



Suomen Hypoteekkiyhdistys

# **SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS**

## **TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2005**

**145. toimintavuosi**

## SISÄLLYSLUETTELO

TOIMINTAKERTOMUS .....	2
Toimintaympäristö .....	2
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni.....	2
Varainkäyttö ja varainhankinta.....	3
Konsernin toiminnan tulos ja kannattavuus.....	4
Ollennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen ja arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä .....	7
Hallituksen esitys voittovarojen käyttämisestä.....	7
Riskienhallinnan strategiat ja käytännöt.....	8
Hallinnointi- ja ohjausjärjestelmät.....	10
TILINPÄÄTÖS .....	12
KONSERNIN TULOSLASKELMA 1.1.2005 - 31.12.2005 .....	12
KONSERNIN TASE 31.12.2005 .....	13
KONSERNIN TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET 31.12.2005.....	15
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA 1.1.2005 - 31.12.2005.....	16
KONSERNIN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2005.....	17
TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET .....	17
KONSERNIN TULOSLASKELMAN 1.1.2005 - 31.12.2005 LIITETIEDOT .....	21
KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2005 .....	22
KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT 31.12.2005 .....	27
KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ JA JOHTOA KOSKEVAT LIITETIEDOT 31.12.2005 .....	27
KONSERNIN OSAKEOMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT 31.12.2005 .....	28
EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA 1.1.2005 - 31.12.2005 .....	29
EMOYHTIÖN TASE 31.12.2005.....	30
EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2005.....	32
EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN 1.1.2005 - 31.12.2005 LIITETIEDOT .....	32
EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2005 .....	34
EMOYHTIÖN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT .....	37
EMOYHTIÖN HENKILÖSTÖÄ JA JOHTOA KOSKEVAT LIITETIEDOT .....	38
OSAKEOMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT .....	38
TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN 2005 ALLEKIRJOITUS .....	40
TILINTARKASTUSMERKINTÄ .....	40

# TOIMINTAKERTOMUS

## Toimintaympäristö

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 145. toimintavuonna kilpailu asuntolaina-asiakkaista jatkui kireänä asuntosäästäjien hyväksi. Suomen rahalaitosten kotitalouksille myöntämien asuntolainojen kanta kasvoi 16,7 % vuonna 2005 (15,4 % vuonna 2004). Uusien ja uudelleen neuvoteltujen sopimusten kasvuprosentti vuonna 2005 oli yli 30 prosenttia, mikä kuvastaa rahalaitosten kotitalousasiakkaista käymää kovaa kilpailua.

Euriborkorot nousivat erityisesti vuoden jälkimmäisellä puoliskolla. Yleisimmin asuntolainojen viitekorkona käytetty 12 kuukauden euriborkorko nousi vuositasolla 0,50 prosenttiyksikköä, kun pankkien uusien asuntoluottojen keskiporko nousi ainoastaan 0,18 prosenttiyksikköä. Uusista asuntoluotoista valtaosa otettiin yhä euriborkorkoihin sidottuna, kiinteäkorkoisten asuntoluottojen kysyntä jatkui edellisvuotta hieman alhaisempana. Asuntolainojen pidentyneet laina-ajat sekä korkotilanne loivat kysyntää myös pitkille, 10 – 20 vuoden mittaisille kiinteäkorkoisille asuntolainoille.

Asuntokauppoja tehtiin edellisvuotta vilkkaammin ja myös asuntojen hintojen nousu jatkui edellisvuoden tapaan. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen nousu oli koko maassa 9,0 prosenttia, pääkaupunkiseudulla 10,2 prosenttia ja muualla Suomessa 7,9 prosenttia. Asuntomarkkinoilla selkeä suuntaus oli omistusasumisen suosion kasvu. Vuokra-asuntomarkkinoilla se merkitsi samalla sitä, että vuokralaisen valintamahdollisuudet lisääntyivät. Vapaaehtoisuuden vuokra-asuntojen vuokrien vuosinousu 2,1 prosenttia oli selvästi asuntojen hintojen nousua pienempi.

Kotitalouksien talletuskanta jatkoi Suomessa kasvuaan 0,9 prosentin vuosivauhdilla. Talletuskannan keskiporko nousi euriborkoron nousua vähemmän tammikuun 0,94 prosentista joulukuun 1,01 prosenttiin. Kotitalouksien talletukset Suomen rahalaitoksiin eivät kattaneet kotitalouksien asunto- ja kulutuslainakantaa, 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.

## Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 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.

Hypo-konsernin konsernitilinpäätös muodostuu emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä (jäljempänä Hypoteekkiyhdistys, Hypo), sen täysin omistamista tytäryhtiöistä Suomen AsuntoHypoPankki Oy:stä (jäljempänä AsuntoHypoPankki) ja Hypoteekkinotariaatti Oy:stä (jäljempänä Hypoteekkinotariaatti) sekä 61,9 prosenttisesti omistamasta kiinteistötytäryhtiö Bostadsaktiebolaget Taoksesta (jäljempänä Taos). Konsernitilinpäätökseen on rahoitustarkastuksen määräysten sallimalla tavalla jätetty yhdistelemättä kiinteistötytäryhtiöt As Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56 sekä As Oy Vanhaväylä 17 sekä osakkuudet muissa kiinteistöyhtiöissä.

AsuntoHypoPankin tehtävänä on tarjota ensisijaisesti Hypoteekkiyhdistyksen asiakasjäsenille sopivia talletuspankkipalveluita. Hypoteekkinotariaatin toiminta käsittää asunto-osakkeiden omistamista ja vuokraamista. 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 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 asuntovakuutta vastaan. Konsernin lainakannan kasvu oli lähes tavoitteiden mukaista, kasvua edellisvuoteen verrattuna oli 9,2 prosenttia. Kotitalouksien asuntolainakanta kasvoi 16,2 prosenttia, mikä vastasi asuntolainamarkkinoiden keskimääräistä kasvua. Uusia tai uudelleen neuvoteltuja lainoja nostettiin konsernissa yhteensä 130,6 miljoonaa euroa.

Konsernin lainakanta vuoden lopussa muodostui pääryhmittäin seuraavasti:

Lainakanta milj. €	31.12.2005	31.12.2004	Muutos	Muutos %
Kotitalouksien asuntolainat	267,5	230,2	37,3	16,2 %
Kotitalouksien kulutusluotot ja muut lainat	17,8	26,6	-8,8	-33,0 %
Kotitaloudet yhteensä	285,3	256,8	28,5	11,1 %
Taloyhtiöt ja muut yhteisöt	103,6	97,3	6,3	6,5 %
Taloyhtiöiden korkotukilainat	19,2	19,3	-0,1	-0,4 %
Taloyhtiöt ja muut yhteisöt yhteensä	122,8	116,6	6,2	5,3 %
Valtion varoista välitetyt luotot	0,8	1,1	-0,3	-28,1 %
<b>Kaikki lainat yhteensä</b>	<b>408,9</b>	<b>374,4</b>	<b>34,4</b>	<b>9,2 %</b>

### *Kiinteistösjoiutukset*

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

Konsernin kiinteistösjoiutukset lisääntyivät 21,7 prosenttia 8,6 miljoonalla eurolla. Valtaosin hankintamenoin, osin arvonkorotetuin arvo in kirjanpitoon merkityt kiinteistösjoiutukset olivat yhteensä 48,1 miljoonaa euroa (39,5 milj. €). Asuinhuoneistojen kirjanpitoarvot olivat noin 76 prosenttia (64 %) arvioituista käyvistä arvoista.

### *Muut sijoitukset*

Konsernin muu varainkäyttö koostui pääosin Hypoteekkiyhdistyksen pörssiosake- ja rahastosijoituksista sekä lyhytaikaisista rahamarkkinatalletuksista. Pörssiosakkeet ja rahasto-osuudet ovat pitkäaikaisia sijoituksia, joiden määrää vähennetään strategian mukaisesti lähivuosien aikana. Hypoteekkiyhdistys ei käy aktiivista arvopaperikauppaa. Rahamarkkinatalletukset, jotka turvaavat Hypo-konsernin päivittäistä maksuvalmiutta, on tehty konsernin varainhankinta- ja sijoituspolitiikan limiittien mukaisesti lähinnä eri pankkivastapuoliin.

Käypään arvoonsa kirjanpitoon merkityt pörssiosake- ja rahastosijoitukset vähenivät myyntien johdosta nettomääräisesti 0,2 miljoonaa euroa vuonna 2005.

### *Varainhankinta*

Liiketoiminnan käyttöön tarvittavat varat hankitaan euromääräisenä rahoitusmarkkinoilta laskemalla liikkeeseen joukkovelkakirjalainoja ja sijoitustodistuksia sekä muilta rahoittajatahoilta yksittäisin velkakirjalainoin. Johdannaissopimuksia käytetään varainhankinnassa ainoastaan suojaamistarkoituksessa. Konsernin varainhankinnan yhteismäärä oli 399,1 miljoonaa euroa (360,9milj. €).

Suomen Asiakastieto Oy uudisti Hypo-konsernin pitkäaikaisen luottoluokituksen A+ vakaa lokakuussa 2005. Hypo-konsernin luottoluokitus A+ sijoittuu luottoluokittajien käyttämässä skaalassa viidenneksi ylimmälle tasolle ja edustaa ylempää keskitasoa. Hypoteekkiyhdistyksen antamat velkasitoumukset käyvät muun muassa vakuutusyhtiöiden ja eläkelaitosten pitkäaikaisen vastuuvelan katteeksi sekä ovat riskipainoltaan alhaisessa 20 prosentin riskiluokassa luottolaitosten vakavaraisuuslaskennassa.

Hypoteekkiyhdistyksen uudet joukkovelkakirjalainat lasketaan liikkeeseen 200 miljoonan euron pääomamääräisen joukkovelkakirjaohjelman alla. Liikkeeseen laskettujen joukkovelkakirjalainojen yhteismäärä tilinpäätöshetkellä oli 141,8 miljoonaa euroa (97,4 milj. €). Konsernin liikkeellä olevat sijoitustodistukset, jotka lasketaan liikkeeseen 100 miljoonan euron sijoitustodistusohjelman alla, olivat yhteensä 11,2 miljoonaa euroa (11,2 milj. €).

Joukkovelkakirjalainat 1/2000 ja 2/2000 erääntyivät marraskuussa 2005. Niiden jälleenrahoittamiseksi ja liiketoiminnan tarpeiden kattamiseksi laskettiin liikkeeseen nimellisarvoltaan 100 miljoonan euron määräinen joukkovelkakirjalaina 1/2005 yhteensä kolmessa erässä. Debentuurilainaan 2/2004 tuli merkintäajan 14.4.2005 loppuun mennessä merkintöjä yhteensä 1,7 miljoonaa euroa. Osana konsernin varainhankintaa on AsuntoHypoPankin talletuskanta 11,5 miljoonaa euroa (10,3 milj. €).

Hypoteekkiyhdistys on suojannut varainkäytön ja varainhankinnan välisen avoimen korko- ja osakeindeksiriskien riskien hallinnan edellyttämällä tavalla johdannaissopimuksin siten, että joukkovelkakirjojen korkosidonnaisuudet noudattelevat pääosin antolainakannan korkosidonnaisuuksia. Suojaavien koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli 120,9 miljoonaa euroa (102,6 milj. €).

## **Konsernin toiminnan tulos ja kannattavuus**

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. Luottoyhteisönä Hypoteekkiyhdistyksen toiminnassa keskeisimpiä riskejä ovat luottoriski, korkoriski ja jälleenrahoituksen saatavuuteen ja hintaan liittyvät riskit.

Konsernin liikevoitto oli 2,7 miljoonaa euroa (3,7 milj. €). Vertailukelpoinen liikevoitto parani 0,4 miljoonaa euroa, kun hallintokuluihin sisältynyt, vuoden 2004 liikevoittoa 1,4 miljoonalla eurolla parantanut kertaerä jätetään huomioimatta.

Konsernin vakiintunutta toimintamallia hyvin kuvaava korkokate ja kiinteistönnetto ilman myyntivoittoa nousi 10,8 prosenttia 4,9 miljoonaan euroon vaikka korkokate laski lainakannan kasvusta ja lisääntyneistä korkotuotoista huolimatta 8,5 prosenttia 3,0 miljoonaan euroon.

Konsernin osinkotuotot olivat 0,1 miljoonaa euroa (0,3 milj. €). Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot koostuivat pörssiosakkeiden myyntivoitoista, jotka olivat 0,8 miljoonaa euroa (0,6 milj. €).

Palkkiotuotot lisääntyivät 43,3 prosenttia ja olivat konsernissa 0,5 miljoonaa euroa (0,3 milj. €).

Sijoituskiinteistöjen nettotuotot konsernissa olivat 2,9 miljoonaa euroa (2,3 milj. €). Kiinteistöjen tuotot sisältävät vuokratuottojen lisäksi kiinteistösijoitusstrategiaan kuulumattomien eräiden huoneistojen myyntivoittoa, joiden määrä oli 1,0 (1,2) miljoonaa euroa. Kiinteistösijoitusten nettotuottotavoite on 5 - 7 prosenttia. Kiinteistösijoitusten nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna oli 4,7 prosenttia (4,9 %).

Konsernin hallintokulut olivat 3,8 miljoonaa euroa (2,5 milj. € sisälsi 1,4 miljoonan euron positiivisen kertaerän). Vertailukelpoisten hallintokulujen lasku oli 3,2 prosenttia. Hallintokuluja pienensi saatu päätös liittymisestä samaan alv-ryhmään Hypoteekkiyhdistykselle merkittävimmän atk-laitteita ja -järjestelmiä toimittavan osapuolen kanssa. Alv-päätöksen johdosta hallintokulut pienenevät 0,1 miljoonalla eurolla.

Poistot rakennuksista, koneista ja kalustosta sekä atk-ohjelmien käyttöoikeuksista olivat 0,5 miljoonaa euroa (0,2 milj. €). Poistot lisääntyivät, koska AsuntoHypoPankin omassa käytössä olevien atk-ohjelmien osalta siirryttiin kolmen vuoden poistoihin.

Liiketoiminnan muut kulut pysyivät ennallaan ja olivat 0,3 miljoonaa euroa.

Kirjanpidossa aikaisemmin tehdyn yleisen tappiovarauksen verotuksessa vähennyskelpoinen määrä lisääntyi lainakannan kasvun vuoksi, mikä vähensi tuloveroja 0,5 (0,1) miljoonaa euroa.

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

Konsernin kolmen viime vuoden tunnusluvut, jotka kuvaavat liiketoiminnan kehitystä ja taloudellista asemaa, esitetään laskentaperiaatteiltaan vertailukelpoisina. Laskentaperiaatteiden muutosten vaikutus omaan pääomaan on esitetty tilinpäätöksen liitetiedossa 29.

<b>Tunnusluvut vuosilta 2001 – 2005 (milj. euroa)</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Liikevaihto	19,2	18,1	20,1	17,2	18,5
Liikevoitto/tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	2,7	2,5	4,1	3,7	2,7
% liikevaihdosta	14,2	13,9	20,3	21,7	14,5
Oman pääoman tuotto % (ROE)	4,3	4,3	6,7	5,1	4,2
Koko pääoman tuotto % (ROA)	0,6	0,6	0,8	0,6	0,5
Omavaraisuusaste, %	15,2	14,5	11,9	12,7	12,3
Vakavaraisuus, %	24,6	22,9	20,9	19,7	18,7
Kulu-tuotto-suhde, %	53,5	61,3	51,0	45,5	64,0
Taseen loppusumma	336,5	370,1	438,6	438,9	474,6

Luottolaitoslain vakavaraisuutta koskevien säännösten mukaan luottolaitoksen oman pääoman ja vapaaehtoisten varausten (omat varat) tulee olla vähintään 8 prosenttia riskipainotetuista saamisista, omaisuudesta ja vastuusitoumuksista. Konsernin vakavaraisuussuhde oli 18,7 prosenttia (19,7 %) ja muodostui seuraavasti:

<b>Vakavaraisuus</b>	Konserni	Konserni	Muutos- %	Hypoteekki- yhdistys	Hypoteekki- yhdistys	Muutos- %
<b>milj. euroa</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2004</b>		<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2004</b>	
Omat varat						
- ensisijaiset omat varat	48,2	45,6	5,7 %	48,9	46,4	5,3 %
- toissijaiset omat varat	11,5	10,5	9,2 %	11,5	10,5	9,1 %
<b>Omat varat yhteensä</b>	<b>59,7</b>	<b>56,1</b>	<b>6,4 %</b>	<b>60,4</b>	<b>56,9</b>	<b>6,0 %</b>
<b>Riskipainotetut saamiset, sijoitukset ja sitoumukset</b>	<b>320,3</b>	<b>285,4</b>	<b>12,2 %</b>	<b>325,7</b>	<b>291,2</b>	<b>11,8 %</b>
Vakavaraisuus % (Tier I)	15,1 %	16,0 %	-5,8 %	15,0 %	15,9 %	-5,8 %
<b>Vakavaraisuus %</b>	<b>18,7 %</b>	<b>19,7 %</b>	<b>-5,2 %</b>	<b>18,5 %</b>	<b>19,6 %</b>	<b>-5,2 %</b>

#### *Tunnuslukujen laskentakaavat*

##### Liikevaihto

korkotuotot + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista +  
palkkiotuotot + myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot +  
sijoituskiinteistöjen tuotot

##### Oman pääoman tuotto % (ROE)

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

##### Koko pääoman tuotto % (ROA)

$\frac{\text{liikevoitto - tuloverot}}{\text{taseen loppusumma keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$

##### Omavaraisuusaste %

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

##### Vakavaraisuus %

$\frac{\text{oma pääoma + vapaaehtoiset varaukset laskennallisella verovelalla vähennettynä + velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla - aineettomat hyödykkeet}}{\text{riskipainotetut saamiset, sijoitukset ja taseen ulkopuoliset sitoumukset yhteensä}} \times 100$

##### Kulu-tuotto -suhde

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

## **Olellaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen ja arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä**

### *Olellaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen*

Hypoteekkiyhdistyksen ja sen konsernin taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia vuoden 2005 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*

Vuoden 2006 näkymät asuntomarkkinoilla ovat edelleen suotuisat. Suomalaisten usko omaan talouteen on säilynyt korkealla tasollaan ja kuluttajien aikomukset hankkia oma asunto tai vaihtaa asuntoaan ovat korkealla.

Edellisen vuoden lopussa toteutunut korkojen pieni nousu ei ole leikannut markkinoiden vahvaa kysyntää. Korkojen nousun jatkuminen näyttää todennäköiseltä. Olisi jopa toivottavaa nousevien korkojen hiukan rauhoittavan erityisesti hintakehityksen osalta ylikierroksilla käyvää asuntomarkkinaa.

Hypoteekkiyhdistys uskoo liiketoimintansa kehittyvän suotuisasti. Asuntomarkkinoiden riskeihin ja uhkakuviin on koko ajan kiinnitetty riittävästi huomiota. Uskomme myös vuonna 2006 saavuttavamme tavoittelemamme tasaisen lainakannan ja asiakasjäsenten määrän kasvun ja konsernin tuloksessa kehityksen olevan samansuuntaisen.

## **Hallituksen esitys voittovarojen käyttämisestä**

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 2005 voitto	2 627 233,69
Edellisten vuosien käyttämätön voitto	43 065,54
<b>Voittovarot yhteensä</b>	<b>2 670 299,23</b>

### **Voiton käyttöehdotus**

Siirretään vararahastoon	100 000,00
Siirretään käyttörahastoon	2 300 000,00
Varataan yleishyödyllisiin tarkoituksiin	5 000,00
Jätetään käyttämättä	265 299,23
<b>Yhteensä</b>	<b>2 670 299,23</b>

## **Riskienhallinnan strategiat ja käytännöt**

Hypo-konsernin riskinkantokykyä tarkastellaan seuraamalla omien varojen riittävyyttä suhteessa liiketoiminnan riskeihin. Hypo-konsernin vakavaraisuus pidetään strategian mukaan jatkossakin hyvänä. Konsernin kasvustrategia perustuu varovaiseen riskinottoon ja liiketoiminnan tasapainoiseen kehittämiseen.

Riskienhallinnalla pyritään varmistamaan, että kaikki merkittävät riskit, jotka voivat haitata Hypoteekkiyhdistyksen strategian ja tavoitteiden toteutumista, tunnistetaan, arvioidaan ja raportoidaan. Riskienhallinnan tehtävänä on edesauttaa Hypoteekkiyhdistyksen häiriötöntä ja vakaata toimintaa ja estää sellaisten riskien ja menetysten syntyminen, jotka voisivat olennaisesti vaarantaa Hypoteekkiyhdistyksen vakavaraisuuden tai aiheuttaa sen maineen ja arvostuksen heikkenemisen. Hypoteekkiyhdistyksen riskienhallinnassa noudatetaan hallituksen hyväksymiä periaatteita ja ohjeistusta sekä valtuutusjärjestelmää. Seuranta tapahtuu riski- ja poikkeamaraporttein. Hypoteekkiyhdistyksen riskienhallinnan järjestämisessä on huomioitu Hypoteekkiyhdistyksen organisaatorakenne ja liiketoimintojen laajuus.

Riskienhallinta kattaa mm. luottoriskin, korko- ja rahoitusriskin, kiinteistö- ja sijoitusriskin, operatiivisen riskin ja strategisen riski. Konserniin kuuluvilla yhtiöillä ei ole lainkaan kaupankäyntivarastoa eikä maksujenvälitystä.

### *Luottoriski*

Luottoriskin hallinnan tavoitteena on pitää asiakasvastuista syntyvien riskien tulos- ja vakavaraisuusvaikutukset hyväksyttävällä, alhaisella tasolla. Luottoriski syntyy, kun vastapuoli, yleensä luotonsaaja, ei pysty vastaamaan velvoitteistaan. Luottoriski realisoituu järjestämättöminä luottoina tai luottotappioiden. Hypoteekkiyhdistyksen antolainauksen pääpainopistealue on kotitalouksille myönnettävät asuntolainat ja asumisen rahoittamiseen läheisesti liittyvät muut rahoituspalvelut. Luottoriskin ottaminen rajautuu hallintoneuvoston Hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen mukaisesti vahvistamien, luotonannossa noudatettavien yleisten ehtojen edellyttämällä tavalla myönnettyihin lainoihin. Lähtökohtaisesti luotonanto perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen ja riittävään lainanhoitokykyyn sekä turvaavaan vakuuteen. Ilman vakuutta lainaa voidaan myöntää julkisyhteisöjä ja eräitä säännöissä mainittuja julkisen valvonnan alaisia yhteisöjä lukuun ottamatta ainoastaan hallituksen yksimielisellä päätöksellä. Johtoryhmän tekemät luottopäätökset annetaan hallitukselle tiedoksi säännöllisesti. Hallitus päättää määrältään tai vakuudeltaan tavanomaisesta poikkeavien lainojen myöntämisestä sekä luotoista Hypoteekkiyhdistyksen toimielinten jäsenille ja henkilökunnalle. Luotonmyöntöprosessissa on kiinnitetty erityistä huomiota luottopäätöksen perusteena olevan dokumentaation riittävyyteen, käsittelyvaiheiden erillisyyteen ja tietojen oikeellisuuteen.

Hypoteekkiyhdistyksellä ei ole asiakaskokonaisuuksia, joiden vastuut ylittäisivät luottolaitoslain asettaman ylärajan 25 prosenttia omista varoista. Yli 10 prosentin rajan ylittävien asiakaskokonaisuuksien vastuiden määrä, 31,7 miljoonaa euroa, on 53,1 prosenttia konsernin omista varoista, kun luottolaitoslain asettama enimmäisraja on 800 %.

Lainansaajan on luottoehtojen mukaan vakuutettava luoton vakuutena oleva kiinteistönsä. Hypoteekkiyhdistys on vakuuttanut kollektiivisesti vakuuskiinteistöt vakuutusmaksun laininlyönnin varalta.

Hoitamattomia luottoja seurataan säännöllisesti ja perintätoimiin ryhdytään välittömästi, kun arvioidaan pienenkin luottotappioriskin olevan olemassa. Järjestämättömien saamisten kokonaismäärä oli 2,0 miljoonaa euroa. Arvonalentumisten ja luottotappioiden määrä pysyi alhaisena.

### *Korkoriski*

Korkoriskillä tarkoitetaan korkotason muutosten vaikutusta tulokseen ja vakavaraisuuteen. Korkoriski aiheutuu saatavien ja velkojen toisistaan poikkeavista viitekoroista sekä eriaikaisista korontarkistus- ja erääntymisajankohdista. Korkoriskiä hallitaan huolehtimalla otto- ja antolainauksen vastaavuudesta pitämällä viitekorot ja korontarkistuspäivät toisiaan vastaavina rahamarkkinatilanne huomioon ottaen. Konsernin

korkoriski mitattuna yhden prosenttiyksikön vuotuisella koronmuutoksella oli 3,0 prosenttia rahoituskatteesta ja 0,2 prosenttia omista varoista.

#### *Rahoitus- ja likviditeettiriski*

Rahoitus- ja likviditeettiriski on varainhankinnan ja likviditeetin lyhyt- ja pitkäaikaiseen saatavuuteen ja hintaan liittyvä riski, joka syntyy kun saamisten ja velkojen maturiteetit poikkeavat toisistaan. Rahoitusriski syntyy myös, jos saatavat, velat tai johdannaissopimukset ovat liiaksi keskittyneet yksittäisille vastapuolille. Hypoteekkiyhdistys hankkii pitkäaikaisen rahoituksensa etupäässä velkakirja- ja joukkovelkakirjalainoin. Lyhytaikainen maksuvalmius pidetään hyvänä ylläpitämällä kassavirtaennusteiden edellyttämiä lyhytaikaisia talletuksia ja maksuliikennelimiittejä sekä emittoimalla lyhytaikaisia sijoitustodistuksia.

Hypoteekkiyhdistyksen varainhankinnan maturiteetti on huomattavasti pitempiäaikaisempaa kuin alan toimijoilla keskimäärin. Laina-ajaltaan yli kymmenen vuotta olevaa asuntolainakantaa varten Hypoteekkiyhdistyksen nostama ja nostamaton, laina-ajaltaan vastaava rahoitus oli 89,6 miljoonaa euroa (88,4 milj. €), mikä on 21,9 % (24,3 %) antolainakannasta. Rahoitusasema oli vuonna 2005 jatkuvasti hyvä ja vakaa.

#### *Kiinteistö- ja osakeriski*

Kiinteistöriskillä tarkoitetaan kiinteistöomaisuuteen kohdistuvaa arvonalentumis-, tuotto- ja vahingoittumisriskiä. Sijoituskiinteistöt sijaitsevat pääkaupunkiseudulla ja ovat valtaosin asuntoja. Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvot ovat turvaavassa suhteessa käypiin arvoihin, jolloin mahdolliset arvonalentumiset eivät vaikuta merkittävästi tulokseen. Luottolaitoslain mukainen enimmäismäärä kiinteistösijoituksille ja niihin rinnastettavilla, kiinteistöyhteisöille myönnettyille luotoille ja takauksille on 13 prosenttia taseen loppusummasta. Konsernin sijoituskiinteistöjen ja niihin rinnastettavien luottojen kirjanpitoarvo 48,1 miljoonaa euroa oli 10,4 prosenttia taseesta.

Osakeriskin toteutuminen syntyy kurssin tai tuoton alentumisen kautta aiheuttaen negatiivisen tulosvaikutuksen. Hypoteekkiyhdistys vähentää tulevana vuosina osakeriskiä olennaisesti luopumalla osakesijoituksista. Osakesijoitusten kirjanpitoarvo 6,6 miljoonaa euroa on 11,0 prosenttia konsernin omista varoista, kun luottolaitoslain asettama enimmäismäärä on 60 prosenttia.

#### *Operatiivinen riski*

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan menetyksiä, jotka aiheutuvat puutteellisuuksista järjestelmissä, prosesseissa ja henkilöstön toiminnassa, henkilöstössä muutoin tai ulkoisista tekijöistä. Operatiivisten riskien arvioinnissa on otettu huomioon riskien toteutumisen todennäköisyys ja vaikutukset. Erityistä huomiota on kiinnitetty uuden tuotteen tai palvelun sisältämien riskien arviointiin, asiakkaan tunnistamis- ja tuntemisjärjestelmän luomiseen, tietoturvallisuuden parantamiseen sekä sisäisen valvonnan toimivuuteen järjestämällä asianmukaista koulutusta sekä kehittämällä ja lisäämällä ohjeistusta.

Keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu tai hankittu valmisohjelmistoina ja toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu jatkuvuussuunnittelulla. Oikeudellisia riskejä hallitaan mm. käyttämällä vakiosopimuksissa pankkialan vakimuotoisia ja viranomaisten hyväksymiä sopimusehtoja.

#### *Strateginen riski*

Hypoteekkiyhdistyksen liiketoiminnan kasvustrategia perustuu varovaiseen riskinottoon siten, että Hypoteekkiyhdistyksen riskiasema pysyy tavoitetasolla. Valitut strategiat mitoitetaan niin, että ne ovat oikeassa suhteessa Hypoteekkiyhdistyksen riskinkantokykyyn, teknisiin ja henkilöresursseihin sekä henkilöstön ammattitaitoon. Strategiset riskit hallitaan päivittämällä strategiat vuosittain ja seuraamalla vuositason suunnitelmien toteutumista säännöllisesti.

#### *Sisäinen tarkastus*

Sisäinen tarkastus suoritti tarkastussuunnitelman mukaisesti laaja-alaista sisäistä tarkastusta ja osallistui kehittämis- ja koulutustoimintaan. Sisäisen tarkastuksen toteuttamisesta ollut toistaiseksi voimassa oleva

sopimus Control Consulting CC Ltd Oy:n kanssa päättyi 31.12.2005. Uusi toistaiseksi voimassa oleva sopimus sisäisen tarkastuksen palveluista tehtiin Ernst & Young Oy:n kanssa.

## **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 31. päivänä maaliskuuta 2005.

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

Erovuorossa olleista hallintoneuvoston jäsenistä valittiin uudelleen seuraavaksi kolmivuotiskaudeksi 2005 - 2008 johtaja Antti Aho, toimitusjohtaja Helena Jaatinen ja professori Markku Koskela. Hallintoneuvoston jäsenenä vuodesta 1996 alkaen ja viimeksi varapuheenjohtajana toiminut professori Vesa Majamaa jäi pois hallintoneuvoston jäsenyydestä. Uusina jäseninä hallintoneuvostoon seuraavaksi kolmivuotiskaudeksi 2005 - 2008 valittiin toimitusjohtaja Tauno Jalonen ja aluejohtaja, varatuomari Markus Heino. Hallintoneuvoston puheenjohtajana jatkoi toimitusjohtaja, varatuomari Lauri Koivusalo ja uutena varapuheenjohtajana aloitti professori Markku Koskela.

Hallituksen jäsenyydestä jäivät pois 31.3.2005 rakennusneuvos, varatuomari Ben Grass ja toimitusjohtaja Ukko Laurila. Heidän tilalle uusiksi hallituksen jäseniksi Hypoteekkiyhdistyksen hallintoneuvosto nimitti toimitusjohtaja Teemu Lehtisen ja toimitusjohtaja Olli Salakan.

Hallitukseen kuuluivat 1.4.2005 alkaen sijoitusjohtaja Jari Eklund, toimitusjohtaja Teemu Lehtinen, professori Hannu Kuusela, professori Jarmo Leppiniemi, pääjohtaja Jukka Tammi, professori, toimitusjohtaja Pentti Vartia, toimitusjohtaja Olli Salakka sekä lisäksi lakimääräisesti Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtaja Matti Inha ja tämän varamiehenä varatoimitusjohtaja Raimo Vaherno 31.12.2005 saakka / Ari Pauna 1.1.2006 alkaen. Hallitus valitsi puheenjohtajakseen professori Jarmo Leppiniemen ja varapuheenjohtajakseen professori, toimitusjohtaja Pentti Vartian. Hallituksella oli 13 kokousta. Kokousten osallistumisaste oli 99 %.

### *Henkilöstö ja eläkevastuut*

Henkilöstön määrä oli vuoden aikana keskimäärin 38 (37), tilikauden lopussa vakituisen henkilöstön määrä oli 29. Hypoteekkiyhdistyksen henkilökunnan pakollinen eläketurva on järjestetty Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiolasta otetulla vakuutuksella. Lisäeduista huolehtii Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiö, jossa ei ole vastuuvajasta.

*Tilintarkastajat*

Varsinaisessa kokouksessa 31.3.2005 tilintarkastajaksi valittiin PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-yhteisö, vastuunalaisena tilintarkastajana Juha Wahlroos, KTM, KHT. Vastuunalaisen tilintarkastajan varamiehenä toimii KTM, KHT Jukka Mynttinen.

Helsingissä helmikuun 28. päivänä 2006

Hallitus

# TILINPÄÄTÖS

## KONSERNIN TUOSLASKELMA 1.1.2005 - 31.12.2005

	Liitetieto	2005	2004
Korkotuotot	1	13 541 416,47	13 101 842,46
Korkokulut	1	-10 510 696,88	-9 789 239,09
<b>KORKOKATE</b>		<b>3 030 719,59</b>	<b>3 312 603,37</b>
Tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista	2	142 454,18	307 826,33
Palkkiotuotot	3	473 287,30	330 166,07
Palkkiokulut	3	-9 390,81	-19 057,72
Myytavissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	4	735 065,97	564 282,20
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	5	2 936 955,30	2 310 620,29
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-1 856 846,16	-1 711 094,77
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-317 091,34	1 119 830,48
Muut henkilösivukulut		-104 298,21	-90 156,20
Muut hallintokulut		-1 524 948,45	-1 849 445,45
Hallintokulut yhteensä		-3 803 184,16	-2 530 865,94
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	7	-527 438,14	-223 797,15
Liiketoiminnan muut kulut	6	-343 586,64	-341 742,12
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	8	46 633,92	32 716,65
<b>LIIKEVOITTO</b>		<b>2 681 516,51</b>	<b>3 742 751,98</b>
Tuloverot		-277 024,18	-983 980,90
Varsinaisen toiminnan voitto verojen jälkeen		2 404 492,33	2 758 771,08
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>		<b>2 404 492,33</b>	<b>2 758 771,08</b>

**KONSERNIN TASE 31.12.2005**

	<b>Liitetieto</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>VASTAAVAA</b>			
Käteiset varat	10	500 903,05	324 587,79
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	11,26	7 230 614,12	8 085 595,62
Muut	11,26	0,00	2 000 000,00
		<u>7 230 614,12</u>	<u>10 085 595,62</u>
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	12,26,28	408 934 597,88	374 404 469,66
Saamistodistukset			
Julkisyhteisöiltä	13	0,00	0,00
Muilta	13	0,00	5 287 084,75
		<u>0,00</u>	<u>5 287 084,75</u>
Osakkeet ja osuudet	14	6 565 023,83	6 748 470,95
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	16,18	461 660,16	840 522,18
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiint.osakkeet	17,18,28	46 961 179,19	36 550 605,44
Muut kiinteistöt ja kiint.yhteisöjen osakkeet	17,18	1 118 017,61	2 958 459,26
Muut aineelliset hyödykkeet	17,18	486 229,96	407 533,14
		<u>48 565 426,76</u>	<u>39 916 597,84</u>
Muut varat	19	61 252,60	45 894,02
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	20	2 292 765,60	1 277 222,96
Laskennalliset verosaamiset	21	715,60	0,00
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<u><u>474 612 959,60</u></u>	<u><u>438 930 445,77</u></u>

	Liitetieto	2005	2004
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>			
Velat luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	26	178 875 362,01	190 194 445,57
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	26	4 367 916,24	3 717 351,82
Muut	26	7 158 507,48	6 620 524,99
		11 526 423,72	10 337 876,81
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	26	55 739 857,34	51 784 350,84
		67 266 281,06	62 122 227,65
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjat	22,26	140 107 325,22	96 300 000,00
Muut	22,26	11 184 725,58	11 193 483,97
		151 292 050,80	107 493 483,97
Muut velat			
Muut velat	23	5 262 187,79	12 502 355,68
Siirtovelat ja saadut ennakot	24	5 094 284,59	3 581 017,97
Velat, joilla on huon. etuoik. kuin muilla veloilla			
Muut	25,26	1 700 000,00	1 050 000,00
Laskennalliset verovelat	21	6 619 588,26	6 048 372,07
<b>OMA PÄÄOMA</b>			
Peruspääoma	29	5 000 000,00	5 000 000,00
Arvonkorotusrahasto	21,29	6 944 322,49	7 174 976,54
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto	29	22 266 348,79	21 475 571,96
Vapaat rahastot			
Käyvän arvon rahasto			
Käypään arvoon arvostamisesta	21,29	2 868 549,35	2 316 112,42
Muut rahastot	29	9 000 000,00	6 600 000,00
Edellisten tilikausien voitto	21,29	10 019 492,13	10 613 110,86
Tilikauden voitto	29	2 404 492,33	2 758 771,08
		58 503 205,09	55 938 542,86
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>474 612 959,60</b>	<b>438 930 445,77</b>

## KONSERNIN TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKSET 31.12.2005

Asiakkaan puolesta kolmannen hyv. annetut sit.		
Takaukset ja pantit	5 810 000,00	50 000,00
Asiakkaan hyv. annetut peruuttamattomat sit.		
Arvopapereiden takaisinostosopimukset	1 951 964,28	534 231,60
Muut	28 748 643,38	18 157 277,22
Koronvaihtosopimukset (nimellisarvot)	120 880 000,00	102 580 000,00
Yhteensä	157 390 607,66	121 321 508,82

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA 1.1.2005 - 31.12.2005

	2005 Rahavirta	2004 Rahavirta
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Saadut korot	12 826 025,93	13 218 296,60
Maksetut korot	-9 124 625,98	-9 484 859,28
Palkkiotuotot	473 287,30	355 037,51
Palkkiokulut	-9 390,81	-19 057,72
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	3 026 858,39	2 232 789,21
Hallintokulut	-3 860 614,83	-2 870 922,14
Liiketoiminnan muut kulut	-343 586,64	-298 959,12
Luotto- ja takaustappiot	22 002,32	59 890,16
Tuloverot	-573 062,62	-491 812,92
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	<u>2 436 893,06</u>	<u>2 700 402,30</u>
Liiketoiminnan varojen lisäys (-)/väh. (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-34 149 464,76	-11 126 352,42
Kiinteistösijoitukset	-16 439 048,44	-10 951 091,06
Liiketoiminnan velkojen lisäys (+)/vähennys (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	<u>1 188 546,91</u>	<u>6 011 272,64</u>
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	-46 963 073,23	-13 365 768,54
<b>Investointien rahavirrat</b>		
Käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta	-195 634,15	-271 773,94
Osakesijoitusten lisäys (-)/vähennys (+)	929 983,50	624 180,90
Saadut osingot	142 454,18	234 545,00
Osakesijoitusten nettotuotot	<u>735 065,97</u>	<u>414 636,93</u>
Investoinneista kertyneet nettorahavarat	1 611 869,50	1 001 588,89
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>		
Oman pääoman lisäys (liittymismaksut)	290 776,81	243 805,49
Pankkilainojen lisäys (+)/vähennys (-)	-11 319 083,56	-7 168 167,06
Muiden velkojen lisäys (+)/vähennys (-)	3 955 506,50	3 037 307,53
Yleiseen liik.lasketut velkakirjat, lis.(+)/väh.(-)	43 808 252,99	15 938 106,16
Velat, joilla huon. etuoik., lis. (+)/väh.(-)	<u>650 000,00</u>	<u>1 050 000,00</u>
Rahoituksesta kertyneet nettorahavarat	37 385 452,74	13 101 052,12
<b>Rahavarojen nettolisäys</b>	-7 965 750,99	736 872,47
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	15 697 268,16	14 960 395,69
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<u>7 731 517,17</u>	<u>15 697 268,16</u>
<b>Rahavarojen muutos</b>	-7 965 750,99	736 872,47

## KONSERNIN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2005

### *TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET*

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja sen konsernin (jäljempänä Hypo-konsernin) tilinpäätös on laadittu ja esitetty luottolaitoslain, valtiovarainministeriön asetuksen ja rahoitustarkastuksen antamien tilinpäätösmääräysten mukaisesti. Hypo-konserni soveltaa kirjanpitoonsa ensimmäisen kerran 1.1.2005 alkaneella tilikaudella 31.12.2004 voimaan tulleita uutta luottolaitoslakia ja valtiovarainministeriön asetusta sekä Ratan 1.12.2005 voimaan tulleita tilinpäätösmääräyksiä (Standardi 3.1). Konsernitilinpäätös sisältää konsernin ja emon tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot, sekä konsernin rahoituslaskelman. Lisäksi tilinpäätökseen on liitetty toimintakertomus.

Voimaan tulleet uudet määräykset aiheuttivat muutoksia laskentaperiaatteisiin. Myös tuloksen ja taseen esittämistapa on jonkin verran muuttunut nimikkeistön ja tiettyjen erien uudelleenryhmittelyn takia. Vertailuvuoden tiedot on olennaisilta osin muutettu vastaavasti. Muutoksia selvitetään jäljempänä tarkemmin ja niiden vaikutus omaan pääomaan käy ilmi liitteestä 29.

### **Konserni**

Konsernitilinpäätös sisältää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypo) ja sen kokonaan omistamat Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n (jäljempänä AsuntoHypoPankki) ja Hypoteekkinotariaatti Oy:n sekä konsernin 61,9 prosenttisesti omistaman Bostadsaktiebolaget Taoksen (jäljempänä Taos). Keskinäiset kiinteistötytäryhtiöt Asunto Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56 ja Asunto Oy Vanhaväylä 17 sekä osakkuusyhtiöinä olevat keskinäiset kiinteistöyhtiöt on jätetty yhdistelemättä konsernitilinpäätökseen Rahoitustarkastuksen määräysten sallimalla tavalla. Näiden yhtiöiden poisjättämisen vaikutusta konsernin toiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan esitetään liitetiedoissa. Kaikkien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet on erillistilinpäätöksissä esitetty aineellisissa hyödykkeissä.

AsuntoHypoPankin, Hypoteekkinotariaatin ja Taoksen tilinpäätökset on yhdistelty hankintamenomenetelmää käyttäen. Erillistilinpäätöksiin sisältyneet keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu. Taos yhdisteltiin konsernitilinpäätökseen ensimmäistä kertaa 31.12.2005 päättyvällä tilikaudella. Taoksen yhdistelyn vaikutus konsernin vuoden 2005 liikevoittoon ja omaan pääomaan oli +0,1 milj. €

### **Rahoitusinstrumentit**

#### *Rahoitusvarat*

Saamiset luottolaitoksilta, yleisöltä ja julkisyhteisöltä on luokiteltu ryhmään lainat ja muut saamiset ja ne on arvostettu 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 tulevasta kassavirroista, arvioidaan olevan pienempi kuin kirjanpitoarvo, tehdään saamisesta arvonalentumiskirjaus. Saamisten arvonalentumistappiot sekä mahdolliset kirjattujen arvonalentumistappioiden palautukset esitetään tuloslaskelman kohdassa Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista. Hypo noudattaa Ratan 3.1. standardin sallimaa siirtymäsäännöstä, jonka mukaan arvon alentumiset arvioidaan siten, että saatavissa olevan määrän arvioinnissa ei käytetä diskonttausmenetelmää. Näin ollen arvoltaan alentuneista saamisista järjestämättömistä saamista ei ole kirjattu korkotuottoa.

Saamistodistukset sekä osake- ja rahastosijoitukset (pl. tytäryhtiöosakkeet) on luokiteltu ryhmään myytävissä olevat rahoitusvarat ja ne on arvostettu käypään arvoonsa, kun ne aikaisemmin kirjattiin (jaksotettuun) hankinta-arvoonsa tai sitä alhaisempaan markkina-arvoonsa. Realisoitumattomat käyvän arvon muutokset on

kirjattu omaan pääomaan sisältyvään käyvän arvon rahastoon. Myynnin yhteydessä käyvän arvon rahastoon kirjattu arvostusero tuloutuu tuloslaskelmaan. Sellaiset oman pääoman ehtoiset instrumentit, joilla ei ole toimivilla markkinoilla noteerattua markkinahintaa ja joiden käypä arvo ei ole luotettavasti määritettävissä, on arvostettu hankintamenoon. Yhtiö arvioi vähintään puolivuositain, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että sijoituksen arvo olisi alentunut. Mikäli oman pääoman ehtoisen sijoituksen arvon alentuminen alle hankintameno on luonteeltaan merkittävä tai pitkäaikainen, tehdään sijoituksesta tulosvaikutteinen arvonalentumiskirjaus. Oman pääoman ehtoisten instrumenttien perusteella saadut osinkotuotot kirjataan, kun oikeus osinkoon on syntynyt.

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

#### *Rahoitusvelat*

Konsernissa ei ole kaupaunkäyntitarkoituksessa pidettäviä velkoja, joten velat on luokiteltu ryhmään muut velat ja ne on arvostettu (jaksotettuun) hankintamenoon. Jos velan pääomana on maksettu tai saatu enemmän tai vähemmän kuin sen nimellisarvo, on velka merkitty määrään, joka velasta on saatu. Nimellisarvon ja alun perin taseeseen merkityn määrän erotus jaksotetaan efektiivisen korkokannan menetelmällä lainan juoksuajalle tilikauden kuluksi tai kulun vähennykseksi ja merkitään velan kirjanpitoarvon lisäykseksi tai vähennykseksi. Vastaavasti velan liikkeeseenlaskuun liittyvät transaktiomenot on jaksotettu velan juoksuajalle efektiivisen korkokannan menetelmällä. Aikaisemmin käytäntönä on ollut kirjata transaktiomenot kertaluonteisesti kuluksi.

Velat kirjataan taseeseen tai taseesta pois selvityspäivälle.

#### *Rahoitusjohdannaiset*

Johdannaissopimukset ovat määritelty luoteensa mukaisesti suojaaviksi ja ne on arvostettu luottolaitoslain sallimalla tavalla hankintamenoon, koska myös suojauksen kohteena olevat rahoitusvälineet on arvostettu hankintamenoon. 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.

Johdannaissopimukset, joista valtaosa koostuu perinteisistä koronvaihtosopimuksista, on arvostettu käypään arvoonsa diskonttaamalla tulevat kassavirrat nykyhetken markkinakoroilla. Johdannaissopimusten käyvät arvot on ilmoitettu taseen liitetiedoissa.

#### **Aineettomat hyödykkeet**

Aineettomiin hyödykkeisiin kirjatut menot koostuivat pääosin atk-ohjelmien käyttöoikeuksista. Aineettomat hyödykkeet on kirjattu taseeseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Aineettomien hyödykkeiden poistoaika on valtaosin kolme vuotta ja enintään viisi vuotta.

## **Aineelliset hyödykkeet**

### *Kiinteistösisjoitukset*

Kiinteistösisjoitukset on jaettu taseessa sijoituskiinteistöihin ja muihin kiinteistöihin, kun ne aikaisemmin esitettiin yhdellä rivillä.

Sijoituskiinteistöt koostuvat pääsääntöisesti asuntotonteiksi tarkoitetuista maa-alueista ja keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeista. Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet käsittävät omassa käytössä olevan osuuden kiinteistöistä sekä sijoitukset rakenteilla oleviin asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin. Taoksen konsolidoinnin seurauksena konsernin taseessa esiintyvistä rakennuksesta on konsernin tilinpäätöksessä kirjattu suunnitelman mukaiset poistot.

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

Uusien määräysten perusteella sijoituskiinteistöjen vuokratuotot, vastikkeet ja muut kulut sekä myyntivoitot esitetään omana eränään sijoituskiinteistöjen nettotuotoissa ja omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut liiketoiminnan muissa kuluissa. Aikaisemmin kaikki kiinteistösisjoitusten tuotot ja kulut esitettiin liiketoiminnan muissa tuotoissa ja kuluissa.

Keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden käyvät arvot on valtaosin laskettu perustuen Tilastokeskuksen julkaisemiin alueittain ja huoneistotyypeittäin ryhmiteltyihin kauppahintatilastoihin tai ulkopuolisiin arviokirjoihin. Hypon omistamien tonttien hankintamenu vastaa niiden käypää arvoa. Kiinteistösisjoitusten käyvät arvot on ilmoitettu taseen liitetiedoissa.

### *Muut aineelliset hyödykkeet*

Muut aineelliset hyödykkeet käsittävät koneet ja kaluston ja ne on merkitty taseeseen hankintamenuon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

## **Vapaaehtoiset varaukset**

Hypon erillistilinpäätökseen sisältyvät vapaaehtoiset varaukset esitetään omana eränään tilinpäätössiirtojen kertymissä. Konsernitilinpäätöksessä kyseinen varaus esitetään omassa pääomassa omana eränään kohdassa vapaaehtoiset varaukset. Yleinen tappiovaraus on luottolaitostoimintaan liittyviin, yksilöimättömiin luottotappio-, kurssi- ja muihin sellaisiin yleisiin riskeihin varautumista varten muodostettu varaus. Hypo on aikaisempina vuosina kirjanpidossa tehnyt tappiovarauksen verotuksessa hyväksytyjä määriä suurempana, jolloin lainakannan kasvua vastaava vähennyskelpoinen määrä tehdään enää vain verotuksessa, mutta ei kirjanpidossa. (EVL 46 §).

## **Verot**

### *Tilivuoden verot*

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

### *Laskennalliset verosaatavat ja -velat*

Osakkeiden ja rahasto-osuuksien arvostuksesta syntynyt käyvän arvon rahasto, kiinteistösisjoitusten arvonorotuksista syntynyt arvonorotusraho ja yleisestä luottotappiovarauksesta syntynyt vapaaehtoinen

varaus on käsitelty taseessa laskennallisilla veroilla oikaistuin arvoin ja vastaerät on kirjattu taseen laskennallisiin verosaamisiin ja verovelkoihin. Aikaisempina vuosina laskennallista veroa ei ole huomioitu kirjanpidossa.

### **Palkkiotuotot ja –kulut**

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.

## KONSERNIN TULOSLASKELMAN 1.1.2005 - 31.12.2005 LIITETIEDOT

### 1. Korkotuottojen ja -kuluja erittely tase-erittäin

#### Korkotuotot

Saamiset luottolaitoksilta	53 677,78
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	13 412 880,03
Saamistodistukset	69 183,22
Muut korkotuotot	5 675,44
	<hr/>
	13 541 416,47

#### Korkokulut

Velat luottolaitoksille	-5 286 234,60
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	-1 618 996,11
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-2 681 279,00
Johdannaissopimukset	-883 854,26
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	-39 926,48
Muut korkokulut	-406,43
	<hr/>
	-10 510 696,88

### 2. Tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista

Osinkotuotot, myytävissä olevat sijoitukset	142 454,18
---	------------

### 3. Palkkiotuotot ja -kulut

#### Palkkiotuotot

Luotonannosta	338 943,05
Ottolainauksesta	2 519,91
Lainopillisista tehtävistä	47 627,79
Muusta toiminnasta	84 196,55
	<hr/>
	473 287,30

#### Palkkiokulut

Maksetuista toimitusmaksuista	-9 390,81
	<hr/>
	-9 390,81

### 4. Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot

Osakkeiden myyntivoitot	735 065,97
-------------------------	------------

### 5. Sijoituskiinteistöjen nettotuotot

Vuokratuotot	2 561 654,35
Myyntivoitot (-tappiot)	1 033 809,48
Maksetut vastikkeet ja hoitokulut	-494 081,09
Muut kulut	-164 427,44
	<hr/>
	2 936 955,30

## 6. Liiketoiminnan muut kulut

Vuokrakulut	-97 879,65
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-19 279,07
Vakuusrahastomaksut	-3 460,00
Muut kulut	-222 967,92
	<hr/>
	-343 586,64

## 7. Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä

Suunnitelman mukaiset poistot	-527 438,14
-------------------------------	-------------

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

	Sopimuskoht. arv.al.tappiot brutto	Vähennykset	Yhteensä
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	-24 069,57	70 703,49	46 633,92

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

Konsernin pääasialliset tuotot muodostuvat antolainauksesta, kiinteistöliiketoiminnasta ja osakesijoituksista. Antolainauksen (sisältäen myös varainhankinnan) ja kiinteistöliiketoiminnan katsotaan muodostavan yhden liiketoiminta-alueen asiakaskunnan ja Hypon tarjoamien tuotteiden (osaomistus, käänteinen asuntolaina ja -kauppa, tonttikonsepti) erityispiirteiden vuoksi. Konsernin toimialue on Suomi.

	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä
Antolainaus ja kiinteistöliiketoiminta	6 356 765,64	1 754 700,05	468 047 220,17	409 490 166,25
Osakesijoitukset	877 520,15	877 520,15	6 565 023,83	0,00
Muu toiminta	84 196,55	49 296,31	0,00	0,00

## KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2005

### 10. Käteiset varat

Kassa	9 388,20
Vähimmäisvarantotalletus	491 514,85
	<hr/>
	500 903,05

### 11. Saamiset luottolaitoksilta

	Yhteensä	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaad. maks.
Kotimaisilta luottolaitoksilta	7 230 614,12	7 230 614,12	0,00

## 12. Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä

Yritykset ja asuntoyhteisöt	115 803 073,31
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	0,00
Julkisyhteisöt	0,00
Kotitaloudet	286 319 524,57
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	6 812 000,00
Ulkomaat	0,00
	<hr/>
	408 934 597,88

Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus, kuin velallisen muilla veloilla	886 416,22
Saamiset, joille ei kirjanpidossa ole kerrytetty korkotuottoa	2 874 652,94

Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot	
Arvonalentumistappiot vuoden alussa	177 930,75
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	23 060,44
Tilikaudella kirjatut ryhmäkohtaiset arvonalentumistappiot	0,00
Tilikaudella peruutetut saamiskoht. arvonalentumistappiot	<hr/> -48 701,17
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	152 290,02

13. Saamistodistukset 0,00

## 14. Osakkeet ja osuudet

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Joista luotto- laitoksissa
Osakkeet ja osuudet, myytävissä olevat	6 456 490,19	108 533,64	6 565 023,83	775 953,49
Osakkeet ja osuudet, samaan kons. kuuluvissa	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	<hr/> 6 456 490,19	108 533,64	6 565 023,83	775 953,49
Joista hankintamenoon		108 533,64		

## 15. Johdannaissopimukset

	Tasearvo		Käypä arvo, ei taseessa		
	Vastaavaa	Vastattavaa	Positiiviset	Negatiiviset	Yhteensä
Suojaavat johdannaiset					
Korkojohdannaiset	654 118,05	600 721,10	589 787,48	-1 392 169,93	-802 382,45
Jäljellä oleva maturiteetti					
Kohde-etuuksien nimellisarvot	Alle 1 v.	1-5 vuotta	5-15 vuotta	Yhteensä	
	20 500 000	89 140 000	11 240 000	120 880 000	

## 16. Aineettomat hyödykkeet

Korjaukset, omassa käytössä olevat kiinteistöt	7 207,34
ATK-ohjelmat	454 452,82
	<hr/>
	461 660,16

## 17. Aineelliset hyödykkeet

Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet		
Maa- ja vesialueet		28 314 895,78
Rakennukset		632 615,30
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet		18 013 668,11
Yhteensä		46 961 179,19
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, yhteensä		58 434 148,00
Muut kiinteistöt ja kiint.yhteisöjen osakkeet		
Omassa käytössä olevat		
Maa- ja vesialueet		758 559,64
Rakennukset		109 274,97
Rakenteilla olevat		
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet		250 183,00
Yhteensä		1 118 017,61
Om. käyt. olevien kiinteistöjen käypä arvo, yht.		4 637 833,00

## 18. Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden muutokset tilikauden aikana

	Aineettomat hyödykkeet	Sijoitus- kiinteistöt	Muut kiinteistöt	Muut aineelliset	Aineelliset yhteensä
Hankintameno 1.1.2005	979 288	29 700 144	165 194	1 571 443	31 436 781
Lisäykset	0	10 599 185	359 409	195 635	11 154 229
Vähennykset	0	-2 028 074	0	0	-2 028 074
<b>Hankintameno 31.12.2005</b>	<b>979 288</b>	<b>38 271 254</b>	<b>524 603</b>	<b>1 767 078</b>	<b>40 562 935</b>
Kertyneet poistot ja arv.alen. 1.1.2005	138 766	14 855	2 566	1 163 910	1 181 331
Tilikauden poisto	378 862	26 978	4 660	116 938	148 576
<b>Kertyneet poistot 31.12.2005</b>	<b>517 628</b>	<b>41 833</b>	<b>7 226</b>	<b>1 280 848</b>	<b>1 329 907</b>
Arvonkorotukset 1.1.2005	0	5 639 221	0	0	5 639 221
Tilikauden arvonkorotusten lisäys		3 477 231	600 640	0	4 077 871
Tilikauden arvonkorotusten peruutukset		-332 508	0	0	-332 508
Konserniyht. välisen kaupan katteen eliminointi		-52 187	0	0	-52 187
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>461 660</b>	<b>46 961 179</b>	<b>1 118 018</b>	<b>486 230</b>	<b>48 565 427</b>

Arvonkorotukset on esitetty bruttona siten, että laskennallista verovelkaa ei ole huomioitu.

Konsernin tilikauden arvonkorotuksen lisäys muodostuu tytäryhtiö Taoksen omistamaan tonttiin tilikauden aikana tehdystä arvonkorotuksesta 4 077 871 euroa. Vastaavasti konsernitilinpäätöksen laatimisen yhteydessä on emoyhtiössä Taoksen osakkeeseen aiemmin tehty arvonkorotukset 4 056 693 euroa peruttu.

## 19. Muut varat

Muut saamiset	61 252,60
---------------	-----------

## 20. Siirtosaamiset ja maksetut ennakot

Korkosaamiset	1 879 168,74
Muut siirtosaamiset	413 596,86
Yhteensä	2 292 765,60

## 21. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

	Verosaaminen		Verovelka		Konserni yhteensä
	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Konserni yhteensä	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Yhdistelytoimenpiteisiin perustuvat	
Kiinteistösj. arvonkorotusrah. lask. vero	0,00	0,00	2 434 485,74	5 777,13	2 440 262,87
Käyvän arvon rahaston lask. vero	715,60	715,60	1 008 584,28	0,00	1 008 584,28
Luottotappiovarauksen lask. vero	0,00	0,00	3 170 741,11	0,00	3 170 741,11
<b>Yhteensä</b>	<b>715,60</b>	<b>715,60</b>	<b>6 613 811,13</b>	<b>5 777,13</b>	<b>6 619 588,26</b>

## 22. Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat

	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaahdittaessa maksettavat		
Joukkovelkakirjalainat	140 107 325,22	140 230 000,00
Sijoitus- ja yritystodistukset	11 184 725,58	11 200 000,00
<b>Yhteensä</b>	<b>151 292 050,80</b>	<b>151 430 000,00</b>

## 23. Muut velat

Muut velat	5 262 187,79
------------	--------------

## 24. Siirtovelat ja saadut ennakot

Korkovelat	4 712 006,74
Muut siirtosaamiset	382 277,85
<b>Yhteensä</b>	<b>5 094 284,59</b>

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

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

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

## 26. Rahoitusvarojen ja -velkojen maturiteettijakauma

	alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	yli 10 vuotta
Saamiset luottolaitoksilta	7 230 614	0	0	0	0
Saamiset yleisöltä ja julk.yht.	12 379 368	23 585 000	108 642 230	105 168 000	159 160 000
Saamistodistukset	0	0	0	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>19 609 982</b>	<b>23 585 000</b>	<b>108 642 230</b>	<b>105 168 000</b>	<b>159 160 000</b>
Velat luottolaitoksille	6 557 886	7 188 178	125 069 388	30 759 911	9 299 999
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	8 653 072	8 403 501	26 560 941	22 724 938	923 829
Yleiseen liik. lasketut velkakirjat	9 113 776	1 976 952	128 961 322	11 240 000	0
Velat, joilla huon.etuoikeisuus	0	0	0	1 700 000	0
<b>Yhteensä</b>	<b>24 324 735</b>	<b>17 568 631</b>	<b>280 591 651</b>	<b>66 424 849</b>	<b>10 223 828</b>

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

Konsernin tase-erät eivät sisällä ulkomaanrahan määräisiä eriä.

## 28. Konsernitilinpäätökseen sisältyvät eliminoimattomat erät, joiden vastapuolena on samaan konserniin kuuluva tytär- tai osakkuusyhtiö

### Tase

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 506 000,00
Aineelliset hyödykkeet	
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet	<u>6 338 599,41</u>
	8 914 599,41

## Konsernitilinpäätöksessä eliminoimattomat tuloslaskelmaerät, joiden vastapuolena on tytäryhtiö.

Korkotuotot	
As Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56	474,52
As Oy Vanhaväylä 17	16 667,50
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot/vastikkeet	
As Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56	-22 338,00
As Oy Vanhaväylä 17	-27 485,46

## 29. Oman pääoman erät

	Peruspää- oma	Arvonkorotus- rahasto	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma + vapaaeht. var. 31.12.2004	5 000 000	9 695 914	21 475 572	0	6 600 000	16 095 233	58 866 719
Uusien laskentaperiaatteiden aiheuttamat oikaistut		-2 520 938		2 316 112		-2 713 665	-2 918 490
Oikaistu oma pääoma 31.12.2004	5 000 000	7 174 977	21 475 572	2 316 112	6 600 000	13 381 568	55 948 229
Myytävissä olevat rahoitusvarat							
- käyvän arvon muutos				1 287 503			1 287 503
- tuloslaskelmaan siirretty määrä				-735 066			-735 066
Kiinteistöjen arvonkor. peruutus myynnin yhteydessä		-246 056					-246 056
Vapaaehtoisen varauksen lask.veron muutos						-457 076	-457 076
Hallituksen esitys 3/05 voittovarojen käyttämiseksi			500 000		2 400 000	-2 905 000	-5 000
Liittymismaksut			290 777				290 777
Tilikauden voitto						2 404 492	2 404 492
Taoksen konsolidoinnin vaik. Arvonkor.rahastoon		15 402					15 402
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

Vapaaehtoiset varaukset esitetään voittovaroissa ja niiden laskennallisella verolla oikaistu määrä per 31.12.2005 oli 9 947 917,15.

## 30. Osakepääoma

Tiedot esitetty emoyhtiön vastaavassa liitetiedossa.

## KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT 31.12.2005

### Annetut vakuudet

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

### Eläkevastuut

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

### Leasing- ja muut vuokravastuut

Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat

Yhden vuoden kuluessa	101 227,74
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa	164 648,67
	<u>265 876,41</u>

### Taseen ulkopuoliset sitoumukset

Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset

Takaukset	5 810 000,00
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset	
Myönnetyt, mutta nostamattomat luotot	28 748 643,38
Osaomistusasuntojen lunastamattomat osuudet	1 951 964,28
Koronvaihtosopimukset	120 880 000,00
	<u>157 390 607,66</u>

Liite 15. sisältää lisätietoa koronvaihtosopimuksista.

## KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ JA JOHTOA KOSKEVAT LIITETIEDOT 31.12.2005

### Henkilöstön lukumäärä

	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	31	29
Määräaikainen henkilöstö	7	5
	<u>38</u>	<u>34</u>

### Johdolle maksetut palkat ja palkkiot

Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	351 889,55
Hallitus	63 050,00
Hallintoneuvosto	33 710,00
	<u>448 649,55</u>

Toimitusjohtajalla ja varatoimitusjohtajalla on oikeus täyteen eläkkeeseen 60 vuoden iässä.

### Johdolle myönnetyt luotot

	2 005	2 004	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	57 040,00	99 900,00	-42 860,00
Hallitus	576 915,00	471 200,00	105 715,00
Hallintoneuvosto	1 159 778,00	1 159 800,00	-22,00
	<u>1 793 733,00</u>	<u>1 730 900,00</u>	<u>62 833,00</u>

**Kokouspalkkiot**

## Hallitus

Pj:n vuosipalkkio	2 870,00
Varapj:n vuosipalkkio	1 540,00
Kokouspalkkio/kokous (kaikki)	280,00
Kk-palkkio (kaikki)	240,00

## Hallintoneuvosto

Pj:n vuosipalkkio	3 410,00
Varapj:n vuosipalkkio	1 680,00
Muut, vuosipalkkio	1 210,00

Hallintoneuvoston tarkastajat, palkkio/tarkastus 270,00

Hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenet käyvät ilmi toimintakertomuksesta.

**KONSERNIN OSAKEOMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT 31.12.2005**

	<b>Kotipaikka</b>	<b>Omistus- osuus, %</b>	<b>Oma pääoma</b>	<b>Tilikauden tulos</b>
<b>Tytäryritykset, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen</b>				
Suomen Asuntohypopankki Oy	Helsinki	100,0	-	-
Hypoteekkinotariaatti Oy	Helsinki	100,0	-	-
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	61,9	-	-
<b>Tytäryritykset, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen</b>				
As Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56	Helsinki	100,0	760 120,46	210,29
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	100,0	122 460,45	-25 361,54
<b>Osakkuusyhtiöt, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen</b>				
As Oy Dosentintie 5	Helsinki	21,1	150 430,21	1 827,13
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	Hyvinkää	25,0	577 883,66	8,26
As Oy Karviaismarja	Helsinki	30,1	118 068,77	19,38
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	Helsinki	49,4	246 419,32	-437,00
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	50,0	-157 944,80	-3 528,81
As Oy Olarinkallio	Espoo	25,9	286 797,76	2 327,21
As Oy Porvoonkatu 33	Helsinki	37,8	111 851,56	103,33
As Oy Suonionkatu 3	Helsinki	29,7	183 162,10	-77 665,72
As Oy Vantaan Piikkikuja 6	Vantaa	31,9	1 141 774,18	0,40

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

## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA 1.1.2005 - 31.12.2005

	Liitetieto	2005	2004
Korkotuotot	1	13 573 475,02	13 114 570,71
Korkokulut	1	-10 658 674,03	-9 901 992,87
<b>KORKOKATE</b>		<u>2 914 800,99</u>	<u>3 212 577,84</u>
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista			
Samaan konserniin kuuluvista yrityksistä	2	100 000,00	326 478,87
Muista yrityksistä	2	142 297,04	307 826,33
		<u>242 297,04</u>	<u>634 305,20</u>
Palkkiotuotot	3	402 578,83	309 332,30
Palkkiokulut	3	-9 390,81	-19 057,72
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	4	731 770,09	564 282,20
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	5	2 630 840,43	2 239 412,78
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-1 819 962,66	-1 691 854,77
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-313 374,15	928 543,48
Muut henkilösivukulut		-103 697,89	-89 585,93
Muut hallintokulut		-1 440 723,26	-1 756 896,19
Hallintokulut yhteensä		<u>-3 677 757,96</u>	<u>-2 609 793,41</u>
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	7	-113 240,53	-123 674,89
Liiketoiminnan muut kulut	6	-294 782,07	-317 619,08
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	8	46 633,92	32 716,65
<b>LIIKEVOITTO</b>		<u>2 873 749,93</u>	<u>3 922 481,87</u>
Tuloverot		-246 516,24	-1 003 819,29
Varsinaisen toiminnan voitto verojen jälkeen		2 627 233,69	2 918 662,58
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>		<u><u>2 627 233,69</u></u>	<u><u>2 918 662,58</u></u>

## EMOYHTIÖN TASE 31.12.2005

	Liitetieto	2005	2004
<b>VASTAAVAA</b>			
Käteiset varat	10	500 903,05	324 587,79
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	11,26	7 171 517,66	7 457 798,09
Muut	11,26	0,00	2 000 000,00
		<u>7 171 517,66</u>	<u>9 457 798,09</u>
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	12,26,28	409 625 367,53	374 529 728,66
Saamistodistukset			
Julkisyhteisöiltä	13	0,00	0,00
Muilta	13	0,00	5 296 538,98
		<u>0,00</u>	<u>5 296 538,98</u>
Osakkeet ja osuudet	14	6 456 523,83	6 639 648,87
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	14	6 187 674,01	6 187 674,01
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	16,18	8 313,83	24 498,81
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiint.osakkeet	17,18,28	43 663 132,49	36 220 319,14
Muut kiinteistöt ja kiint.yhteisöjen osakkeet	17,18	3 208 642,26	2 958 459,26
Muut aineelliset hyödykkeet	17,18	349 826,96	379 174,14
		<u>47 221 601,71</u>	<u>39 557 952,54</u>
Muut varat	19	69 741,16	518 907,68
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	20	2 277 634,64	1 277 198,29
Laskennalliset verosaamiset	21	715,60	0,00
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<u>479 519 993,02</u>	<u>443 814 533,72</u>

	<b>Liitetieto</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>			
Velat luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	26	194 625 362,01	190 194 445,57
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	26	55 739 857,34	51 784 350,84
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjat	22,26	140 485 554,00	97 444 679,69
Muut	22,26	11 434 659,02	24 892 153,60
		<u>151 920 213,02</u>	<u>122 336 833,29</u>
Muut velat			
Muut velat	23	5 239 394,03	12 931 466,13
Siirtovelat ja saadut ennakot	24	4 999 320,01	3 549 346,24
Velat, joilla on huon. etuoik. kuin muilla veloilla			
Muut	25,26	1 700 000,00	1 050 000,00
Laskennalliset verovelat	21	6 613 811,13	6 048 372,07
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>			
Vapaaehtoiset varaukset	21,29	9 947 917,15	10 404 993,12
<b>OMA PÄÄOMA JA VÄHEMMISTÖN OSUUS</b>			
Peruspääoma	29	5 000 000,00	5 000 000,00
Arvonkorotusrahasto	21,29	6 928 920,97	7 174 976,54
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto	29	22 266 348,78	21 475 571,96
Vapaat rahastot			
Käyvän arvon rahasto			
Käypään arvoon arvostamisesta	21,29	2 868 549,35	2 316 112,42
Muut rahastot	29	9 000 000,00	6 600 000,00
Edellisten tilikausien voitto	29	43 065,54	29 402,96
Tilikauden voitto	29	2 627 233,69	2 918 662,58
		<u>48 734 118,33</u>	<u>45 514 726,46</u>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<u><u>479 519 993,02</u></u>	<u><u>443 814 533,72</u></u>

#### **TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKUKSET**

Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset			
Takaukset ja pantit		5 760 000,00	0,00
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset			
Arvopapereiden takaisinostosopimukset		1 951 964,28	534 231,60
Muut		28 748 643,38	18 157 277,22
Koronvaihtosopimukset (nimellisarvot)		<u>120 880 000,00</u>	<u>102 580 000,00</u>
Yhteensä		157 340 607,66	121 271 508,82

## EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2005

### EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN 1.1.2005 - 31.12.2005 LIITETIEDOT

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

	Samaan konserniin kuuluvalta/-lle	Yhteensä
<b>Korkotuotot</b>		
Saamiset luottolaitoksilta	0,00	52 204,18
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	30 717,82	13 446 196,31
Saamistodistukset	0,00	69 167,16
Muut korkotuotot	0,00	5 907,37
	<hr/>	<hr/>
	30 717,82	13 573 475,02
 <b>Korkokulut</b>		
Velat luottolaitoksille	-6 099,42	-5 292 334,02
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		-1 444 208,24
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-319 264,06	-2 997 944,60
Johdannaissopimukset		-883 854,26
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		-39 926,48
Muut korkokulut		-406,43
	<hr/>	<hr/>
	-325 363,48	-10 658 674,03

#### 2. Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista

Osinkotuotot, myytävissä olevat sijoitukset	142 297,04
Osinkotuotot, samaan konserniin kuuluvilta	100 000,00
	<hr/>
	242 297,04

#### 3. Palkkiotuotot ja -kulut

<b>Palkkiotuotot</b>	
Luotonannosta	335 153,14
Lainopillisista tehtävistä	47 627,79
Muusta toiminnasta	19 797,90
	<hr/>
	402 578,83
 <b>Palkkiokulut</b>	
Maksetuista toimitusmaksuista	-9 390,81
	<hr/>
	-9 390,81

#### 4. Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot

Osakkeiden myyntivoitot	731 770,09
-------------------------	------------

#### 5. Sijoituskiinteistöjen nettotuotot

Vuokratuotot	2 195 921,12
Myyntivoitot	980 506,83
Maksetut vastikkeet ja hoitokulut	-381 377,08
Muut kulut	-164 210,44
	<hr/>
	2 630 840,43

**6. Liiketoiminnan muut kulut**

Vuokrakulut	-97 879,65
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-6 416,47
Muut kulut	-190 485,95
	<u>-294 782,07</u>

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

Suunnitelman mukaiset poistot	-113 240,53
-------------------------------	-------------

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

	Sopimuskoht. arv.al.tappiot brutto	Vähennykset	Yhteensä
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	-24 069,57	70 703,49	46 633,92

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

Emoyhtiön 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. Emoyhtiön toimialue on Suomi.

	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä
Antolainaus ja kiinteistöliiketoiminta	5 880 794,56	1 832 257,11	473 063 469,19	420 837 957,54
Osakesijoitukset	974 067,13	974 067,13	6 456 523,83	0,00
Muu toiminta	67 425,69	67 425,69	0,00	0,00

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2005

**10. Käteiset varat**

Kassa	9 388,20
Vähimmäisvarantotalletus	491 514,85
	<u>500 903,05</u>

**11. Saamiset luottolaitoksilta**

Kotimaisilta luottolaitoksilta	7 171 517,66
--------------------------------	--------------

**12. Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä**

Yritykset ja asuntoyhteisöt	116 493 842,96
Kotitaloudet	286 319 524,57
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	<u>6 812 000,00</u>

409 625 367,53

Saamiset, joilla on huonompi etuoik., kuin velallisen muilla veloilla 530 602,82

Saamiset, joille ei kirjanpidossa ole kerrytetty korkotuottoa 2 518 839,54

Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot

Arvonalentumistappiot vuoden alussa	177 930,75
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	23 060,44
Tilikaudella kirjatut ryhmäkohtaiset arvonalentumistappiot	0,00
Tilikaudella peruutetut saamiskoht. arvonalentumistappiot	<u>-48 701,17</u>
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	152 290,02

**13. Saamistodistukset**

0,00

**14. Osakkeet ja osuudet**

	Julkisesti not.	Muut	Yhteensä	joista luotto- laitoksissa
Osakkeet, myytävissä olevat	6 456 490,19	33,64	6 456 523,83	667 453,49
Osakkeet, samaan konserniin kuuluvissa yr.	<u>0,00</u>	<u>6 187 674,01</u>	<u>6 187 674,01</u>	<u>6 019 486,08</u>
	6 456 490,19	6 187 707,65	12 644 197,84	6 686 939,57

Joista hankintamenoon

33,64

**15. Johdannaispimukset**

Suojaavat johdannaiset	Tasearvo		Käypä arvo, ei taseessa		
	Vastaavaa	Vastattavaa	Positiiviset	Negatiiviset	Yhteensä
Korkojohdannaiset	654 118,05	600 721,10	589 787,48	-1 392 169,93	-802 382,45
Jäljellä oleva maturiteetti					
	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-15 vuotta	Yhteensä	
Kohde-etuuksien nimellisarvot	20 500 000,00	89 140 000,00	11 240 000,00	120 880 000,00	

**16. Aineettomat hyödykkeet**

Korjaukset, omassa käytössä olevat kiinteistöt	7 207,33
ATK-ohjelmat	<u>1 106,50</u>
	8 313,83

## 17. Aineelliset hyödykkeet

	Tasearvo	Käypä arvo
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja osuudet		
Maa- ja vesialueet	22 654 025,68	22 654 025,68
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	21 009 106,81	34 159 641,81
Yhteensä	43 663 132,49	56 813 667,49
Muut kiinteistöt ja kiint.yhteisöjen osakkeet		
Omassa käytössä olevat		
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	2 958 459,26	4 387 650,26
Rakenteilla olevat		
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	250 183,00	250 183,00
Yhteensä	3 208 642,26	4 637 833,26

## 18. Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden muutokset tilikauden aikana

	Aineettomat hyödykkeet	Sijoitus- kiinteistöt	Muut kiinteistöt	Muut aineelliset	Aineelliset yhteensä
Hankintameno 1.1.2005	72 596	29 317 670	165 194	1 533 631	31 016 495
Lisäykset	0	9 534 698	250 183	67 708	9 852 589
Vähennykset	0	-1 759 377	0	0	-1 759 377
<b>Hankintameno 31.12.2005</b>	<b>72 596</b>	<b>37 092 991</b>	<b>415 377</b>	<b>1 601 339</b>	<b>39 109 707</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2005	48 097	0	0	1 154 457	1 154 457
Tilikauden poisto	16 185	0	0	97 055	97 055
<b>Kertyneet poistot 31.12.2005</b>	<b>64 281</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 251 512</b>	<b>1 251 512</b>
Arvonkorotukset 1.1.2005	0	6 902 649	2 793 265	0	9 695 914
Tilikauden arvonkorotusten peruutukset		-332 508	0		-332 508
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>8 314</b>	<b>43 663 133</b>	<b>3 208 642</b>	<b>349 827</b>	<b>47 221 602</b>

Arvonkorotukset on esitetty bruttona siten, että laskennallista verovelkaa ei ole huomioitu

## 19. Muut varat

Muut saamiset	69 741,16
---------------	-----------

## 20. Siirtosaamiset ja maksetut ennakot

Korkosaamiset	1 879 168,74
Muut siirtosaamiset	398 465,90
Yhteensä	2 277 634,64

## 21. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

	Verosaaminen	Verovelka
Kiinteistösijoitusten arvonkorotusrahaston laskennallinen vero	0,00	2 434 485,74
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	715,60	1 008 584,28
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero	0,00	3 170 741,11
Yhteensä	715,60	6 613 811,13

## 22. Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat

	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaahdittaessa maksettavat		
Joukkovelkakirjalainat	140 485 554,00	140 580 000,00
Sijoitus- ja yritystodistukset	11 434 659,02	11 450 000,00
Yhteensä	151 920 213,02	152 030 000,00

**23. Muut velat**

Muut velat	5 239 394,03
------------	--------------

**24. Siirtovelat ja saadut ennakot**

Korkovelat	4 655 131,65
Muut siirtosaamiset	344 188,36
Yhteensä	4 999 320,01

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

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

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

**26. Rahoitusvarojen ja -velkojen maturiteettijakauma**

	alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	yli 10 vuotta
Saamiset luottolaitoksilta	7 171 518	0	0	0	0
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	12 379 368	23 585 000	109 333 000	105 168 000	159 160 000
Saamistodistukset	0	0	0	0	0
Yhteensä	19 550 885	23 585 000	109 333 000	105 168 000	159 160 000
Velat luottolaitoksille	6 557 886	22 938 178	125 069 388	30 759 911	9 299 999
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	267 649	6 665 501	25 278 941	22 603 938	923 829
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	9 363 261	1 976 952	129 340 000	11 240 000	0
Velat, joilla huonompi etuoikeus				1 700 000	
Yhteensä	16 188 795	31 580 631	279 688 329	66 303 849	10 223 828

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

Konsernin tase-erät eivät sisällä ulkomaanrahan määräisiä eriä.

**28. Tase-erien erittely samaan konserniin kuuluviin tytär- ja osakkuusyhtiöihin**

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	3 552 583,05
Aineelliset hyödykkeet	
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	9 855 796,41
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	2 958 460,00
Muut varat	8 488,56
	12 822 744,97
Velat luottolaitoksille	15 750 000,00
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	628 162,22
	16 378 162,22

## 29. Oman pääoman erät

	Peruspää- oma	Arvonkor- rahasto	Vara- rahasto	Käyvän. arv. rahasto	Muut rahastot	Vapaaeht. varaukset	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma + vapaaeht. var. 31.12.2004	5 000 000	9 695 914	21 475 572		6 600 000	13 118 658	2 948 066	58 838 210
Uusien lask.pa. vaikutukset		-2 520 938		2 316 112		-2 713 665		
Oikaistu oma pääoma 31.12.2004	5 000 000	7 174 977	21 475 572	2 316 112	6 600 000	10 404 993	2 948 066	55 919 720
<b>Myytävissä olevat rahoitusvarat</b>								
- käyvän arvon muutos				1 284 207				1 284 207
- tuloslaskelmaan siirretty määrä				-731 770				
Kiinteistöjen arvonkor.peruutus myynnin yht.		-246 056						-246 056
Vapaaehtoisen varauksen lask.veron muutos						-457 076		-457 076
Hallituksen es. 3/05 voittovar. käyttämiseksi			500 000		2 400 000		-2 905 000	-5 000
Liittymismaksut			290 777					290 777
Tilikauden voitto							2 627 234	2 627 234
Oma pääoma 31.12.2005	5 000 000	6 928 921	22 266 349	2 868 549	9 000 000	9 947 917	2 670 299	58 682 035

## 30. Osakepääoma

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

## EMOYHTIÖN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### Annetut vakuudet

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

### Eläkevastuut

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

### Leasing- ja muut vuokravastuut

Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat

Yhden vuoden kuluessa	101 227,74
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa	164 648,67
	<hr/>
	265 876,41

### Taseen ulkopuoliset sitoumukset

Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset

Takaukset	5 760 000,00
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset	
Myönnettyt, mutta nostamattomat luotot	28 748 643,38
Osaomistusasuntojen lunastamattomat osuudet	1 951 964,28
Koronvaihtosopimukset	120 880 000,00
	<hr/>
	157 340 607,66

Liite 15. sisältää lisätietoa koronvaihtosopimuksista.

## EMOYHTIÖN HENKILÖSTÖÄ JA JOHTOA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### Henkilöstön lukumäärä

	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	30	28
Määräaikainen henkilöstö	7	5
	<u>37</u>	<u>33</u>

### Johdolle maksetut palkat ja palkkiot

Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	351 889,55
Hallitus	42 810,00
Hallintoneuvosto	<u>33 710,00</u>
	428 409,55

Toimitusjohtajalla ja varatoimitusjohtajalla on oikeus täyteen eläkkeeseen 60 vuoden iässä.

### Johdolle myönnetyt luotot

	2005	2004	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	57 040,00	99 900,00	-42 860,00
Hallitus	576 915,00	471 200,00	105 715,00
Hallintoneuvosto	1 159 778,00	1 159 800,00	-22,00
	<u>1 793 733,00</u>	<u>1 730 900,00</u>	62 833,00

### Kokouspalkkiot

Hallitus	
Pj:n vuosipalkkio	2 870,00
Varapj:n vuosipalkkio	1 540,00
Kokouspalkkio/kokous (kaikki)	280,00
Kk-palkkio (kaikki)	240,00
Hallintoneuvosto	
Pj:n vuosipalkkio	3 410,00
Varapj:n vuosipalkkio	1 680,00
Muut, vuosipalkkio	1 210,00
Hallintoneuvoston tarkastajat, palkkio/tarkastus	270,00

Hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenet käyvät ilmi toimintakertomuksesta.

## OSAKEOMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Kotipaikka	Kotipaikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos
<b>Tytäryritykset, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen</b>					
Suomen Asuntohypopankki Oy	Helsinki	Helsinki	100,0	-	-
Hypoteekkinotariaatti Oy	Helsinki	Helsinki	100,0	-	-
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	Helsinki	57,3	-	-
<b>Tytäryritykset, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen</b>					
As Oy Helsingin Yhdyskunnantie 56	Helsinki	Helsinki	100,0	760 120,46	210,29
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	Helsinki	100,0	122 460,45	-25 361,54

**Osakkuusyhtiöt, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen**

As Oy Dosentintie 5	Helsinki	Helsinki	21,1	150 430,21	1 827,13
As Oy Hyvinkään Muncinkatu 30	Hyvinkää	Hyvinkää	25,0	577 883,66	8,26
As Oy Karviaismarja	Helsinki	Helsinki	30,1	118 068,77	19,38
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	Helsinki	Helsinki	49,4	246 419,32	-437,00
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	Helsinki	50,0	-157 944,80	-3 528,81
As Oy Olarinkallio	Espoo	Espoo	25,9	286 797,76	2 327,21
As Oy Porvoonkatu 33	Helsinki	Helsinki	37,8	111 851,56	103,33
As Oy Suonionkatu 3	Helsinki	Helsinki	29,7	183 162,10	-77 665,72
As Oy Vantaan Piikkikuja 6	Vantaa	Vantaa	31,9	1 141 774,18	0,40

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

**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.

# **TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN 2005 ALLEKIRJOITUS**

Helsingissä helmikuun 28. päivänä 2006

Hallitus

Jarmo Leppiniemi  
puheenjohtaja

Pentti Vartia  
varapuheenjohtaja

Jari Eklund

Matti Inha  
toimitusjohtaja

Hannu Kuusela

Teemu Lehtinen

Ari Pauna  
varatoimitusjohtaja

Olli Salakka

Jukka Tammi

## **TILINTARKASTUSMERKINTÄ**

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

Helsingissä maaliskuun 1. päivänä 2006

PricewaterhouseCoopers Oy,  
KHT-yhteisö

Juha Wahlroos, KHT