

Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:n

# TOIMINTAKERTOMUS JA IFRS-TILINPÄÄTÖS

31.12.2021



Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj

# SISÄLLYS

## SP-KIINNITYSLUOTTOPANKIN TOIMINTAKERTOMUS JA IFRS-TILINPÄÄTÖS 31.12.2021

### HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.–31.12.2021

Säästöpankkiryhmä ja Säästöpankkien yhteenliittymä .....	4
Toimintaympäristön kuvaus .....	5
Sp-Kiinnitysluottopankin tulos ja tase .....	8
Vakavaraisuus ja riskiasema .....	9
Sp-Kiinnitysluottopankin hallitus ja tilintarkastajat .....	14
Henkilöstö .....	14
Omistajat .....	14
Keskeisimmät ulkoistetut toiminnot .....	15
Yhteiskuntavastuu .....	15
Olellaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen ...	15
Vuoden 2022 näkymät .....	16
Hallituksen esitys jakokelpoisten varojen käytöstä .....	16

### SP-KIINNITYSLUOTTOPANKIN IFRS-TILINPÄÄTÖS

Sp-Kiinnitysluottopankin tuloslaskelma .....	19
Sp-Kiinnitysluottopankin laaja tuloslaskelma .....	19
Sp-Kiinnitysluottopankin tase .....	20
Sp-Kiinnitysluottopankin rahavirtalaskelma .....	21
Sp-Kiinnitysluottopankin oman pääoman muutoslaskelma .....	22

### TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Liite 1: Tietoja raportoivasta yhtiöstä ja kuvaus Säästöpankkiryhmästä ja Säästöpankkien yhteenliittymästä .....	24
Liite 2: Laatimisperiaatteet .....	26
Liite 3: Merkittävimmät johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin sisältyvät keskeiset epävarmuustekijät .....	34

### RISKIEN- JA VAKAVARISUUDENHALLINNAN PERIAATTEET

Liite 4: Riskienhallinnan liitetiedot .....	37
Liite 5: Vakavaraisuuden hallinta .....	45

### TILIKAUDEN TULOS

Liite 6: Korkokate .....	50
Liite 7: Palkkiotuotot ja -kulut, netto .....	51
Liite 8: Kaupankäynnin nettotuotot .....	51
Liite 9: Rahoitusinstrumenttien tuloserät .....	52
Liite 10: Henkilöstökulut .....	52
Liite 11: Liiketoiminnan muut kulut .....	53
Liite 12: Poistot aineettomista hyödykkeistä .....	53
Liite 13: Arvon alentumistappiot rahoitusvaroista .....	54
Liite 14: Tuloverot .....	58

### VARAT

Liite 15: Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu .....	59
Liite 16: Lainat ja saamiset .....	60
Liite 17: Johdannaiset ja suojauslaskenta .....	61
Liite 18: Aineettomat hyödykkeet .....	62
Liite 19: Muut varat .....	63

### VELAT JA OMA PÄÄOMA

Liite 20: Velat luottolaitoksille .....	64
Liite 21: Liikkeeseenlasketut velkakirjat .....	64
Liite 22: Muut velat .....	65
Liite 23: Oma pääoma .....	66

### MUUT LIITETIEDOT

Liite 24: Vakuudet .....	67
Liite 25: Taseen ulkopuoliset sitoumukset .....	67
Liite 26: Rahoitusvarojen ja -velkojen nettoutus .....	68
Liite 27: Käyvät arvot arvostusmenetelmän mukaisesti .....	69
Liite 28: Lähipiiritiedot .....	71
Liite 29: Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat .....	73

### VAKAVARISUUSTIEDOT

Liite 30: Pilari III -liitetiedot .....	73
---	----



# HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA

1.1.–31.12.2021

# SP-KIINNITYSLUOTTOPANKKI OYJ:N TOIMINTA-KERTOMUS JA IFRS-TILINPÄÄTÖS 31.12.2021

## HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:n (jäljempänä Sp-Kiinnitysluottopankki) tavoitteena on vahvistaa Säästöpankkiryhmän toimintaedellytyksiä kilpailukykyisen varainhankinnan kautta ja edistää omalla toiminnallaan Säästöpankkiryhmän strategian toteutumista. Sp-Kiinnitysluottopankki vastaa Säästöpankkiryhmän kiinteistöluottovakuudellisesta varainhankinnasta laskemalla liikkeeseen katettuja joukkolainoja.

Sp-Kiinnitysluottopankilla ei ole itsenäistä asiakasliiketoimintaa ja palveluverkostoa, vaan Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluvat Säästöpankit välittävät ja myyvät asuntoluottoja Sp-Kiinnitysluottopankille. Säästöpankit myös hoitavat asiakassuhteet paikallisesti.

Tilikaudella Sp-Kiinnitysluottopankin toiminta eteni suunnitellusti ja luottokanta oli vuoden lopussa 2 247 miljoonaa euroa. Edellisvuonna alkaneella koronapandemiolla ei ole ollut merkittäviä vaikutuksia Sp-Kiinnitysluottopankin tuloksen muodostumiseen.

Tilikauden aikana toteutettiin suunnattu osakeanti omistajapankeille, joka oli suuruudeltaan yhteensä 7 miljoonaa euroa.

Sp-Kiinnitysluottopankki laski syyskuussa lainaohjelmansa alla 500 miljoonan euron katetun joukkolainan. S&P Global Ratings myönsi katetulle joukkolainalle luottoluokituksen AAA. Vuonna 2016 liikkeeseen laskettu katettu joukkolaina erääntyi maksusuunnitelman mukaisesti tilikauden marraskuussa.

Sp-Kiinnitysluottopankin liikevoitto tilikaudella oli 2,0 miljoonaa euroa ja taseen loppusumma 2 375 miljoonaa euroa.

## SÄÄSTÖPANKKIRYHMÄ JA SÄÄSTÖPANKKIEN YHTENLIITTYMÄ

Sp-Kiinnitysluottopankki kuuluu Säästöpankkiryhmään ja Säästöpankkien yhteenliittymään. Pankin tilinpäätös yhdistellään Säästöpankkiryhmän yhdisteltyyn tilinpäätökseen.

Säästöpankkiryhmä on Suomen vanhin pankkiryhmä, joka koostuu Säästöpankkien yhteenliittymän muodostaneista Säästöpankeista, Keskusyhteisönä toimivasta Säästöpankkiliitosta sekä pankkien yhdessä omistamista tytär- ja osakkuusyhtiöistä.

Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluvat yhteisöt muodostavat yhteenliittymästä annetussa laissa määritellyn taloudellisen kokonaisuuden, jossa Säästöpankkiliitto osk ja sen jäsenluottolaitokset vastaavat viime kädessä yhteisvastuullisesti toistensa veloista ja sitoumuksista. Säästöpankkien yhteenliittymän muodostavat Yhteenliittymän keskusyhteisönä toimiva Säästöpankkiliitto osk, 17 Säästöpankkia, Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj, Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj sekä edellä mainittujen konsolidointiryhmiin kuuluvat yritykset, Säästöpankkipalvelut Oy ja Sp-Rahastoyhtiö Oy. Säästöpankkiryhmän laajuus eroaa Säästöpankkien yhteenliittymän laajuudesta siinä, että Säästöpankkiryhmään kuuluu myös muita yhteisöjä kuin luotto- ja rahoituslaitoksia tai palveluyrityksiä. Näistä merkittävimmät ovat Sp-Henkivakuutus Oy sekä Sp-Koti Oy.

Liedon Säästöpankin ja Mietoisten Säästöpankin hallintoelimet ovat hyväksyneet liiketoiminnan luovutussuunnitelman mukaisen liiketoimintakaupan, jossa Liedon Säästöpankki ostaa Mietoisten Säästöpankin pankkiliiketoiminnan. Liiketoimintakauppa pyritään saattamaan loppuun alkuvuoden 2022 aikana.

Eurajoen Säästöpankki on eronnut Säästöpankkiliitto osk:n jäsenyydestä ja Säästöpankkien yhteenliittymästä 1.12.2021 alkaen. Samassa yhteydessä Eurajoen Säästöpankki on luovuttanut koko liiketoimintansa Oma Säästöpankki Oyj:lle, luovutuksen täytäntöönpanopäivä oli 1.12.2021. Fuusion seurauksena Säästöpankkien Yhteenliittymään ja Säästöpankkiryhmään kuuluvien säästöpankkien määrä väheni 18 pankista 17 pankkiin.

Säästöpankkiryhmä käynnisti vuonna 2019 peruspankkijärjestelmän uudistamisen. Peruspankkijärjestelmä pohjautuu Temenos-teknologiaan ja sen toimittaa Oy Samlink Ab. Kyndryl ilmoitti 18.11.2021 ostavansa Oy Samlink Ab:n koko osakekannan Cognizantilta. Kyndryl on 4.11.2021 toimintansa aloittanut itsenäinen yhtiö, johon on eriytetty IBM:n maailmanlaajuinen infrapalvelu. Samlinkin yrityskaupan toteutuessa Säästöpankkiryhmä on sopinut Cognizantin kanssa irtautumisesta peruspankkijärjestelmän uudistamiseen liittyvästä sopimuksesta. Sopimuksesta irtautumisella ei ole vaikutusta Sp-Kiinnitysluotto pankin taloudelliseen asemaan.

Säästöpankkiryhmän rakenteesta löytyy lisätietoa sivulta [www.saastopankki.fi/saastopankkiryhma](http://www.saastopankki.fi/saastopankkiryhma).

Säästöpankkiryhmän  
rakenteesta löytyy lisätietoa  
sivulta [www.saastopankki.fi/  
saastopankkiryhma](http://www.saastopankki.fi/saastopankkiryhma)

## TOIMINTAYMPÄRISTÖN KUVAUS

### GLOBAALI TALOUSTILANNE

Vuoteen 2021 siirryttiin orastavan optimistisissa taloustunnelmissa. Pandemia oli jyllännyt maailmalla jo yli yhdeksän kuukautta, mutta siihen oli kehitetty rokote, joka loi uskoa siihen, että pandemiasta päästään hiljalleen eroon. Vuonna 2021 maailmantalous elpyikin ripeästi. Kokonaisuutena esim. OECD ennustaa maailmantalouden kasvaneen 5,6 % vuonna 2021, mikä on nopein tahti vuosikymmeniin.

Kiinassa elpymisen käynnistyi ensimmäisenä ja pandemiaa edeltävä BKT:n taso saavutettiin jo vuonna 2020. USA:ssa elpymisen käynnistyi Eurooppaa ripeämmin nopeammin käynnistyneen rokottamisen myötä ja BKT:n lähtötaso saavutettiin vuoden 2021 toisella neljänneksellä. Euroalueen odotetaan saavuttaneen pandemiaa edeltäneen lähtötason vuoden 2021 lopulla.

Globaalisti talouden elpymisen nopea kevään ja kesän aikana. Syksyä kohti elpymisen nopein vaihe alkoi jäädä jo taakse, mutta taloudellinen aktiviteetti oli edelleen ripeää. Vuoden aikana nähtiin useampiakin koronaviruksen uusia tartunta-aaltoja, mutta merkittävää on, että niiden taloudelliset vaikutukset jäivät koko ajan pienemmiksi ja pienemmiksi. Viruksen kanssa on opittu elämään paremmin ja lisäksi vuoden mittaan noussut rokotuskattavuus vähensi tartuntatapausten ja vakavien tautitapausten yhteyttä.

Nopean elpymisen seurauksena taloudessa nähtiin erilaisia kapasiteettirajoitteita. Kysynnän voimakkaan kasvun myötä yritykset eivät ole pystyneet toimittamaan tuotteita entiseen tapaan, vaan monissa tuotteissa toimitusajat ovat venyneet. Lisäksi raaka-aineiden saatavuudessa on ollut haasteita ja logistiikkaketjuissa koronan aiheuttamia häiriöitä.

Näiden tekijöiden ja energian hinnan nousun myötä inflaatio kiihtyi vuonna 2021 nopeasti ja tasoille, joita ei olla nähty pitkiin aikoihin. USA:ssa inflaatio nousi jo lähes 7 %:iin. Euroalueella inflaatiopaineet ovat olleet maltillisempia, mutta täälläkin inflaatio on kiihtynyt lähes 5 %:iin – siis selvästi keskuspankin tavoitetasoa korkeammalle. Alkuun inflaation odotettiin olevan tilapäistä, mutta nyt vaikuttaa siltä, että hintojen nousu on vähän pidempikestoisen ilmiö.

Vielä alkuvuonna elänyt toivo siitä, että rokotuskattavuuden noustessa pandemia kuihtuisi, on osoittautunut vääräksi. Vaikka rokotteet suojaavat hyvin vakavilta tautitapauksilta, nähtiin loppuvuonna tartunnoissa jälleen uusi aalto ja eri maiden sairaanhoidon kapasiteetit olivat kovilla. Tämän myötä jouduttiin jälleen ottamaan käyttöön uusia rajoitustoimia. Nämä rajoitustoimet iskevät erityisesti niille palvelusektorin aloille, jotka ovat kärsineet jo aiemminkin koronakriisin aikana eniten (esim. matkailu, tapahtumat, ravintolat). Rajoitustoi-  
mien kokonaistaloudellinen vaikutus jäänee kuitenkin varsin rajalliseksi.

Loppuvuonna epävarmuus lisääntyi vielä lisää, kun taudista ilmeni uusi nopeasti leviävä omikronvariantti. Sen vakavuus on vielä epävarmaa, mutta ensitiedot viittaavat siihen, että tämä uusi variantti leviää helposti, mutta aiheuttaa vakavia tautitapauksia esimerkiksi deltavarianttia vähemmän. Kokonaiskuormitus sairaanhoidolle on vielä epäselvää.

## KORKOYMPÄRISTÖ

Euroalueen lyhyet korot ovat pysyneet lähes muuttumattomina tilikauden ajan. Pitkien eurokorkojen vuoden alusta käynnistynyt nousu pysähtyi kesän ajaksi mutta jatkui edelleen toisella vuosipuoliskolla tasoituen hieman vuoden lopulla. Koska euribor-korot ovat hallitseva korkosidonnaisuuden muoto antolainauksessa on näiden korkojen matala taso muodostanut haasteen pankkitoiminnan korkokatteelle katsauskauden aikana.

Euroopan Keskuspankin TLTRO-ohjelman runsas hyväksikäyttö on vähentänyt pankkien velkaemittointia tukkimarkkinoilla ja täten tukkurahoituksen kustannukset ovat pysyneet luottomarginaalien osalta matalina koko katsauskauden ajan.

## SIJOITUSMARKKINAT

Sijoitusmarkkinat kehittyivät suotuisasti vuoden aikana ja epävarmuustekijöiden kasvamisesta huolimatta. Pandemiatilanne, kiihtyvät inflaatio ja odotukset keskuspankkien rahapolitiikan muutoksista olivat keskeisiä teemoja sijoitusmarkkinoilla vuonna 2021. Osakekurssien positiivinen kehitys jatkui Euroopassa ja Yhdysvalloissa. Kehittyvillä markkinoilla osakekurssien kehitys oli mal-

Asuntomarkkinoilla vahva kehitys on jatkunut vuonna 2021, vaikka loppuvuodesta on ollut havaittavissa, että kovin huuma on jo takanapäin. Aktiivisuutta asuntomarkkinoilla on ylläpitänyt lisätilan tarve ja halu parantaa asumistasoa, lisääntyneet säästöt ja alhainen korkotas.

tillisempaa ja sijoittajien riskiottohalukkuutta heikensi erityisesti Kiinan kiinteistömarkkinoihin liittyvät huolet. Yrityslainojen riskimarginaalit pysyivät Euroopassa vakaina vuoden aikana, mikä osaltaan tuki yrityslainojen tuottoja. Valtionlainojen tuottoja heikensi pitkien korkojen nousu ja odotukset inflaation kiihtymisestä.

## SUOMEN TALOUSTILANNE

Globaalin talouden tapaan, myös Suomen talous elpyi ripeästi vuonna 2021. Säästöpankkiryhmän ennusteen mukaan Suomen talous kasvoi 3,5 %, eli selvästi totuttua ripeämpää tahtia. Toki nopean kasvun selittää koronakriisistä toipuminen. Suomen talous on kokonaisuutena pärjännyt koronakriisin aikana hyvin; vuonna 2020 pudotus oli monia muita maita pienempi ja myös palautuminen on ollut kohtuullisen nopeaa. Suomen BKT:n kriisiä edeltänyt taso saavutettiin jo vuoden 2021 toisella neljänneksellä.

Talouden elpyminen on ollut laaja-alaista. Myös eniten iskuja ottanut palvelusektori on kokonaisuutena elpynyt varsin hyvin. Joskin yksittäisten alatoimialojen (esim. taiteet, viihde ja virkistys) tuotanto on edelleen selvästi kriisiä edeltäneen tason alapuolella. Teollisuus

on toipunut ripeästi ja rakentaminen on ollut korona-kriisin aikana ripeää.

Kotitaloudet ovat kokonaisuutena selvinneet korona-kriisistä kohtuullisen hyvin. Vuonna 2021 työmarkkinoiden toipuminen on ollut odotuksia nopeampaa. Työllisyysaste on noussut jopa koronakriisiä edeltäneen tason yläpuolelle, ja työttömyysastekin on painunut jo lähes koronakriisiä edeltävälle tasolle. Työmarkkinoilta kantautuukin viestejä työvoimapulasta ja avoimia työpaikkoja on paljon.

Koronakriisin aikana kotitalouksien säästämisaste on noussut ja kotitalouksille on jäänyt paljon rahaa säästöön. Vaikka yksityinen kulutus on palautunut, ei mitään suuria ”kulutusjuhlia” olla nähty. Osa kotitalouksista ehkä jättääkin nämä koronakriisin aikana kertyneet varat säästöön, kuten talletuksiin, rahastoihin ja osakemarkkinoille. Myös asuntomarkkinoille on ohjautunut kotitalouksien varoja ja asuntolainakanta on kasvanut koronakriisin aikana. Kuluttajien luottamuskyseilyn mukaan kotitalouksien kokema oma rahatilanne on parantunut koronakriisin aikana.

## ASUNTOMARKKINAT SUOMESSA

Asuntomarkkinoiden vahva kehitys on jatkunut tänä vuonna, vaikka loppuvuodesta on ollut havaittavissa, että kovin huuma on jo takanapäin. Kiteytettynä vuodesta 2021 voisi mainita, että asuntojen hinnat ovat nousseet tänä vuonna aiempaa laaja-alaisemmin ympäri Suomea, isojen asuntojen mm. omakotitalojen kysyntä on ollut vilkasta, kun taas vuokra-asuntojen kysyntä on ollut vaisua varsinkin pääkaupunkiseudulla. Edelleen aktiivisuutta asuntomarkkinoilla on ylläpitänyt lisääntyneen etätyön tuoma lisätilantarve ja halu parantaa asumistasoa, lisääntyneet säästöt ja alhainen korkotaso. Asuntokauppoja olisi varmasti tehty vielä enemmänkin, mutta moni asiakas on halunnut löytää ensiksi uuden asunnon ennen nykyisen asunnon myynnin käynnistämistä. Tämä on padonnut tarjontaa. Jo vuoden 2020 syksyllä tarjonta laski merkittävästi, mutta esim. vuoden 2021 marraskuussa oli Etuovi-portaalissa kohdetarjontaa yli 11 prosenttia vähemmän kuin edellisen vuoden marraskuussa.

Ajanjaksolla tammi-marraskuu 2021 vanhojen asuntojen kauppamäärä kasvoi 15 % viime vuodesta ja viiden vuoden muutos on ollut 18,8 % (lähde: Kiinteistönvälitysalan keskusliiton Hintaseurantapalvelu, eli HSP). Vanhojen kerrostaloasuntojen kauppamäärä ko. ajanjaksolla kasvoi 24 %, rivitalojen 12,7 % ja omakotitalojen 12,5 %. Myydyissä vanhoissa asunnoissa kauppamäärät ovat kasvaneet muualla Suomessa (16,4 %) enemmän kuin suurissa kaupungeissa (13,4 %). Myös jokaisessa maakunnassa kasvu on ollut merkittävää viime vuoteen verrattuna. Maakunnista voimakkain kasvu on ollut Kanta-Hämeessä, Keski-Pohjanmaalla sekä Kymenlaaksossa.

Kysynnän ylittäessä monin paikoin tarjonnan, on hintataso vahvistunut selkeästi. Vuonna 2021 PK-seudulla vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys oli 5,8 % edelliseen vuoteen verrattuna. Sama vertailu osoittaa isoissa kaupungeissa (ei PK-seutu) 4,5 %, Turussa 8,5 %, Tampereella 6,3 % sekä Oulussa 1 %. Myös paikkakuntien sisällä hintojen kehityksessä on suurta hajontaa.

Rakennusteollisuus RT ry:n viimeisimmän lokakuun suhdannekatsauksen mukaan asuntotuotanto nousi vuonna 2020 vastoin odotuksia 40 500 asuntoon, kun asuntokauppa kävi loppuvuodesta poikkeuksellisen vilkkaasti. Uudisasuntokauppa jatkui vilkkaana myös vuonna 2021 ja arvio vuoden asuntotuotannosta on 44 000 asuntoa. Vuoden 2022 aloitusten määrän ennakoidaan laskevan 40 000 asuntoon. HSP:n mukaan vuoden 2021 aikana kiinteistönvälittäjien uudistaloasuntojen kauppamäärä on lisääntynyt 18 % edellisen vuoteen verrattuna. Valtaosa rakentamisesta on keskitynyt suuriin kaupunkeihin.

Vapaa-ajanasuntokauppa on käynyt vilkkaasti viimeiset kaksi vuotta. Kauppamäärä oli vuonna 2020 noin 3 % suurempi kuin vuonna 2021, mutta vastaavasti vuonna 2021 kauppasummien kokonaisarvo kasvoi noin 6 %. Viiden vuoden kauppamäärän kasvu on ollut yhteensä 32 %. Kauppaa on tehty edullisista kuivan maan mummon mökeistä kalliisiin laskettelukeskusten huviloihin. Kauppamäärää on hillinnyt vähäinen tarjonta, mikä on vaikuttanut myös hintoihin nostavasti. Aiempi oletus trendistä, että nuoremmat sukupolvet eivät haluaisi enää ostaa vapaa-ajanasuntoja on osoittautunut vääräksi.

# SP-KIINNITYSLUOTTOPANKIN TULOS JA TASE

## SP-KIINNITYSLUOTTOPANKKI OYJ:N TUNNUSLUVUT

(1 000 euroa)	1-12/2021	1-12/2020	1-12/2019
Liikevaihto	30 364	30 275	25 162
Korkokate	24 981	21 854	19 216
% liikevaihdosta	82,3 %	72,2 %	76,4 %
Liikevoitto	1 968	6 561	2 766
% liikevaihdosta	6,5 %	21,7 %	11,0 %
Liiketoiminnan tuotot yhteensä	3 636	8 292	5 014
Liiketoiminnan kulut yhteensä	-2 033	-1 689	-2 224
Kulu-tuottosuhde	0,56	0,20	0,44
Taseen loppusumma	2 375 143	2 255 494	2 066 789
Oma pääoma	120 384	111 646	98 397
Oman pääoman tuotto %	1,4 %	5,0 %	2,4 %
Kokonaispääoman tuotto %	0,0 %	0,1 %	0,0 %
Omavaraisuusaste %	5,3 %	4,9 %	4,8 %
Vakavaraisuussuhde %	15,2 %	14,2 %	13,7 %
Arvon alentumistappiot luotoista ja muista saamisista	404	-42	-24

## TULOS (VERTAILUTIETO 1–12/2020)

Korkotuotot kasvoivat 30,4 (26,8) miljoonaan euroon ja koostuivat pääosin asuntoluottojen koroista. Korkotuottojen kasvu johtui asuntoluottokannan kasvusta sekä suojaavien johdannaisten korkotuotoista. Korkokulut olivat 5,4 (5,0) miljoonaa euroa ja koostuivat pääosin veloista luottolaitoksille sekä katettujen joukkolainojen korkokuluista. Korkokate oli 25,0 (21,9) miljoonaa euroa.

Palkkiotuotot ja -kulut, netto muodostui lähinnä välittäjäpankeille maksetuista palkkioista päätyen 20,5 (16,2) miljoonaan euroon.

Tilikauden suojauslaskennan nettotulos oli -0,8 (2,7) miljoonaa euroa ja se on esitetty tuloslaskelman erässä Kaupankäynnin nettotuotot.

Liiketoiminnan kulut olivat 2,0 (1,7) miljoonaa euroa.

Tilikauden tulos oli 1,6 (5,2) miljoonaa euroa.

## TASE JA RAHOITUS (VERTAILUTIETO 31.12.2020)

Sp-Kiinnitysluottopankin luottokanta kasvoi tilikauden aikana 2 247 (2 146) miljoonaan euroon.

Sp-Kiinnitysluottopankki rahoittaa toimintansa kate-tuilla joukkolainoilla. Lyhytaikaisena välirahoituksena käytetään rahoitusluottoa, jota nostetaan Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj:stä. Katettujen joukkolainojen kirjanpitoarvo tilikauden lopussa oli 1 545 (1 512) miljoonaa euroa. Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj:ltä nostettujen rahoitusluottojen määrä oli 699 (609) miljoonaa euroa.

Tilikauden aikana toteutettiin suunnattu osakeanti omistajapankeille, joka oli suuruudeltaan 7 miljoonaa euroa. Tilikauden lopussa oma pääoma oli 120 (112) miljoonaa euroa.



## VAKAVARAISSUUS JA RISKIASEMA

### VAKAVARAISSUUDEN HALLINTA (VERTAILUTIETO 31.12.2020)

Sp-Kiinnitysluottopankki on määritellyt vakavaraisuuden hallintaprosessin, jonka tavoitteena on pankin riskinkantokyvyn riittävyys turvaaminen suhteessa toiminnan kaikkiin olennaisiin riskeihin. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi Sp-Kiinnitysluottopankki tunnistaa ja arvioi toimintaansa liittyvät riskit kattavasti ja mitoittaa riskinkantokykynsä vastaamaan Sp-Kiinnitysluottopankin riskien yhteismäärää. Vakavaraisuuden hallintaprosessin kautta määritettävät sisäiset pääomatarpeet perustuvat vakavaraisuussäätelyn Pilari I:n mukaisiin pääomavaateisiin ja sen ulkopuolisiin riskeihin kuten rahoitustaseen korkoriskiin, sijoitussalkun markkinariskiin ja liiketoimintariskiin. Sisäisessä arviointiprosessissa Sp-Kiinnitysluottopankki arvioi pääoman määrän, joka riittää kattamaan myös Pilari I:n ulkopuolisista riskeistä syntyvät odottamattomat tappiot.

Pankin hallituksella on kokonaisvastuu vakavaraisuudenhallinnasta. Pankin hallitus hyväksyy vakavaraisuuden hallinnan lähtökohdat, tavoitteet ja periaatteet. Lisäksi hallitus vahvistaa yleiset vaatimukset vakavaraisuuden mittaus- ja arviointimenetelmille sekä yleiset periaatteet vakavaraisuuden hallintaprosessin järjestämisestä. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että hallitus vahvistaa riskistrategiat ja määrittää tavoitetasot pääomalle, joka kattaa kaikki liiketoiminnasta ja ulkoisen toimintaympäristön muutoksista aiheutuvat olennaiset riskit. Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluvien yhteisöjen vakavaraisuutta, maksuvalmiutta ja asiakasriskejä valvotaan konsolidoidusti yhteenliittymätasolla. Keskusyhteisön hallitus on asettanut yhteenliittymän ja pankkien vakavaraisuudelle tavoitetasot, joita seurataan neljännesvuosittain.

### STRESSITESTIT

Osana vakavaraisuuden hallintaprosessia Sp-Kiinnitysluottopankki arvioi omaa riskiasemaansa ja pääoman riittävyttä stressitesteillä. Stressitestejä käytetään arvioitaessa miten erilaiset poikkeuksellisen vakavat, mutta mahdolliset tilanteet voivat vaikuttaa tuloksentekokykyyn, vakavaraisuuteen ja pääomien riittävyyteen. Stressitestien avulla pyritään tunnistamaan Sp-Kiinnitysluottopankin kannalta keskeisimmät riskit ja arvioimaan, miten haavoittuvainen pankin rakenne on näiden riskien toteutumisen suhteen. Vakavaraisuuden hallintaprosessin tavoitteena on myös ylläpitää ja kehittää laadukasta riskienhallintaa.

### PÄÄOMAN JATKUVUUSSUUNNITELMA

Sp-Kiinnitysluottopankin pääoman jatkuvuussuunnitelma on tehty ennalta arvaamattomien tapahtumien varalle, jotka saattavat vaarantaa pankin vakavaraisuuden. Osana pääoman jatkuvuussuunnitelmaa ovat pääoman määrälle ja laadulle hallituksen asettamat tavoitetasot ja seurantarajat, joita seurataan neljännesvuosittain. Pääoman jatkuvuussuunnitelmassa on kuvattu toimenpiteet, joihin toimiva johto ja hallitus voivat ryhtyä, jos vakavaraisuussuhdeluvulle asetettu seurantaraja rikkoutuu.

### PILARI I –PÄÄOMAVAATEET

Sp-Kiinnitysluottopankin suurimmat pääomavaateet muodostuvat kiinteistövakuudellisista saamisista. Pankin luottoriskin pääomavaade lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin pääomavaade perusmenetelmällä.

### OMAT VARAT JA VAKAVARAISSUUS

Tilikauden lopussa Sp-Kiinnitysluottopankin pääomarakenne oli vahva ja koostui ydinpääomasta (CET1). Omat varat yhteensä olivat 120 (112) miljoonaa euroa. Riskipainotetut erät olivat 792 (785) miljoonaa euroa. Sp-Kiinnitysluottopankin vakavaraisuussuhde oli 15,2 (14,2) prosenttia ja ydinvakavaraisuussuhde oli 15,2 (14,2) prosenttia.

Sp-Kiinnitysluottopankin pääomavaade on 83 (82) miljoonaa euroa ja vastaa 10,5 prosenttia riskipainotettujen erien määrästä. Pääomavaateen koostumus on säilynyt edellisvuoteen verrattuna ennallaan. Pääomavaatimus muodostuu seuraavista eristä:

- Vakavaraisuusasetukseen (CRR) perustuva vähimmäisvaade vakavaraisuussuhdeluvulle (8 %)
- 2,5 % luottolaitoslain mukainen kiinteä CET1-lisäpääomavaatimus ja
- Ulkomaisten vastuuden maakohtaiset muuttuvat CET1-lisäpääomavaatimukset.

Finanssivalvonnan Säästöpankkien yhteenliittymälle asettama harkinnanvarainen Pilari II -pääomavaatimus on tällä hetkellä 1,25 prosenttia (1,25 %). Perustuen Finanssivalvonnan marraskuussa 2021 tekemään päätökseen Pilari II -pääomavaade nousee 1,5 prosenttiin alkaen 30.6.2022. Pilari II -pääomavaatimuksesta vähintään kolme neljäsosaa on oltava ensisijaista pääomaa, josta vähintään kolme neljäsosaa on oltava ydinpääomaa.

Suomessa makrovakauspoliittisesta päätöksenteosta vastaa Finanssivalvonnan johtokunta. Päätökset muuttuvasta lisäpääomavaateesta ja asuntolainojen enimmäisluototussuhteesta tehdään neljännesvuosittain, kansallisesti merkittävistä luottolaitosten lisäpääomavaatimuksista (ns. O-SII-puskureista) vuosittain ja järjestelmäriskipuskureista vähintään joka toinen vuosi.

Finanssivalvonnan johtokunta päätti kokouksessaan 6.4.2020 järjestelmäriskipuskurin poistamisesta suomalaisilta luottolaitoksilta, jonka seurauksena Säästöpankkien yhteenliittymän pääomavaatimus aleni yhden prosenttiyksikön. Finanssivalvonnan päätöksen tavoitteena on lieventää koronaviruspandemian kielteisiä vaikutuksia finanssimarkkinoiden vakauteen sekä edistää luottolaitosten kykyä rahoittaa taloutta.

Finanssivalvonnan johtokunta päätti kokouksessaan 29.6.2021 muuttaa enimmäisluototussuhdetta niin, että muiden kuin ensiasunnon ostajien enimmäisluototussuhdetta lasketaan 5 prosenttiyksiköllä 85 prosenttiin. Finanssivalvonta ei ole asettanut vuonna 2021 muuttuvaa lisäpääomavaatimusta, jonka suuruus voi vaihdella 0-2,5 % riskipainotettujen saamisten yhteismäärästä. Finanssivalvonta ei ole asettanut Säästöpankkien yhteenliittymälle ns. O-SII-lisäpääomavaatimusta.

Finanssivalvonta on myöntänyt luvan olla vähentämättä yhteenliittymän jäsenluottolaitosten sisäisiä omistusoosuksia omien varojen instrumenteista laskettaessa omia varoja yksittäisen laitoksen tasolla ja alakon-solidointiryhmän tasolla. Lisäksi Finanssivalvonta on myöntänyt luvan soveltaa 0 prosentin riskipainoa yhteenliittymän yhteisvastuun piirissä oleviin sisäisiin luottolaitosvastuisiin. Luvat perustuvat EU:n vakavaraisuusasetukseen (EU 575/2013) ja lakiin talletuspankkien yhteenliittymästä (599/2010).

Finanssivalvonta on antanut Yhteenliittymälain mukaisen luvan Säästöpankkien yhteenliittymän Keskusyhteisönä toimivalle Säästöpankkiliitto osk:lle päättää, ettei sen jäsenluottolaitoksiin sovelleta EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) kuudennen osan ja sen nojalla annetuissa Euroopan unionin säädöksissä säädettyjä luottolaitoksen maksuvalmiudelle asetettuja vaatimuksia. Keskusyhteisölle myönnetty lupa kattaa myös 28.6.2021 voimaan tulleen NSFR-vaateen.

Tilikauden lopussa Sp-Kiinnitysluottopankin pääomarakenne oli vahva ja koostui ydinpääomasta. Omat varat yhteensä olivat 120 miljoonaa euroa.

Sp-Kiinnitysluottopankin luotto- ja vastapuoliriskin pääomavaade lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin pääomavaade perusmenetelmällä. Markkinariskin pääomavaade lasketaan perusmenetelmällä valuuttapositioneille, mikäli kokonaisnettovaluuttapositioneet on yli 2 prosenttia omien varojen yhteismäärästä. Sp-Kiinnitysluottopankilla ei ole kaupankäyntivarastoa ja Sp-Kiinnitysluottopankin liiketoimintaan ei kuulu hyödykeriskin ottaminen.

Sp-Kiinnitysluottopankki julkistaa vakavaraisuuslaskennan kannalta olennaiset tiedot vuosittain osana toimintakertomustaan ja tilinpäätöksen liitetietoja. Puolivuosikatsauksessa on julkistettu keskeiset vakavaraisuustiedot.

Sp-Kiinnitysluottopankin vakavaraisuutta koskevat tiedot sisältyvät Säästöpankkien yhteenliittymän vakavaraisuutta koskeviin tietoihin, jotka esitetään Säästöpankkiryhmän konsolidoidussa tilinpäätöksessä ja puolivuosi- ja vuosikatsauksessa. Säästöpankkiryhmä julkistaa ns. Pilari III:n mukaiset vakavaraisuustiedot erikseen tilinpäätöksen yhteydessä. Säästöpankkiryhmän tilinpäätöksen jäljennös sekä Pilari III:n mukaiset tiedot ovat saatavissa [www.saastopankki.fi](http://www.saastopankki.fi)-verkkopalvelussa.

## SP-KIINNITYSLUOTTOPANKIN VAKAVARAISUUSLASKENNAN PÄÄERÄT

Omat varat (1 000 euroa)	31.12.2021	31.12.2020
Ydinpääoma ennen lakisääteisiä oikaisuja	120 384	111 646
Ydinpääomaan tehtävät lakisääteiset oikaisut	-272	-16
Ydinpääoma (CET1) yhteensä	120 112	111 630
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	120 112	111 630
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	120 112	111 630
Riskipainotetut erät yhteensä	791 647	784 525
josta luottoriskin osuus	769 956	746 409
josta vastuun arvonoinnivaara (CVA)	11 102	26 849
josta markkinariskin osuus		
josta operatiivisen riskin osuus	10 588	11 268
Ydinpääoma (CET1) suhteessa riskipainotettuihin eriin %	15,2 %	14,2 %
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa riskipainotettuihin eriin %	15,2 %	14,2 %
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa riskipainotettuihin eriin %	15,2 %	14,2 %
Pääomavaatimus		
Omat varat yhteensä	120 112	111 630
Pääomavaatimus yhteensä*	83 123	82 375
Pääomapuskuri	36 989	29 255

\*Pääomavaatimus muodostuu lakisääteisestä vähimmäisvakavaraisuusvaateesta 8 %, luottolaitoslain mukaisesta kiinteästä lisäpääomavaatimuksesta 2,5 % ja ulkomaisten vastuiden maakohtaisista muuttuvista lisäpääomavaatimuksista.

## VÄHIMMÄISOMAVARAISUUSASTE

Sp-Kiinnitysluottopankin vähimmäisomavaraisuusaste oli 5,3 (4,9) prosenttia ylittäen selvästi 28.6.2021 voimaan tuleen sitovan 3 % vähimmäisvaateen. Vähimmäisomavaraisuusaste (Leverage Ratio) kuvaa luottolaitoksen velkaantumistasetta ja se lasketaan jakamalla

ensisijainen pääoma vastuiden kokonaismäärällä. Vertailuajankohdan tiedot eivät ole täysin vertailukelpoisia, koska niissä ei ole otettu huomioon tilikaudella voimaan tulleita vakavaraisuusasetuksen muutoksia.

## VÄHIMMÄISOMAVARAISUUSASTE

(1 000 euroa)	31.12.2021	31.12.2020
Ensisijainen pääoma	120 112	111 630
Vastuiden kokonaismäärä	2 265 694	2 266 774
Vähimmäisomavaraisuusaste	5,3 %	4,9 %

## KRIISINRATKAISUSUUNNITELMA

Euroopan parlamentin ja unionin direktiivi 2014/59/ EU luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten elvytys- ja kriisinratkaisukehyksestä tuotiin kansallisesti voimaan 1.1.2015 alkaen (Laki luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten kriisinratkaisusta). Kriisinratkaisulain toteuttamiseksi perustettiin Rahoitusvakausvirasto (Laki rahoitusvakausvirastosta, 1995/2014). Rahoitusvakausvirasto asetti huhtikuussa 2021 Säästöpankkien yhteenliittymälle sekä Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:lle omien varojen ja hyväksyttävien velkojen vähimmäisvaatimuksen (MREL-vaade). Vaade tulee voimaan Säästöpankkien yhteenliittymän osalta täysimääräisenä 1.1.2022 alkaen ja Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:n osalta siirtymäsään-

nöksiin 1.1.2022 alkaen. Vaadetta ei kohdisteta jäsenluottolaitoksiin tai Sp-Keskuspankkiin. MREL-vaade on luonteeltaan Pilari II -tyyppinen minimivaade, joka on täytettävä jatkuvasti. Rahoitusvakausvirasto päätti, että Säästöpankkien yhteenliittymään sovellettava MREL-vaade on 19,49 % kokonaisriskin määrästä tai 5,91 % vastuiden kokonaismäärästä, kumpi suurempi. Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:n MREL-vaatimus on täysimääräisenä 1.1.2024 alkaen 15,71 % kokonaisriskin määrästä tai 5,91 % vastuiden kokonaismäärästä, kumpi suurempi. Kokonaisriskin perusteella lasketun vaatimuksen lisäksi on jatkuvasti täytettävä laitoskohtainen kokonaislisäpääomavaatimus.

## RISKIASEMA

### RISKIENHALLINNAN TAVOITE

Riskiennhallinnan tavoitteena on turvata pankin riskikantokyky ja varmistaa toiminnan jatkuvuus. Riskikantokyky muodostuu toiminnan laajuuteen ja vaativuuteen suhteutetusta riittävästä ja tehokkaasta riskienhallinnasta sekä kannattavaan liiketoimintaan perustuvasta riittävästä maksuvalmiudesta ja vakavaraisuudesta.

### RISKIENHALLINNAN PERIAATTEET JA ORGANISOINTI

Riskiennhallinnalla tarkoitetaan liiketoiminnasta aiheutuvien sekä siihen olennaisesti liittyvien riskien tunnistamista, arviointia, mittaamista, rajoittamista ja seuranta. Riskiennhallinnalla pyritään vähentämään ennakoimattomien tappioiden todennäköisyyttä tai uhkaa valvottavan maineelle ja siten varmistamaan ryhmästrategian toteuttamista. Riskien- ja vakavaraisuudenhallinta on osa sisäistä valvontaa. Sp-Kiinnitysluottopankilla on liiketoiminnoista riippumaton riskienvalvontatoiminto.

Riskien- ja vakavaraisuudenhallinta luo edellytykset riskien tunnistamiselle, arvioinnille, mittaamiselle ja riskien rajaamiselle Sp-Kiinnitysluottopankin kannalta turvalliselle tasolle. Eri riskialueiden ja liiketoimintojen edellyttämät pääomatarpeet määritetään luotettavasti ja riippumattomasti ja pääoma kohdennetaan suunnitelmallisesti nykyisen ja suunnitellun riskinoton mukaan sekä Sp-Kiinnitysluottopankin maksuvalmiuden hallinnan kannalta oikein.

Sp-Kiinnitysluottopankki altistuu toiminnassaan luotto-, markkina- ja operatiivisille riskeille sekä liiketoiminta- ja likviditeettiriskeille.

### LUOTTO- JA VASTAPUOLIRISKIT

Luotto- ja vastapuoliriskillä tarkoitetaan sitä, että vastapuoli ei todennäköisesti täytä sopimuksen mukaisia velvoitteitaan. Luottoriskien suurin lähde ovat luotot, mutta vastapuoliriskiä voi syntyä myös muunlaisista saamisista, kuten joukkovelkakirjalainoista, lyhytaikaisista saamistodistuksista ja johdannaissojimuksista sekä taseen ulkopuolisista sitoumuksista, kuten käyttämättömistä luottojärjestelyistä ja -limiiteistä ja takauksista.

Sp-Kiinnitysluottopankin ydinliiketoiminta on kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain määräykset täyttävien kiinteistövakuudellisten luottojen myöntäminen

Riskien- ja vakavaraisuudenhallinta luo edellytykset riskien tunnistamiselle, arvioinnille, mittaamiselle ja rajaamiselle turvalliselle tasolle.

nen sekä asuntovakuudellisten joukkovelkakirjalainojen liikkeeseen laskeminen. Sp-Kiinnitysluottopankista rahoitetaan ainoastaan vähittäisvastuina käsiteltäviä asiakkaita, joita ovat yksityisasiakkaat ja elinkeinonharjoittajat. Pankin pääasiallisena luottoasiakaskohderyhmänä on Säästöpankkiryhmän vahvistetun strategian mukaisesti aktiivi-iässä olevat kotitaloudet. Kyseiset asiakasryhmät muodostavat pankin luotonannon sekä luottoriskin kannalta keskeiset kohderyhmät. Sp-Kiinnitysluottopankin luottoja välittävässä Säästöpankissa noudatetaan ko. Säästöpankin luotonannolle vahvistamia asiakasryhmäkohtaisia tavoitteita.

## LIKVIDITEETIRISKI

Likviditeettiriskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että pankki ei pysty suoriutumaan nykyisistä tai tulevista odotetuista ja odottamattomista kassausvirtauksista ollenkaan tai vahingoittamatta merkittävästi pankin taloudellista asemaa.

Sp-Kiinnitysluottopankki ei ota talletuksia yleisöltä. Sp-Kiinnitysluottopankilla on Säästöpankkiryhmään ja Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluvan Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj:n kanssa sopimus likvidien varojen käytöstä. Sp-Kiinnitysluottopankin välittäjänä toimiva säästöpankki tai sitä edustava Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj jälleenrahoittavat Sp-Kiinnitysluottopankin varoista välittämänsä luotot määrällä, joka vastaa luottoluokituslaitoksen Sp-Kiinnitysluottopankin liikkeeseen laskemille katetuille joukkolainoille määräämää ylivakuusvaadetta. Sp-Kiinnitysluottopankin ylivakuustarve rahoitetaan Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj:n myöntämästä luottolimiitistä.

## MARKKINARISKIEN HALLINTA

Markkinariskien mittaamiselle ja seurannalle on asetettu limiitit ja muut seurantarajat. Keskeinen rahoitustaseen sisältämien markkinariskien mittaamisen ja seurannan väline on vakavaraisuuden hallintaprosessi, jossa rahoitustaseeseen markkinariskeille varataan omaa sekä normaalissa että stressiskenaariossa.

## OPERATIIVINEN RISKI

Operatiivisilla riskeillä tarkoitetaan tappion vaaraa, joka aiheutuu riittämättömistä tai epäonnistuneista sisäisistä prosesseista, henkilöstöstä, järjestelmistä tai ulkoisista tekijöistä. Myös oikeudelliset ja compliance-riskit sisältyvät operatiivisiin riskeihin.

Merkittävimpiin tuotteisiin, palveluihin, toimintoihin, prosesseihin ja järjestelmiin liittyvät operatiiviset riskit tunnistetaan. Operatiivisten riskien tunnistamisen kautta määritellään valvonta ja kontrollit. Osa operatiivisten riskien aiheuttamista tappioista suojataan vakuutusturvalla. Lisäksi pankin jatkuvuussuunnitelmilla varaudutaan toiminnan merkittäviin häiriöihin.

## LIKETOIMINTARISKI

Liiketoimintariskit kuvaavat liiketoimintaympäristöstä johtuvien epävarmuuksien vaikutuksia liiketoimintaan. Liiketoimintariskit syntyvät kilpailusta, markkinoiden ja asiakaskäyttäytymisen muutoksista sekä tuloksen muodostumisen odottamattomista heilahteluista. Liiketoimintariskit voivat syntyä myös väärän strategian valinnasta, puutteellisesta johtamisesta tai hitaasta reagoinnista toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin.

Liiketoimintariskiä hallitaan ja minimoidaan strategia- ja liiketoimintasuunnittelun kautta.

## PANKIN HALLINNOINTI- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄ

Sp-Kiinnitysluottopankin varsinaisessa yhtiökokouksessa käsitellään edellisen vuoden tilinpäätös, voitonjako, vastuuvapauden myöntäminen sekä valitaan hallituksen jäsenet. Päätökset Sp-Kiinnitysluottopankin liiketoiminnasta ja strategisista asioista tekee Sp-Kiinnitysluottopankin hallitus. Lisäksi hallituksen tehtävänä on tehdä päätökset merkittävimmistä Sp-Kiinnitysluottopankin liiketoimintaan liittyvistä asioista sekä valita Sp-Kiinnitysluottopankille toimitusjohtaja. Hallituksen tehtäviin kuuluu myös varmistaa, että Sp-Kiinnitysluottopankilla on koko sen toiminnan kattava ja asiallisesti järjestetty kirjanpito, tilinpäätöskäytännöt ja taloudellinen raportointi. Lisäksi hallitus vastaa siitä, että Sp-Kiinnitysluottopankilla on riittävä ja asianmukaisesti järjestetty sisäinen valvonta, sisäinen tarkastus ja tilintarkastus. Hallituksen työskentely perustuu vahvistettuihin ohjeisiin ja hallituksen työjärjestykseen. Sp-Kiinnitysluottopankin toimitusjohtaja hoitaa Sp-Kiinnitysluottopankin juoksevaa hallintoa hallitukselta saamiensa ohjeiden mukaisesti.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan riippumattomuuden selvittäminen tapahtuu Finanssivalvonnan antamien määräysten mukaisesti. Tehtävään valittaessa sekä vuosittain hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan on annettava selvitys yhteisöistä, joissa he toimivat. Lisäksi hallituksen jäsenen ja toimitusjohtajan on annettava Finanssivalvonnan määräyksen mukainen sopivuus- ja luotettavuus selvitys tehtävää vastaanottaessaan.

## SP-KIINNITYSLUOTTOPANKIN HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT

Pankin hallitukseen kuuluu yhtiöjärjestyksen mukaan vähintään kolme ja enintään yhdeksän jäsentä.

Sp-Kiinnitysluottopankin hallituksen jäseninä ovat vuonna 2021 toimineet seuraavat henkilöt:

Tomi Närhinen, puheenjohtaja  
Monika Mangs  
Anne Toivonen  
Jouni Niuro 11.3.2021 alkaen  
Petri Siviranta 11.3.2021 alkaen  
Ossi Öhman 11.3.2021 alkaen  
Pirkko Ahonen 11.3.2021 asti  
Jussi Hakala 11.3.2021 asti  
Hannu Syvänen 11.3.2021 asti

Sp-Kiinnitysluottopankin toimitusjohtajana toimii Tero Kangas.

Sp-Kiinnitysluottopankin yhtiökokouksessa 11.3.2021 tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö KPMG Oy Ab. Yhteisön nimeämä päävastuullinen tilintarkastaja on KHT Mikko Kylliäinen.

## HENKILÖSTÖ

Sp-Kiinnitysluottopankilla ei ole omaa henkilöstöä vaan se ostaa kaikki tarvittavat toiminnot ja tukipalvelut Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluvilta yhtiöiltä tai Yhteenliittymälle palveluja tarjoavilta yhtiöiltä.

## OMISTAJAT

Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluvat 17 Säästöpankkia omistavat Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:n 100-prosenttisesti.

## KESKEISIMMÄT ULKOISTETUT TOIMINNOT

Sp-Kiinnitysluottopankin keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu Oy Samlink Ab:hen. Pankin kirjanpito

hoidetaan Figure Taloushallinto Oy:ssä, jonka osakekannan Säästöpankkiliitto osk omistaa tasaosuuksin kolmen muun pankkiryhmän kanssa.

## YHTEISKUNTAVASTUU

Sp-Kiinnitysluottopankin yhteiskuntavastuulla tarkoitetaan Sp-Kiinnitysluottopankin vastuuta yritystoimintansa vaikutuksista ympäröivään yhteiskuntaan ja yrityksen sidosryhmiin. Toimimalla Säästöpankkien kiinnitysluottopankkina Sp-Kiinnitysluottopankki omalta osaltaan tukee paikallisten Säästöpankkien yhteiskuntavastuuta. Sp-Kiinnitysluottopankin tiedot yhteiskuntavastuusta sisältyvät Säästöpankkien yhteenliittymän konsolidoituun tilinpäätökseen sekä Säästöpankkiryhmän vuosittain julkaistavaan vastuullisuusraporttiin.

Lisätietoja Säästöpankkiryhmän vastuullisuudesta sekä Säästöpankkiryhmän vuosittain julkaistava vastuullisuusraportti löytyy sivuilta [www.saastopankki.fi](http://www.saastopankki.fi).

## OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Säästöpankkiryhmä ja Cognizant tiedottivat 1.2.2022 purkavansa vuonna 2019 allekirjoitetun peruspankkijärjestelmän uudistamiseen liittyvän sopimuksen. Cognizant maksaa Säästöpankkiryhmälle korvauksen sopimuksen purusta. Sopimuksen purkamisella on positiivinen vaikutus Säästöpankkiryhmän vuoden 2022 liikevoittoon, mutta sillä ei ole kuitenkaan vaikutusta Sp-Kiinnitysluottopankin vuoden 2022 liikevoittoon. Säästöpankkiryhmä jatkaa määrätietoisesti peruspankkijärjestelmän kehitystyötä. Sopimuksen purkamisella ei ole vaikutusta Säästöpankkiryhmän asiakkaiden palveluihin.

Sp-Kiinnitysluottopankin hallituksen tiedossa ei ole muita seikkoja, jotka olennaisesti vaikuttaisivat Sp-Kiinnitysluottopankin taloudelliseen asemaan tilinpäätöksen valmistumisen jälkeiseltä ajalta.

## UUDEEN 2022 NÄKYMÄT

### TOIMINTAYMPÄRISTÖN NÄKYMÄT

Maailmantalouden elpymisen odotetaan jatkuvan vuonna 2022, vaikkakin elpymisen nopein pyrähdys nähtiin jo vuonna 2021. OECD arvioi maailmantalouden kasvavan 4,5 % vuonna 2022 ja 3,2 % vuonna 2023.

Pandemia säilyy edelleen yhtenä suurimmista epävarmuustekijöistä myös vuonna 2022. Vaikuttaa siltä, että koronavirus pyörii maapallolla vielä pitkään. Viruksen kanssa on kuitenkin opittu elämään paremmin ja rokkotaminen tuo suojaa, vaikka se ei olekaan täydellistä. Siten koronaviruksen vaikutus taloudelliseen aktiiviteettiin jää rajalliseksi. Uusien varianttien uhka elää edelleen ja tilanne voi muuttua nopeastikin.

Koronakriisin aikana niin valtiot kuin keskuspankitkin ovat elvyttäneet taloutta voimallisesti. Hiljalleen näitä tukitoimia ollaan vähentämässä ja esimerkiksi USA:n keskuspankki on jo viitoittanut arvopapereiden ostohjelman vähentämisestä ja koronnostoista vuonna 2022. Tukitoimista luopuminen onkin yksi vuoden 2022 teemoista ja riskeistä. Vaikka rahapolitiikkaa ollaan kiristämässä, pysyvät korot edelleen matalalla etenkin euroalueella.

Myös inflaatioketjitys pysyy myös markkinoiden fokuksessa vuonna 2022. Inflaation kiihtymisen alkuvaiheessa vuonna 2021 sen odotettiin olevan tilapäistä. Nyt vaikuttaa siltä, että hintojen nousu on vähän pidempikestoinen ilmiö ja vuonna 2022 nähtäneen vielä korkeita inflaatiolukemia. Konsensusennusteet puhuvat kuitenkin sen puolesta, että hiljalleen inflaatio rauhoittuu.

Myös Suomen talouden elpyminen jatkuu, mutta rauhallisemmin kuin vuonna 2021. Säästöpankkiryhmän ennusteen mukaan Suomen talous kasvaa 2,6 % vuonna 2022. Tämän jälkeen kasvu hiljalleen rauhoittuu kohti pidemmän aikavälin potentiaalista tasoa, mikä Suomen osalta tarkoittaa noin 1,5 %:n kasvua.

Yritysten toimintaympäristö näyttää hyvältä vuonna 2022. Teollisuuden vahvat tilauskirjat pitävät aktiiviteettia yllä ja globaalin talouden elpyminen tukee vientisektoria. Erilaisten toimitusketjujen haasteiden odotetaan hiljalleen helpottavan vuonna 2022. Asuinrakentaminen rauhoittuu hieman viime vuodesta, mutta taso säilyy edelleen hyvänä. Myös palvelusektorin elpyminen jatkuu, tosin tautitilanne ja mahdolliset rajoitustoimet vaikuttavat mm. ravintola-, tapahtuma-alan ja matkailusektorin näkymiin. Mikäli tautitilanne selvästi helpottaa vuoden aikana, voidaan näillä aloilla nähdä vilkasta toimintaa patoutuneen kysynnän purkautuessa.

Vuosi 2022 näyttää varsin vakaalta myös kotitalouksien näkökulmasta. Työttömyys jatkaa laskuaan ja ansiotasokehityksen odotetaan ylläpitävän ostovoimaa

kiihtyneestä inflaatiosta huolimatta. Koronakriisin aikana kotitalouksille kertyneet säästöt mahdollistavat kulutuksen ripeänkin kasvun, joskin vaikuttaa siltä, että merkittävä osa kertyneistä varoista jää säästöön. Vuoteen 2022 siirryttäessä kuluttajien luottamus on laskenut pitkän ajan keskiarvon alapuolelle kertoen kuluttajien varovaisuuden lisääntymisestä.

### LIKETOIMINNAN NÄKYMÄT

Sp-Kiinnitysluottopankki odottaa luottokannan kasvun jatkuvan uusmyynnin kautta ja laadun pysyvän hyvänä. Sp-Kiinnitysluottopankin vakavaraisuuden arvioidaan pysyvän vahvana ja riskiaseman vakaana. Vuonna 2016 perustettu joukkolainaojelma mahdollistaa katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskuja vuonna 2022.

### HALLITUKSEN ESITYS JAKOKELPOISTEN VAROJEN KÄYTTÖSTÄ

Sp-Kiinnitysluottopankin jakokelpoiset varat ovat 48,3 miljoonaa euroa.

Sp-Kiinnitysluottopankin hallitus ehdottaa yhtiökoukselle, että tilikauden voitto 1,6 miljoonaa euroa kirjataan kertyneisiin voittovaroihin eikä osinkoa jaeta.

### LISÄTIETOJA

toimitusjohtaja, Tero Kangas  
Puh. +358 50 420 1022

Tiedotteet ja muu yritysinformaatio löytyvät Säästöpankkiryhmän kotisivuilta [www.saastopankki.fi/saastopankkiryhma](http://www.saastopankki.fi/saastopankkiryhma)

Tiedotteet ja muu yritysinformaatio löytyvät Säästöpankkiryhmän kotisivuilta [www.saastopankki.fi/saastopankkiryhma](http://www.saastopankki.fi/saastopankkiryhma)



## TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT:

Liikevaihto:	Korkotuotot, palkkiotuotot, kaupankäynnin nettotuotot, sijoitustoiminnan nettotuotot, liiketoiminnan muut tuotot
Liiketoiminnan tuotot yhteensä:	Korkokate, palkkiotuotot ja -kulut netto, kaupankäynnin nettotuotot, sijoitustoiminnan nettotuotot, liiketoiminnan muut tuotot
Liiketoiminnan kulut yhteensä:	Henkilöstökulut, liiketoiminnan muut kulut, poistot ja arvonalentumistappiot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä
Kulu-tuottosuhde:	$\frac{\text{Liiketoiminnan kulut yhteensä}}{\text{Liiketoiminnan tuotot yhteensä}}$
Oman pääoman tuotto (ROE), %:	$\frac{\text{Tilikauden tulos}}{\text{Oma pääoma (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} * 100$
Koko pääoman tuotto (ROA), %:	$\frac{\text{Tilikauden tulos}}{\text{Taseen loppusumma (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} * 100$
Omavaraisuusaste, %:	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma}} * 100$
Vakavaraisuussuhde, %:	$\frac{\text{Omat varat yhteensä}}{\text{Riskipainotetut erät yhteensä}} * 100$

## VAIHTOEHTOISET TUNNUSLUVUT

Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (European Securities and Markets Authority, ESMA) ohjeet vaihtoehtoisista tunnusluvuista tulivat voimaan 3.7.2016. Vaihtoehtoisella tunnusluvulla tarkoitetaan taloudellista tunnuslukua, joka kuvaa mennyttä tai tulevaa taloudellista tulosta, taloudellista asemaa tai rahavirtoja ja joka on muu kuin IFRS-normistossa määritelty tai nimetty taloudellinen tunnusluku. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja esitetään kuvaamaan liiketoiminnan taloudellista kehitystä ja parantamaan vertailukelpoisuutta eri raportointikausien välillä.

Sp-Kiinnitysluottopankilla ei ole käytössä vaihtoehtoisia tunnuslukuja, jotka eivät olisi johdettavissa puolivuosi-katsauksen tiedoista, eikä esitetyissä tunnusluvuissa ole tapahtunut muutoksia.



# SP-KIINNITYSLUOTTOPANKIN IFRS-TILINPÄÄTÖS

## SP-KIINNITYSLUOTTOPANKIN TULOSLASKELMA

(1 000 euroa)	Liite	1-12/2021	1-12/2020
Korkotuotot		30 365	26 843
Korkokulut		-5 384	-4 989
Korkokate	6	24 981	21 854
Palkkiotuotot ja -kulut, netto	7	-20 539	-16 242
Kaupankäynnin nettotuotot	8	-845	2 680
Liiketoiminnan tuotot yhteensä		3 597	8 292
Henkilöstökulut	10	-34	-26
Liiketoiminnan muut kulut	11	-2 000	-1 635
Poistot ja arvonalentumistappiot aineettomista hyödykkeistä	12		-29
Liiketoiminnan kulut yhteensä		-2 033	-1 689
Arvonalentumistappiot rahoitusvaroista	13	404	-42
Liikevoitto		1 968	6 561
Tuloverot	14	-394	-1 312
Tilikauden tulos		1 574	5 249

## SP-KIINNITYSLUOTTOPANKIN LAAJA TULOSLASKELMA

(1 000 euroa)	1-12/2021	1-12/2020
Tilikauden tulos	1 574	5 249
Tilikauden laaja tulos	1 574	5 249

## SP-KIINNITYSLUOTTOPANKIN TASE

(1 000 euroa)	Liite	1-12/2021	1-12/2020
<b>Varat</b>			
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta	16	115 048	85 309
Lainat ja saamiset asiakkailta	16	2 246 459	2 145 433
Johdannaiset	17	4 066	20 712
Aineettomat hyödykkeet	18	260	
Muut varat	19	9 310	4 040
<b>Varat yhteensä</b>		<b>2 375 143</b>	<b>2 255 494</b>
<b>Velat ja oma pääoma</b>			
<b>Velat</b>			
Velat luottolaitoksille	20	701 400	627 830
Johdannaiset	17	5 362	
Liikkeeseenlasketut velkakirjat	21	1 544 537	1 511 782
Verovelat			944
Varaukset ja muut velat	22	3 461	3 292
<b>Velat yhteensä</b>		<b>2 254 760</b>	<b>2 143 848</b>
<b>Oma pääoma</b>			
Osakepääoma	23	72 051	67 273
Rahastot		35 972	33 586
Kertyneet voittovarot		12 361	10 787
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>120 384</b>	<b>111 646</b>
<b>Velat ja oma pääoma yhteensä</b>		<b>2 375 143</b>	<b>2 255 494</b>

## SP-KIINNITYSLUOTTOPANKIN RAHAVIRTALASKELMA

(1 000 euroa)	1-12/2021	1-12/2020
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Tilikauden tulos	1 574	5 249
Oikaisut eriin, joilla ei ole rahavirtavaikutusta	1 827	-1 296
Laskennallisen veron muutos		
Liiketoiminnan rahavirta ennen saamisten ja velkojen muutosta	3 401	3 952
<b>Liiketoiminnan varojen lisäys (-) tai vähennys (+)</b>	-105 748	-189 498
Lainat ja saamiset asiakkailta	-100 637	-189 172
Muut varat	-5 111	-326
<b>Liiketoiminnan velkojen lisäys (+) tai vähennys (-)</b>	126 679	168 994
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat velat		
Velat luottolaitoksille	73 570	167 530
Velat asiakkaille		
Liikkeeseenlasketut velkakirjat	52 925	1 088
Muut velat	184	376
Maksetut tuloverot	-1 497	-457
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä	22 835	-17 010
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-260	
Investointien rahavirta yhteensä	-260	0
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Osakepääoman lisäykset	4 778	5 336
Muut oman pääoman erien rahamääräiset lisäykset	2 386	2 664
Muut		
Rahoituksen rahavirta yhteensä	7 164	8 000
<b>Rahavarojen muutos tilikaudella</b>	29 739	-9 010
Rahavarat tilikauden alussa	85 309	94 318
Rahavarat tilikauden lopussa	115 048	85 309
<b>Rahavarat muodostuvat seuraavista eristä:</b>		
Vaadittaessa maksettavat saamiset luottolaitoksilta	115 048	85 309
Yhteensä	115 048	85 309
<b>Oikaisut eriin, joilla ei ole rahavirtavaikutusta</b>		
Arvon alentumiset rahoitusvaroista	-404	42
Käyvän arvon muutokset	806	-2 680
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä		29
Muut oikaisut	1 425	1 312
Yhteensä	1 827	-1 296
Saadut korot	29 489	26 458
Maksetut korot	5 725	4 735

## SP-KIINNITYSLUOTTOPANKIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

(1 000 euroa)	Osake- pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2020	61 937	30 922	5 538	98 397
<b>Laaja tulos</b>				
Tilikauden tulos			5 249	
Laaja tulos yhteensä			5 249	5 249
Uusmerkintä	5 336	2 664		8 000
Oma pääoma yhteensä 31.12.2020	67 273	33 586	10 787	111 646
Oma pääoma 1.1.2021	67 273	33 586	10 787	111 646
<b>Laaja tulos</b>				
Tilikauden tulos			1 574	
Laaja tulos yhteensä			1 574	1 574
Uusmerkintä	4 778	2 386		7 164
Oma pääoma yhteensä 31.12.2021	72 051	35 972	12 361	120 384



# TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

# LIITE 1. TIETOJA SP-KIINNITYSLUOTTOPANKISTA JA KUVAUS SÄÄSTÖPANKKIRYHMÄSTÄ JA SÄÄSTÖPANKKIEN YHTEENLIITTYMÄSTÄ

Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj (jäljempänä Sp-Kiinnitysluottopankki) on Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluvien Säästöpankkien kokonaan omistama kiinnitysluottopankki. Sp-Kiinnitysluottopankin roolina on yhdessä Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj:n kanssa vastata Säästöpankkiryhmän varainhankinnasta raha- ja pääomamarkkinoilta. Sp-Kiinnitysluottopankki vastaa Säästöpankkiryhmän kiinteistöluottovakuudellisesta varainhankinnasta laskemalla liikkeeseen katettuja joukkolainoja. Sp-Kiinnitysluottopankilla ei ole itsenäistä asiakasliiketoimintaa ja palveluverkosta, vaan Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluvat Säästöpankit välittävät ja myyvät asuntoluottoja Sp-Kiinnitysluottopankille. Säästöpankit myös hoitavat asiakassuhteet paikallisesti.

Sp-Kiinnitysluottopankki sai Euroopan Keskuspankin myöntämän kiinnitysluottopankin toimiluvan maaliskuussa 2016 ja pankin toiminta käynnistettiin välittömästi. Sp-Kiinnitysluottopankki on ollut Säästöpankki-liitto osk:in jäsenluottolaitos maaliskuusta 2016 alkaen.

Sp-Kiinnitysluottopankki kuuluu Säästöpankkien yhteenliittymään ja Säästöpankkiryhmään. Säästöpankkiryhmä on Suomen vanhin pankkiryhmä, joka koostuu Säästöpankkien yhteenliittymän muodostaneista Säästöpankeista, Keskusyhteisönä toimivasta Säästöpankkiliitosta sekä pankkien yhdessä omistamista tytä- ja osakkuusyhtiöistä. Säästöpankit ovat itsenäisiä alueellisia ja paikallisia pankkeja. Yhdessä Säästöpankit muodostavat pankkiryhmän, jossa yhdistyvät paikallisuus ja valtakunnallisuus. Säästöpankkien perustehtävä on edistää säästäväisyyttä ja asiakkaidensa taloudellista hyvinvointia lähellä asiakasta.

Säästöpankit keskittyvät vähittäispankkitoimintaan, erityisesti päivittäisasiain, säästämisen ja sijoittamisen sekä lainaamisen palveluihin. Tuote- ja palveluvalikoima täydentävät Säästöpankkiryhmään kuuluvien tuote- ja palveluyhtiöiden kanssa tuotettavat muut finanssialan palvelut ja tuotteet. Jäsensäästöpankkien omistamat tuote- ja palveluyhtiöt tukevat ja edistävät Säästöpankkiryhmän liiketoimintaa joko vastuullaan olevien tuotteiden tai keskitetyn palvelutuotannon kautta. Ryhmän merkittävimmät tuote- ja palveluyhtiöt ovat Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj, Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj, Sp-Henkivakuutus Oy, Sp-Rahastoyhtiö Oy, Säästöpankkipalvelut Oy sekä Sp-Koti Oy.

Sp-Kiinnitysluottopankki vastaa Säästöpankkiryhmän kiinteistöluottovakuudellisesta varainhankinnasta laskemalla liikkeeseen katettuja joukkolainoja.



Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluvat yhteisöt muodostavat yhteenliittymästä annetussa laissa määritellyn taloudellisen kokonaisuuden, jossa Säästöpankkiliitto osk ja sen jäsenluottolaitokset vastaavat viime kädessä yhteisvastuullisesti toistensa veloista ja sitoumuksista. Säästöpankkien yhteenliittymän muodostavat Yhteenliittymän keskusyhteisönä toimiva Säästöpankkiliitto osk, 17 Säästöpankkia, Säästöpankin Keskuspankki Suomi Oyj, Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj sekä Säästöpankkipalvelut Oy ja Sp-Rahastoyhtiö Oy ja edellä mainittujen konsolidointiryhmiin kuuluvat yritykset.

Säästöpankkiryhmän laajuus eroaa Säästöpankkien yhteenliittymän laajuudesta siinä, että Säästöpankkiryhmään kuuluu myös muita yhteisöjä kuin luotto- ja rahoituslaitoksia tai palveluyrityksiä. Näistä merkittävimmät ovat Sp-Henkivakuutus Oy ja Sp-Koti Oy. Säästöpankkiryhmä ei muodosta konsernia eikä luottolaitostoiminnasta annetussa laissa määriteltyä konsolidointiryhmää, sillä Säästöpankkiliitto osk:illa ja sen jäsenpankeilla ei ole toisiinsa nähden yleisten konsernilaskentaperiaatteiden tarkoittamaa määräysvaltaa. Tämän vuoksi Säästöpankkiryhmälle ei voida määritellä emoyhtiötä.

Liedon Säästöpankin ja Mietoisten Säästöpankin hallintoelimet ovat hyväksyneet liiketoiminnan luovutussuunnitelman mukaisen liiketoimintakaupan, jossa Liedon Säästöpankki ostaa Mietoisten Säästöpankin pankkiliiketoiminnan. Liiketoimintakauppa pyritään saattamaan loppuun alkuvuoden 2022 aikana.

Eurajoen Säästöpankki on eronnut Säästöpankkiliitto osk:n jäsenyydestä ja Säästöpankkien yhteenliittymästä 1.12.2021 alkaen. Samassa yhteydessä Eurajoen Sääs-

töpankki on luovuttanut koko liiketoimintansa Oma Säästöpankki Oyj:lle, luovutuksen täytäntöönpanopäivä oli 1.12.2021. Fuusion seurauksena Säästöpankkien Yhteenliittymään ja Säästöpankkiryhmään kuuluvien säästöpankkien määrä väheni 18 pankista 17 pankkiin.

Säästöpankkiliitto osk toimii koko Säästöpankkiryhmän ryhmäohjauksesta ja valvonnasta vastaavana keskusyhteisönä. Laissa talletuspankkien yhteenliittymästä säädetään, että Säästöpankkien yhteenliittymän keskusyhteisön Säästöpankkiliitto osk:n on laadittava Säästöpankkiryhmän yhdistelty tilinpäätös, johon myös Sp-Kiinnitysluottopankki konsolidoidaan. Tilinpäätös laaditaan Säästöpankkiryhmän muodostamasta taloudellisesta kokonaisuudesta.

Sp-Kiinnitysluottopankin kotipaikka on Helsinki, kotivaltio Suomi ja sen rekisteröity osoite on Teollisuuskatu 33, 00510 Helsinki. Jäljennös Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätöksestä on saatavissa osoitteesta [www.saastopankki.fi/saastopankkiryhma](http://www.saastopankki.fi/saastopankkiryhma) tai Sp-Kiinnitysluottopankin toimitiloista käyntiosoitteesta Teollisuuskatu 33, 00510 Helsinki.

Vastaavasti Säästöpankkiryhmän tilinpäätöksen jäljennökset on saatavissa osoitteesta [www.saastopankki.fi/saastopankkiryhma](http://www.saastopankki.fi/saastopankkiryhma) tai Säästöpankkiliiton toimitiloista käyntiosoitteesta Teollisuuskatu 33, 00510 Helsinki.

Sp-Kiinnitysluottopankin hallitus on 1. helmikuuta 2022 hyväksynyt Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätöksen ajalta 1.1.-31.12.2021 ja tilinpäätös asetetaan yhtiökouksen 2022 vahvistettavaksi. Yhtiökokouksella on mahdollisuus vahvistaa tilinpäätös tai jättää se vahvistamatta.

# LIITE 2. LAATIMISPERIAATTEET

## 1. YLEISTÄ

Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätös on laadittu Euroopan Unionissa hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) ja niitä koskevien tulkintojen (IFRIC) mukaisesti.

Sp-Kiinnitysluottopankki kuuluu Säästöpankkien yhteenliittymään ja talletuspankkien yhteenliittymälain sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, kirjanpidollisten arvioiden muutoksia ja virheitä käsittelevän IAS 8 -standardin periaatteiden mukaisesti Säästöpankkiliitto osk:n hallitus vahvistaa sellaiset sovellettavat tilinpäätösperiaatteet, joihin ei ole saatavissa ohjausta kansainvälisistä tilinpäätösstandardeista.

Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätös laaditaan euroina, joka on pankin kirjanpito- ja toiminnallinen valuutta.

Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta johdannaisia ja suojauskohteita käyvän arvon suojauksessa (suojatun riskin osalta), jotka on arvostettu käypään arvoon.

Varat ja velat netotetaan ainoastaan, kun Sp-Kiinnitysluottopankilla ja vastapuolella on sekä laillisesti toimeenpantavissa oleva oikeus, että aikomus netottaa summia tai realisoida omaisuuserän sekä suorittaa velan samanaikaisesti.

Sp-Kiinnitysluottopankki otti käyttöön vuonna 2021 IFRIC:n huhtikuussa julkaiseman agendapäätöksen pilvipalvelujärjestelyiden konfigurointi- ja räätälöintimenojen kirjanpitokäsittelystä, ja siitä kirjataan kohteista IAS 38 -standardin mukainen aineeton hyödyke. Käyttönotolla ei ollut vaikutusta Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätökseen.

## 2. RAHOITUSINSTRUMENTIT

### 2.1 Rahoitusvarat ja -velat

Sp-Kiinnitysluottopankki soveltaa rahoitusinstrumenttien kirjaamiseen ja arvostamiseen sekä yleisen suojauslaskennan piirissä oleviin suojaussuhteisiin IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardia.

Luokittelu Sp-Kiinnitysluottopankin taseessa on riippumaton IFRS 9:n mukaisista ryhmistä. Samalle riville taseeseen kirjatuille varoille ja veloille voidaan näin ollen soveltaa eri arvostusperusteita. Taseeseen kirjattujen rahoitusvarojen ja -velkojen jako arvostusluokkiin esitetään liitteessä 15.

#### 2.1.1 Alkuperäinen kirjaaminen

Rahoitusvaroihin tai -velkoihin kuuluva erä kirjataan taseeseen, kun yhteisöstä tulee instrumentin sopimusehtojen osapuoli. Rahoitusvarojen selvityspäiväkäytännön mukainen osto tai myynti kirjataan taseeseen tai taseesta pois kaupantekopäivän perusteella.

Rahoitusvarat ja -velat arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä käypään arvoon, ja jos kyseessä on muu kuin käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattava rahoitusvaroihin kuuluva erä tai rahoitusvelka, siihen lisätään tai siitä vähennetään hankkimisesta tai liikkeenlaskusta välittömästi johtuvat transaktiomenot. Myöhemmillä kausilla transaktiomenot kirjataan tuloslaskelmaan korkotuotoksi tai -kuluksi, osana rahoitusvaran tai -velan efektiivistä korkoa.

#### 2.1.2 Rahoitusvarojen luokittelu ja luokittelun määrittely

Sp-Kiinnitysluottopankki luokittelee rahoitusvarat myöhempää arvostamista varten seuraaviin arvostusluokkiin:

- Jaksotettu hankintameno
- Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta (käyvän arvon rahasto)
- Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat.

Rahoitusvarat luokitellaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä perustuen liiketoimintamalliin, jolla sitä rahoitusvarojen ryhmää, johon rahoitusvara kuuluu, hallinnoidaan sekä siihen, ovatko sopimukseen perustuvat rahavirrat yksinomaan pääoman ja jäljellä olevan pääomamäärän koron maksua.

#### Liiketoimintamallin arviointi

Liiketoimintamallilla tarkoitetaan sitä, kuinka Sp-Kiinnitysluottopankki hallinnoi rahoitusvarojaan rahavir-

tojen kerryttämiseksi. Toisin sanoen liiketoimintamalli ratkaisee, syntyvätkö rahavirrat sopimukseen perustuvien rahavirtojen keräämisestä, rahoitusvarojen myynnistä vai näistä molemmista. Jos rahavirrat realisoituvat tavalla, joka poikkeaa liiketoimintamallin arviointiajankohtana olleista odotuksista, tästä ei aiheudu tilinpäätökseen aiempia kausia koskevaa virhettä eikä se myöskään muuta jäljellä olevien kyseisen liiketoimintamallin mukaisesti pidettävien rahoitusvarojen luokittelua.

### **Rahavirtaominaisuuksien arviointi**

Rahavirtaominaisuuksilla tarkoitetaan rahoitusvaran sopimuksen mukaisten rahavirtojen luonnetta.

Rahavirtaominaisuuksia arvioidessa käydään läpi, ovatko sopimukseen perustuvat rahavirrat yksinomaan pääoman ja jäljellä olevan pääomamäärän koron maksua, esim. korko sisältää vain korvauksen rahan aika-arvosta, luottoriskistä ja muista perustyyppiselle lainaamiselle tyypillisistä riskeistä. Mikäli sopimusehdot sisältävät sellaisia tekijöitä, joita ei voida pitää lainaamiselle tyypillisinä ehtoina, luokitellaan rahoitusvara käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavaksi.

### **Jaksotettu hankintameno**

Rahoitusvaroihin kuuluva erä arvostetaan jaksotettuun hankintamenuun, jos molemmat seuraavista ehdoista täyttyvät:

- rahoitusvaroihin kuuluvaa erää pidetään hallussa sellaisen liiketoimintamallin mukaisesti, jonka tavoitteena on rahoitusvarojen hallussapito sopimukseen perustuvien rahavirtojen keräämiseksi ja
- rahoitusvaroihin kuuluvan erän sopimusehdoissa määrätään tiettyinä ajankohtina toteutuvista rahavirroista, jotka ovat yksinomaan pääoman ja jäljellä olevan pääomamäärän koron maksua.

### **Käypään arvoon muiden laajan tuloksen kautta arvostettavat**

Rahoitusvaroihin kuuluva erä on arvostettava käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta, jos molemmat seuraavat ehdot täyttyvät:

- rahoitusvaroihin kuuluvaa erää pidetään hallussa sellaisen liiketoimintamallin mukaisesti, jonka tavoite saavutetaan sekä keräämällä sopimukseen perustuvia rahavirtoja, että myymällä rahoitusvaroja ja
- rahoitusvaroihin kuuluvan erän sopimusehdoissa määrätään tiettyinä ajankohtina toteutuvista rahavirroista, jotka ovat yksinomaan pääoman ja jäljellä olevan pääomamäärän koron maksua.

Velkainstrumenttien osalta arvostus kirjanpidossa tehdään käypään arvoon ja arvon muutos kirjataan

laskennallisella verolla ja odotettavissa olevalla luottotappiolla vähennettynä laajaan tuloslaskelmaan.

Rahoitusvarasta luovuttaessa tai myytessä saatu voitto tai tappio käypään arvoon laajan tuloksen kautta arvostettaessa kirjataan velkainstrumenttien osalta tulosvaikutteisesti.

Alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä Sp-Kiinnitysluottopankki voi tehdä peruuttamattoman valinnan, jonka mukaan oman pääoman ehtoisen sijoituksen myöhemmät käyvän arvon muutokset esitetään muissa laajan tuloksen erissä. Tällaiset sijoitukset arvostetaan kirjanpidossa käypään arvoon ja käyvän arvon muutos kirjataan laskennallisella verolla vähennettynä laajaan tuloslaskelmaan. Oman pääoman ehtoisestä sijoituksesta saatavat osingot kirjataan tulosvaikutteisesti, kun oikeus maksuun saadaan, osakkeesta saatavat pääomanpalautukset kirjataan laajaan tuloslaskelmaan.

Oman pääoman ehtoisten instrumenttien osalta käyvän arvon rahastoon kertynyttä realisoitumatonta voittoa tai tappiota ei siirretä tulosvaikutteiseksi missään vaiheessa vaan siirto tehdään oman pääoman sisällä edellisten tilikausien voittovaroihin.

### **Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat rahoitusvarat**

Kaikki sellaiset erät, jotka eivät ole jaksotettuun hankintamenuun tai käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta kirjattavia, kuuluvat käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi. Rahoitusvara voidaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä kuitenkin nimenomaisesti luokitella peruuttamattomasti käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavaksi, jos näin toimimalla poistetaan arvostamiseen tai kirjaamiseen liittyvä epäjohtonmukaisuus tai vähennetään merkittävästi tällaista epäjohtonmukaisuutta, joka muutoin aiheutuisi varojen tai velkojen arvostamisesta tai niistä johtuvien voittojen tai tappioiden kirjaamisesta erilaisilla perusteilla.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti luokitellaan myös sellaiset vieraan pääoman ehtoiset sijoitukset, joissa rahavirtakriteereiden ei voida katsoa täyttyvän. Rahavirtakriteerit arvioidaan Säästöpankkiryhmässä instrumenttikohtaisesti, sen määrittämiseksi onko kyseisen erän sopimusehdoissa määritettynä tiettyinä ajankohtina toistuvia rahavirtoja, jotka ovat yksinomaan pääoman ja jäljellä olevan koron maksua.

### **Rahoitusvarojen luokittelun muutokset**

Vieraan pääoman ehtoisten sijoitusten uudelleen luokittelu tehdään vain silloin, kun Sp-Kiinnitysluottopankin rahoitusvarojen hallinnoinnissa noudattamat liiketoimintamallit muuttuvat. Tällaisten muutosten odotetaan olevan erittäin harvinaisia, eikä Sp-Kiinnitysluottopankki ole tehnyt uudelleenluokitteluja kuluneella tilikaudella.

## Sopimukseen perustuvien rahavirtojen muuttuminen

Kun rahoitusvaroihin kuuluvan erän sopimukseen perustuvat rahavirrat neuvotellaan uudelleen, tai niihin tehdään muutoin muutoksia ja tämä uudelleen neuvottelu tai muutosten tekeminen ei johda kyseisen rahoitusvaroihin kuuluvan erän kirjaamiseen pois taseesta IFRS 9:n mukaisesti, rahoitusvaroihin kuuluvan erän bruttomääräinen kirjanpitoarvo lasketaan uudelleen ja tehdystä muutoksesta aiheutuva voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti.

### 2.1.3 Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjaaminen pois taseesta

Rahoitusvara kirjataan pois taseesta, kun sopimukseen perustuvat oikeudet rahoitusvaraan kuuluvan erän rahavirtoihin lakkaa olemasta voimassa tai mikäli erä siirretään toiselle osapuolelle näin täyttäen taseesta poiskirjaamisen edellytykset.

Rahoitusvaroihin kuuluva erä on siirretty toiselle osapuolelle siinä tapauksessa, että Sp-Kiinnitysluottopankki joko:

- siirtää sopimukseen perustuvat oikeudet rahoitusvaroihin kuuluvan erän rahavirtojen saamiseen toiselle osapuolelle; tai
- pitää itsellään sopimukseen perustuvat oikeudet rahoitusvaroihin kuuluvan erän rahavirtojen saamiseen mutta ottaa vastatakseen sopimukseen perustuvan velvollisuuden maksaa kyseiset rahavirrat yhdelle tai useammalle vastaanottajalle ”läpikulkujärjestelyllä”. Sopimusta voidaan pitää ”läpikulkujärjestelynä” kun:
  - Velvollisuutta maksaa lopulliselle saajalle ei ole, mikäli ei saada kerättyä vastaavia määriä alkuperäisestä omaisuuserästä
  - Alkuperäisen omaisuuserän myynti tai panttaaminen on siirtosopimuksella estetty

Siirrettäessä rahoitusvaroihin kuuluva erä toiselle osapuolelle, taseesta poiskirjaamisen edellytykset täyttyvät vain kun:

- Omistamiseen liittyvät merkittävät riskit ja edut on siirretty toiselle osapuolelle; tai
- Omistamiseen liittyviä merkittäviä riskejä ja etuja ei ole siirretty toiselle osapuolelle tai pitänyt näitä itsellään, mutta määräysvalta on siirretty.

Rahoitusvelka kirjataan pois taseesta silloin ja vain silloin, kun velka on lakannut olemasta olemassa, toisin sanoen peruutettu, kun sopimuksessa yksilöity velvoite on täytetty tai kumottu tai sen voimassaolo on lakannut. Jos jo lainanottajana ja lainanantajana olevien osapuolten välillä vaihdetaan vieraan pääoman ehtoisia

instrumentteja, joiden ehdot poikkeavat huomattavasti toisistaan, vaihtoa on käsiteltävä alkuperäisen rahoitusvelan kuoletuksena ja uuden rahoitusvelan kirjaamisena. Ero kirjanpitoarvon ja maksetun vastikkeen välillä kirjataan tulosvaikutteisesti.

### 2.2. Käyvän arvon määrittäminen

Käypä arvo on se hinta, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa.

Rahoitusinstrumentin käypä arvo määritellään joko toimivilta markkinoilta saatavien hintanoteerauksien avulla tai jos toimivia markkinoita ei ole, omia arvostusmenetelmiä käyttäen. Markkinoiden katsotaan olevat toimivat, jos hintanoteerauksia on helposti ja säännönmukaisesti saatavissa ja ne kuvastavat todellisia ja säännönmukaisesti toistuvia, toisistaan riippumattomien osapuolten välisiä markkinatransaktioita. Rahoitusvarojen noteeratuna markkinahintana käytetään sen hetkistä ostokursia. Mikäli markkinoilla on vakiintunut arvostuskäytäntö rahoitusinstrumentille, jolle ei saada suoraan markkinahintaa, niin käypä arvo perustuu markkinoilla yleisesti käytettyyn markkinahinnan laskentamalliin ja mallin käyttämien syöttötietojen markkinanoteerauksiin.

Mikäli arvostuskäytäntö ei ole markkinoilla vakiintunut, käytetään markkina-arvon määrittämisessä asianomaiselle tuotteelle laadittua omaa arvostusmallia. Arvostusmallit pohjautuvat yleisesti käytettyihin laskentamenetelmiin ja ne kattavat kaikki ne osatekijät, jotka markkinaosapuolet ottaisivat huomioon hintaa asettaessaan. Arvostushintoina käytetään markkinatransaktioiden hintoja, diskontattujen rahavirtojen menetelmää sekä toisen olennaisilta osin samanlaisen instrumentin tilinpäätöshetken käypää arvoa. Arvostusmenetelmissä otetaan huomioon arvio luottoriskistä, käytettävistä diskonttauskoeroista, ennenaikaisen takaisinmaksun mahdollisuudesta ja muista sellaisista tekijöistä, jotka vaikuttavat rahoitusinstrumentin käyvän arvon määrittämiseen luotettavasti.

Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot jaetaan kolmeen hierarkiatasoon sen mukaan, miten käypä arvo on määritelty:

- täysin samanlaisille varoille tai veloille toimivilla markkinoilla noteeratut käyvät arvot (taso 1)
- käyvät arvot, jotka on määritetty käyttäen syöttötietoina muita kuin tason 1 noteerattuja hintoja, jotka ovat todennettavissa varoille tai veloille, joko suoraan (esim. hintoina) tai välillisesti (esim. johdettuina hinnoista) (taso 2)
- käyvät arvot, jotka on määritetty käyttäen varoille tai veloille syöttötietoja, jotka eivät olennaisilta osin perustu todennettavissa oleviin markkinahintoihin (taso 3).

Se käypien arvojen hierarkian taso, jolle tietty käypään arvoon arvostettava erä kokonaisuudessaan luokitellaan, määritetään koko kyseisen käypään arvoon arvostetun erän kannalta merkittävän alimmalla tasolla olevan syöttötiedon perusteella. Syöttötiedon merkittävyys arvioidaan kyseisen käypään arvoon arvostettavan erän suhteen kokonaisuudessaan.

## 2.3 Arvonalentuminen

### 2.3.1 Odotettavissa olevat luottotappiot

Sp-Kiinnitysluottopankki määrittää arvonalentumisen perustuen rahoitusvaran odotettavissa oleviin luottotappioihin. Odotettavissa olevia luottotappiota koskeva vähennyserä lasketaan ja kirjataan rahoitusvaroilta, jotka arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen jälkeen jaksotettuun hankintamenuun tai käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta sekä takaussopimuksille ja taseen ulkopuolisille luottositoumuksille.

Odotettavissa olevien luottotappioiden laskennassa käytettäviä menetelmiä ja parametreja kuvataan tarkemmin liitetiedossa 13.

Odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennyserä kirjataan taseeseen lainan kirjanpitoarvon vähennykseksi erilliselle tilille. Luottositoumusten ja takaussopimusten osalta tappiota koskeva vähennyserä kirjataan taseeseen varaukseksi. Käypään arvoon muun laajan tuloksen kautta kirjattavien saamistodistusten odotettavissa oleva luottotappio kirjataan oikaisemaan käyvän arvon rahastoa. Taseeseen kirjattujen odotettavissa olevien luottotappioiden muutokset esitetään tuloslaskelman erässä Arvonalentumistappiot rahoitusvaroista.

### 2.3.2 Toteutuneet luottotappiot

Lainat ja saatavat, joita ei pystytä perimään kirjataan lopulliseksi luottotappioksi, kun tavanomainen perintäprosessi on loppuunsaatettu ja yksittäisen lainan tai saatavan tappion lopullinen määrä pystytään laskemaan. Lopulliseksi todetut luottotappiot kirjataan pois taseesta vastaeränä tuloslaskelman erä Arvonalentumistappiot rahoitusvaroista. Mahdolliset taseesta pois kirjaamisen jälkeen saadut suoritukset kirjataan oikaisuiksi tuloslaskelman erään Arvonalentumistappiot rahoitusvaroista.

## 2.4 Suojauslaskenta ja johdannaissopimukset

Sp-Kiinnitysluottopankki suojaa korkoriskiään käyvän arvon muutoksilta ja soveltaa suojaussuhteisiin suojauslaskentaa. Käyvän arvon suojauksen kohteena on kiinteäkorkoiset liikkeeseen lasketut katetut joukkolainat.

Sp-Kiinnitysluottopankki soveltaa yleisen suojauslaskennan piirissä oleviin suojaussuhteisiin IFRS 9 -standardia.

Johdannaissopimukset arvostetaan käypään arvoon. Käypää arvoa suojaavien johdannaisten käypä arvo kirjataan taseeseen johdannaissaamiseksi tai -velaksi ja käyvän arvon muutos tuloslaskelman erään "Kaupankäynnin nettotuotot". Käypää arvoa suojaattaessa myös suojaettava kohde arvostetaan suojauksen ajan käypään arvoon, vaikka se muuten arvostettaisiin jaksotettuun hankintamenuun. Suojattavan kohteen käyvän arvon muutos kirjataan kyseisen tase-erän oikaisuksi ja tuloslaskelmaan erään "Kaupankäynnin nettotuotot". Suojaavien johdannaisten korot esitetään korkotuottoina ja -kuluina niiden luonteen mukaisesti.

Suojauslaskennan aloittamisen hetkeltä dokumentoidaan suojaattavan kohteen ja suojaavan johdannaisten suojaussuhde, kuten myös riskienhallinnan tavoitteet ja suojaukseen ryhtymisen strategia. Suojaussuhteen tehokkuutta arvioidaan säännöllisesti, kuitenkin aina vähintään raportointihetkiltä.

## 3. VUOKRASOPIMUKSET

### Sp-Kiinnitysluottopankki vuokralleottajana

Sopimuksen syntymisajankohtana ja sopimuksen ehtojen muuttuessa Sp-Kiinnitysluottopankki arvioi sisältyykö sopimukseen vuokrasopimus. Sopimus on vuokrasopimus, jos sopimus antaa oikeuden yksilöidyn omaisuuserän käyttöä koskevaan määräysvaltaan käyttäjäksi ja tiettyä vastiketta vastaan.

Sopimuksen alkamishetkellä vuokrasopimusvelka on vuokra-aikana maksettavien vuokrien nykyarvo. Vuokrat koostuvat kiinteistä maksuista sekä muuttuvista vuokrista, jotka riippuvat indeksistä. Vuokrasopimusvelka arvostetaan myöhemmin jaksotettuun hankintamenuun efektiivisen koron menetelmällä. Vuokrasopimusvelan määrä uudelleen arvioidaan, mikäli tulevat vuokrat muuttuvat perustuen sopimuksella määritellyyn indeksi- tai hinnanmuutokseen, vuokra-aika tai jäännösarvotakuun määrä muuttuu tai, jos sopimuksen osto-optio päätetään käyttää. Mikäli vuokrasopimusvelan määrä oikaistaan uudelleenarvioinnin yhteydessä, tehdään vastaavan suuruinen oikaisu myös käyttö-oikeusomaisuuserään.

Vuokra-aika alkaa vuokrasopimuksella määriteltynä aloitusajankohtana. Vuokrasopimuksen päättymisajankohta on sopimuksen mukainen päättymisajankohta. Vuokra-aika arvioidaan uudelleen, kun sopimuksen jatkamisoptio on arvioitu käytettävän eri tavalla kuin alkuperäinen arvio. Mikäli vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva, on päättymisajankohta sopimuksen mukainen aikaisin mahdollinen irtisanomisajankohta.

Käyttöoikeusomaisuuden arvo sopimuksen alkamishetkellä on vuokrasopimusvelka lisättyinä vuokranantajalle suoritettut maksut alkamispäivään mennessä, arvion mukaiset ennallistamismenot vuokratkauden lopussa

sekä alkuvaiheen välittömät menot. Käyttöoikeuserä arvostetaan myöhemmin hankintamenuon ja siitä kirjataan poistot vuokrauksen mukaan.

Vuokralle otetut käyttöomaisuuserät esitetään taseerässä Aineelliset hyödykkeet ja vuokrasopimusvelka esitetään erässä Varaukset ja muut velat.

#### **Lyhytaikaiset vuokrasopimukset ja arvoltaan vähäiset omaisuuserät**

IFRS 16 -standardi sisältää kaksi kirjaamista ja arvostamista koskevaa helpotusta. Sp-Kiinnitysluottopankki on valinnut, ettei enintään 12 kuukauden vuokrasopimuksia eikä arvoltaan korkeintaan 5 000 euron olevia omaisuuseriä kirjata käyttöoikeusomaisuudeksi eikä niiden perusteella kirjata vuokrasopimusvelkaa. Sp-Kiinnitysluottopankki kirjaa nämä lyhytaikaiset vuokrasopimukset sekä arvoltaan vähäiset omaisuuserät kuluksi vuokra-aikana.

#### **Sp-Kiinnitysluottopankki vuokranantajana**

Sp-Kiinnitysluottopankki ei toimi vuokralleantajana.

## **4. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET**

Aineeton hyödyke on yksilöitävissä oleva omaisuuserä, jolla ei ole aineellista olomuotoa. Sp-Kiinnitysluottopankin aineettomia hyödykkeitä ovat muun muassa tietokoneohjelmistot.

Aineeton hyödyke kirjataan taseeseen vain, jos on todennäköistä, että omaisuuserästä johtuva odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu Sp-Kiinnitysluottopankin hyväksi ja omaisuuserän hankintamenu on luotettavasti määriteltävissä. Vastainen taloudellinen hyöty saattaa sisältää palvelujen myyntituottoja, kustannussäästöjä tai muuta hyötyä, joka syntyy Sp-Kiinnitysluottopankin käyttäessä omaisuuserää.

Alkuperäinen arvostaminen tapahtuu hankintamenuon. Hankintamenu käsittää ostohinnan sisältäen kaikki menot, jotka välittömästi johtuvat omaisuuserän saattamisesta valmiiksi sille aiottuun käyttötarkoitukseen. Hankintamenuon ei lueta hyödykkeen käytöstä ja henkilökunnan koulutuksesta aiheutuneita menoja eikä hallinnon menoja ja muita yhteisiä yleismenoja.

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen aineeton hyödyke kirjataan poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn hankintamenuon. Poistot kirjataan tasapoistoina kuluiksi kunkin aineettoman hyödykkeen tunnetun tai arvioidun taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Aineettomien hyödykkeiden taloudellinen vaikutusaika tarkistetaan vuosittain.

Hyödykettä poistetaan siitä lähtien, kun se on valmis käytettäväksi. Aineeton hyödyke, joka ei ole vielä

valmis käytettäväksi, testataan vuosittain arvonalentumisen varalta.

Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ovat pääosin seuraavat:

Ulkoisilta toimijoilta ostetut tietojärjestelmät .....3-5 vuotta

Muut aineettomat hyödykkeet .....5 vuotta

Aineettomat hyödykkeet kirjataan taseen "Aineettomat hyödykkeet" -erään. Poistot ja arvonalentumistappiot kirjataan tuloslaskelman erään "Poistot ja arvonalentumistappiot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä".

#### **4.1 Pilvipalveluhankkeet (SaaS-hankkeet)**

Pilvipalvelujärjestelyt ovat järjestelyitä, joissa Sp-Kiinnitysluottopankki ei omista käyttämäänsä ohjelmistoa, eikä ohjelmistoa ole asennettu Sp-Kiinnitysluottopankin järjestelmäympäristöön tai palvelimille, vaan sitä käytetään tarveperusteisesti internetin tai muun määritetyn tietoliikenneyhteyden välityksellä.

Käyttöönosta aiheutuvat välittömät menot, esimerkiksi koskien pilvipalvelujärjestelyn kohteena olevan ohjelmiston tai järjestelmän konfigurointia ja räätälöintiä, ovat kirjattavissa taseeseen vain silloin, kun pilvipalvelujärjestelystä syntyy taseeseen kirjattava aineeton hyödyke. Pilvipalvelujärjestely ei tyypillisesti täytä aineettoman hyödykkeen kriteereitä, koska sopimus ei synnytä ostajalle IAS 38.13-16 edellyttämää määräysvaltaa.

Pilvipalvelujärjestelyistä aiheutuvien käyttöönottokustannusten kirjanpitokäsittelyä ohjaa johtopäätös siitä, ovatko palvelut erotettavissa pääsystä järjestelyn kohteena olevaan ohjelmistoon ja syntyykö välittömistä käyttöönottokustannuksista erillinen aineeton hyödyke.

Käyttöönottokustannukset kirjataan menoksi ajanjakson, jolla Sp-Kiinnitysluottopankilla on pääsy järjestelyn kohteena olevaan ohjelmistoon, jos palvelut ovat erotettavissa pääsystä järjestelyn kohteena olevaan ohjelmistoon eikä aineettomien hyödykkeiden kirjauskriteerit täyty.

Palveluiden voidaan katsoa olevan erillinen ohjelmistoon pääsystä, jos Sp-Kiinnitysluottopankki tuottaa palvelut sisäisillä resursseillaan tai Säästöpankkiryhmä ostaa palvelut kolmannelta osapuolelta, joka on riippumaton SaaS-palvelun myyjästä. Mikäli palvelun tuottaa SaaS-palvelun myyjä tai myyjä ostaa palvelut alihankintana kolmannelta osapuolelta, palvelu on erotettavissa, jos sen kykenisi toimittamaan jokin muu palvelutarjoaja ilman, että se samalla antaa pääsyn järjestelyn kohteena olevaan ohjelmistoon.

Mikäli palvelun kykenee tuottamaan vain pilvipalvelun myyjä, palvelu ei ole erotettavissa järjestelmään

pääsystä. Tällöin palvelusta maksettu käyttöönottoon liittyvä kulu kirjataan menoksi ajanjaksolle, jolla Säästöpankkiryhmällä on pääsy järjestelyn kohteena olevaan ohjelmistoon.

Menot, jotka aiheutuvat liittymien ja rajapintojen rakentamisesta Sp-Kiinnitysluottopankin määräysvallassa olevien taseeseen aineettomiksi hyödykkeiksi kirjattujen ja pilvipalvelun kautta käytettävien ohjelmistojen välille, voivat täyttää aineettoman hyödykkeen kriteerit.

## 5. VEROT

Tuloveroihin kirjataan tilikauden tulokseen perustuvat verot, aikaisempien tilikausien verojen oikaisut ja laskennallisten verojen muutos. Verot kirjataan tulostuloksesta, paitsi silloin, jos ne liittyvät suoraan omaan pääomaan tai muihin laajan tuloksen eriin. Tällöin myös vero kirjataan kyseisiin eriin.

Laskennalliset verot lasketaan kirjanpidon ja verotuksen välisistä veronalaisista väliaikaisista eroista. Laskennallinen vero arvostetaan IAS 12 -standardin perusteella ja niillä tilinpäätöspäivänä voimassa olevilla verokannoilla, joita sovelletaan silloin, kun laskennallisen veron odotetaan muuttuvan tuloveroksi. Verokantojen muutoksesta johtuva laskennallisen veron muutos kirjataan tuloslaskelmaan tai laajan tuloksen eriin, jos vero oli kirjattu sinne aikaisemmillä tilikausilla.

Käyttämättömiin verotuksessa vahvistettuihin tappioihin perustuvat verosaamiset kirjataan, mikäli verotettavan tulon kertyminen on todennäköistä ja saaminen voidaan hyödyntää.

## 6. TULOUTUSPERIAATTEET

### Korkotuotot ja -kulut

Korkotuotot ja -kulut jaksotetaan efektiivisen koron menetelmällä sopimuksen juoksuajan mukaan. Tällä menetelmällä instrumentin tuotot ja kulut jaksotetaan suhteessa taseessa jäljellä olevaan saamisen ja velan määrään eräpäivään saakka.

Kun rahoitusvaroihin kuuluvasta sopimuksesta on kirjattu arvonalentumistappio, korkotuoton laskemisessa käytetään alkuperäistä efektiivistä korkoa ja korko lasketaan arvonalennuksella vähennytylle lainan saldolle.

### Palkkiotuotot ja -kulut

Säästöpankeille palautetaan Sp-Kiinnitysluottopankin hallinnoimista luotoista välityssopimuksessa sovittu osuus tuotoista. Palkkiokulut koostuvat pääosin luotonannosta perittyjen tuottojen maksamisesta säästöpankeille.

Palkkiotuotot ja -kulut kirjataan pääsääntöisesti suoritteperiaatteen mukaisesti. Toimenpiteen tai palvelun suorittamisesta ansaitut palkkiot tuloutetaan, kun toimenpide tai palvelu on suoritettu. Useaa vuotta koskevista palkkioista tuloutetaan tilikaudelle kuuluva osuus. Palkkioita, joiden katsotaan olevan kiinteä osa rahoitusinstrumentin efektiivistä korkoa, käsitellään efektiivisen koron oikaisuina.

### Kaupankäynnin nettotuotot

Kaupankäynnin nettotuottoihin kirjataan käyvän arvon suojauslaskennan nettotuotot.

## 7. SEGMENTTIRAPORTOINTI

Sp-Kiinnitysluottopankin johto tarkastelee toimintaa yhtenä segmenttinä ja näin ollen erillistä IFRS 8 -standardin mukaista segmenttikohtaista tietoa ei esitetä. Sp-Kiinnitysluottopankin toiminta on osa ryhmän toimintaa, tilinpäätös yhdistetään ryhmän tilinpäätökseen ja esitetään ryhmän pankkisegmentissä, joten tätäkään varten Sp-Kiinnitysluottopankin toimintaa ei ole jaettu alasegmenttiin.

## 8. UUDET IFRS-STANDARDIT JA TULKINNAT

### Päätyneellä tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit

Sp-Kiinnitysluottopankki on noudattanut vuoden 2021 alusta alkaen seuraavia voimaan tulleita uusia ja muutettuja standardeja:

**Covid-19:ään liittyvät vuokrahelpotukset 30.6.2021 jälkeen – Muutokset IFRS 16:een Vuokrasopimukset** (sovellettava 1.4.2021 alkaen tilikausiin, jotka alkavat viimeistään 1.1.2021 tai sen jälkeen)

Muutos sallii vuokralleottajien jättää kirjaamatta vuokrahelpotukset vuokrasopimusten muutoksina, mikäli helpotukset ovat covid-19-pandemian suora seuraus ja ne täyttävät tietyt ehdot. Standardimuutoksella ei ollut vaikutusta Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätökseen.

**Viitekorkouudistus - Vaihe 2 - Muutokset IFRS 9:ään Rahoitusinstrumentit, IAS 39:ään Rahoitusinstrumentit: Kirjaaminen ja arvostaminen, IFRS 7:ään Rahoitusinstrumentit: Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot, IFRS 4:ään Vakuutus sopimukset ja IFRS 16:een Vuokrasopimukset** (sovellettava 1.1.2021 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutokset antavat ohjeita viitekorkouudistuksen jälkeiselle ajalle sopimuksen mukaisten rahavirtojen sekä suojaussuhteissa tapahtuneiden muutosten osalta, kun muutokset johtuvat nimenomaan viitekorkojen vertailuarvoasetuksen voimaantulosta (IBOR-reformin

aiheuttamat muutokset). Muutoksilla ohjataan yhtiöitä esittämään hyödyllistä tietoa uudistuksen voimaantulon aiheuttamista vaikutuksista tilinpäätöksiin. Standardimuutoksella ei ollut merkittävää vaikutusta Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätökseen.

### **Tulevilla tilikausilla sovellettavat uudet ja muutetut standardit**

Sp-Kiinnitysluottopankki ei ole vielä soveltanut seuraavia, IASB:n jo julkistamia uusia tai uudistettuja standardeja ja tulkintoja. Sp-Kiinnitysluottopankki ottaa ne käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muut kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien.

### **Costs of Fulfilling a Contract - Muutokset IAS 37:ään Varaukset, ehdolliset velat ja ehdolliset varat** (sovellettava 1.1.2022 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutoksilla selvennetään, että kun tappiollista sopimusta koskeva varaus kirjataan väistämättä aiheutuvien menojen perusteella, näihin menoihin sisällytetään välittömien lisämenojen lisäksi myös kohdistettu osuus muista välittömistä menoista. Standardimuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätökseen.

### **Kansainvälisiin tilinpäätösstandardeihin tehdyt vuosittaiset parannukset 2018–2020** (sovellettava 1.1.2022 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla).

Vuosittaiset parannukset -menettelyn (Annual Improvements) kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Muutoksilla on selvennetty seuraavia standardeja:

- IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* - Fees in the '10 per cent' test for derecognition of financial liabilities: Muutoksella selvennetään taseesta poiskirjaamisen 10 %:n testiä palkkioiden osalta siten, että määritetäessä maksettuja palkkioita vähennettyinä saaduilla palkkioilla, lainanottaja sisällyttää vain lainanottajan ja -antajan väliset maksetut tai saadut palkkiot, ml. lainanottajan tai -saajan muiden puolesta maksamat tai saamat palkkiot.
- IFRS 16 *Vuokrasopimukset* - Lease incentives - esimerkki 13: Muutoksella poistetaan esimerkiksi vuokralle antajan suorittamat vuokratilojen remontointiin liittyvät maksut, sillä esimerkiksi oli epäselvä siltä osin, miksi kyseiset maksut eivät ole kannustin.

Standardimuutoksilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätökseen.

### **Property, Plant and Equipment – Proceeds before Intended Use - Muutokset IAS 16:een Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet** (sovellettava 1.1.2022 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutosten mukaan keskeneräisen aineellisen hyödykkeen käytöstä syntyneiden tuotteiden myyntituotot ja niihin liittyvät valmistusmenot tulee kirjata tulosvaiikutteisesti. Standardimuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätökseen.

### **Käsitteellistä viitekehystä koskeva viittaus - Muutokset IFRS 3:een Liiketoimintojen yhdistäminen** (sovellettava 1.1.2022 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla).

Muutokset päivittävät IFRS 3:ssa olevan viittauksen ja sisältää viittauksen päivittämiseen liittyviä täsmennyksiä. Standardimuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätökseen.

### **Classification of Liabilities as Current or Non-current - Muutokset IAS 1:een Tilinpäätöksen esittäminen \*** (Sovellettava 1.1.2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua)

Muutosten tavoitteena on yhdenmukaistaa soveltamiskäytäntöä sekä selventää vaatimuksia velkojen luokitteluksi lyhyt- tai pitkäaikaisiksi. Standardimuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätökseen.

### **Disclosure of Accounting Policies - Muutokset IAS 1:een Tilinpäätöksen esittäminen ja IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements \*** (Sovellettava 1.1.2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua)

Muutokset selventävät olennaisuuden periaatteen soveltamista laatuomaisuudesta annettaviin liitetietoihin. Standardimuutokselle ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätökseen.

### **Definition of Accounting Estimates - Muutokset IAS 8:aan Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet, kirjanpidolisten arvioiden muutokset ja virheet \*** (Sovellettava 1.1.2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua)

Muutokset selventävät kuinka yhtiöiden tulisi erottaa laatuomaisuusperiaatteiden muutokset kirjanpidollisten arvioiden muutoksista, ja keskittyvät kirjanpidollisen arvion määrittelyyn ja sen selventämiseen. Standardimuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätökseen.



**Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction - Muutokset IAS 12:aan**

**Tuloverot** \* (Sovellettava 1.1.2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutokset kaventavat alkuperäistä kirjaamista koskevaa poikkeussääntöä ja selventävät, ettei poikkeussääntö sovellu yksittäisiin tapahtumiin, kuten vuokrasopimukset ja purkuvelvoitteet, joista syntyy yhtä suuret ja vastakkaiset väliaikaiset erot. Standardimuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätökseen.

**Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture - Muutokset IFRS 10:een Konsernitilinpäätös ja IAS 28 Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin** \* (vapaaehtoinen soveltaminen on sallittua, voimaantulo lykätty toistaiseksi)

Muutokset poistavat ristiriidan nykyisen konsolidointiin ja pääomaosuusmenetelmään liittyvien ohjeistusten välillä ja edellyttävät täysimääräisen voiton kirjaamista, kun siirretyt varat täyttävät IFRS 3 *Liiketoimintojen yhdistäminen* -standardin mukaisen liiketoiminnan määritelmän. Standardimuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätökseen.

# LIITE 3. MERKITTÄVIMMÄT JOHDON HARKINTAA EDELLYTTÄVÄT LAATIMISPERIAATTEET JA ARVIOIHIN SISÄLTYVÄT KESKEISET EPÄVARMUUSTEKIJÄT

IFRS-standardien mukaisen tilinpäätöksen laatiminen vaatii Sp-Kiinnitysluottopankin johdolta harkintaa sekä arvioiden ja oletusten tekemistä, joka vaikuttaa tilinpäätöksessä esitettäviin varoihin ja velkoihin sekä muihin tietoihin, kuten tuottojen ja kulujen määrään. Vaikka arviot perustuvat johdon tämänhetkiseen parhaaseen näkemykseen, on mahdollista, että toteumat poikkeavat tilinpäätöksessä käytetyistä arvioista.

Sp-Kiinnitysluottopankin keskeiset arviot koskevat rahoitusvarojen arvonalentumisten ja käypien arvojen määrittämistä. Tilinpäätöksen arvioiden keskeiset epävarmuustekijät liittyvät erityisesti talouden tulevaan kehitykseen.

Tilinpäätöksessä 31.12.2021 merkittävin johdon arvioihin vaikuttava epävarmuustekijä on ollut vallitseva koronaviruspandemia (covid-19) -tilanne. Koronaviruspandemian taloudellisten vaikutusten arviontiin liittyy huomattavaa epävarmuutta, joka vaikuttaa erityisesti rahoitusvarojen odotettavissa olevien luottotappioiden (ECL) määrittämiseen.

## **Odotettavissa olevien luottotappioiden määrittäminen**

Sp-Kiinnitysluottopankin odotettavissa olevien luottotappioiden laskentamallit sisältävät useita tekijöitä, jotka vaativat johdon harkintaa.

- Laskennassa käytettävien mallien valinta niin, että ne kuvaavat sopimuskannan odotettavissa olevia luottotappioita mahdollisimman hyvin.
- Malleissa tehdyt oletukset ja asiantuntija-arviot
- Luottoriskin merkittävän kasvun laadullisten ja määrällisten kriteerien määrittäminen

- Laskennassa käytettävien talouden tulevaa kehitystä kuvaavien makroekonomisten tekijöiden valinta niin, että niiden muutokset korreloivat sopimusten maksukyvyttömyyden todennäköisyyden kanssa.
- Talouden ennusteiden laatiminen ja niiden toteutumisen todennäköisyyksien ennustaminen tulevaisuuteen.

Sp-Kiinnitysluottopankki käyttää odotettavissa olevien luottotappioiden määrittämiseen malliperusteista laskentaa, mutta tarvittaessa mallien tuottamaa määrää muutetaan johdon arvioon perustuvalla oikaisulla. Oikaisun kirjaamisen perusteena on esimerkiksi sellainen saatavilla oleva uusi tieto tai tekijä, jota laskentamallissa käytettävät parametrit tai tiedot eivät sisällä. Tilikaudella jatkunut epävarmuus talouden tulevasta kehityksestä on lisännyt johdon harkinnan ja arvioiden merkityksellisyyttä.

Tilinpäätöshetkellä johdon harkintaan perustuvat oikaisut ovat kohdentuneet erityisesti vaiheessa 3 oleviin saataviin ja oikaisujen tarpeen ja määrän arvioimisessa on kiinnitetty huomiota erityisesti seuraaviin odotettavissa olevan luottotappion määrään vaikuttaviin tekijöihin.

- Saatavaan kohdistettujen vakuuksien luonne ja arvo huomioiden alueellisen taloudellisen tilanteen vaikutus esimerkiksi asuinkiinteistöjen hintatasoon ja realisoitavuuteen.
- Saatavien sopimuksenmukaisten rahavirtojen määrä ja ajoittuminen huomioiden saatavilla olevat vastapuolta koskevat tiedot, jotka eivät sisälly laskentamalliin. Tällaisia tietoja ovat esimerkiksi työllistymistä koskevat muutokset, haettujen lyhennysvapaiden määrä ja kesto sekä liiketoiminnan laajuudessa tai kannattavuudessa tapahtuneet muutokset.

- Saatavan vastapuolen luottoriskin muutos, joka johtuu tekijöistä, kuten esimerkiksi liiketoimintaan tai työllisyyteen vaikuttavat pandemiasta johtuvat rajoitukset, jotka eivät sisälly laskentamalliin.

Luottokannan analyysin perusteella Sp-Kiinnitysluottopankilla ei ole merkittäviä toimialakohtaisia riskikokittyymiä, joiden osalta mallien tuottamaa odotettavissa olevaa luottotappiota olisi tarpeen kasvattaa johdon harkintaan perustuvalla oikaisulla.

Sp-Kiinnitysluottopankki on päivittänyt odotettavissa olevien luottotappioiden laskentamallissa käytetyt talouden ennusteet ja skenaarioille asetetut painot lokakuussa. Tarkemmat tiedot koskien talouden ennusteissa käytettyjä keskeisiä makrotalouden muuttujia ja skenaarioille asetettuja painoja on esitetty liitetiedossa 13 Arvonalentumistappiot rahoitusvaroista.

### **Käyvän arvon määrittäminen**

Käypiä arvoja määritettäessä johdon tulee arvioida, onko markkinoilta saatavissa hintatietoja, joita voidaan pitää luotettavana indikaationa rahoitusinstrumentin käyvästä arvosta. Arvio perustuu näkemykseen markki-

noiden toimivuudesta ja kaupankäynnin aktiivisuudesta yksittäisen rahoitusinstrumentin osalta.

Sp-Kiinnitysluottopankin käypään arvoon arvostettavat rahoitusinstrumentit koostuvat tilinpäätöshetkellä pääosin noteeratuista rahoitusvaroista, joille on saatavissa julkinen hintanoteeraus tai rahoitusvaroista, joiden käyvän arvon määrittämisessä hyödynnetään todennettavissa olevaa markkinainformaatiota, kuten korkotietoja. Sp-Kiinnitysluottopankin johto katsoo, että markkinoiden toimivuutta ja yksittäisten rahoitusinstrumenttien kaupankäynnin aktiivisuutta koskevat edellytykset täyttyvät, jolloin markkinoilta saatavia hintatietoja voidaan pitää luotettavana indikaationa instrumenttien käyvästä arvosta.

Johdon harkintaa edellytetään tilanteessa, jossa käypää arvoa koskevaa hintatietoa ei ole saatavissa markkinoilta, ja rahoitusinstrumentin käypä arvo on määritettävä arvostusmenetelmän avulla. Tällaisissa tilanteissa käypien arvojen määrittämisessä käytettävät arvostusmenetelmät ja niissä käytettävät syöttötiedot perustuvat johdon arvioon koskien kyseisten instrumenttien arvostamisessa käytettäviä markkinakäytänteitä.

A woman with dark hair, wearing a white long-sleeved shirt and blue jeans, stands against a solid red background. She is holding a large, pink, spherical globe on a silver stand with both hands. The globe has several small blue and red pins or markers on its surface. The overall scene is brightly lit, creating a professional and modern aesthetic.

# RISKIEN- JA VAKAVARAISUUDEN- HALLINNAN PERIAATTEET

# LIITE 4. RISKIENHALLINNAN LIITETIEDOT

## RISKIENHALLINNAN TAVOITE

Riskiennhallinnan tavoitteena on turvata pankin riskinkantokyky ja varmistaa toiminnan jatkuvuus. Riskinkantokyky muodostuu toiminnan laajuuteen ja vaativuuteen suhteutetusta riittävästä ja tehokkaasta riskienhallinnasta sekä kannattavaan liiketoimintaan perustuvasta riittävästä maksuvalmiudesta ja vakavaraisuudesta.

## RISKIENHALLINNAN PERIAATTEET JA ORGANISOINTI

Riskiennhallinnalla tarkoitetaan liiketoiminnasta aiheutuvien sekä siihen olennaisesti liittyvien riskien tunnistamista, arviointia, mittaamista, rajoittamista ja seuranta. Riskiennhallinnalla pyritään vähentämään ennakoinnattomien tappioiden todennäköisyyttä tai uhkaa valvottavan maineelle ja siten varmistamaan ryhmästrategian toteuttamista. Riskien- ja vakavaraisuudenhallinta on osa sisäistä valvontaa.

Riskien- ja vakavaraisuudenhallinta luo edellytykset riskien tunnistamiselle, arvioinnille, mittaamiselle ja riskien rajaamiselle Sp-Kiinnitysluottopankin kannalta turvalliselle tasolle. Eri riskialueiden ja liiketoimintojen edellyttämät pääomatarpeet määritetään luotettavasti ja riippumattomasti ja pääoma kohdennetaan suunnitelmallisesti nykyisen ja suunnitellun riskinoton mukaan sekä Sp-Kiinnitysluottopankin maksuvalmiuden hallinnan kannalta oikein.

Riskiennhallinta on osa Sp-Kiinnitysluottopankin sisäistä valvontaa ja keskeinen osa Sp-Kiinnitysluottopankin operatiivista toimintaa.

Sisäinen valvonta käsittää taloudellisen ja muun valvonnan. Sisäisellä valvonnalla tarkoitetaan johtamisen ja toiminnan sitä osaa, jolla pyritään varmistamaan:

- asetettujen päämäärien ja tavoitteiden saavuttaminen
- taloudelliset ja tehokkaat prosessit
- toimintaan liittyvien riskien hallinta
- taloudellisen ja muun johtamisinformaation luotettavuus ja oikeellisuus
- säännösten noudattamisen valvonta (compliance)

- toiminnan, tietojen sekä yhteisön omaisuuden ja asiakkaiden varojen riittävä turvaaminen, ja
- riittävät ja asianmukaisesti järjestetyt manuaaliset ja tietotekniset järjestelmät toiminnan tueksi

Sp-Kiinnitysluottopankin sisäisen valvonnan tarkoituksena on varmistaa, että pankissa eri tasoille asetetut päämäärät ja tavoitteet saavutetaan sovittuja ja asetettuja sisäisen valvonnan ohjeita noudattaen. Sisäinen valvonta on sisältä käsin tapahtuvaa hallintoelinten ja organisaation itsensä hoitamaa tarkkailua ja kohdistuu ensi sijassa toiminnan tilaan, laatuun ja tuloksiin. Sisäistä valvontaa suorittavat hallitus, toimitusjohtaja, riskienvalvonta, esimiehet ja toimihenkilöt. Lisäksi toimihenkilöillä on velvollisuus ilmoittaa poikkeamista ja laittomuuksista ylemmälle organisaatiolle.

Sp-Kiinnitysluottopankin riskiennhallinta perustuu hallituksen Sp-Kiinnitysluottopankin vahvistamaan liiketoimintastrategiaan, riskiennhallintaohjeisiin, valtuusjärjestelmään sekä keskeisimmistä liiketoiminnan osa-alueista tuotettavaan riski- ja poikkeamaraportointiin.

Sp-Kiinnitysluottopankilla ei ole taloudelliseen kantokykyynsä nähden ylisuuria asiakas- tai sijoitusriskikokkeittymia eikä Sp-Kiinnitysluottopankin niitä strategiansa mukaisesti myöskään ota. Sp-Kiinnitysluottopankki pitää vakavaraisuutensa turvallisella tasolla.

Hallitukselle annetaan säännöllisesti tietoa Sp-Kiinnitysluottopankin eri riskeistä ja niiden tasoista. Hallitus asettaa riskinhalukkuuden tason hyväksymällä riskialuekohtaiset riskistrategiat ja tarvittavat riskilimiitit ja seurantarajat. Riskistrategian toteutumista seurataan riskilimiittien ja seurantarajojen valvonnalla ja raportoinnilla, jota suoritetaan liiketoiminnasta riippumattomasti. Hallitus myös hyväksyy valtuudet ja puitteet riskinotolle määrittelemällä sallitut riskirajat eri riskilajeille. Valtuuksien puitteissa vastuu päivittäisestä riskiennseurannasta ja valvonnasta kuuluu toimivalle johdolle. Riskien raportointiin ja seurantaan tarkoitettujen järjestelmien sekä käytännöt täyttävät riskiennhallinnalle asetetut edellytykset ottaen huomioon Sp-Kiinnitysluottopankin toiminnan luonteen ja laajuuden.

Sp-Kiinnitysluottopankilla on seuraavat liiketoiminnasta riippumattomat toiminnot varmistamassa tehokas ja kattava sisäinen valvonta:

- riippumaton riskienvalvonta
- säännösten noudattamisen varmistamisesta vastaava toiminto (compliance)
- sisäisen tarkastuksen toiminto

Riippumattoman riskienvalvonnan tehtävänä on varmistaa ja valvoa, että pankin riskienhallinta on riittävässä tasolla suhteessa pankin liiketoiminnan laatuun, laajuuteen, monimuotoisuuteen ja riskeihin. Riskienvalvontatoiminnon tehtävänä on avustaa pankin hallitusta ja toimivaa johtoa riittävän riskienhallinnan järjestämisessä sekä toimivuuden ja tehokkuuden valvonnassa.

Compliance-toiminto varmistaa, että Sp-Kiinnitysluottopankissa noudatetaan lainsäädäntöä, viranomaisten antamia ohjeita ja määräyksiä. Compliance-toiminnon vastuulla on valvoa, että pankissa noudatetaan annettuja sisäisiä ohjeita, henkilöstöä sitovia eettisiä periaatteita sekä muita rahoitusmarkkinoilla vallitsevia ohjeita.

Sp-Kiinnitysluottopankin hallitus on asettanut pankille sisäisen tarkastuksen ja vahvistanut sisäiselle tarkastukselle tarkastussuunnitelman sekä raportointiperiaatteet.

Sisäisen tarkastuksen tehtävänä on pankin toimintaorganisaation sisäisen valvonnan laajuuden ja riittävyyden arviointi sekä riskienhallintajärjestelmien toimivuuden valvonta ja arviointi. Sisäinen tarkastus raportoi havainnoistaan toimitusjohtajalle ja hallitukselle.

Sp-Kiinnitysluottopankin hallitus vastaa sisäisen valvonnan järjestämisestä lainsäädännön, viranomaisvaateiden ja keskusyhteisön hallituksen antaman ohjeistuksen mukaisesti.

Sp-Kiinnitysluottopankin toimitusjohtaja ja muu johto vastaavat sisäisen valvonnan operatiivisesta järjestämisestä lainsäädännön, viranomaisvaateiden sekä keskusyhteisön ja pankin oman hallituksen antamien tarkempien sisäisten toimintaohjeiden mukaisesti.

Sp-Kiinnitysluottopankin riippumattomista toiminnoista vastaavat Säästöpankkiliitto osk:n liiketoiminnoista riippumattomat toiminnot.

Säästöpankkien yhteenliittymän riskienhallinnan menettelytapoja ylläpidetään ja kehitetään keskusyhteisön riippumattoman riskienvalvonnan toimesta, jotta varmistetaan että myös kaikki uudet, olennaiset, mutta aikaisemmin tunnistamattomat riskit tulevat liiketoimintojen riskienhallinnan piiriin.

Merkittävät tai riskipitoiset sitoumukset tehdään kollegiaalisen päätöksentekomenettelyn mukaisesti ja

valtuuksien käyttö on rajattu limiiteillä. Liiketoimintaa ja prosesseja ohjataan sisäisillä toimintaohjeilla, joiden noudattamista ja ajantasaisuutta valvotaan. Tehdyt päätökset ja merkittävät liiketoimet dokumentoidaan ja arkistoidaan. Olennainen osa riskienhallintaa suoritetaan päivittäisissä varmistuksissa. Tehtyjen päätösten toimeenpanoa seurataan hyväksymisillä, todentamisilla, varmistuksilla, täsmäytyksillä sekä seuranta- ja poikkeamisraporteilla.

Sp-Kiinnitysluottopankki altistuu toiminnassaan luotto-, markkina- ja operatiivisille riskeille sekä liiketoimintaja likviditeettiriskeille.

### **Luotto- ja vastapuoliriskit**

Pankkitoiminnan merkittävin riski on luottoriski. Luottoriskin hallinnalla ja valvonnalla on suuri merkitys varmistettaessa pääomien riittävyyttä suhteessa liiketoiminnan riskeihin ja riskien toteutumisen aiheuttamiin tappioihin.

Luottoriskillä tarkoitetaan sitä, että vastapuoli ei todennäköisesti täytä sopimuksen mukaisia velvoitteitaan. Luottoriskien suurin lähde ovat luotot, mutta luottoriskiä (vastapuoliriskiä) voi syntyä myös muunlaisista saamisista, kuten joukkovelkakirjalainoista, lyhytaikaisista saamistodistuksista ja johdannaisopimuksista sekä taseen ulkopuolisista sitoumuksista, kuten käyttämättömistä luottojärjestelyistä ja -limiiteistä ja takauksista.

Sp-Kiinnitysluottopankin ydinliiketoiminta on kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain määräykset täyttävien kiinteistövakuudellisten luottojen myöntäminen sekä asuntovakuudellisten joukkovelkakirjalainojen liikkeeseen laskeminen. Sp-Kiinnitysluottopankista rahoitetaan ainoastaan vähittäisvastuina käsiteltäviä asiakkaita, joita ovat yksityisasiakkaat ja elinkeinonharjoittajat. Pankin pääasiallisena luottoasiakaskohderyhmänä on Säästöpankkiryhmän vahvistetun strategian mukaisesti aktiivi-iässä olevat kotitaloudet. Kyseiset asiakasryhmät muodostavat pankin luotonannon sekä luottoriskin kannalta keskeiset kohderyhmät. Sp-Kiinnitysluottopankin luottoja välittävässä Säästöpankissa noudatetaan ko. Säästöpankin luotonannolle vahvistamia asiakasryhmäkohtaisia tavoitteita.

### **Luottoriskien hallinta**

Sp-Kiinnitysluottopankin hallitus ohjaa luottoriskien hallintaa, siinä käytettäviä menetelmiä sekä niiden valvontaa ja raportointia vahvistamallaan luottoriskistrategialla, sen perusteella antamallaan luottoriskejä ja niiden hallintaa koskevilla ohjeilla sekä asettamallaan riskilimiiteillä ja muilla seurantarajoilla. Sp-Kiinnitysluottopankin riskienvalvonta valvoo, että Pankki noudattaa näitä periaatteita.

Sp-Kiinnitysluottopankin liiketoimintastrategia ja luotonanto-ohjeet määrittelevät enimmäismäärät ris-

kikeskittymille ja ohjaavat luotonannon suuntaamista asiakassektoreittain, toimialoittain ja luottokelpoisuusluokittain. Sp-Kiinnitysluottopankin välittäjinä toimivat Säästöpankit myöntävät luottoja ja takauksia ensisijaisesti omalle tosiasialliselle toimialueelleen. Tällä varmistetaan yhtenä luotonannon perusteena oleva paikallinen, riittävän perusteellinen asiakastuntemus.

Sp-Kiinnitysluottopankki on ulkoistanut merkittävän osan luottoprosessistaan luottoja välittävälle Säästöpankeille sekä taustatoimintoja hoitavalle Säästöpankkipalvelut Oy:lle.

Luottoja välittävien Säästöpankkien ja Sp-Kiinnitysluottopankin välinen sopimus luottojen välitystoiminnasta säätelee Säästöpankkien oikeutta vastuullisena asiamiehenä lainata Sp-Kiinnitysluottopankin varoja yleisölle sekä hallinnoida ns. KLP-luottoja Sp-Kiinnitysluottopankin lukuun. Sopimuksen mukaan Säästöpankeilla on velvollisuus ja oikeus ostaa Sp-Kiinnitysluottopankista takaisin luotto, joka ei kelpaa kiinnitysluottopankin vakuuspooliin tai on muuttunut järjestämättömäksi.

Säästöpankeissa pankkien hallitukset ovat delegoineet luottovaltuuksia pankin johdolle/johtoryhmälle/luottotoimikunnalle ja muille nimetyille toimihenkilöille. Luottopäätökset tehdään pankin hallituksen vahvistamien Sp-Kiinnitysluottopankin luotonanto-ohjeiden mukaisesti. Pääsääntönä on vähintään kahden päätöksentekijän periaate. Luottopäätökset perustuvat asiakkaan luottokelpoisuuteen ja maksukykyyn sekä muiden luoton myöntämiskriteereiden, kuten vakuusvaatimusten täyttymiseen. Vakuudet arvostetaan varovaisesti käypään arvoon ja niiden käypiä arvoja seurataan säännöllisesti sekä tilastoja että hyvää toimialuetuntemusta hyödyntämällä. Säästöpankkien hallitukset ovat vahvistaneet pankeilleen ohjeet eri vakuusmuotojen arvostuksista ja niiden vakuusarvoista, joita vastaan luottoa voidaan myöntää. Vakuuden käyvän arvon arviointi perustuu aina tapauskohtaiseen arvioon.

Luotonanto henkilöasiakkaille myönnetään turvaavaa asuntovakuutta vastaan. Sp-Kiinnitysluottopankissa olevan luoton on aina täytettävä kiinnitysluottopankkilaisissa asetetut määräykset ja Sp-Kiinnitysluottopankin hallituksen antamat erilliset ohjeet. Vakuuden on oltava parhaalla etusijalla oleva asuntovakuutus.

Katetun joukkolainan vakuudeksi otettava edellä määritelty asuntovakuudellinen luotto ei saa ylittää vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistön käypää arvoa. Katettujen joukkolainojen vakuuksien kokonaismäärään lasketaan enintään 70 prosenttia kunkin asuntovakuudellisen luoton vakuutena olevien osakkeiden tai kiinteistön käyvästä arvosta.

Vakuuden arvon määrittelyssä noudatetaan Säästöpankkien yhteenliittymässä käytössä olevan luotto-ohjeistuksen periaatteita. Kaikista vakuudeksi tarjottavista tai vakuutena olevista kohteista on luottopäätöstä tehtäessä oltava riittävät tiedot, joiden perusteella kohteen käypä arvo voidaan luotettavasti määrittää. Vakuuden käypä arvo hyväksytään luottopäätöksellä, joka perustuu vakuuden arviointiin. Luottopäätös tehdään Säästöpankin luottopäätösvaltuuksien puitteissa.

Vakuuden arvo määritetään hyvän kiinteistönarviointitavan mukaisesti. Vakuuden arvo päivitetään sellaisten merkittävien muutosten yhteydessä, jotka lisäävät pankin riskiä, esim. jos kanssavelallinen vapautetaan vastuusta. Vakuuden arvo päivitetään järjestelmään myös aina, jos pankin tietoon tulee, että yksittäisen vakuuskohteen arvo on oleellisesti laskenut.

Sp-Kiinnitysluottopankissa oleva asuntolainakanta oli 2 247 (2 146) miljoonaa euroa ja kasvoi 101 miljoonalla eurolla vuoden 2020 lopun tilanteesta. Taseessa olevista luotoista henkilöasiakkaiden osuus on 98 % ja elinkeinoharjoittajien 2 %.

## LUOTOT ASIAKASRYHMITTÄIN

(1 000 euroa)

Asiakasryhmä	31.12.2021	31.12.2020	muutos %
Yksityisasiakas	2 201 110	2 107 416	4 %
Elinkeinoharjoittaja	45 832	38 889	18 %
<b>Yhteensä</b>	<b>2 246 942</b>	<b>2 146 305</b>	<b>5 %</b>

Yksityisasiakkaan luottokelpoisuuden arviointi perustuu paikallisen säästöpankin hyvään asiakastuntemukseen sekä arvioon asiakkaan maksukyvyistä. Luotonmyöntö perustuu ensisijaisesti asiakkaan riittävään

luotonhoitokykyyn. Asiakkaan maksukyky, aiempi maksukäyttäytyminen, hakemuksen luottoluokitus ja vakuudet muodostavat perustan luottopäätöksille ja luoton riskiperusteiselle hinnoittelulle.

## LUOTTOKANNAN RISKILUOKKAJAKAUMA

(1 000 euroa)

Kuvaus	31.12.2021			Yhteensä	% kannasta	
	Vaihe 1	Vaihe 2	Vaihe 3		31.12.2021	31.12.2020
1 Erinomainen luokka	217 351			217 351	10 %	1 %
2 Hyvä luokka	645 867	1 434		647 301	29 %	15 %
3 Hyvä luokka	759 495	4 440		763 935	34 %	37 %
4 Keskimääräinen luokka	258 567	5 432		263 999	12 %	33 %
5 Keskimääräinen luokka	100 616	5 047		105 662	5 %	12 %
6 Heikohko luokka	86 318	13 550		99 867	4 %	2 %
7 Viiveitä, mutta ei arvonalentunut	33 651	12 928		46 580	2 %	1 %
8 Viiveitä, mutta ei arvonalentunut	19 147	29 462		48 609	2 %	0 %
9 Viiveitä, mutta ei arvonalentunut	17 872	34 199		52 071	2 %	
D Arvonalentunut			1 568	1 568	0 %	0 %
<b>Yhteensä</b>	<b>2 138 884</b>	<b>106 491</b>	<b>1 568</b>	<b>2 246 942</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Luottoriskiä arvioidaan ja mitataan jatkuvasti seuraamalla mm. takaisinmaksussa esiintyviä viivästymisiä, odotettavissa olevia luottotappioita, ongelmasaamisia ja järjestämättömiä luottoja. Asiakaskohtaisia vastuiden ja vakuuksien määriä seurataan asiakasvastuuhenkilöiden taholta perustuen jatkuvaan maksukäyttäytymisen ja asiakkaiden toiminnan seuraamiseen. Hallitukselle

raportoidaan säännöllisesti asiakasvastuista, maksuviiveistä, odotettavissa olevista luottotappiosta, ongelmasaamisista ja järjestämättömistä luotoista. Luottosalkun keskittymiä seurataan asiakkaittain ja toimialoittain ja raportointi sisältää mm. riskien määrän ja kehityksen näiden lisäksi myös luottoluokittain.



## Ongelmasaamiset

Ongelmasaamisia, viivästyneiden maksujen, lainahoitojoustoja ja järjestämättömiä saamisia seurataan säännöllisesti. Ongelmasaamisilla tarkoitetaan vastuita, joissa asiakas on luokiteltu maksukyvyttömäksi joko yli 90 päivää eräänneiden merkittävien saamisten vuoksi tai muista syistä pidetään epätodennäköisenä, että asiakas selviäisi velvoitteistaan.

Viivästyneillä maksuilla tarkoitetaan sitä, että asiakkaan saatavat ovat rästissä 1-3 kuukautta, samalla asiakas on jo ns. potentiaalinen ongelma-asiakas. Sp-Kiinnitysluottopankin viivästyneet saamiset olivat noin 0,16 prosenttia (0,19) luottokannasta.

Järjestämättömäksi saamiseksi luokitellaan luotot, joilla vähintään yksi seuraavista kriteereistä täyttyy: luotto on luokiteltu maksukyvyttömäksi, luotto on ECL vaiheessa 3, luotolla on järjestämätön lainanhoitojousto tai vastapuolen kaikista luotoista vähintään 20 % on luokiteltu järjestämättömäksi.

Sp-Kiinnitysluottopankissa järjestämättömien saamisen määrä oli vuoden 2021 lopussa 0,17 % (0,00) prosenttia luottokannasta. Järjestämättömien määrä pysyi vuonna 2021 kohtuullisella tasolla uuden laajemman maksukyvyttömyyden määritelmän käyttöönotosta huolimatta. Vuoden 2021 lopussa lyhennysvapaiden määrä oli palautunut koronapandemiaa edeltävälle tasolla.

Lainanhoitojoustoina raportoidaan saamiset, joiden ehtoja on neuvoteltu uudelleen asiakkaan heikentyneestä maksukyvyistä johtuen. Tietyissä olosuhteissa velallisen joutuessa taloudellisiin vaikeuksiin asiakkaalle annetaan myönnytys lainaehtoihin lyhennysvapaan tai luoton uudelleenjärjestelyn muodossa ja tällä tavalla pyritään turvaamaan asiakkaan maksukyky ja välttämään mahdollisia luottotappioita. Lainanhoitojoustojen myöntämisen edellytyksenä on, että asiakkaan taloudelliset vaikeudet ovat lyhytaikaisia ja tilapäisiä. Pankin lainanhoitojoustollisia saamisia oli yhteensä 27 miljoonaa euroa (35 milj. euroa).

Arvon alentuminen ja odotettavissa olevat luottotappiot on kuvattu tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa.

### Luotonannon keskittymäriskit

Luotonannon riskikeskittymiä syntyy tai voi syntyä esimerkiksi silloin, kun luottosalikko sisältää suuria määriä luottoja ja muita vastuita seuraaville tahoille:

- yksittäiselle vastapuolelle
- ryhmille, jotka muodostuvat yksittäisistä vastapuolista ja niihin sidoksissa olevista yhteisöistä

- tietyille toimialoille
- tiettyjä vakuuksia vastaan
- joiden maturiteetti on sama tai
- joissa tuote/instrumentti on sama.

Sp-Kiinnitysluottopankin yhdelle asiakkaalle ja/tai asiakaskokonaisuudelle, myöntämien luottojen kokonaismäärä ei saa ylittää luottolaitoslaisissa, muissa säädöksissä tai Finanssivalvonnan tai muun valvontaviranomaisen antamissa määräyksissä ja ohjeissa vahvistettuja enimmäismääriä. Yksittäisten vastapuolien aiheuttamia keskittymäriskejä on säännelty limiiteillä ja enimmäisasiakasvastuuta koskevilla toimintaohjeilla.

### Markkinariski

Markkinariskillä tarkoitetaan yleisesti markkinahintojen muutoksen aiheuttamaa vaikutusta rahoitusvarojen ja -velkojen markkina-arvoon. Sp-Kiinnitysluottopankin merkittävin markkinariski on rahoitustaseen korkoriski, jota seurataan sekä nykyarvon että tuloarvon kautta.

Sp-Kiinnitysluottopankin liiketoimintana on laskea liikkeelle kiinnitysluottopankkilain alla euromääräisiä, asuntovakuudellisia joukkovelkakirjalainoja sekä myöntää kiinnitysluottopankkilaisissa tarkoitettuja asuntoluottoja.

Sp-Kiinnitysluottopankilla ei määritellyn mukaisesti ole kaupankäyntivarastoa. Sp-Kiinnitysluottopankki voi hankkia väliaikaisena täytevakuutena tai likviditeettipuskurissa käytettäviä joukkovelkakirjoja, mutta muuten sillä ei tule olemaan sijoitussalkkua.

Sp-Kiinnitysluottopankki ei ota osakeriskiä, hyödykeriskiä eikä valuuttariskiä. Sekä liikkeeseen laskettavat katetut joukkolainat että niiden vakuutena olevat asuntolainat ja mahdolliset väliaikaiset täytevakuudet sekä taseen ja taseen ulkopuoliset muut erät ovat kaikki euromääräisiä.

### Markkinariskien hallinta

Markkinariskien mittaamiselle ja seurannalle on asetettu limiitit ja muut seurantarajat. Keskeinen rahoitustaseen sisältämien markkinariskien mittaamisen ja seurannan väline on vakavaraisuuden hallintaprosessi, jossa rahoitustaseeseen markkinariskeille varataan omaa sekä normaalissa että stressiskenaariossa.

## Rahoitustaseen korkoriski

Sp-Kiinnitysluottopankin merkittävin markkinariski on rahoitustaseen korkoriski, jota seurataan sekä nykyarvon että tuloarvon kautta.

Korkoriskillä tarkoitetaan korkomuutosten haitallista vaikutusta pankin taseen ja taseen ulkopuolisten erien markkina-arvoon (nykyarvoriski) tai korkokatteeseen (tuloarvoriski).

Sp-Kiinnitysluottopankissa korkoriskiä syntyy luotonannon ja varainhankinnan korkoperusteiden eroavaisuuksista.

Sp-Kiinnitysluottopankissa johdannaissopimuksia tehdään vain riskien suojaamiseksi. Sp-Kiinnitysluottopankki hallitsee korkoriskiä kiinnittämällä molemmat puolet taseesta lyhyisiin markkinakorkoihin.

Mahdolliset täytevakuudet tai likviditeettipuskurin joukkovelkakirjat suojataan lyhyisiin markkinakorkoihin. Tehtäviin suojauksiin sovelletaan suojauslaskentaa. Kaikki suojaavat johdannaiset tehdään suoraan Sp-Kiinnitysluottopankista Säästöpankkiryhmän ulkopuolisen luottolaitoksen kanssa.

Korkoriskejä mitataan sekä korkokatteen että taseen nykyarvon muutoksen kautta. Nykyarvomenetelmässä mitataan, kuinka paljon taseen käypä arvo muuttuu korkojen muuttuessa, kun kunkin tase-erän markkina-arvo lasketaan kyseisen instrumentin rahavirtojen nykyarvona. Tuloarvomallissa ennustetaan tulevaa korkokatetta vuoden horisontilla markkinakorkojen muuttuessa.

Alla olevassa taulukossa esitetään korkokatteen herkkyys korkokäyrän 1 prosenttiyksikön paralleelin muutoksen yhteydessä.

## KORKOHERKKYYSANALYYSI 1 %-YKSIKÖN PARALLEELI MUUTOS KORKOKÄYRÄÄN

(1 000 euroa)

Aika	Korkokatteen muutos		31.12.2020	
	31.12.2021		Alas	Ylös
Muutos tulevaan 12 kuukauteen	6 154	-3 934	5 965	-2 304
Muutos 12-24 kuukauteen	11 771	-1 876	8 432	-3 270

## Likviditeettiriski

Likviditeettiriskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että pankki ei pysty suoriutumaan nykyisistä tai tulevista odotetuista ja odottamattomista kassausvirtauksista ollenkaan tai vahingoittamatta merkittävästi pankin taloudellista asemaa.

Sp-Kiinnitysluottopankki ei ota talletuksia yleisöltä. Sp-Kiinnitysluottopankilla on Säästöpankkiryhmään ja Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluvan Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj:n kanssa sopimus likvidien varojen käytöstä. Sp-Kiinnitysluottopankin välittäjänä toimiva säästöpankki tai sitä edustava Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj jälleenrahoittavat Sp-Kiinnitysluottopankin varoista välittämänsä luotot määrällä, joka vastaa luottoluokituslaitoksen Sp-Kiin-

nitysluottopankin liikkeeseen laskemille katetuille joukkolainoille määräämää ylivakuusvaadetta. Sp-Kiinnitysluottopankin ylivakuustarve rahoitetaan Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj:n myöntämästä luottolimitistä.

## Likviditeettireservi ja maksuvalmiusvaatimus

Sp-Kiinnitysluottopankille on myönnetty poikkeuslupa vakavaraisuusasetuksessa maksuvalmiudelle asetetuista vaatimuksista. Sp-Kiinnitysluottopankilla on silti vapaiden likvidien varojen reservi likviditeettitilanteen nopean ja yllättävän heikentymisen varalle. Likviditeettireservin koko johdetaan edelleen maksuvalmiusvaatimuksesta. Likviditeettireservi koostuu maksuliiketilillä ja LCR-tilillä pidettävistä varoista.

<b>Varat 31.12.2021 (1 000 euroa)</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>alle 3 kk</b>	<b>3-12 kk</b>	<b>1-5 v</b>	<b>&gt; 5 v</b>
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta	115 048	115 048			
Lainat ja saamiset asiakkailta	2 246 942	36 820	109 913	573 071	1 527 138
Rahoitusvarat yhteensä	2 361 990	151 867	109 913	573 071	1 527 138
<b>Velat 31.12.2021 (1 000 euroa)</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>alle 3 kk</b>	<b>3-12 kk</b>	<b>1-5 v</b>	<b>&gt; 5 v</b>
Velat luottolaitoksille ja keskuspankeille	701 400	29 400	28 000	523 500	120 500
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	1 550 000		500 000	500 000	550 000
Rahoitusvelat yhteensä	2 251 400	29 400	528 000	1 023 500	670 500
<b>Varat 31.12.2020 (1 000 euroa)</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>alle 3 kk</b>	<b>3-12 kk</b>	<b>1-5 v</b>	<b>&gt; 5 v</b>
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta	85 309	85 309			
Lainat ja saamiset asiakkailta	2 146 305	33 970	105 367	560 763	1 446 206
Rahoitusvarat yhteensä	2 231 614	119 279	105 367	560 763	1 446 206
<b>Velat 31.12.2020 (1 000 euroa)</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>alle 3 kk</b>	<b>3-12 kk</b>	<b>1-5 v</b>	<b>&gt; 5 v</b>
Velat luottolaitoksille ja keskuspankeille	627 830	95 830	411 000	53 500	67 500
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	1 500 000		500 000	500 000	500 000
Rahoitusvelat yhteensä	2 127 830	95 830	911 000	553 500	567 500

## Operatiivinen riski

Operatiivisilla riskeillä tarkoitetaan tappionvaaraa, joka aiheutuu riittämättömistä tai epäonnistuneista sisäisistä prosesseista, henkilöstöstä, järjestelmistä tai ulkoisista tekijöistä. Myös oikeudelliset ja compliance-riskit sisältyvät operatiivisiin riskeihin. Lisäksi maineriskiä hallitaan osana operatiivisia riskejä. Myös luotto- ja kaupankäyntiprosessien eri vaiheisiin sisältyy sekä operatiivisia riskejä että luotto-, likviditeetti- ja markkinariskejä, joita on arvioitu ryhmätason operatiivisten riskien arvioinnissa. Strategiset riskit on tässä rajattu operatiivisten riskien ulkopuolelle.

Sp-Kiinnitysluottopankissa noudatetaan voimassa olevia lain säännöksiä, viranomaisten antamia määräyksiä, Finanssiala ry:ssä vahvistettuja hyvän pankkitavan säännöksiä sekä operatiivisten riskien hallinnan periaatteita ja järjestämistä samoin kuin muita Sp-Kiinnitysluottopankin sisäisiä ohjeita.

Sp-Kiinnitysluottopankin hallituksella on kokonaisvastuu pankin operatiivisesta riskistä, riskinottotason linjauksesta ja operatiivisten riskien hallintaan liittyvistä menettelytavoista, jotka liittyvät tunnistamiseen, mittaamiseen, rajoittamiseen, seurantaan sekä valvontaan. Pankin hallitus hyväksyy operatiivisten riskien hallinnan periaatteet ja keskeiset operatiiviset ohjeet. Riskienhallintaorganisaatio valvoo, että kaikissa säästöpankkiryhmään kuuluvissa yhtiöissä ja yksiköissä sovelletaan operatiivisten riskienhallintakehikkoa

Merkittävimpiin tuotteisiin, palveluihin, toimintoihin, prosesseihin ja järjestelmiin liittyvät operatiiviset riskit tunnistetaan. Operatiivisten riskien tunnistamisen kautta määritellään valvonta ja kontrollit. Osa operatiivisten riskien aiheuttamista tappioista suojataan vakuusturvalla. Lisäksi pankin jatkuvuussuunnitelmilla varaudutaan toiminnan merkittäviin häiriöihin.

Operatiiviselle johdolle raportoidaan säännöllisesti operatiivisista riskeistä ja toteutuneista vahingoista sekä läheltä piti tilanteista.

## Oikeudelliset riskit

Oikeudellisilla riskeillä tarkoitetaan pätemättömistä sopimuksista tai puutteellisesta dokumentaatiosta aiheutuvaa tappiota ja lain tai viranomaismääräysten rikkomisesta aiheutuvaa sanktioiden, korvausvelvollisuuden asiakasta kohtaan tai menetetyn liikearvon riskiä. Sp-Kiinnitysluottopankin toiminnassa noudatetaan pankkialan vakioehtoja. Muita kuin vakiomuotoisia sopimuksia laadittaessa käytetään lakiasiantuntijoita sekä tarvittaessa myös ulkopuolisia asiantuntijoita.

Säännösten noudattamisesta ja koordinoinnista vastaa compliance-toiminto. Se varmistaa, että lainsäädäntöä, sekä viranomaisten antamia ohjeita ja määräyksiä noudatetaan. Compliance-toiminnon vastuulla on myös valvoa, että annettuja sisäisiä ohjeita ja henkilöstöä sitovia eettisiä periaatteita sekä myös muita rahoitus- ja vakuutusmarkkinoilla vallitsevia ohjeita noudatetaan. Päämäärätavoitteena on välttää compliance-riskien toteutumista säästöpankkiryhmän toiminnassa.

## Liiketoimintariski

Liiketoimintariskit kuvaavat liiketoimintaympäristöstä johtuvien epävarmuuksien vaikutuksia liiketoimintaan. Liiketoimintariskit syntyvät kilpailusta, markkinoiden ja asiakaskäyttäytymisen muutoksista sekä tuloksen muodostumisen odottamattomista heilahteluista. Liiketoimintariskit voivat syntyä myös väärän strategian valinnasta, puutteellisesta johtamisesta tai hitaasta reagoinnista toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin.

Liiketoimintariskiä hallitaan ja minimoidaan strategia- ja liiketoimintasuunnittelun kautta.

# LIITE 5. VAKAVARAISUUDEN HALLINTA

Sp-Kiinnitysluottopankki on määritellyt vakavaraisuuden hallintaprosessin, jonka tavoitteena on pankin riskinkantokyvyn riittävyys turvaaminen suhteessa toiminnan kaikkiin olennaisiin riskeihin. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi Sp-Kiinnitysluottopankki tunnistaa ja arvioi toimintaansa liittyvät riskit kattavasti ja mitoittaa riskinkantokykynsä vastaamaan Sp-Kiinnitysluottopankin riskien yhteismäärää. Vakavaraisuuden hallintaprosessin kautta määritettävät sisäiset pääomatarpeet perustuvat vakavaraisuussäätelyn Pilari I:n mukaisiin pääomavaateisiin ja sen ulkopuolisiin riskeihin kuten rahoitustaseen korkoriskiin, sijoitussalkun markkinariskiin ja liiketoimintariskiin. Sisäisessä arviointiprosessissa Sp-Kiinnitysluottopankki arvioi pääoman määrän, joka riittää kattamaan myös Pilari I:n ulkopuolisista riskeistä syntyvät odottamattomat tappiot.

Pankin hallituksella on kokonaisvastuu vakavaraisuuden hallinnasta. Pankin hallitus hyväksyy vakavaraisuuden hallinnan lähtökohdat, tavoitteet ja periaatteet. Lisäksi hallitus vahvistaa yleiset vaatimukset vakavaraisuuden mittaus- ja arviointimenetelmille sekä yleiset periaatteet vakavaraisuuden hallintaprosessin järjestämisestä. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että hallitus vahvistaa riskistrategiat ja määrittää tavoitetasot pääomalle, joka kattaa kaikki liiketoiminnasta ja ulkoisen toimintaympäristön muutoksista aiheutuvat olennaiset riskit. Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluvien yhteisöjen vakavaraisuutta, maksuvalmiutta ja asiakasriskejä valvotaan konsolidoidusti Yhteenliittymän tasolla. Keskusyhteisön hallitus on asettanut yhteenliittymän ja pankkien vakavaraisuudelle tavoitetasot, joita seurataan neljännesvuosittain.

## Stressitestit

Osana vakavaraisuuden hallintaprosessia Sp-Kiinnitysluottopankki arvioi omaa riskiasemaansa ja pääoman riittävyttä stressitesteillä. Stressitestejä käytetään arvioitaessa miten erilaiset poikkeuksellisen vakavat, mutta mahdolliset tilanteet voivat vaikuttaa tuloksentekokykyyn, vakavaraisuuteen ja pääomien riittävyteen. Stressitestien avulla pyritään tunnistamaan Sp-Kiinnitysluottopankin kannalta keskeisimmät riskit ja arvioimaan, miten haavoittuvainen pankin rakenne on näiden riskien toteutumisen suhteen. Vakavaraisuuden hallintaprosessin tavoitteena on myös ylläpitää ja kehittää laadukasta riskienhallintaa.

## Pääoman jatkuvuussuunnitelma

Sp-Kiinnitysluottopankin pääoman jatkuvuussuunnitelma on tehty ennalta arvaamattomien tapahtumien va-

ralle, jotka saattavat vaarantaa pankin vakavaraisuuden. Osana pääoman jatkuvuussuunnitelmaa ovat pääoman määrälle ja laadulle hallituksen asettamat tavoitetasot ja seurantarajat, joita seurataan neljännesvuosittain. Pääoman jatkuvuussuunnitelmassa on kuvattu toimenpiteet, joihin toimiva johto ja hallitus voivat ryhtyä, jos vakavaraisuussuhdeluvulle asetettu seurantaraja rikkoutuu.

## PILARI I –PÄÄOMAVAATEET

Sp-Kiinnitysluottopankin suurimmat pääomavaateet muodostuvat kiinteistövuokuedellisistä saamisista. Pankin luottoriskin pääomavaade lasketaan standardimenetelmällä ja operatiivisen riskin pääomavaade perusmenetelmällä. Markkinariskin pääomavaade lasketaan perusmenetelmällä valuuttapositionille, mikäli kokonaisnettovaluuttaposition on yli 2 prosenttia omien varojen yhteismäärästä. Sp-Kiinnitysluottopankilla ei ole kaupankäyntivarastoa ja Sp-Kiinnitysluottopankin liiketoimintaan ei kuulu hyödykeriskin ottaminen.

## OMAT VARAT JA VAKAVARAISUUS

Tilikauden lopussa Sp-Kiinnitysluottopankin pääomarakenne oli vahva ja koostui ydinpääomasta (CET1). Omat varat yhteensä olivat 120 (112) miljoonaa euroa. Ydinpääoman (CET1) määrä oli 120 miljoonaa euroa (112). Riskipainotetut erät olivat 792 (785) miljoonaa euroa. Sp-Kiinnitysluottopankin vakavaraisuussuhde oli 15,2 (14,2) prosenttia ja ydinvakavaraisuussuhde oli 15,2 (14,2) prosenttia.

Sp-Kiinnitysluottopankin pääomavaade on 83 (82) miljoonaa euroa ja vastaa 10,5 prosenttia riskipainotettujen erien määrästä. Pääomavaateen koostumus on säilynyt edellisvuoteen verrattuna ennallaan. Pääomavaatimus muodostuu seuraavista eristä:

- Vakavaraisuusasetukseen (CRR) perustuva vähimmäisvaade vakavaraisuussuhdeluvulle (8 %)
- 2,5 % luottolaitoslain mukainen kiinteä CET1-lisäpääomavaatimus, ja
- Ulkomaisten vastuiden maakohtaiset muuttuvat CET1-lisäpääomavaatimukset.

Finanssivalvonnan Säästöpankkien yhteenliittymälle asettama harkinnanvarainen Pilari II -pääomavaatimus on tällä hetkellä 1,25 prosenttia (1,25 %). Perustuen Finanssivalvonnan marraskuussa 2021 tekemään päätökseen Pilari II -pääomavaade nousee 1,5 prosenttiin alkaen 30.6.2022. Pilari II -pääomavaatimuksesta vähintään kolme neljäsosaa on oltava ensisijaista pääomaa, josta vähintään kolme neljäsosaa on oltava ydinpääomaa. Suomessa makrovakauspoliittisesta päätöksenteosta vastaa Finanssivalvonnan johtokunta. Päätökset muuttuvasta lisäpääomavaateesta ja asuntolainojen enimmäisluototussuhteesta tehdään neljännesvuositain, kansallisesti merkittävistä luottolaitosten lisäpääomavaatimuksista (ns. O-SII-puskureista) vuosittain ja järjestelmäriskipuskureista vähintään joka toinen vuosi.

Finanssivalvonnan johtokunta päätti kokouksessaan 6.4.2020 järjestelmäriskipuskurin poistamisesta suomalaisilta luottolaitoksilta, jonka seurauksena Säästöpankkien yhteenliittymän pääomavaatimus aleni yhden prosenttiyksikön. Finanssivalvonnan päätöksen tavoitteena on lieventää koronaviruspandemian kielteisiä vaikutuksia finanssimarkkinoiden vakauteen sekä edistää luottolaitosten kykyä rahoittaa taloutta.

Finanssivalvonnan johtokunta päätti kokouksessaan 29.6.2021 muuttaa enimmäisluototussuhdetta niin, että muiden kuin ensiasunnon ostajien enimmäisluototussuhdetta lasketaan 5 prosenttiyksiköllä 85 prosenttiin. Muutos tuli voimaan 1.10.2021. Finanssivalvonta ei ole asettanut vuonna 2021 muuttuvaa lisäpääomavaatimusta, jonka suuruus voi vaihdella 0-2,5 % riskipainotettujen saamisten yhteismäärästä. Finanssivalvonta ei ole asettanut Säästöpankkien yhteenliittymälle ns. O-SII-lisäpääomavaatimusta.

Suomessa makrovakauspoliittisesta päätöksenteosta vastaa Finanssivalvonnan johtokunta. Päätökset muuttuvasta lisäpääomavaateesta ja asuntolainojen enimmäisluototussuhteesta tehdään neljännesvuosit-

tain, kansallisesti merkittävistä luottolaitosten lisäpääomavaatimuksista (ns. O-SII-puskureista) vuosittain ja järjestelmäriskipuskureista vähintään joka toinen vuosi.

Finanssivalvonta on myöntänyt luvan olla vähentämättä yhteenliittymän jäsenluottolaitosten sisäisiä omistusoosuksia omien varojen instrumenteista laskettaessa omia varoja yksittäisen laitoksen tasolla ja alakonsolidointiryhmän tasolla. Lisäksi Finanssivalvonta on myöntänyt luvan soveltaa 0 %:n riskipainoa yhteenliittymän yhteisvastuun piirissä oleviin sisäisiin luottolaitosvas-tuisiin. Luvat perustuvat EU:n vakavaraisuusasetukseen (EU 575/2013) ja lakiin talletuspankkien yhteenliittymästä (599/2010).

Finanssivalvonta on antanut Yhteenliittymälain mukaisen luvan Säästöpankkien yhteenliittymän Keskusyhteisönä toimivalle Säästöpankkiliitto osk:lle päättää, ettei sen jäsenluottolaitoksiin sovelleta EU:n vakavaraisuusasetuksen (EU 575/2013) kuudennen osan ja sen nojalla annetuissa Euroopan unionin säädöksissä säädettyjä luottolaitoksen maksuvalmiudelle asetettuja vaatimuksia. Keskusyhteisölle myönnetty lupa kattaa myös 28.6.2021 voimaan tulleen NSFR-vaateen.

Sp-Kiinnitysluottopankki julkistaa vakavaraisuuslaskennan kannalta olennaiset tiedot vuosittain osana toimintakertomustaan ja tilinpäätöksen liitetietoja. Puolivuosikatsauksessa julkistetaan keskeiset vakavaraisuustiedot.

Sp-Kiinnitysluottopankin vakavaraisuutta koskevat tiedot sisältyvät Säästöpankkien yhteenliittymän vakavaraisuutta koskeviin tietoihin, jotka esitetään Säästöpankkiryhmän konsolidoidussa tilinpäätöksessä ja puolivuosi- katsauksessa. Säästöpankkiryhmä julkistaa ns. Pilari III:n mukaiset vakavaraisuustiedot erikseen tilinpäätöksen yhteydessä. Säästöpankkiryhmän tilinpäätöksen jäljennös sekä Pilari III:n mukaiset tiedot ovat saatavissa [www.saastopankki.fi](http://www.saastopankki.fi)-verkkopalvelussa.

## SP-KIINNITYSLUOTTOPANKIN VAKAVARAISUUSLASKENNAN PÄÄERÄT

Omat varat (1 000 euroa)	31.12.2021	31.12.2020
Ydinpääoma ennen lakisääteisiä oikaisuja	120 384	111 646
Ydinpääomaan tehtävät lakisääteiset oikaisut	-272	-16
Ydinpääoma (CET1) yhteensä	120 112	111 630
Ensisijainen lisäpääoma (AT1)	0	0
Ensisijainen pääoma (T1 = CET1 + AT1)	120 112	111 630
Toissijainen pääoma (T2) yhteensä	0	0
Omat varat yhteensä (TC = T1 + T2)	120 112	111 630
Riskipainotetut erät yhteensä	791 647	784 525
josta luottoriskin osuus	769 956	746 409
josta vastuun arvonoikaisuriski (CVA)	11 102	26 849
josta markkinariskin osuus		
josta operatiivisen riskin osuus	10 588	11 268
Ydinpääoma (CET1) suhteessa riskipainotettuihin eriin %	15,2 %	14,2 %
Ensisijainen pääoma (T1) suhteessa riskipainotettuihin eriin %	15,2 %	14,2 %
Omat varat yhteensä (TC) suhteessa riskipainotettuihin eriin %	15,2 %	14,2 %
<b>Pääomavaatimus</b>		
Omat varat yhteensä	120 112	111 630
Pääomavaatimus yhteensä*	83 123	82 375
Pääomapuskuri	36 989	29 255

\*Pääomavaatimus muodostuu lakisääteisestä vähimmäisvakavaraisuusvaateesta 8 %, luottolaitoslain mukaisesta kiinteistä lisäpääomavaatimuksesta 2,5 % ja ulkomaisten vastuiden maakohtaisista muuttuvista lisäpääomavaatimuksista.

## VÄHIMMÄISOMAVARAISUUSASTE

Sp-Kiinnitysluottopankin vähimmäisomavaraisuusaste oli 5,3 (4,9) prosenttia ylittäen selvästi 28.6.2021 voimaan tuleen sitovan 3 % vähimmäisvaateen. Vähimmäisomavaraisuusaste (Leverage Ratio) kuvaa luottolaitoksen velkaantumistasetta ja se lasketaan jakamalla

ensisijainen pääoma vastuiden kokonaismäärällä. Vertailuajankohdan tiedot eivät ole täysin vertailukelpoisia, koska niissä ei ole otettu huomioon tilikaudella voimaan tulleita vakavaraisuusasetuksen muutoksia.

## VÄHIMMÄISOMAVARAISUUSASTE

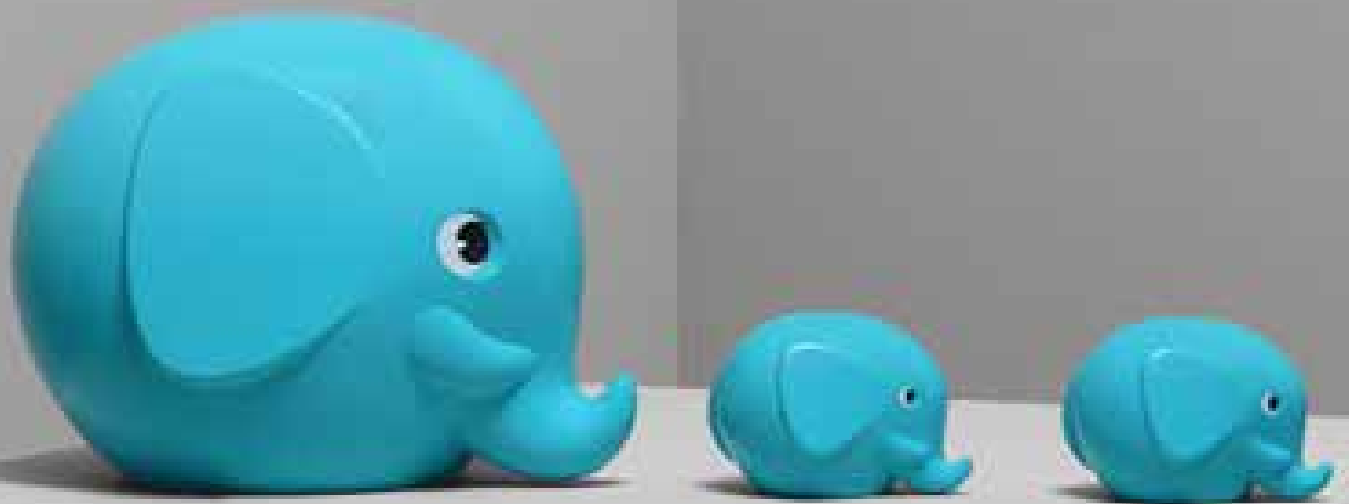
(1 000 euroa)	31.12.2021	31.12.2020
Ensisijainen pääoma	120 112	111 630
Vastuiden kokonaismäärä	2 265 694	2 266 774
Vähimmäisomavaraisuusaste	5,3 %	4,9 %

## KRIISINRATKAISUSUUNNITELMA

Euroopan parlamentin ja unionin direktiivi 2014/59/ EU luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten elvytys- ja kriisinratkaisukehyksestä tuotiin kansallisesti voimaan 1.1.2015 alkaen (Laki luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten kriisinratkaisusta). Kriisinratkaisulain toteuttamiseksi perustettiin Rahoitusvakausvirasto (Laki rahoitusvakausvirastosta, 1995/2014). Rahoitusvakausvirasto asetti huhtikuussa 2021 Säästöpankkien yhteenliittymälle sekä Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:lle omien varojen ja hyväksyttävien velkojen vähimmäisvaatimuksen (MREL-vaade). Vaade tulee voimaan Säästöpankkien yhteenliittymän osalta täysimääräisenä 1.1.2022 alkaen ja Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:n osalta siirtymäsään-

nöksin 1.1.2022 alkaen. Vaadetta ei kohdisteta jäsenluottolaitoksiin tai Sp-Keskuspankkiin. MREL-vaade on luonteeltaan Pilari II -tyyppinen minimivaade, joka on täytettävä jatkuvasti. Rahoitusvakausvirasto päätti, että Säästöpankkien yhteenliittymään sovellettava MREL-vaade on 19,49 % kokonaisriskin määrästä tai 5,91 % vastuiden kokonaismäärästä, kumpi suurempi. Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:n MREL-vaatimus on täysimääräisenä 1.1.2024 alkaen 15,71 % kokonaisriskin määrästä tai 5,91 % vastuiden kokonaismäärästä, kumpi suurempi. Kokonaisriskin perusteella lasketun vaatimuksen lisäksi on jatkuvasti täytettävä laitoskohtainen kokonaislisäpääomavaatimus.





# TILIKAUDEN TULOS

---

# LIITE 6. KORKOKATE

(1 000 euroa)	1-12/2021	1-12/2020
<b>Korkotuotot</b>		
Lainoista ja saamisista asiakkailta	21 185	20 688
Saamistodistuksista	-36	
<b>Johdannaissopimuksista</b>		
Suojaavista johdannaisista	9 062	6 097
Muista	154	58
<b>Yhteensä</b>	<b>30 365</b>	<b>26 843</b>
<b>Korkokulut</b>		
Veloista luottolaitoksille	-2 384	-1 937
Veloista asiakkaille	-37	
<b>Johdannaissopimuksista</b>		
Suojaavista johdannaisista	-162	
Liikkeeseenlasketuista velkakirjoista	-2 386	-2 464
Limittikoroista	-412	-510
Muista	-2	-78
<b>Yhteensä</b>	<b>-5 384</b>	<b>-4 989</b>
<b>Korkokate</b>	<b>24 981</b>	<b>21 854</b>

# LIITE 7. PALKKIOTUOTOT JA -KULUT, NETTO

(1 000 euroa)	1-12/2021	1-12/2020
<b>Palkkiotuotot</b>		
Luotonannosta	805	752
<b>Yhteensä</b>	<b>805</b>	<b>752</b>
<b>Palkkiokulut</b>		
Luotoista*	-21 324	-16 976
Muista	-20	-18
<b>Yhteensä</b>	<b>-21 344</b>	<b>-16 994</b>
<b>Palkkiotuotot ja -kulut, netto</b>	<b>-20 539</b>	<b>-16 242</b>

\* Koostuu pääosin välittäjäpankeille maksetuista palkkioista.

# LIITE 8. KAUPANKÄYNNIN NETTOTUOTOT

(1 000 euroa)	1-12/2021	1-12/2020
<b>Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta kirjattujen rahoitusvarojen nettotuotot</b>		
Saamistodistuksista		
Myyntivoitot ja -tappiot	-72	
Käyvän arvon rahastosta tilikaudelle siirretyt	33	
Saamistodistuksista yhteensä	-39	
<b>Suojauslaskennan nettotuotot</b>		
Suojaavien instrumenttien käyvän arvon muutos	-22 035	8 300
Suojattavien kohteiden käyvän arvon muutos	21 229	-5 620
<b>Kaupankäynnin nettotuotot yhteensä</b>	<b>-845</b>	<b>2 680</b>

# LIITE 9. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN TULOSERÄT

(1 000 euroa)	1-12/2021	1-12/2020
<b>Korkotuotot</b>		
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavista	21 339	20 746
Korkotuotot yhteensä rahoitusvaroista, joita ei kirjata käypään arvoon tulosvaikutteisesti	21 339	20 746
Rahoitustuotot	21 339	20 746
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön arvostettavista rahoitusveloista	-5 384	-4 989
Arvonalentumistappiot lainasaamisista	404	-42
Rahoituskulut	-4 981	-5 031
Tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitustuotot ja -kulut, netto	16 359	15 715

# LIITE 10. HENKILÖSTÖKULUT

(1 000 euroa)	1-12/2021	1-12/2020
Palkat ja palkkiot	-34	-26
Henkilöstökulut yhteensä	-34	-26

# LIITE 11. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

(1 000 euroa)	1-12/2021	1-12/2020
<b>Muut hallintokulut</b>		
Toimistokulut	-927	-888
ICT-kulut	-682	-466
Yhteyskulut	-8	-8
Markkinointikulut	-8	-7
Muut hallinnon kulut	-3	
<b>Yhteensä</b>	<b>-1 628</b>	<b>-1 369</b>
<b>Muut liiketoiminnan kulut</b>		
Muut liiketoiminnan kulut*	-371	-266
<b>Yhteensä</b>	<b>-371</b>	<b>-266</b>
<b>Liiketoiminnan muut kulut yhteensä</b>	<b>-2 000</b>	<b>-1 635</b>
<b>*Tilintarkastuspalkkiot</b>		
Lakisääteinen tilintarkastus	-19	-15
Muut palvelut	-26	
<b>Yhteensä</b>	<b>-45</b>	<b>-15</b>

# LIITE 12. POISTOT JA ARVONALENTUMISET AINEELLISISTA JA AINEETTOMISTA HYÖDYKKEISTÄ

(1 000 euroa)	1-12/2021	1-12/2020
Poistot aineettomista hyödykkeistä		-29
<b>Poistot yhteensä</b>		<b>-29</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä yhteensä</b>		<b>-29</b>

# LIITE 13. ARVONALENTUMISTAPPIOT RAHOITUSVAROISTA

Sp-Kiinnitysluottopankki määrittää arvonalentumisen perustuen rahoitusvaran odotettavissa oleviin luottotappioihin. Odotettavissa olevia luottotappiota koskeva vähennyserä lasketaan ja kirjataan rahoitusvaroilta, jotka arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen jälkeen jaotettuun hankintamenoon tai käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta sekä takaussopimuksille ja taseen ulkopuolisille luottositoumuksille.

Odotettavissa olevan luottotappion määrittämisessä sovelletaan kolmivaiheista mallia, jossa laskentaan vaikuttava vaihe määräytyy rahoitusvaran taseeseen kirjaamishetken ja raportointipäivän välillä tapahtuneen luottoriskin muutoksen perusteella.

- Vaiheeseen 1 kuuluvat rahoitusvarat, joiden luottoriski ei ole kasvanut merkittävästi taseeseen kirjaamispäivän ja raportointipäivän välillä. Vaiheessa 1 olevien rahoitusvarojen odotettavissa olevan luottotappion laskenta perustuu todennäköisyyteen, että luottotappio toteutuu raportointipäivästä seuraavan 12 kuukauden kuluessa.

- Vaiheeseen 2 kuuluvat rahoitusvarat, joiden luottoriski on kasvanut merkittävästi taseeseen kirjaamishetken jälkeen. Vaiheessa 2 olevien rahoitusvarojen odotettavissa olevan luottotappion laskenta perustuu todennäköisyyteen, että luottotappio toteutuu rahoitusvaran jäljellä olevana voimassaoloaikana.

- Vaiheeseen 3 kuuluvat rahoitusvarat, joiden katsotaan olevan arvoltaan alentuneita. Vaiheessa 3 olevien rahoitusvarojen odotettavissa olevan luottotappion laskenta perustuu todennäköisyyteen, että luottotappio toteutuu rahoitusvaran jäljellä olevana voimassaoloaikana.

Alla olevassa taulukossa on esitetty odotettavissa olevien luottotappioiden laskennan piiriin kuuluvat rahoitusvarat arvonalentumisvaiheittain jaoteltuna sijoitusomaisuuteen, lainoihin ja saamisiin ja taseen ulkopuolisiin eriin.

## ODOTETTAVISSA OLEVIEN LUOTTOTAPPIOIDEN LASKENNAN PIIRIIN KUULUVAT RAHOITUSVARAT ARVONALENTUMISVAIHEITTAIN

(1 000 euroa)	Vaihe 1	Vaihe 2	Vaihe 3	Yhteensä
<b>Rahoitusvarat 31.12.2021</b>				
Lainat ja saamiset	2 138 884	106 491	1 568	2 246 942
Taseen ulkopuoliset erät	8 643	7		8 650
Yhteensä	2 147 527	106 497	1 568	2 255 592
<b>(1 000 euroa)</b>	<b>Vaihe 1</b>	<b>Vaihe 2</b>	<b>Vaihe 3</b>	<b>Yhteensä</b>
<b>Rahoitusvarat 31.12.2020</b>				
Lainat ja saamiset	2 056 022	89 590	694	2 146 305
Taseen ulkopuoliset erät	6 025			6 025
Yhteensä	2 062 046	89 590	694	2 152 330

Sp-Kiinnitysluottopankki käyttää luottoriskin muutoksen merkityksellisuuden arvioimiseen muun muassa seuraavia laadullisia ja määrällisiä tietoja:

- Maksuviive: rahoitusvaran luottoriskin katsotaan kasvaneen merkittävästi ja sopimus siirtyy vaiheesta 1 vaiheeseen 2, kun maksuviive ylittää 30 päivää. Kun kynnysarvot ylittävät maksuviive ylittää 90 päivää, rahoitusvaran katsotaan olevan arvoltaan alentunut ja se siirtyy vaiheesta 2 vaiheeseen 3.
- Luottoluokan heikkeneminen: rahoitusvaran luottoriskin katsotaan kasvaneen merkittävästi ja sopimus siirtyy vaiheesta 1 vaiheeseen 2, jos sopimuksen luottoluokitus heikkenee vähintään neljä luottoluokkaa.
- Lainanhoitojousto: jos saatava ei ole järjestämätön, lainanhoitojoustomerkitä tulkitaan merkittäväksi luottoriskin kasvuksi ja saatava siirtyy vaiheesta 1 vaiheeseen 2. Jos lainanhoitojousto tehdään sopimuk-

seen, joka on järjestämätön tai jos sopimuksella on hakemushetkellä kirjattu lainanhoitojousto, sopimuksen katsotaan olevan arvoltaan alentunut ja se siirtyy vaiheeseen 3.

- Maksukyvyttömyysmerkintä: Jos asiakas on todettu maksukyvyttömäksi, rahoitusvaran katsotaan olevan arvoltaan alentunut ja siirtyy vaiheeseen 3.

Rahoitusvara voi palautua vaiheesta 2 tai 3 kun sen luottoriski on parantunut merkittävästi ja se on täytännyt edellisen vaiheen kriteerit yhtäjaksoisesti siirtymälle määritetyn tarkkailujakson ajan. Siirryttäessä vaiheesta 2 vaiheeseen 1, tarkkailujakson pituus on 3 kuukautta ja siirryttäessä vaiheesta 3 vaiheeseen 2, tarkkailujakso on 3 kuukautta.

Alla olevissa taulukoissa on esitetty odotettavissa olevien luottotappioiden kehitys tilikauden alusta.

<b>Odotettavissa olevat luottotappiot (ECL), lainat ja saamiset sekä taseen ulkopuoliset</b>	<b>Vaihe 1</b>	<b>Vaihe 2</b>	<b>Vaihe 3</b>	<b>Yhteensä</b>
<b>(1 000 euroa)</b>	<b>12 kk ECL</b>	<b>Koko voimassa- oloajan ECL</b>	<b>Koko voimassa- oloajan ECL</b>	
Odotettavissa olevat luottotappiot 1.1.2021	664	219	10	893
Siirto vaiheeseen 1	92	-313	-58	-279
Siirto vaiheeseen 2	-138	1 350	-30	1 182
Siirto vaiheeseen 3	-2	-4	49	43
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	204	8		212
Eräntymiset ja lyhennykset	-106	-198	-46	-350
Luottoriskin muutos ilman vaihemuutosta	-403	-529	1 310	378
ECL-mallin muutokset	-126	-279	-1 185	-1 590
ECL:n nettomuutos				-404
Odotettavissa olevat luottotappiot 31.12.2021	184	255	50	489

<b>Odotettavissa olevat luottotappiot (ECL), lainat ja saamiset sekä taseen ulkopuoliset</b>	<b>Vaihe 1</b>	<b>Vaihe 2</b>	<b>Vaihe 3</b>	<b>Yhteensä</b>
<b>(1 000 euroa)</b>	<b>12 kk ECL</b>	<b>Koko voimassa- oloajan ECL</b>	<b>Koko voimassa- oloajan ECL</b>	
Odotettavissa olevat luottotappiot 1.1.2020	497	350	4	851
Siirto vaiheeseen 1	23	-160		-138
Siirto vaiheeseen 2	-12	77	-2	62
Siirto vaiheeseen 3				
Uuden saamiset (uusluotonmyöntö)	164	43	3	210
Eräntymiset ja lyhennykset	-72	-59		-131
Alaskirjaukset (toteutuneet luottotappiot)				
Luottoriskin muutos ilman vaihemuutosta	-65	-15		-81
ECL-mallin muutokset	130	-17	6	119
ECL:n nettomuutos				42
Odotettavissa olevat luottotappiot 31.12.2020	664	219	10	893

## ELC-laskennassa käytettävät menetelmät ja parametrit

Sp-Kiinnitysluottopankki käyttää lainojen ja saamisten sekä taseen ulkopuolisten erien odotettavissa olevien luottotappioiden laskentaan pääsääntöisesti maksukyvyttömyyden todennäköisyys / tappio-osuus (PD\*LG-D\*EAD) -mallia. Vähäriskisille luotoille, joita ovat luotot julkiselle sektorille tai rahoituslaitokselle ja valtion takaamat opintolainat, laskenta tehdään Loss Rate -mallilla (Loss Rate\*LG\*EAD). Laskenta tehdään sopimuskohtaisesti ja se perustuu seuraaviin parametreihin:

- PD % (vain PD/LGD-malli): maksukyvyttömyyden todennäköisyys, joka perustuu ulkoisiin ja sisäisiin luottoluokituksiin.
- Loss Rate % (vain Loss Rate -malli): vastapuolelle vakioitu prosentti, joka määräytyy vastapuolen sektorikoodin perusteella.
- LGD %: arvioitu tappion määrä maksukyvyttömyyshetkellä, huomioi sopimuksen käytettävissä olevat vakuudet.
- EAD: vastuun määrä maksukyvyttömyyshetkellä on vuositasen keskiarvo, jossa huomioidaan sopimus- ja vuositasolle lasketut pääoman lyhennykset ja ennenaikaiset takaisinmaksut niille tuotteille, joille se on mallinnettu. Taseen ulkopuolisten erien katsotaan pysyvän vakiona sopimuksen elinkaaren loppuun asti. Luoton nostamaton osuus huomioidaan laskelmissa täysimääräisenä.

Laskennassa huomioidaan rahan aika-arvo diskonttaamalla sopimukselle laskettu odotettavissa oleva luottotappio. Efektiivisenä korkona käytetään sopimuksen korkoa ja se lasketaan vaiheissa 1 ja 2 bruttokirjanpitoarvolle ja vaiheessa 3 alentuneelle kirjatulle arvolle.

Luottokannan (lainat ja saamiset asiakkailta ja taseen ulkopuoliset erät) odotettavissa olevan luottotappion laskentaan sisällytetään tulevaisuuteen suuntautuvaa tietoa käyttämällä laskennassa kolmea eri talouden skenaariota, jotka perustuvat Säästöpankkiryhmän pääekonomistin laatimiin makrotalouden ennusteisiin. Makrotalouden ennusteiden muutosvaikutukset on mallinnettu ECL-laskennassa käytettävään PD-parametriin. Laskennassa käytettävät skenaariot ja niille asetetut painot ovat: optimistinen 20 %, perus 60 % ja pessimistinen 20 %. ECL-laskennassa käytettävien talouden skenaarioiden ennustehorisontti on kolme vuotta, jonka jälkeisinä vuosina makrotalouden tekijöiden arvojen oletetaan pysyvän vakaina ja vastaavan ennustejakson kolmannen vuoden arvoja. Skenaariot on päivitetty lokakuussa 2021. Alla on esitetty keskeiset makrotalouden tekijät ja niiden ennustetut arvot seuraavalle kolmelle vuodelle (arvojen vaihteluväli eri skenaarioiden välillä).

	2022	2023	2024
EuropeStoxx muutos-%	4 % / 10 %	6 %	6 %
BKT muutos	1 % / 4 %	1,2 % / 1,6 %	1,20 %
Investoinnit	1 % / 4,0 %	2,5 % / 2,5 %	1,5 % / 1,5 %



## ECL-mallin muutokset ja parametrien kalibrointi

Sp-Kiinnitysluottopankki on ottanut tilikauden alussa käyttöön EBA-ohjeistuksen mukaisen maksukyvyttömyyden määritelmän sekä uuden henkilöasiakkaiden luottoluokitusmallin. Henkilöasiakkaiden ECL-laskennassa käytettävät maksukyvyttömyyden toteutumisen todennäköisyyttä kuvastavat PD-parametrit on kalibroitu muutetuille luottoluokille uuden maksukyvyttömyyden määritelmän mukaisiksi. Yritysasiakkaiden PD-parametrit on kalibroitu uuden maksukyvyttömyyden määritelmän mukaisiksi.

Lainojen ja saamisten odotettavissa olevien luottotappioiden laskennan vaiheen 3 kriteerit on yhdenmukaistettu katsauskauden alussa käyttöön otetun EBA-ohjeistuksen mukaisen maksukyvyttömyyden määritelmän kanssa. Sopimus siirtyy vaiheeseen 3, jos yksikin seuraavista kriteereistä täyttyy:

- raja-arvot ylittävä yli 90 päivän maksuviive,
- vakava ulkoinen häiriö; tai
- epävarma takaisinmaksu.

Muutoksen jälkeen odotettavissa olevien luottotappioiden laskennassa sovellettava maksukyvyttömyyden

määritelmä vastaa sisäisessä riskienhallinnassa käytössä olevaa määritelmää.

Lainojen ja saamisten odotettavissa olevien luottotappioiden laskennan vaiheen 2 kriteeriä muutettiin uuden henkilöasiakkaiden luottoluokitusmallin käyttöönoton seurauksena. Vaiheen 2 kriteeriä muutettiin korvaamalla 3 luottoluokan heikkeneminen 4 luottoluokan heikkenemisellä muiden kriteerien pysyessä ennallaan.

Talouden tulevaa kehitystä koskevien ennusteiden huomioiminen luottokannan odotettavissa olevien luottotappioiden laskennassa on uudelleenmallinnettu. Uudessa mallissa käytettävät kolme skenaariota ovat perus, pessimistinen ja optimistinen ja ne perustuvat Säästöpankkiryhmän pääekonomistin laatimiin makrotalouden ennusteisiin. Uuden mallin mukaiset keskeiset makrotalouden muuttujat ovat EuropeStoxx, BKT ja investoinnit. Skenaariolle määritetyt painot perustuvat Säästöpankkiryhmän pääekonomistin ja johdon näemykseen niiden toteutumisen todennäköisyydestä.

Muutoksista aiheutuneet vaikutukset odotettavissa olevien luottotappioiden määrään on esitetty virtalaskelmassa rivillä "ECL-mallin parametrien muutokset".

# LIITE 14. TULOVEROT

(1 000 euroa)	1-12/2021	1-12/2020
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-394	-1 312
Tuloverot	-394	-1 312
Tuloverot yhteensä	-394	-1 312
<b>Voimassaolevan verokannan mukaan laskettujen verojen täsmäytys tuloslaskelmassa esitettyihin veroihin</b>		
Kirjanpidon liikevoitto	1 968	6 561
Kirjanpidon ja verotuksen tuloksen erot		
Verotettava tulos	1 968	6 561
Tilikauden liikevoittoon perustuvat verot yksikön verokannalla	-394	-1 312
Aikaisempien tilikausien verot		
Ylläolevan erittelyn mukainen verokulu	-394	-1 312
Yhteisön tuloveroprosentti	20 %	20 %

# LIITE 15. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN LUOKITTELU

(1 000 euroa) 31.12.2021	Jaksotettu hankintameno	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat	Yhteensä
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta	115 048		115 048
Lainat ja saamiset asiakkailta	2 246 459		2 246 459
Johdannaiset		4 066	4 066
josta käyvän arvo suojausta		4 066	4 066
<b>Varat yhteensä</b>	<b>2 361 507</b>	<b>4 066</b>	<b>2 365 573</b>
Velat luottolaitoksille	701 400		701 400
Liikkeeseenlasketut velkakirjat	1 544 537		1 544 537
<b>Velat yhteensä</b>	<b>2 245 937</b>		<b>2 245 937</b>
<b>31.12.2020</b>	<b>Jaksotettu hankintameno</b>	<b>Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat</b>	<b>Yhteensä</b>
Lainat ja saamiset luottolaitoksilta	85 309		85 309
Lainat ja saamiset asiakkailta	2 145 433		2 145 433
Johdannaiset		20 712	20 712
josta käyvän arvo suojausta		20 712	
<b>Varat yhteensä</b>	<b>2 230 742</b>	<b>20 712</b>	<b>2 251 454</b>
Velat luottolaitoksille	627 830		627 830
Liikkeeseenlasketut velkakirjat	1 511 782		1 511 782
<b>Velat yhteensä</b>	<b>2 139 612</b>		<b>2 139 612</b>

# LIITE 16. LAINAT JA SAAMISET

(1 000 euroa) 31.12.2021	Ei arvonalennettu (brutto)	Odotettavissa olevat luottotappiot (ECL)	Tasearvo
<b>Lainat ja saamiset luottolaitoksilta</b>			
Talletukset*	115 048		115 048
Yhteensä	115 048		115 048

\*josta Talletukset Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluviin luottolaitoksiin 115 046 tuhatta euroa.

## Lainat ja saamiset asiakkailta

Lainat	2 246 942	-483	2 246 459
Yhteensä	2 246 942	-483	2 246 459
Lainat ja saamiset yhteensä	2 361 990	-483	2 361 507

(1 000 euroa)  
31.12.2020

(1 000 euroa) 31.12.2020	Ei arvonalennettu (brutto)	Odotettavissa olevat luottotappiot (ECL)	Tasearvo
<b>Lainat ja saamiset luottolaitoksilta</b>			
Talletukset*	85 309		85 309
Yhteensä	85 309		85 309

\*josta Talletukset Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluviin luottolaitoksiin 85 309 tuhatta euroa.

## Lainat ja saamiset asiakkailta

Lainat	2 146 305	-872	2 145 433
Yhteensä	2 146 305	-872	2 145 433
Lainat ja saamiset yhteensä	2 231 614	-872	2 230 742

# LIITE 17. JOHDANNAISET JA SUOJAUSLASKENTA

Sp-Kiinnitysluottopankki suojaa korkoriskiään käyvän arvon muutoksilta ja soveltaa suojaussuhteisiin suojauslaskentaa. Käyvän arvon suojauksen kohteena on kiinteäkorkoinen liikkeelle laskettu joukkolaina.

Käypää arvoa suojaavien johdannaisten käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmassa erään "Kaupankäynnin nettotuotot". Käypää arvoa suojaattaessa myös

suojaettava kohde on suojauksen ajan arvostettu käypään arvoon, vaikka se muuten arvostettaisiin jaksettuaun hankintamenuon. Suojattavan kohteen käyvän arvon muutos on kirjattu taseessa kyseisen tase-erän oikaisuksi ja tuloslaskelmassa erään "Kaupankäynnin nettotuotot". Suojaavien johdannaisten korot esitetään korkotuottoina ja -kuluina niiden luonteen mukaisesti.

(1 000 euroa)	Nimellisarvo/jäljellä oleva juoksuaika				Käyvät arvot	
	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä	Varat	Velat
<b>31.12.2021</b>						
<b>Suojaavat johdannaissopimukset</b>						
Käyvän arvon suojaus	500 000	500 000	500 000	1 500 000	4 066	-5 362
Korkojohdannaiset	500 000	500 000	500 000	1 500 000	4 066	-5 362
<b>Yhteensä</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>1 500 000</b>	<b>4 066</b>	<b>-5 362</b>
Johdannaiset yhteensä						-1 296

(1 000 euroa)	Nimellisarvo/jäljellä oleva juoksuaika				Käyvät arvot	
	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä	Varat	Velat
<b>31.12.2020</b>						
<b>Suojaavat johdannaissopimukset</b>						
Käyvän arvon suojaus	500 000	500 000	500 000	1 500 000	20 712	
Korkojohdannaiset	500 000	500 000	500 000	1 500 000	20 712	
<b>Yhteensä</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>1 500 000</b>	<b>20 712</b>	
Johdannaiset yhteensä					20 712	

Käyvän arvon suojauksen kohteena olevat kiinteäkorkoiset liikkeelle laskettujen katettujen joukkolainojen nimellisarvo oli tilinpäätöshetkellä 1 500 000 000 euroa ja kirjanpitoarvo 1 500 137 175 euroa. Johdannaissinstrumenttien nimellisarvot vastaavat suojauskohteiden nimellisarvoja.

# LIITE 18. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

(1 000 euroa)	31.12.2021	31.12.2020
Keskeneräiset aineettomat hyödykkeet	260	
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	260	0

Aineettomat hyödykkeet muodostuvat merkittävilta osin ulkoisilta toimijoilta hankituista tietojärjestelmistä.

**2021**

(1 000 euroa)

Aineettomien hyödykkeiden muutokset	Aineettomat hyödykkeet	Keskeneräiset aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1		260	260
Siirrot erien välillä			
Hankintameno 31.12.		260	260
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.			
Tilikauden poistot			
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.			
Kirjanpitoarvo 31.12.		260	260

**2020**

(1 000 euroa)

Aineettomien hyödykkeiden muutokset	Aineettomat hyödykkeet	Keskeneräiset aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1	752		752
Siirrot erien välillä			
	752		752
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-723		-723
Tilikauden poistot	-29		-29
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-752		-752
Kirjanpitoarvo 31.12.	0		0

# LIITE 19. MUUT VARAT

(1 000 euroa)	31.12.2021	31.12.2020
<b>Siirtosaamiset</b>		
Korot	4 360	3 367
Muut siirtosaamiset	4 951	673
Muut varat yhteensä	9 310	4 040

# LIITE 20. VELAT LUOTTOLAITOKSILLE

(1 000 euroa)	31.12.2021	31.12.2020
<b>Velat luottolaitoksille</b>		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat*	701 400	627 830
<b>Velat luottolaitoksille yhteensä</b>	<b>701 400</b>	<b>627 830</b>

\*josta Velat Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluviin luottolaitoksiin 699 200 (608 500) tuhatta euroa.

# LIITE 21. LIIKKEESEENLASKETUT VELKAKIRJAT

(1 000 euroa)	31.12.2021		31.12.2020	
	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo
<b>Jaksoitettuun hankintamenoön arvostettavat</b>				
Muut joukkovelkakirjalainat	50 000	50 000		
Katetut joukkolainat	1 500 000	1 500 137	1 500 000	1 496 153
Katettujen joukkolainojen käyvän arvon arvostus		-5 600		15 629
<b>Liikkeeseenlasketut velkakirjat yhteensä</b>	<b>1 550 000</b>	<b>1 544 537</b>	<b>1 500 000</b>	<b>1 511 782</b>

## SP-KIINNITYSLUOTTOPANKKI OYJ:N LIIKKEESEENLASKETUT KATETUT JOUKKOLAINAT

(1 000 euroa)	Nimellis-arvo	Kirjanpito-arvo	Maturiteetti	Korko-sidonnaisuus	Nimellis-korko	Eräpäivä
Sp-Kiinnitysluottopankki 2017	500 000	499 200	5 v	Kiinteä	0,125 %	24.10.2022
Sp-Kiinnitysluottopankki 2019	500 000	498 131	7 v	Kiinteä	0,050 %	19.6.2026
Sp-Kiinnitysluottopankki 2021	500 000	502 806	7 v	Kiinteä	0,010 %	28.9.2028
<b>Yhteensä</b>	<b>1 500 000</b>	<b>1 500 137</b>				

Sp-Kiinnitysluottopankilla ei ole ollut mitään viivästyksiä ja laiminlyöntejä liittyen sen liikkeeseenlaskemiin velkakirjoihin.



# LIITE 22. VARAUKSET JA MUUT VELAT

(1 000 euroa)	31.12.2021	31.12.2020
<b>Muut velat</b>		
Maksujenvälitysvelat	564	179
Odotettavissa olevat luottotappiot (ECL), taseen ulkopuoliset erät	6	21
Muut velat yhteensä	570	200
<b>Siirtovelat</b>		
Korkovelat	1 025	1 366
Saadut korkoennakot	4	4
Muut siirtovelat	1 863	2 667
Siirtovelat yhteensä	2 891	4 036
Varaukset ja muut velat yhteensä	3 461	4 236

# LIITE 23. OMA PÄÄOMA

(1 000 euroa)	31.12.2021	31.12.2020
Osakepääoma	72 051	67 273
Rahastot		
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	35 972	33 586
Kertyneet voittovarot		
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	10 787	5 538
Tilikauden voitto (tappio)	1 574	5 249
Oma pääoma yhteensä	120 384	111 646

## Osakepääoma

Erään kirjataan maksettu osakepääoma. Mikäli osakepääoma on kokonaan tai osittain merkitsemättä kaupparekisteriin, kaupparekisteriin merkitsemätön osuus on ilmoitettava taseessa omana eränään tämän erän alueränä.

## Sijoitetun vapaan pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon merkitään se osa osakkeiden merkintähinnasta, jota ei merkitä osakepääomaan ja jota ei kirjanpitolain mukaan merkitä vieraaseen pääomaan, sekä sellainen muu oman pääoman sijoitus, jota ei merkitä muuhun rahastoon. Rahastoon merkitään myös se määrä, jolla osakepääomaa alennetaan ja jota ei käytetä tappion kattamiseen tai varojen jakamiseen.

## Kertyneet voittovarot

Erään kirjataan tuloslaskelman osoittama tilikauden tulos sekä tulos edellisiltä tilikausilta siltä osin, kuin sitä ei ole siirretty muihin oman pääoman eriin tai jaettu voitonjakona.

## LIITE 24. VAKUUDET

(1 000 euroa)	31.12.2021	31.12.2020
<b>Annetut vakuudet</b>		
<b>Omien velkojen ja sitoumusten puolesta annetut</b>		
Luotot	2 198 310	2 059 487
Annetut vakuudet yhteensä	2 198 310	2 059 487
<b>Saadut vakuudet</b>		
Kiinteistövakuudet	2 246 484	2 146 126
Muut	2 618	19 509
Saadut vakuudet yhteensä	2 249 102	2 165 635

## LIITE 25. TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET

(1 000 euroa)	31.12.2021	31.12.2020
Luottolupaukset	10 187	7 668
Rahamarkkinatalletus*	90 500	20 000
Taseen ulkopuoliset sitoumukset yhteensä	100 687	27 668

\* Koostuu Säästöpankkien Keskuspankki Suomi Oyj:n kanssa sovitusta rahoitussopimuksista, joissa kauppapäivä on vasta katsauskauden päättymisen jälkeen.

# LIITE 26. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN NETTOUTUS

Sp-Kiinnitysluottopankin johdannaissopimuksiin sovelletaan joko ISDA:n tai Finanssiala ry:n johdannaisy-leissopimusta. Näiden sopimusten perusteella johdannaisten maksuja voidaan netottaa transaktiokohtaisesti

maksupäivittäin ja vastapuolen maksukyvyttömyys- ja konkurssitilanteissa. Sopimusehdoissa voidaan lisäksi vastapuolikohtaisesti sopia vakuuksista. Nämä johdannaiset esitetään taseessa bruttoperusteisesti.

31.12.2021				Määrät, joita ei ole netotettu, mutta jotka sisältyvät päänetotussopimuksiin ja vastaaviin				
(1 000 euroa)	Kirjatut rahoitusvarat, brutto	Taseessa netotetut kirjatut rahoitusvelat, brutto	Kirjanpitoarvo taseessa, netto	Rahoitusinstrumenttien kirjanpitoarvo taseessa, netto	Vakuudeksi saatujen rahoitusinstrumenttien kirjanpitoarvo taseessa, netto	Tase-arvo	Vakuudeksi saatu käteinen	Nettosumma
<b>Varat</b>								
Johdannaissopimukset				4 066		4 066	2 200	1 866
Yhteensä				4 066		4 066	2 200	1 866
<b>Velat</b>								
Johdannaissopimukset				5 362		5 362		5 362
Yhteensä				5 362		5 362		5 362

31.12.2020				Määrät, joita ei ole netotettu, mutta jotka sisältyvät päänetotussopimuksiin ja vastaaviin				
(1 000 euroa)	Kirjatut rahoitusvarat, brutto	Taseessa netotetut kirjatut rahoitusvelat, brutto	Kirjanpitoarvo taseessa, netto	Rahoitusinstrumenttien kirjanpitoarvo taseessa, netto	Vakuudeksi saatujen rahoitusinstrumenttien kirjanpitoarvo taseessa, netto	Tase-arvo	Vakuudeksi saatu käteinen	Nettosumma
<b>Varat</b>								
Johdannaissopimukset				20 712		20 712	19 330	1 382
Yhteensä				20 712		20 712	19 330	1 382
<b>Velat</b>								
Johdannaissopimukset								
Yhteensä								

# LIITE 27. KÄYVÄT ARVOT ARVOSTUS- MENETELMÄN MUKAISESTI

## **Käypään arvoon arvostus**

Rahoitusinstrumentit esitetään Sp-Kiinnitysluottopankin taseessa jaksotettuun hankintamenuun ja käypään arvoon johdannaisten osalta. Sp-Kiinnitysluottopankin tilinpäätöksen laatimisperiaatteissa (liite 2) kuvataan rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostustavan mukaan sekä perusteet arvostamistavoille ja käyvän arvon määrittämiselle.

Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot määritetään ensisijaisesti käyttämällä noteerauksia julkisesti noteeratuilta markkinoilta tai kolmansilta osapuolilta saatuja markkinahintoja. Mikäli markkinanoteerausta ei ole saatavilla, on tase-erät arvostettu diskonttaamalla tulevat kassavirrat raportointipäivän markkinakorkojen avulla. Käteisvarojen osalta käypänä arvona käytetään nimellisarvoa. Myös vaadittaessa maksettavien talletusten osalta katsotaan nimellisarvon vastaavan käypää arvoa.

Sp-Kiinnitysluottopankilla ei ole kertaluontoisesti käypään arvoon arvostettuja varoja.

## **Käyvän arvon hierarkiat**

Taso 1 sisältää rahoitusvarat, joiden arvo määräytyy likvideiltä markkinoilta saatavien noteerausten perusteella. Likvidiksi katsotaan markkina, jossa hinnat ovat saatavilla helposti ja riittävän säännöllisesti. Taseeseen 1 kuuluvat rahoitusinstrumentit, joille noteerataan julkisesti hinta.

Taso 2 sisältää rahoitusvarat, joille ei ole saatavissa noteerausta suoraan toimivilta markkinoilta ja joiden käypä arvo arvioidaan käyttäen arvostusmenetelmiä tai -malleja. Nämä perustuvat oletuksiin, joita tukevat todennettavissa oleva markkinainformaatio, kuten vastaavanlaisten instrumenttien noteerattuja korkoja tai hintoja. Tähän ryhmään kuuluvat mm. asiakkaille myönnettyt lainat sekä yritys- ja sijoitustodistukset.

Taso 3 sisältää rahoitusvarat, joiden käypää arvoa ei saada julkisesta markkinanoteerauksesta tai todennettavissa olevaan markkinainformaatioon perustuvien arvostusmenetelmien tai -mallien avulla. Taseeseen 3 luetaan arvopaperit, joille ei tällä hetkellä ole saatavissa sitovaa markkinanoteerausta. Usein tason 3 käypä arvo perustuu kolmannelta osapuolelta saatavaan hintatietoon. Sp-Kiinnitysluottopankilla ei ole raportointipäivänä sijoituksia, jotka olisi arvostettu tason 3 mukaan.

## **Siirrot tasojen välillä**

Siirrot käyvän arvon hierarkiatasojen välillä katsotaan tapahtuneen siirron aiheuttaman tapahtuman tai olosuhteiden muutoksen toteutumispäivänä.

Siirtoja tasojen 2 ja 3 välillä ei ollut kauden 1.1.-31.12.2021 aikana.

Rahoitusvarat 31.12.2021 (1 000 euroa)	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo hierarkiatasoin			Käypä arvo
		Taso1	Taso2	Taso3	Yhteensä
<b>Käypään arvoon arvostettavat</b>					
Johdannaiset	4 066		4 066		4 066
<b>Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat</b>					
Lainat ja saamiset	2 361 507		2 610 580		2 610 580
Rahoitusvarat yhteensä	2 365 573		2 614 646		2 614 646

Rahoitusvelat 31.12.2021 (1 000 euroa)	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo hierarkiatasoin			Käypä arvo
		Taso1	Taso2	Taso3	Yhteensä
<b>Käypään arvoon arvostettavat</b>					
Johdannaisopimukset	5 362		5 362		5 362
<b>Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat</b>					
Velat luottolaitoksille	701 400		710 720		710 720
Liikkeeseenlasketut velkakirjat*	1 544 537	1 505 525	55 699		1 561 224
Rahoitusvelat yhteensä	2 251 299	1 505 525	771 781		2 277 306

\* Kirjanpitoarvo sisältää suojauslaskennan soveltamisesta aiheutuvaa oikaisua -5,6 miljoonaa euroa.

Rahoitusvarat 31.12.2020 (1 000 euroa)	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo hierarkiatasoin			Käypä arvo
		Taso1	Taso2	Taso3	Yhteensä
<b>Käypään arvoon arvostettavat</b>					
Johdannaiset	20 712		20 712		20 712
<b>Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat</b>					
Lainat ja saamiset	2 230 742		2 486 172		2 486 172
Rahoitusvarat yhteensä	2 251 454		2 506 884	0	2 506 884

Rahoitusvelat 31.12.2020 (1 000 euroa)	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo hierarkiatasoin			Käypä arvo
		Taso1	Taso2	Taso3	Yhteensä
<b>Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat</b>					
Velat luottolaitoksille	627 830		641 301		641 301
Liikkeeseenlasketut velkakirjat*	1 511 782	1 518 100			1 518 100
Rahoitusvelat yhteensä	2 139 612	1 518 100	641 301		2 159 401

\* Kirjanpitoarvo sisältää suojauslaskennan soveltamisesta aiheutuvaa oikaisua 15,6 miljoonaa euroa.

# LIITE 28. LÄHIPIIRITIEDOT

Sp-Kiinnitysluottopankin hallitus on määritellyt Sp-Kiinnitysluottopankin lähipiiriin kuuluvat tahot. Sp-Kiinnitysluottopankin lähipiiriin kuuluu johtoon kuuluvat avainhenkilöt sekä heidän läheiset perheenjäsenensä. Lisäksi lähipiiriin kuuluu yhteisöt, joissa johtoon kuuluvilla avainhenkilöillä ja/tai heidän läheisillä perheenjäsenillään on määräysvalta tai yhteinen määräysvalta. Sp-Kiinnitysluottopankin johtoon kuulu-

viin avainhenkilöihin luetaan Sp-Kiinnitysluottopankin hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja sekä johtoryhmän jäsenet.

Sp-Kiinnitysluottopankilla ei ole omaa henkilöstöä, vaan se ostaa kaikki tarvittavat toiminnot ja tukipalvelut Säästöpankkien yhteenliittymään kuuluvilta yhtiöiltä tai Yhteenliittymälle palveluja tarjoavilta yhtiöiltä.

Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden kompensatio*	2021	2020
(1 000 euroa)		
Lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	34	26
<b>Yhteensä</b>	<b>34</b>	<b>26</b>

\*Avainhenkilöiden kompensatio

2021	Palkat ja palkkiot
Mangs Monika	9
Niuro Jouni	6
Siviranta Petri	5
Toivonen Anne	7
Öhman Ossi	6
Hakala Jussi	1
Syvänen Hannu	2
<b>Yhteensä</b>	<b>34</b>

2020	Palkat ja palkkiot
Ahonen Pirkko	1
Hakala Jussi	5
Syvänen Hannu	8
Siviranta Petri	1
Mangs Monika	6
Toivonen Anne	6
<b>Yhteensä</b>	<b>26</b>

# LIITE 29. TILINPÄÄTÖSPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Säästöpankkiryhmä ja Cognizant tiedottivat 1.2.2022 purkavansa vuonna 2019 allekirjoitetun peruspankkijärjestelmän uudistamiseen liittyvän sopimuksen. Cognizant maksaa Säästöpankkiryhmälle korvauksen sopimuksen purusta. Sopimuksen purkamisella on positiivinen vaikutus Säästöpankkiryhmän vuoden 2022 liikevoittoon, mutta sillä ei ole kuitenkaan vaikutusta Sp-Kiinnitysluottopankin vuoden 2022 liikevoittoon. Säästöpankkiryhmä jatkaa määrätietoisesti peruspank-

kijärjestelmän kehitystyötä. Sopimuksen purkamisella ei ole vaikutusta Säästöpankkiryhmän asiakkaiden palveluihin.

Sp-Kiinnitysluottopankin hallituksen tiedossa ei ole muita seikkoja, jotka olennaisesti vaikuttaisivat Sp-Kiinnitysluottopankin taloudelliseen asemaan tilinpäätöksen valmistumisen jälkeiseltä ajalta.



# LIITE 30. PILARI III –LIITETIEDOT

Sp-Kiinnitysluottopankki kuuluu Säästöpankkien yhteenliittymään ja Säästöpankkiryhmään. Sp-Kiinnitysluottopankin vakavaraisuutta koskevat tiedot sisältyvät Säästöpankkien yhteenliittymän vakavaraisuutta koskeviin tietoihin, jotka esitetään Säästöpankkiryhmän konsolidoidussa tilinpäätöksessä. Säästöpankkiryhmä julkistaa ns. Pilari III:n mukaiset vakavaraisuustiedot erikseen tilinpäätöksen yhteydessä. Finanssivalvonta on myöntänyt luvan olla vähentämättä Yhteenliittymän jäsenluottolaitosten sisäisiä omistussuosuuksia omien va-

rojen instrumenteista laskettaessa omia varoja yksittäisen laitoksen tasolla ja alakonsolidointiryhmän tasolla. Lisäksi Finanssivalvonta on myöntänyt luvan soveltaa 0 prosentin riskipainoa Yhteenliittymän yhteisvastuun piirissä oleviin sisäisiin luottolaitosvastuisiin. Luvat perustuvat EU:n vakavaraisuusasetukseen (EU 575/2013) ja lakiin talletuspankkien yhteenliittymästä (599/2010). Säästöpankkiryhmän tilinpäätöksen jäljennös on saatavissa internetosoitteesta [www.saastopankki.fi](http://www.saastopankki.fi) tai Säästöpankkiliiton toimitiloista käyntiosoitteesta Teollisuuskatu 33, 00510 Helsinki.

# Tilintarkastuskertomus

Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:n yhtiökokoukselle

## Tilinpäätöksen tilintarkastus

### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj:n (y-tunnus 2685273-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2021. Tilinpäätös sisältää pankin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan pankin taloudellisesta asemasta, toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausuntonamme on ristiriidaton hallitukselle annetun lisäraportin kanssa.

### Lausunnon perustelut

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

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

Yhtiölle suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty tilinpäätöksen liitetiedossa 11.

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

### Olenaisuus

Tarkastuksemme laajuuteen on vaikuttanut soveltamamme olenaisuus. Olenaisuus on määritetty perustuen ammatilliseen harkintaamme ja se ohjaa tarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden määrittämisessä, sekä todettujen virheellisyyksien vaikutusten arvioimisessa suhteessa tilinpäätökseen kokonaisuutena. Olenaisuuden taso perustuu arvioomme sellaisten virheellisyyksien suuruudesta, joilla yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa olevan vaikutusta tilinpäätöksen käyttäjien tekemiin taloudellisiin päätöksiin. Olemme ottaneet huomioon myös sellaiset virheellisyydet, jotka laadullisten seikkojen vuoksi ovat mielestämme olennaisia tilinpäätöksen käyttäjille.

### Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessamme sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa. EU-asetuksen 537/2014 10 artiklan 2 c -kohdan mukaiset merkittävät olennaisen virheellisyyden riskit sisältyvät alla kuvattuihin tilintarkastuksen kannalta keskeisiin seikkoihin.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontroleja. Tähän on sisällynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riski.

---

## TILINTARKASTUKSEN KANNALTA KESKEISET SEIKAT

---

---

## KUINKA KYSEISIÄ SEIKKOJA KÄSITELTIIN TILINTARKASTUKSESSA

---

---

### Saamisten arvostaminen (Lainat ja saamiset asiakkailta); Tilinpäätöksen liitteet 2, 3, 4 ja 13

---

- IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardin mukaisten odotettavissa olevien luottotappioiden laskenta perustuu yhtiön käyttämiin laskentamalleihin. Laskennassa käytetään oletuksia, arvioita ja johdon harkintaa, jotka koskevat erityisesti odotettavissa olevan luottotappion todennäköisyyttä, vakuuksien arvostamista sekä luottoriskin merkittävän kasvun määrittämistä.
- Odotettavissa olevien luottotappioiden laskennan osatekijöitä päivitetään ja tarkennetaan toteutuneen luottoriskikehityksen, laskentaprosessin validoinnin ja kehittämisen sekä sääntelymuutosten ja -vaatimusten perusteella.
- Saamisten tasearvon merkittävydestä, käytettävien laskentamenetelmien monimutkaisuudesta ja arvostamiseen liittyvästä johdon harkinnasta johtuen saamisten arvostaminen on tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka.
- Olemme arvioineet luotonannon ohjeistuksen noudattamista, saamisten kirjaus- ja arvostusperiaatteiden asianmukaisuutta sekä testanneet saamisten arvostamiseen sekä arvonalentumisten kirjaamiseen ja valvontaan liittyviä kontrolleja.
- Olemme muodostaneet käsityksen odotettavissa olevien luottotappioiden laskennan kontrolloimattomuudesta keskitettyjä tarkastustoimenpiteitä hyödyntäen.
- Lisäksi olemme arvioineet saamisista ja odotettavissa olevia luottotappioita koskevien tilinpäätöksen liitetietojen asianmukaisuutta.

---

### Johdannaisinstrumenttien arvostaminen; Tilinpäätöksen liitteet 2, 8 ja 17

---

- Yhtiö suojaa korkoriskiään käyvän arvon muutoksilta ja soveltaa suojaussuhteisiin suojauslaskentaa.
- Tilikauden päättyessä yhtiön johdannaisten nimellisarvo on merkittävä, yhteensä 1,5 mrd. euroa. Koska johdannaiset arvostetaan tilinpäätöstä laadittaessa käypään arvoon, tästä voi syntyä tuloslaskelmaan merkittävää volatiliiteettia.
- Yhtiön käyttämien johdannaisten käypää arvoa ei voida määrittää suoraan toimivilta markkinoilta saatujen noteerausten
- Olemme arvioineet yhtiön käyttämien johdannaisten käyvän arvon suojauslaskennan ja arvostusperiaatteiden asianmukaisuutta sekä soveltuvan tilinpäätösnormiston noudattamista.
- Olemme myös arvioineet johdannaisille määritettyjen käypien arvojen oikeellisuutta.
- Lisäksi olemme arvioineet johdannaisia koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.

perusteella, vaan yhtiö määrittää käyvät arvot käyttämällä soveltuvia arvostusmalleja.

### Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

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

### Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

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

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

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

— Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

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

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

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

### **Muut raportointivelvoitteet**

#### **Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot**

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 16.4.2015 alkaen yhtäjaksoisesti 7 vuotta.

#### **Muu informaatio**

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

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

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 4. helmikuuta 2022

KPMG OY AB

Mikko Kylliäinen  
KHT



Sp-Kiinnitysluottopankki Oyj

Y-TUNNUS: 2685273-8 | POSTI-/KÄYNTIOSOITE: SP-KIINNITYSLUOTTOPANKKI OYJ,  
TEOLLISUUSKATU 33, 00510 HELSINKI | KOTIPAikka: HELSINKI