niiden jakaantuminen ensisijaisiin ja toissijaisiin eriin sekä omien varojen vähimmäisvaatimusta koskevat tiedot on esitetty alla olevassa taulukossa. Vakavaraisuus 31.12.07 oli 20,2 prosenttia, ensisijaisista omista varoista laskettu vakavaraisuus oli 17,7 prosenttia. Hypo arvioi omien varojen ylijäämän olevan sekä määrällisesti että laadullisesti hyvällä tasolla kattamaan vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävät toiminnan ja toimintaympäristön riskit.

## Omat varat ja vakavaraisuus

<b>Oma pääoma, kirjanpidon mukainen</b>	66 244 749
./ Ensisijaisista omista varoista tehtävät vähennykset	-310 851
./ Toissijaisista omista varoista tehtävät vähennykset	-1 213 950
+ Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 700 000
<b>Omat varat, vakavaraisuuslaskennan mukainen,</b>	<b>66 419 948</b>
josta ensisijaiset omat varat	
Oma pääoma	17 907 263
Sidotut rahastot	35 874 192
Tilikauden voitto	4 980 301
./ Aineettomat hyödykkeet	-310 851
Ensisijaiset omat varat yhteensä	<b>58 450 905</b>
josta toissijaiset omat varat	
Vapaat rahastot	7 482 994
./ Käyvän arvon rahasto, rahavirtojen suojauksesta	-1 213 950
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 700 000
Toissijaiset omat varat yhteensä	<b>7 969 043</b>
<b>Omien varojen vähimmäisvaatimus</b>	
Luotto- ja vastapuoliriskin kattamiseksi	25 246 000
Operatiivisen riskin kattamiseksi	1 112 000
<b>Omien varojen vähimmäisvaatimus yhteensä</b>	<b>26 358 000</b>
<b>Omien varojen ylijäämä</b>	<b>40 061 948</b>
<b>Riskipainotetut saatavat ja sitoumukset</b>	<b>315 578 000</b>
Vakavaraisuus %, ensisijaiset omat varat	17,7
<b>Vakavaraisuus %</b>	<b>20,2</b>

## Riskienhallinta

Riskinotto liittyy olennaisesti luotonantoon ja muuhun rahoitustoimintaan. Hypon riskienhallinnan tavoite on ylläpitää tervettä liiketoimintaa ja estää riskien ja menetysten syntyminen, joilla olisi kielteinen vaikutus kannattavuuteen. Riskienhallinnalla pyritään lisäksi varmistamaan, että kaikki merkittävät riskit, jotka voivat haitata strategian ja tavoitteiden toteutumista, tunnistetaan, arvioidaan ja raportoidaan säännöllisesti ja että riskipuskurit pidetään riittävinä.

## Luottoriski ja sen keskittyneisyys

Luottoriski on Hypon liiketoiminnan riskeistä keskeisin. Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan standardimenetelmillä. Omaisuuserien vastuuarvojen laskennassa ei ole katsottu olennaiseksi käyttää ulkoisten luottoluokituslaitosten antamia luokituksia. Luottoriskin vähentämistekniikoista on käytössä reaalivakuuksien, takausten ja rahoitusvakuuksien vastaanottaminen.

Luottoriski syntyy, kun vastapuoli, yleensä luotonsaaja, ei pysty vastaamaan velvoitteistaan eikä luoton vakuus riitä kattamaan luotonantajan saatavaa. Vastapuoliriski käsitellään osana luottoriskiä. Luottoriskin vähentämistekniikoiden ja muiden hallintakeinojen jälkeen jäävä jäännösriski ilmenee toteutuessaan viime kädessä arvonalentumistappioina. Luottoriskiä mitataan ja seurataan luottokannan ikääntymis- ja vakuusanalyysin.

Luottoriskin enimmäismäärä ja vakuusarvot	Kirjanpitoarvo	Vakuudet				Kirjanpitoarvo
		Asuinkiinteistö- vakuus	Muu reaalivakuus	Muu vakuus	Vakuudeton	
Saamiset luottolaitoksilta						
Erääntymättömät	8 961 044				8 961 044	16 880 142
Luotonanto, josta						
Erääntymättömät (sis. uudelleen neuvotellut)	425 345 467	424 003 969	698 311	121 711	521 476	436 571 398
Erääntyneet 1-3 kk	59 048 143	58 638 368	188 862	95 617	125 296	35 523 936
Järjestämättömät, erääntyneet >3 kk	2 938 000	2 938 000				2 538 384
Arvoltaan alentuneet	0				155 490	76 850
Luotonanto yhteensä	487 331 610	485 580 337	887 173	217 328	802 261	474 633 717
Saamistodistukset						
Erääntymättömät	9 166 329				9 166 329	20 549 649
Osakkeet ja osuudet	5 502 577				5 502 577	7 726 335
Johdannaissopimukset						
Erääntymättömät	7 728 696				7 728 696	8 488 340
Takaussaatavat ja muut taseen ulkopuoliset saatavat	0					0
Luottoriskin enimmäismäärä yhteensä	518 690 256	484 170 935	887 173	217 328	33 570 309	528 278 183
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0.60 %					
Arvoltaan alentuneet saatavat / luotonanto yhteensä, %	0.03 %					

Arvoltaan alentuneet saatavat, tasearvoltaan nolla, ovat yhteensä 155.489.56 euroa. Liitetiedossa 12. sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.

Vakuusarvoina on esitetty saamisen jäljellä oleva pääoma-arvo, jonka katsotaan vastaavan varovaisesti arvioituna vakuuden käypää arvoa. Johdannaissopimukset on tehty noudattaen Suomen Pankkiyhdistyksen johdannaissopimusten yleisiä ehtoja sekä toteutetaan siten, että saman eräpäivän sopimuskohtaiset kassavirrat saman vastapuolen kanssa voidaan suorittaa nettomääräisinä.

### Luotonanto

Hypon ydintoimintona on luotonanto, joka keskittyy kotitalouksille ja asunto-osakeyhtiöille turvaavaa asuinkiinteistövakuutta vastaan myönnettäviin luottoihin. Luotonanto perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen ja riittävään lainanhoitokykyyn sekä näiden lisäksi turvaavaan vakuuteen.

Vakuudeksi edellytetään lähtökohtaisesti aina asuinkiinteistövakuutta ja vakuudelta luotonottajan ylläpitämää vakuutusturvaa. Mahdollisten laiminlyöntien varalle Hypo ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusasemansa turvaamiseksi. Vakuusarvona käytetään vakuuden käypää arvoa, joka on lähtökohtaisesti kohteesta vapaaehtoisessa kaupassa saatava hinta. Asuinkiinteistöistä vakuudeksi hyväksytään vakuustyypistä riippuen 50 – 70 prosenttia vakuusarvosta.

Luotonantoon liittyvät luottopäätökset perustuvat ennen päätöksentekoa tehtävään luottopäätösanalyysiin, jonka tekemisessä noudatetaan viranomaisten ohjeita ja määräyksiä sekä Hypon omia, ylimmän johdon vahvistamia ohjeita. Henkilökunnan tietoisuus olemassa olevan ohjeistuksen sisällöstä ja sen käytännön soveltamisesta varmistetaan koulutuksella, osaamistesteillä sekä sisäisellä valvonnalla. Lisäksi Hypossa hyödynnetään johdon jatkuvaa vahvaa osallistumisastetta luotonannon päivittäistoimintaan ja ulkoistetun sisäisen tarkastuksen säännönmukaisia luotto- ja vakuusprosessin tarkastuksia.

Luottosalkku on hajautunut kotitalouksille koko Suomen alueelle myönnettyihin asuinkiinteistövakuudellisiin luottoihin.

<b>Luottoriskin keskittyneisyys</b>	<b>Euroa</b>	<b>%</b>
Luotonanto vakuuslajeittain		
Asuinkiinteistövakuus	485 580 337	100 %
Muu reaalivakuus	887 173	0 %
Muu vakuus	217 328	0 %
Vakuudeton	646 772	0 %
<b>Yhteensä</b>	<b>487 331 610</b>	<b>100 %</b>
Luotonanto luotonsaajaryhmittäin		
Kotitaloudet	346 764 000	71 %
Asuntoyhteisöt	117 783 000	24 %
Yksityiset yritykset	19 558 000	4 %
Muut	3 226 610	1 %
<b>Yhteensä</b>	<b>487 331 610</b>	<b>100 %</b>
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan		
Vakituinen asunto	413 163 000	85 %
Vapaa-ajan asunto	6 977 000	1 %
Kulutusluotto	22 276 000	5 %
Muu	44 915 610	9 %
<b>Yhteensä</b>	<b>487 331 610</b>	<b>100 %</b>
Ryhmään "Muu" sisältyy etupäässä asuinhuoneisto- ja tonttisijoittamista varten myönnettyjä lainoja.		
Luotonanto maakunnittain		
Uusimaa	383 413 000	79 %
Itä-Uusimaa	19 929 000	4 %
Pirkanmaa	13 467 000	3 %
Etelä-Pohjanmaa	11 803 000	2 %
Muut	58 719 610	12 %
<b>Yhteensä</b>	<b>487 331 610</b>	<b>100 %</b>

Yksittäisistä tai samalla toimialalla toimivista vastapuolista aiheutuvien riskikeskittymien syntymistä ja olemassaoloa seurataan jatkuvasti. Suurten asiakasvastuiden limiitit pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaista enimmäisrajaa alhaisempana, ja tarvittaessa riskienhallinnassa hyödynnetään hyväksyttäviä vähentämistekniikoita.

Luotonantoon liittyvien järjestämättömien eli yli kolme kuukautta erääntyneinä olleiden saamisten kokonaismäärä pysyi edelleen alhaisena ja oli 2,9 miljoonaa euroa, mikä on 0,6 prosenttia lainakannasta. Edellisvuoden lopussa järjestämättömien saamisten määrä oli 2,2 miljoonaa euroa. Hallintakeinojen tehokas käyttö, luottoriskin tehokas seuranta ja erittäin vähäiset luottotappiot ilmentävät luottoriskin jäännösriskin vähäisyyttä suhteessa Hypon omiin varoihin.

#### *Maksuvalmiustalletukset ja johdannaiset*

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

## Operatiivinen eli toiminnallinen riski

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan menetyksiä, jotka aiheutuvat puutteellisuuksista järjestelmissä, prosesseissa ja henkilöstön toiminnassa, henkilöstössä muutoin tai ulkoisista tekijöistä.

Hypon liiketoiminnallisesta kokonaisuudesta aiheutuvia operatiivisia riskejä kartoitetaan ja mitataan kokonaisvaltaisella, sisäisen tarkastuksen kanssa toteutettavalla standardoidulla ja Hypolle sovitetulla riskikartoituksella, jossa on otettu kantaa jäännösriskien toteutumisen todennäköisyyteen ja vaikutuksiin.

Riskejä arvioidaan ja mitataan 1-2 kertaa vuodessa sekä laajennetun johtoryhmän että ylimmän johdon toimesta. Riskejä arvioidaan bruttoriskin absoluuttinen määrä tiedostaen ja riskienhallintatoimenpiteiden jälkeistä jäännösriskin vaikuttavuutta ja todennäköisyyttä arvottaen.

Operatiivisen riskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan perusmenetelmällä, mikä heijastuu myös Hypon kokonaisvaltaisen riskienhallinnan arviointimenetelmässä. Tunnistettujen jäännösriskien vaikutuksia arvioidaan korjaaviin toimenpiteisiin tarvittavien henkilötyöntuntien ja/tai euromääräisten panostusten avulla, jäännösriskien todennäköisyyttä puolestaan todennäköisyysarviolla. Lopullisen riskiarvon laskemisessa korostetaan vielä vaikuttavuuden merkitystä laskemalla se toiseen potenssiin korottaen. Näin saadaan eri riskit nelikentälle, jonka osat ovat: 1) merkittävät riskit 2) todennäköisiä riskejä 3) suuria epätodennäköisiä riskejä ja 4) muita mahdollisia riskejä. Jokaiselle riskille on kuvattu hallintakeinot. Lisäksi riskienhallinnalle sovitaan säännönmukaisissa arvioinneissa tarpeelliseksi havaitut lisätoimenpiteet, niiden vastuutus sekä raportointivelvoite.

Operatiivisia riskejä arvioidaan Hypon riskiuniversumin eli kokonaisvaltaisen riskienhallinnan (strategiset, operatiiviset, rahoitukselliset & taloudelliset sekä tiedolliset riskit) osana tunnistetut riskit eri pääriskialueille jakaen. Pääriskialueita ovat 1) prosessit 2) aineellinen & aineeton omaisuus 3) ihmiset & yrityskulttuuri ja 4) lainmukaisuus. Pääriskialueet jaetaan puolestaan seuraaviin alaosioihin: 1) Prosessit: antolainaus, talletustoiminta, markkinointi & myynti, uusien tuotteiden ja palveluiden kehittäminen, kiinteistötoiminta ja tukitoiminnot. 2) Aineellinen & aineeton omaisuus: toimitilat, kiinteistöt & rakennukset, muu aineellinen omaisuus ja aineeton omaisuus. 3) Ihmiset & yrityskulttuuri: henkilöstöresurssit, oppiminen & organisaatio ja osaamisen kehittäminen. 4) Lainmukaisuus: lainsäädäntö & sääntely, vastuut ja sopimukset.

Pienenä toimijana Hypon operatiivisista riskeistä korostuvat henkilö-, tietotekniikka- ja yhden toimipaikan riskit sekä Hypon tunnettuus. Näiden riskien hallintaan ja seurantaan kiinnitetään liiketoiminnassa huomiota mm. hajauttamalla osaamista ja vastuuta useille eri henkilöille ja huolehtimalla tietojärjestelmien kahdentamisesta ja sijoittamisesta myös toimitilojen ulkopuolelle.

Henkilöriskejä hallitaan monipuolisilla vuosittain vahvistettavilla toimenkuvilla ja tasapainoisilla yrityksen tavoitteista johdetuilla henkilökohtaisilla tuloskorteilla, säännöllisellä kaikkien henkilöstöryhmät kattavalla koulutuksella ja pienen toimijan toimintaan nähden sopeutetuilla varamiesjärjestelyillä sekä työhyvinvointipanostuksilla ja henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmän avulla. Lisäksi henkilöriskejä hallitaan toimimalla vain eri aloilla toimivien tunnustettujen toimijoiden kanssa.

Henkilöriskien toteutumisen estämiseksi toimintaa seurataan ja tarkastetaan säännönmukaisesti eri tavoin. Luottopäätökset käsitellään johtoryhmässä, luottopäätösten kokonaistilanteesta ja erityisesti ns. poikkeavista päätöksistä ylimmälle johdolle säännönmukaisesti raportoiden. Lisäksi luotto- ja vakuusasiakirjat tarkistetaan säännönmukaisesti ulkoistetun sisäisen tarkastuksen toimesta ylimmälle johdolle ja hallintoneuvoston tarkastajille havainnoista säännönmukaisesti raportoiden. Näiden lisäksi luottopäätösten määrää, sisältöä, asiakasjakautumaa ja lainojen hinnoittelua seurataan osana johdon jatkuvaa päivittäistoimintaa. Tämä seuranta toteutetaan eriaikaisesti luottolaitos-, konttori-, tiimi- ja toimihenkilötasolla.

Keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu alan tunnustetuille toimijoille tai hankittu valmisohjelmistoina. Toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu jatkuvuus suunnittelulla ja riittävän pitkällä siirtymäaajoilla palveluntarjoajan vaihtumistilanteissa. Erityistä huomiota on kiinnitetty tietoturvallisuuden parantamiseen, uuden tuotteen tai palvelun sisältämien riskien arviointiin, asiakkaan tunnistamis- ja tuntemisjärjestelmän luomiseen sekä

sisäisen valvonnan toimivuuteen järjestämällä asianmukaista koulutusta sekä kehittämällä ja lisäämällä ohjeistusta. Oikeudellisia riskejä hallitaan mm. käyttämällä vakiosopimuksissa pankkialan vakiomuotoisia ja viranomaisten hyväksymiä sopimusehtoja sekä osallistumalla Finanssialan keskusliiton eri johto- ja toimikuntien työskentelyyn.

Yhden toimipaikan riskejä hallitaan mm. kahdennettujen tietotekniikkapalvelujen avulla ja toimipaikan oman uudistetun palo-, vesi- ja murtovahinkosuojauksen avulla.

Hypon tunnettuuteen liittyvää riskiä on vähennetty pitkäjänteisellä uudistumisohjelmalla, jonka myötä Hypon tunnettuus on parantunut selvästi. Tunnettuutta kasvatetaan jatkuvasti hallitusti verkottamalla, näkyvyyttä tasapainoisesti eri medioissa kustannustehokkaasti lisäten ja erityisesti yksittäisten asiakaskontaktien erinomaisen hoidon avulla. Toimitusjohtajan medianäkyvyyden rinnalla lisätään hallitusti myös muiden Hypon avainhenkilöiden näkyvyyttä toimivaan johtoon liittyvän henkilöriskin vähentämiseksi. Tunnettuuden keskeisinä liiketoimintamittareina ovat tehdyt kontaktit ja saadut lainahakemukset, joiden määrää seurataan päivittäin koko henkilöstölle ja ylimmälle johdolle siitä säännönmukaisesti raportoiden.

Hypo-konserni varautuu operatiivisten riskien vakavaraisuusvaatimuksen laskemiseksi valitun menetelmän kehittämiseen omalta osaltaan toiminnan tasoon ja laajuuteen nähden sopivan toteutuneiden tappioiden seurantatiedoston rakentamisella. Mikäli valitusta perusmenetelmästä päätetään siirtää vaativampien menetelmien käyttöön, toimitetaan Rahoitustarkastukselle tarvittavat ennakkotiedot ja ilmoitukset sekä lupahakemukset.

Operatiivisille riskeille kohdennetut omat varat ovat Hypon arvion mukaan riittävät näiden riskien todennäköisyyteen ja vaikuttavuuteen suhteutettuna.

## **Rahoitustaseen rahoitus-, likviditeetti- ja korkoriski**

Rahoitus- ja korkoriskit kohdistuvat koko toimintaan liittyvänä ja niitä mitataan, seurataan ja hallitaan tarkastelemalla rahoitustasetta kokonaisuudessaan.

### *Taseen rakenteellinen rahoitus- ja likviditeettiriski*

Taseen rakenteellisella rahoitus- ja likviditeettiriskillä tarkoitetaan pitkän aikavälin luotonannon rahoittamiseen liittyvää epävarmuutta ottolainauksen ja luotonannon suhteella tarkasteltuna. Hypon strategian mukaisesti liiketoiminta keskittyy pitkäaikaiseen luotonantoon. Hypon varainhankinta on huomattavasti pidempiaikaisempaa kuin alan toimijoilla keskimäärin, koska tietyt varainhankintasopimusten takaisinmaksut on sidottu näissä sopimuksissa olevan antolainakannan lyhennyksiin.

Varainhankinnan lähtökohtana ja rakenteellisen rahoitusriskin hallintakeinona on varmistaa pitkän aikavälin luotonannon rahoittaminen ylläpitämällä monipuolisia rahoitusvastapuolia ja rahoitustapoja. Olemassa olevat limiitit pitkäaikaisen varainhankinnan järjestämiseksi sekä rahamarkkinatalletukset lyhytaikaisen maksuvalmiuden turvaamiseksi pidetään riittävällä tasolla liiketoiminnan kasvutavoitteisiin nähden. Ulkopuolisen luokittajan Hypo-konsernille antamaa luottoluokitusta ylläpidetään, jotta korkosijoittajat saavat analyysistä puolueetonta tietoa Hyposta sijoituskohteena. Varainhankinta toteutetaan ylimmältä johdolta saaduista valtuuksista. Toteutetuista velkaemissioista ja käytössä olevista rahoituslimiiteistä ylläpidosta raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti. Ylin johto seuraa maksuvalmiuden riittävyttä osana yrityksen tulokorttitavoitteita.

Lyhytaikainen maksuvalmius, joka sisältää rahavarojen lisäksi shekkitili- ja muut maksuvalmiuslimiitit, oli tilanpäivänä 31.12.07 yhteensä 28,4 miljoonaa euroa. Lyhytaikainen maksuvalmius kattoi velkasopimukseen liittyvät maksuveloitteet tilinpäätöshetkeä seuraavilta kahdelta kuukaudelta. Luotonannon kasvutavoitteisiin ja velkasopimukseen liittyvät maksuveloitteet katetaan lyhytaikaisen maksuvalmiuden lisäksi sitovilla limiiteillä pitkäaikaisesta rahoituksesta tai sijoitustodistus- ja joukkovelkakirjaohjelmiin perustuvilla varainhankintalimiiteillä. Näiden limiittien käyttämätön määrä tilinpäätöshetkellä oli yhteensä 140,8 miljoonaa euroa. Käyttämättömät varainhankintalimiitit ja maksuvalmius yhteensä kattoivat velkasopimukseen ja luotonannon kasvutavoitteisiin liittyvät tarpeet tilinpäätöshetkeä seuraavilta 23 kuukaudelta.

#### Taseen saamisten ja velkojen maturiteettipäätöspaino (jällelrahoitusriski)

Taseen saamisten ja velkojen maturiteettipäätöspaino aiheuttaa riskin jällelrahoituskustannusten noususta. Saamisten sopimushetkellä mitattu maturiteetti ja keskimääräinen juoksu-aika on pidempiaikaista kuin varainhankinta. Maturiteettipäätöspainoa hallitaan solmimalla mahdollisimman pitkäaikaisia varainhankinnan sopimuksia ottaen huomioon varainhankinnan markkinaehtoisuudelle ja hinnoittelulle asetetut tavoitteet. Asuntolaina-asiakkaiden alkuperäisiin maksusuunnitelmiin nähden ennakaiset lainojen takaisinmaksut johtavat siihen, että taseen saamisten ja velkojen maturiteettipäätöspaino on todellisuudessa vähäisempi kuin luottoja myönnettäessä.

Varainhankinnan keskimaturiteettia seurataan konsernitasolla ja se raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti. Jällelrahoituskustannusten mahdolliseen nousuun liittyvä riski korkokustannusten kasvusta on arvioitu ja sille on kohdennettu omien varojen vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävänä riskinä omia varoja konsernin sisäisessä vakavaraisuuden hallinnassa.

#### Saamistodistusten ja johdannaisten markkina-arvojen muutos (investointiriski)

Taseen muut kuin antolainauksen korolliset saatavaerät ovat luonteeltaan maksuvalmiutta ylläpitäviä ja siten juoksuajaltaan lyhytaikaisia. Johdannaissopimuksia käytetään varainhankinnassa ja ainoastaan suojaamistarkoituksessa. Näiden sopimusten markkina-arvojen muutoksella ei ole olennaista vaikutusta tulokseen tai vakavaraisuuteen.

#### Luotonannon ja sen rahoituksen kytkeytyminen eri viitekorkoihin (korkoriski)

Korkoriskillä tarkoitetaan taseen korollisten saatavien ja velkojen toisistaan poikkeavien viitekorkojen sekä eriaikaisten korontarkistuspäivien aiheuttamaa epäsuotuisaa muutosta korkokatteeseen. Korkoriskiä mitataan laskemalla yhden prosentin koronmuutoksen vaikutusta nettokorkotuottoihin vuodessa.

#### Korkoriskiä koskevat tiedot

##### Uudelleenhinnoittelujako 2007 (milj. €)

##### Vaihtuvakorkoiset

	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset	206,5	350,5	-0,3			556,7
Velat	229,2	329,4	1,7			560,3
Netto	-22,7	21,1	-2,0	0,0	0,0	-3,6

##### Kiinteäkorkoiset

Saamiset	2,0	14,9	113,6	13,7	5,0	149,2
Velat	0,0	18,4	107,7	14,0	0,0	140,1
Netto	2,0	-3,5	5,9	-0,3	5,0	9,1

##### Muut

Saamiset		36,7				36,7
Velat		36,7				36,7
Netto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoin. Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltynä. Erässä "Muut" on esitetty indeksisidonnaisia, kytkettyjä johdannaissopimuksia sisältävät rahoitusinstrumentit.

#### Herkkyysanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 1% (laskeneet 1%), kasvaisi konsernin korkokate 80 t€ (pienentyisi 80 t€) tilinpäätöshetkeä seuraavan 12 kuukauden aikana. Muutos korkokatteessa aiheutuisi pääosin kiinteäkorkoisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Vaikutus omaan pääomaan johdannaisten käypään arvoon arvostamisesta olisi 3,3 miljoonaa euroa.

Korkoriskin hallitsemiseksi korkoasema pidetään strategian mukaisesti neutraalina. Korollisten saatavien viitekortot määräytyvät asuntolainoissa yleisesti käytettyjen viitekorkojen mukaisesti. Varainhankinnassa toimitaan markkinaehtoisesti ja järjestelystä riippuen viitekorkona käytetään joko 6 tai 12 kuukauden euriborkorkoa tai kiinteää korkoa taseen saatavakannan viitekorkoja ja uudelleenhinnoitteluhetkiä seuraten. Ns. luonnollisen suojautumisen jälkeistä avointa korkopositiota hallitaan suojaamistarkoituksessa hankittujen korkojohdannaissopimusten avulla neutraalin korkoaseman saavuttamiseksi.

## **Pörssiosakkeiden ja rahasto-osuuksien hintariski**

Hintariski syntyy markkina-arvon tai osinkotuoton alentumisen heilahteluista aiheuttaen negatiivisen vaikutuksen omistuksessa oleviin pörssinoteerattuihin osakkeiden ja rahasto-osuuksien markkina-arvoihin ja omien varojen määrään. Hypo luopui vuoden 2007 aikana pitkäaikaisista sijoituksistaan pörssiosakkeisiin ja rahasto-osuuksiin. Korkorahastosijoitukset ovat lyhytaikaista maksuvalmiutta varten tehtyjä, pääosin vaihtuvakorkoisiin instrumentteihin sijoittavien rahastojen rahasto-osuuksia, eivätkä siten sisällä olennaista hintariskiä.

## **Kiinteistösijoitusten riskit**

Kiinteistösijoitusten riskeillä tarkoitetaan kiinteistöomaisuuteen kohdistuvaa arvonalentumis-, tuotto- ja vahingoittumisriskiä sekä sijoitusten keskittyneisyyteen liittyviä riskejä. Luottolaitoslain mukainen enimmäismäärä kiinteistösijoituksille ja niihin rinnastettavilla, kiinteistöyhteisöille myönnettyille luotoille ja takauksille on 13 prosenttia taseen loppusummasta. Tämä raja muodostaa perustan Hypon kiinteistöriskien hallinnalle ja sisäistä rajaa kiinteistösijoitusten enimmäismääräksi pidetään luottolaitoslain ehdotonta rajaa alhaisempana. Kiinteistösijoitusten yhteismäärä 31.12.2007 oli 8,9 % suhteutettuna kokonaistaseeseen.

### *Arvonalentumis- ja tuottoriski*

Kiinteistösijoitusten arvonalentumisriski toteutuu, mikäli maa-alueiden ja asunto-osakkeiden käyvät hinnat alenevat alhaisemmiksi kuin hankintahinnat. Kiinteistöistä aiheutuvan arvonalentumisriskin hallitsemiseksi Hypo tekee sijoitukset pitkäaikaisina sijoituksina. Sijoituskiinteistöt koostuvat asuntotonteiksi tarkoitetuista maa-alueista ja edelleen vuokratuista asunto-osakkeista. Valtaosa sijoituskohteista sijaitsee Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin hajautuneena, sijoituksia ulkomaisiin kohteisiin ei tehdä. Taseesta ilmenevä sijoituskiinteistöjen arvo vastaa sijoitusten todellista tai niistä myytäessä vähintään saatavaa arvoa. Asuntotonttiosuutusten osalta arvonalentumisriski on eliminoitu sopimuksellisesti.

Huoneistojen kirjanpitoarvot olivat 31.12.2007 noin 77 prosenttia arvioituista käyvistä arvoista. Tuloslaskelmaan tilikaudelle kirjatut arvonalentumiset olivat 10.544,93 euroa.

Kiinteistösijoitusten tuottoriskillä tarkoitetaan omistuksista kerrytettävissä olevien 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 yleisesti käytössä oleviin 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.

Kiinteistösijoituksille asetettu nettotuottotavoite vaihtelee kohteen mukaan 5 - 7 prosentin välillä. Kiinteistösijoitusten nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna vuonna 2007 oli 4,5 prosenttia.

### *Vahingoittumis- ja keskittyneisyysriski*

Omaisuuksien vahingoittumisriskit on katettu edellyttämällä kohteilta riittävää vakuutusturvaa. Kiinteistösijoitukset on hajautettu useisiin kohteisiin eri kasvukeskuksissa ja olemassa olleet omistuskeskittymät yksittäisiin kiinteistöihin on purettu. Kiinteistöliiketoiminnan vastapuolten monilukuisuudesta huolehditaan ja isoja tonttikokonaisuuksia rakennusajaksi vuokrattaessa hyväksytään vastapuoliksi pääsääntöisesti vain pörssinoteerattuja, alalla tunnustettuja ja vakiintuneita toimijoita.

## **Strategiset riskit**

Strategiset riskit tunnistetaan ja arvioidaan säännöllisesti osana ylimmän johdon strategiatyöskentelyä sekä Hypon avainhenkilöiden kesken sisäisen tarkastuksen tarjoaman riskikartoitustyökalun avulla. Viranomaisriski, toimintaympäristön suhdanne- ym. vaihteluista johtuvat riskit, sekä varainhankinnan saatavuuteen vaikuttavat riskit ovat luonteeltaan sellaisia, että ne toteutuvat makrotaloudessa tapahtuvien olennaisten muutosten vuoksi ja aiheuttavat

Hypon liiketoiminnalle muutosvaatimuksia. Kilpailutilanteeseen liittyvät riskit puolestaan aiheutuvat pääasiassa kilpailijoiden tekemistä ratkaisista. Hypon suojautumiskeinona kaikkien näiden riskien osalta on valitun toimintastrategian tarkentaminen uusien olosuhteiden mahdollistamalla tavalla.

Viranomaisriski ilmenee luottolaitostoiminnan sääntely- ja valvontaympäristöön mahdollisesti lyhyehkölläkin aikavälillä toteutuvina muutoksina. Ennakoimattomien muutosten toteuttaminen nopealla aikataululla saattaa lisätä hallintoon ja tietotekniikkaan sitoutuvia kustannuksia ja siten heikentää toiminnan kannattavuutta lyhyellä aikavälillä tarkasteltuna. Resurssien käytettävyydestä riippuen tällaiset muutokset saattavat myös hidastaa asiakaspalvelun erikoistuote- ja erikoispalvelukokonaisuuksien markkinoille tuontia ja vaikuttaa konsernin kilpailukykyyn muihin luottolaitostoihin nähden. Pitkällä aikavälillä tarkasteltuna sääntely- ja valvontaympäristön muutokset takaavat omalta osaltaan, että luottolaitostoiminta toimialana on terveellä ja kannattavalla pohjalla.

Epäsuotuisat toimintaympäristön muutokset, kuten talouden voimakkaat suhdannevaihtelut, aiheuttavat riskin luotonannon kasvutavoitteiden saavuttamisesta. Matalan suhdanteen vaikutukset saattavat myös heikentää luottosalkun kokonaislaatua ja luottojen vakuutena olevien kiinteistöjen arvot voivat laskea samanaikaisesti luottosalkun heikentymistä kerraten.

Hypon varainhankinta saattaa joiltain osin vaarantua, mikäli pääomamarkkinoilla olisi epätavanomainen, esimerkiksi kansainvälisen kriisin tai heikon suhdanteen aiheuttama markkinatilanne. Tällaisessa tilanteessa maksuvelvoitteista huolehditaan sopeuttamalla liiketoimintaa likviditeetin turvaamiseksi.

Luottolaitosten välinen kova kilpailu aiheuttaa sekä uhkia että mahdollisuuksia Hypon kannattavuudelle. Kokonaisasiakkuuksista kilpaileminen asuntolainamarginaalia epäterveesti hyväksikäyttäen voi johtaa Hypon kannattavuuden kasvun hidastumiseen lyhyellä aikavälillä, mutta luo samalla menestymisen mahdollisuuksia pitkällä aikavälillä.

## **TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN 2007 ALLEKIRJOITUS**

Helsingissä helmikuun 29. päivänä 2008

Hallitus

Jarmo Leppiniemi  
puheenjohtaja

Jukka Tammi  
varapuheenjohtaja

Jari Eklund

Matti Inha  
toimitusjohtaja

Sixten Korkman

Hannu Kuusela

Teemu Lehtinen

Ari Pauna  
varatoimitusjohtaja

Olli Salakka

## **TILINTARKASTUSMERKINTÄ**

Tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittu hyvän kirjanpitoavan mukaisesti ja suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 3. päivänä 2008

PricewaterhouseCoopers Oy,  
KHT-yhteisö

Juha Wahlroos, KHT