

SAMPO ASUNTOLUOTTOPANKKI OYJ

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS 2009

SAMPO ASUNTOLUOTTOPIANKKI OYJ

SISÄLLYSLUETTELO

Hallituksen toimintakertomus	1
Tuloslaskelma	6
Tase	7
Oman pääoman muutoslaskelma	8
Rahavirtalaskelma	9
Vakavaraisuus	10
Tilinpäätöksen liitetiedot	11
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	16
Hallituksen esitys voittovarojen käyttämisestä	17
Tilintarkastuskertomus	18

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Sampo Asuntoluottopankki Oyj:n tilikauden voitto oli 19,0 miljoonaa euroa.

Toiminta-ajatus

Asuntoluottopankki on Sampo Pankki Oyj:n kokonaan omistama tytäryhtiö, jonka toiminta-ajatuksena on joukkovelkakirjalainojen liikkeeseenlaskulla hankkia Sampo Pankki –konsernille edullista ja talletuksista riippumatonta jälleenrahoitusta joukkovelkakirjalainamarkkinoilta.

Asuntoluottopankki laskee liikkeeseen kiinnitysluottopankkilaisa tarkoitettuja kiinteistövakuudellisia joukkovelkakirjalainoja. Näiden joukkovelkakirjalainojen vakuudeksi asetettavat kiinteistöluotot Asuntoluottopankki ostaa emoyhtiöltään Sampo Pankki Oyj:ltä. Ostettavien luottojen tulee täyttää kiinnitysluottopankkilain ja jvk-ohjelman ehdot sekä Asuntoluottopankin hallituksen määräämät edellytykset. Päätökset luottojen ostamisesta tehdään Asuntoluottopankin hallituksessa. Asuntoluottopankki ei itse myönnä luottoja asiakkaille.

Syyskuussa 2005 yhtiö perusti 5 miljardin euron suuruisen jvk-ohjelman (Euro Medium Term Covered Note Programme), jonka puitteissa yhtiö on aikaisempina tilikausina laskenut liikkeeseen kaksi 1 miljardin euron suuruista kiinteistövakuudellista joukkovelkakirjalainaa. Moody's Investors Service Ltd on myöntänyt molemmille lainoille luottokelpoisuusluokituksen Aaa. Kuluneella tilikaudella yhtiö ei ole laskenut liikkeeseen uusia kiinteistövakuudellisia joukkovelkakirjalainoja.

Tulos

Tilikauden voitto ennen veroja oli 25,7 miljoonaa euroa, kun se edellisellä tilikaudella oli 15,4 miljoonaa euroa. Tilikauden voitto oli 19,0 miljoonaa euroa (11,4). Korkokate nousi 30,3 miljoonaan euroon (19,9).

Tase

Yhtiön antolainauskanta tilikauden lopussa oli 2 072,7 miljoonaa euroa (2 112,2). Asuntoluottopankki ostaa kiinteistöluottoja Sampo Pankilta kiinteistövakuudellisten joukkovelkakirjalainojen vakuudeksi. Vuoden 2009 aikana kiinteistöluottoja ostettiin yhteensä 459 miljoonalla eurolla.

Järjestämättömien saamisten määrä oli 3,1 miljoonaa euroa (3,7). Vuoden aikana ei syntynyt arvonalentumistappioita.

Yhtiön lyhytaikainen varainhankinta perustui Danske Bank A/S:n myöntämään luotolliseen tiliin ja Sampo Pankista otettuihin lyhytaikaisiin lainoihin.

Kiinteistövakuudellisten joukkovelkakirjalainojen määrä oli kirjanpitoarvoltaan 2 050,1 miljoonaa euroa (2 024,1) ja nimellisarvoltaan 2 000,0 miljoonaa euroa (2 000,0).

Kiinteistövakuudellisten joukkovelkakirjalainojen vakuutena oli kiinteistöluottoja 2 064,7 miljoonaa euroa ja kiinnitysluottopankkilain 13 §:n mukaisia täytevakuuksia 143,0 miljoonaa euroa, yhteensä 2 207,7 miljoonaa euroa (2 401,5). Kiinteistöluotot on arvostettu käypään arvoon.

Vakavaraisuus

Vakavaraisuussuhdeluku oli vuoden lopussa 18,9 prosenttia (15,4). Ensisijaisten omien varojen suhdeluku oli 14,4 prosenttia (11,2).

Riskipainotetut saamiset ja vastuut laskivat 888,2 miljoonaan euroon (967,1).

Taulukossa 1 on esitetty Asuntoluottopankin vakavaraisuuden minimipääomavaatimukset salkuittain.

MINIMIPÄÄOMAVAATIMUKSET SALKUITTAIN

EUR

	12/2009
Luotto- ja vastapuoliriskin omien varojen vaatimus	68 297 696
Saamiset valtiolta ja keskuspankeilta	0
Saamiset julkisyhteisöiltä ja julkisoikeudellisilta laitoksilta	0
Saamiset luottolaitoksilta ja sijoituspalveluyrityksiltä	626 592
Saamiset yrityksiltä	15 440
Vähittäissaamiset	17 372 100
Kiinteistövakuudelliset saamiset	48 593 388
Erääntyneet saamiset	543 600
Erät, jotka viranomaisen määrityksen mukaan sisältävät korkean riskin	0
Katetut joukkolainat	1 146 576
Muut erät	0
Arvopaperistettut erät	0
Markkinariskin omien varojen vaatimus	0
Operatiivisen riskin omien varojen vaatimus	2 757 012
OMIEN VAROJEN VÄHIMMÄISVAATIMUS YHTEENSÄ	71 054 708

Luotto- ja vakuussalkku

Kiinnitysluottopankkilain mukaan kiinteistövakuudellisten joukkovelkakirjalainojen vakuutena on oltava lainoja tai sellaisia lainanosia, joiden pääoma on enintään 60 % lainan vakuuden käyvästä arvosta, määrä, jonka kirjanpitoarvo ylittää liikkeessä olevien joukkovelkalainojen yhteenlasketun kirjanpitoarvon. Tällaisia lainoja oli 1 999,6 miljoonaa euroa eli 97,54 % vakuutena olevasta lainakannasta. Lainoja, joiden pääoma ylitti 60 % niiden vakuuden käyvästä arvosta, oli 50,5 miljoonaa euroa eli 2,46 % lainakannasta.

Vakuutena oleva lainakanta ilman arvostuksia yhteensä oli vuoden vaihteessa 2 050,1 miljoonaa euroa ja se koostui noin 47 000 lainasta, joiden keskikoko oli noin 43 000 euroa. Lainakannan suhde niiden vakuuksien yhteenlaskettuun käypään arvoon on 37,59 %. Lainojen vakuuksina on asumistarkoitukseen käytettäviä kiinteistöjä ja asunto-osakkeita. Kaikki vakuudet sijaitsevat Suomessa.

Lisäksi joukkovelkakirjalainojen vakuutena käytettiin väliaikaisesti kiinnitysluottopankkilain 13 §:ssä tarkoitettuja täytevakuuksia. Täytevakuudet koostuivat luottokelpoisuusluokkaan Aaa luokiteltujen

luottolaitosten liikkeeseen laskemista velkapapereista ja niiden nimellismäärä oli vuodenvaihteessa 150 miljoonaa euroa.

Kiinnitysluottopankkilain 9a §:ään perustuvan Finanssivalvonnan standardin 4.4c mukainen diskontattu keskimaturiteetti oli vakuutena olevalle lainakannalle ja täytevakuuksille 7,10 vuotta ja liikkeessä oleville joukkovelkakirjalainoille 1,22 vuotta.

Jvk-ohjelman ehtojen mukaan vakuutena olevan lainakannan kirjanpitoarvon ja täytevakuuksien nimellismäärän pitää kattaa kiinteistövakuudellisten jvk-lainojen ulkona oleva määrä vähintään 105%:sti. Vuodenvaihteessa tämä tunnusluku oli 110,00%.

Riskienhallinta

Asuntoluottopankin riskienhallinnan periaatteet perustuvat kiinnitysluottopankkeja koskevaan lainsäädäntöön. Lisäksi yhtiön hallitus hyväksyy vuosittain Asuntoluottopankin riskejä koskevat periaatteet.

Luottoriski

Sampo Pankki Oyj arvioi omassa luotonmyönnössään henkilöasiakkaiden luottokelpoisuutta tarkastelemalla asiakkaan tai hänen perheensä tuloja, elinkustannuksia ja velkojenhoitovelvoitteita sekä muita asiakkaan maksukykyä ennustavia tekijöitä. Näiden tekijöiden lopputuloksena saadaan asiakkaan luokituspisteet (scoring). Luottokelpoisuuden arvioinnin epävarmuutta katetaan vakuudella, joka henkilöasiakkaille myönnettävissä luotoissa on useimmiten asunto. Asuntoluottopankki hyödyntää tietoja omassa päätöksenteossaan.

Pankki mittaa luottoriskejään tilastollisen luottoriskimallin avulla, jonka tavoitteena on arvioida sekä odotettavissa olevien että odottamattomien tappioiden määrää. Mittaus pohjautuu asiakkaan luottokelpoisuusluokituksen tuloksena syntyvään maksukyvyttömyyden todennäköisyyteen sekä arvioituun taloudelliseen tappioon maksukyvyttömyystilanteessa.

Vakuuksien arvioinnissa noudatetaan emoyhtiön laatimia ja Asuntoluottopankin hallituksen hyväksymiä kirjallisia ohjeita, joiden mukaan vakuuden arviointi tapahtuu joko osana luottopäätöstä tai itsenäisellä luottopäätöksellä. Vakuudet arvostetaan vakuuden hyväksymishetkellä ja sen jälkeen säännöllisesti.

Asuinkiinteistöjen sekä asumiskäytössä olevien asunto-osakeyhtiön osakkeiden ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden on oltava luottopäätösprosessista riippumattoman arvioitsijan arvioimia. Riippumattomalla arvioitsijalla tarkoitetaan henkilöä, jolla on riittävä pätevyys ja kokemus arvioinnin suorittamiseen.

Riippumattomana ulkopuolisena arvioitsijana voivat olla autorisoitu AKA-tutkinnon suorittanut henkilö, Kiinteistömaailma –ketjun kiinteistöarviointitutkinnon (KaT) suorittanut välittäjä tai kiinteistönvälitystutkinnon (LKV) suorittanut välittäjä.

Emoyhtiön henkilökuntaan kuuluva henkilö voi toimia riippumattomana arvioitsijana tavanomaisten asuntojen osalta, mikäli henkilöllä on vähintään 5 vuoden kokemus luottovaltuutettuna toimimisesta sekä asuntovakuuksien arvioinnista ja arvion tekemisen pohjaksi on käytettävissä ajankohtaista tilastotietoa. Lisäksi edellytetään, että henkilö ei ole esittelijänä eikä päättäjänä luotossa, jolle kuuluvaa vakuutta arvioidaan eikä henkilö ole luoton osallisen tai pantin omistajan läheinen tai ole läheisessä taloudellisessa suhteessa luoton osalliseen tai pantin omistajaan.

Riippumattoman arvioitsijan vaatimus täyttyy myös, jos käytettävissä on aito (ei-läheisten välinen) tuore enintään yhden vuoden vanha kauppakirja.

Asuntovakuuksien arvojen kehitystä seurataan ja vakuuksien arvot päivitetään automaattisesti järjestelmässä Tilastokeskuksesta saatavilla hintaindekseillä neljännesvuosittain. Jos automaattinen indeksipäivitys ei onnistu esim. vähäisten kauppamäärien takia, vakuuden arvo päivitetään vuosittain manuaalisesti.

Asumistarkoituksiin käytettäviä kiinteistöjä ja asunto-osakkeita on Asuntoluottopankissa vakuutena yhteensä noin 46.600 kappaletta, joiden yhteenlaskettu käypä arvo on noin 7.394 miljoonaa euroa. Vakuudet jakautuvat käyvän arvon mukaan seuraavasti:

Vakuuden käypä arvo	Kpl (%)	Arvo (%)
0 – 50 teur	10	1
50 – 100 teur	21	10
100 – 200 teur	43	39
200 – 300 teur	18	27
300 – 500 teur	7	17
Yli 500 teur	1	5
Yhteensä	100	100

Asuntoluottopankki pitää rekisteriä liikkeeseen laskemistaan vakuudellisista joukkovelkakirjalainoista sekä niiden vakuuksista. Rekisterissä olevaa lainaa voidaan käyttää liikkeeseen laskettujen joukkovelkakirjalainojen vakuutena vain siltä osin, kuin sen pääoma on enintään 60 %:a vakuuden käyvästä arvosta. Pankki toimittaa rekisterin tiedot Finanssivalvonnalle kuukausittain.

Markkinariski

Yhtiön markkinariskien hallinta perustuu Asuntoluottopankin hallituksen hyväksymään markkina- ja rahoitusriskien hallintapolitiikkaan. Riskienhallintaan liittyvät palvelut ostetaan Sampo Pankin Rahoitustaseen hallinta - yksiköltä, joka seuraa yhtiön korkoriskitilannetta ja muita mahdollisia markkinariskejä sekä huolehtii riskien hallinnasta Asuntoluottopankin hallituksen asettamien periaatteiden ja rajojen puitteissa.

Asuntoluottopankki suojautuu korkoriskiltä johdannaissopimuksilla. Kaikkien johdannaissopimusten vastapuolena on Sampo Pankki Oyj ja Danske Bank A/S, Sampo Pankin emoyhtiö.

Asuntoluottopankki on suojannut asuntolainakantansa kahdella koronvaihtosopimuksella, joista toinen kohdistuu kiinteäkorkoiseen ja toinen vaihtuvakorkoiseen asuntolainakantaan. Koronvaihtosopimuksilla vaihdetaan suojattavien asuntolainojen pohjakorkokassavirrat (lainan kokonaiskorko vähennettynä asiakaskohtaisella marginaalilla) kolmen kuukauden euribor –kassavirtoihin. Kiinteäkorkoisia asuntolainoja suojaavan koronvaihtosopimuksen eräpäivä määräytyy suojattujen lainojen kiinteän korkoperiodin päättymispäivän mukaan ja vaihtuvakorkoisia asuntolainoja suojaavan sopimuksen eräpäivä suojattujen lainojen eräpäivän mukaan.

Edellä mainittujen sopimusten vastaeränä on kaksi koronvaihtosopimusta, joilla Asuntoluottopankki on vaihtanut liikkeeseen laskemiensa kiinteistövakuudellisten joukkovelkakirjalainojen kiinteät kuponkikorot kolmen kuukauden euribor -korkoon. Tehtyjen koronvaihtosopimusten yhteisvaikutuksesta Asuntoluottopankin tase on lähes korkoriskitön.

Liikkeeseen laskettujen joukkovelkakirjalainojen ja kiinteäkorkoisen asuntolainakannan suojaamiseksi tehdyt koronvaihtosopimukset täyttävät IAS 39:n mukaiset suojauslaskennan ehdot ja niihin on sovellettu suojauslaskentaa. Vaihtuvakorkoisia asuntolainoja suojaava sopimus ei täytä IAS 39:n mukaisia suojauslaskennan ehtoja, joten se on kirjanpidossa käsitelty muuna kuin suojaavana johdannaissopimuksena ja sen tulosvaikutus esitetty arvopaperikaupan nettotuotoissa.

Hallinto ja henkilöstö

Kauden aikana Asuntoluottopankin palveluksessa ei ollut henkilökuntaa, vaan tarvittavat palvelut ostettiin Sampo Pankki Oyj:ltä.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 31.3.2009 hallituksen jäseniksi valittiin Aki Palo, Jukka Huotari ja Kirsi Autiosalo. Hallituksen puheenjohtajana toimi Aki Palo. Yhtiön toimitusjohtajana toimi Jari Raassina.

Tilintarkastajiksi varsinaisessa yhtiökokouksessa valittiin KHT-yhteisö Ernst & Young Oy, päävastuunalaisena tilintarkastajana KHT Kunto Pekkala sekä KHT Tomi Englund.

Näkymät vuodelle 2010

Uusien asuntolainojen määrä supistui selvästi vuonna 2009, mutta aivan vuoden lopulla niiden määrä kääntyi selvään nousuun. Asuntolainakanta Suomessa kasvoi vuoden aikana kuusi prosenttia. Vuonna 2010 uusien asuntolainojen kysyntä säilynee ennallaan ja lainakanta kasvaa vielä hieman. Asuntolainojen koroissa on odotettavissa lievää nousua, mutta kuluttajien luottamus pitää asuntokaupan verraten vilkkaana.

Edellä mainittu kehitys mahdollistaa myös Asuntoluottopankin toiminnan laajentamisen. Yhtiö ei kuitenkaan tällä hetkellä suunnittele uusien kiinteistövakuudellisten joukkovelkakirjalainojen liikkeeseenlaskua.

Hallituksen voitonjakoehdotus

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoja ei makseta.

Sampo Asuntoluottopankki Oyj julkaisee tilivuoden aikana yhden osavuosisikatsauksen.

TULOSLASKELMA

EUR	1.1.2009-31.12.2009 1000 EUR	1.1.2008-31.12.2008 1000 EUR
Korkotuotot	99 314	94 142
Korkokulut	-69 057	-74 197
KORKOKATE	30 256	19 945
Palkkiotuotot	499	469
Palkkiokulut	-266	-266
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot		
Arvopaperikaupan nettotuotot	-246	-1 864
Suojauslaskennan nettotulos	-26	1 538
Hallintokulut		
Muut hallintokulut	-4 284	-4 220
Liiketoiminnan muut kulut	-199	-218
VOITTO ENNEN VEROJA	25 733	15 383
TULOVEROT	-6 691	-4 000
TILIKAUDEN VOITTO	19 042	11 383

SAMPO ASUNTOLUOTTOPANKKI OYJ:N LAAJA TULOSLASKELMA

	1.1.2009-31.12.2009	1.1.2008-31.12.2008
Laajan tuloslaskelman erät yhteensä	-	-
Tilikauden voitto yhteensä	19 042	11 383
Tilikauden laaja tulos yhteensä	19 042	11 383

Sampo Asuntoluottopankilla ei ole tuottoja, jotka tulisi ilmoittaa IAS 1 mukaisesti Laajan tuloslaskelman alla.

TASE

EUR	31.12.2009		31.12.2008	
	1000 EUR		1000 EUR	
VASTAAVAA				
Saamiset luottolaitoksilta				
Vaadittaessa maksettavat	8 217		-	
Muut	<u>16 000</u>	24 217	<u>16 000</u>	16 000
Saamiset yleisöiltä ja julkisyhteisöiltä				
Muut kuin vaadittaessa maksettavat		2 072 676		2 112 229
Saamistodistukset		143 039		292 291
Johdannaisopimukset		72 973		43 863
Muut varat		-		0
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot		2 662		8 801
VASTAAVAA YHTEENSÄ		<u>2 315 567</u>		<u>2 473 184</u>
VASTATTAVAA				
VIERAS PÄÄOMA				
Velat luottolaitoksille				
Muut		66 507		266 059
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat				
Joukkovelkakirjalainat		2 050 074		2 024 147
Johdannaisopimukset ja muut kaupankäynti- tarkoituksessa pidettävät velat		14 104		16 352
Muut velat		43		43
Siirtovelat ja saadut ennakot		17 183		17 970
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		40 000		40 000
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	41 050		41 050	
Ylikurssirahasto	35 000		35 000	
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	32 563		21 180	
Tilikauden voitto	<u>19 042</u>	127 655	<u>11 383</u>	108 613
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<u>2 315 567</u>		<u>2 473 184</u>
TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKSET				
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset				
Muut		<u>5 016</u>		<u>8 271</u>

1 000 EUR	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2008 IFRS	41 050	35 000	-	21 180	97 230
Myytävissä olevat rahoitusvarat					0
- käyvän arvon muutos					0
Tilikauden voitto				11 383	11 383
Oma pääoma 31.12.2008	41 050	35 000	-	32 563	108 613
Oma pääoma 1.1.2009 IFRS	41 050	35 000	-	32 563	108 613
Myytävissä olevat rahoitusvarat					0
- käyvän arvon muutos					0
Tilikauden voitto				19 042	19 042
Oma pääoma 31.12.2009	41 050	35 000	-	51 605	127 655

SAMPO ASUNTOLUOTTOPANKKI OYJ:N RAHAVIRTALASKELMA

9

1000 e

	2009	2008
Kauden alun rahavarat	16 000	44 563
Liiketoiminnan rahavirta	8 217	-28 563
Rahoituksen rahavirta	-	-
Kauden lopun rahavarat	24 217	16 000

Konserni laatii kassavirtalaskelmansa epäsuoraa esitystapaa käyttäen. Laskelma perustuu voittoon ennen veroja ja näyttää liiketoiminnan, rahoituksen ja investointien rahavirrat sekä rahavarojen muutoksen vuoden aikana.

Rahavaroina käsitellään käteiset varat, joita ovat kassa ja vaadittaessa maksettavat saamiset keskuspankeilta, sekä vaadittavissa maksettavat saamiset muilta pankeilta, joiden maturiteetti on alle kolme kuukautta.

VAKAVARAISUUS

1 000 EUR

31.12.2009

31.12.2008

OMAT VARAT

Ensisijaiset omat varat

127 655

108 613

Osakepääoma

41 050

41 050

Ylikursisirahasto

35 000

35 000

Vapaa oma pääoma

51 605

32 563

Toissijaiset omat varat

40 000

40 000

Velat, joilla on huonompi etuoikeus

40 000

40 000

Muu toissijainen pääoma

-

-

OMAT VARAT YHTEENSÄ

167 655

148 613

RISKIPAINOTETUT SAAMISET JA VASTUUT

888 184

967 140

OMIEN VAROJEN VÄHIMMÄISVAATIMUS

71 055

77 371

(8% Riskipainotetuista saamisista ja vastuista)

Luotto- ja vastapuolirisiki

68 298

75 172

Markkinariski

-

-

Operatiivinen riski

2 757

2 199

VAKAVARAISUUSUHDELUKU, %

- Omat varat yhteensä/

Riskipainotetut saamiset ja vastuut

18,88 %

15,37 %

- Ensisijaiset omat varat/

Riskipainotetut saamiset ja vastuut

14,37 %

11,23 %

Vakavaraisuussuhde on laskettu luottolaitoslain 5 luvun 44-48§ ja 54-66§:ien mukaisesti.

Luotto- ja operatiivisen riskin riskipainotetut saamiset ja vastuut on laskettu vakio menetelmää käyttäen .

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Sampo Asuntoluottopankki Oyj:n tilinpäätös on laadittu noudattaen EU:n hyväksymien IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostusperiaatteita.

Tilinpäätös 2009 on luettavissa Sampo Pankin internetsivuilta
<http://www.sampopankki.fi>.

1000 EUR

	2009	2008
1 Korkotuotot ja -kulut tase-erittäin		
Korkotuotot		
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavista saamistodistuksista	-	-
Saamisista luottolaitoksilta	209	4 476
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	74 072	112 661
Saamistodistuksista	4 148	7 573
Johdannaissopimukset	20 884	-30 569
Muut korkotuotot	-	0
Yhteensä	99 314	94 142
Korkokulut		
Veloista luottolaitoksille ja keskuspankeille	2 195	5 483
Yleiseen liikkeeseen lasketuista velkakirjoista	65 991	65 977
Veloista, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	870	2 073
Muut korkokulut	1	664
Yhteensä	69 057	74 197
Josta samaan konserniin kuuluvilta yhtiöiltä saadut korkotuotot	21 093	-26 093
suoritetut korkokulut	3 066	8 221
2 Palkkiotuotot ja -kulut	2009	2008
Palkkiotuotot		
Luotonannosta	499	469
Muusta toiminnasta	-	-
Yhteensä	499	469
Palkkiokulut		
Maksetut toimitusmaksut	0	0
Säilytyspalkkiot	265	266
Yhteensä	266	266
3 Arvopaperikaupan nettotuotot	2009	2008
	Käyvän arvon muutokset	Käyvän arvon muutokset
Saamistodistuksista	1 128	-3 951
Muista	-1 374	2 087
Arvopaperikaupan nettotuotot yhteensä	-246	-1 864
4 Suojauslaskennan nettotulos	2009	2008
Suojaavien johdannaissopimusten käyvän arvon muutos netto	31 197	78 853
Suojattujen kohteiden käyvän arvon muutos netto	-31 223	-77 315
Yhteensä	-26	1 538

5 Liiketoiminta-alueita ja maantieteellisiä markkina-alueita koskevat tiedot

	2009			
	Tuotot	Liikevoitto	Varat	Velat
Toimialoitain				
Kiinnitysluottopankkitoiminta	30 482	25 733	2 315 567	2 187 911
Markkina-alueittain				
Suomi	30 482	25 733	2 315 567	2 187 911
	2008			
	Tuotot	Liikevoitto	Varat	Velat
Toimialoitain				
Kiinnitysluottopankkitoiminta	20 087	15 383	2 473 184	2 364 571
Markkina-alueittain				
Suomi	20 087	15 383	2 473 184	2 364 571

Tuottoihin sisältyy korkokate, palkkiotuotot, arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot, myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot ja suojauslaskennan nettotulos.

	2009	2008
6 Saamiset luottolaitoksilta		
Kotimaisilta luottolaitoksilta		
Vaadittaessa maksettavat	8 217	-
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	16 000	16 000
Yhteensä	24 217	16 000
7 Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Yritykset ja asuntoyhteisöt	292	165
Kotitaloudet	2 067 089	2 108 437
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	1 758	1 889
Ulkomat	3 536	1 738
Yhteensä	2 072 676	2 112 229
Järjestämättömät saamiset		
Kotitaloudet	3 106	3 677
Saamiset asiakkailta		
Tuotteittain		
Asuntoluotot	1 922 927	1 947 163
Kulutusluotot	76 565	90 301
Muut henkilöasiakasluotot	72 891	74 601
Muut yritysluotot	292	165
Yhteensä	2 072 676	2 112 229
8 Saamistodistukset		
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat	-	-
Muut saamistodistukset	143 039	292 291
Yhteensä	143 039	292 291

9 Johdannaissopimukset

13

	2009			2009	
	Kohde-etuuden nimellisarvo			Käypä arvo	
	Jäljellä oleva maturiteetti			Positiivinen	Negatiivinen
	Alle 5 vuotta	5-15 vuotta	Yli 15 vuotta		
Suojaamistarkoituksessa tehdyt sopimukset					
Koronvaihtosopimukset	2 000 000	-	91 988	66 535	5 827
- joista konserniyhtiöiden kanssa	2 000 000	-	91 988		
Muussa kuin suojaamistarkoituksessa tehdyt sopimukset					
Koronvaihtosopimukset	1 959 833	-	-	276	4 881
- joista konserniyhtiöiden kanssa	1 959 833	-	-		
Muut johdannaissopimukset	150 361	-	-	6 163	3 396
- joista konserniyhtiöiden kanssa	-				

	2008			2008	
	Kohde-etuuden nimellisarvo			Käypä arvo	
	Jäljellä oleva maturiteetti			Positiivinen	Negatiivinen
	Alle 5 vuotta	5-15 vuotta	Yli 15 vuotta		
Suojaamistarkoituksessa tehdyt sopimukset					
Koronvaihtosopimukset	2 000 000	-	114 385	37 934	3 602
- joista konserniyhtiöiden kanssa	2 000 000	-	114 385		
Muussa kuin suojaamistarkoituksessa tehdyt sopimukset					
Koronvaihtosopimukset	1 886 609	-	-	-	12 750
- joista konserniyhtiöiden kanssa	1 886 609	-	-		
Muut johdannaissopimukset	300 000	-	-	5 929	-
- joista konserniyhtiöiden kanssa	-				

	2009	2008
10 Siirtosaamiset ja maksetut ennakot		
Siirtyvät korot	2 280	8 801
Muut	381	-
Yhteensä	2 662	8 801

	2009	2008
11 Velat luottolaitoksille		
Talletus Sampo Pankki	66 400	263 000
Sampo-tili 800017-70707595	107	47
Nostro DB	-	3 013
	66 507	266 059

	2009		2008	
12 Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat				
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Joukkovelkakirjalainat	2 050 074	2 000 000	2 024 147	2 000 000
Yhteensä	2 050 074	2 000 000	2 024 147	2 000 000

	2009	2008
13 Muut velat		
Muut	43	43
Yhteensä	43	43

	2009	2008
14 Siirtovelat ja saadut ennakot		
Siirtyvät korot	17 183	17 350
Muut	-	620
Yhteensä	17 183	17 970

15 Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla

Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	2009	2008
Konserniyrityksille suunnatut lainat	40 000	40 000

Velat, joiden kirjanpitoarvo yli 10 % veloista, joilla on huonompi etuoikeus

Liikkeeseenlaskija	Velan määrä tuhatta euroa	Valuutta	Korko %	Eräpäivä
Sampo Asuntoluottopankki Oyj	1) 20 000	EUR	1,340	19.8.2015
Sampo Asuntoluottopankki Oyj	1) 20 000	EUR	1,092	30.8.2016

1) Voidaan maksaa takaisin 19.8.2010 ja jokaisena sen jälkeisenä koronmaksupäivänä.

2) Voidaan maksaa takaisin 30.8.2011 ja jokaisena sen jälkeisenä koronmaksupäivänä.

Vakavaraisuuden omien varojen laskennassa on debentuurilainat 40 miljoonaa euroa sisällytetty kokonaisuudessaan alempiin toissijaisiin omiin varoihin.

16 Saamisten ja velkojen maturiteettijakauma tase-erittäin tilikauden päättyessä jäljellä olevan juoksuajan mukaan

Saamiset	2009	2008
<i>Alle 3 kuukautta</i>	84 399	63 829
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	-	-
Saamiset luottolaitoksilta	24 217	16 000
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	60 183	47 829
Saamistodistukset	-	-
<i>3 - 12 kuukautta</i>	177 959	164 364
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	-	-
Saamiset luottolaitoksilta	-	-
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	177 959	164 364
Saamistodistukset	-	-
<i>1 - 5 vuotta</i>	824 463	813 679
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	-	-
Saamiset luottolaitoksilta	-	-
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	824 463	813 679
Saamistodistukset	-	-
<i>5 - 10 vuotta</i>	777 400	923 212
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	-	-
Saamiset luottolaitoksilta	-	-
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	634 361	630 921
Saamistodistukset	143 039	292 291
<i>Yli 10 vuotta</i>	375 710	455 436
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	-	-
Saamiset luottolaitoksilta	-	-
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	375 710	455 436
Saamistodistukset	-	-
Velat		
<i>Alle 3 kuukautta</i>	66 507	266 059
Velat luottolaitoksille	66 507	266 059
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-	-
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	-	-
<i>3 - 12 kuukautta</i>	1 000 000,00	-
Velat luottolaitoksille	-	-
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	1 000 000,00	-
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	-	-
<i>1 - 5 vuotta</i>	1 090 074	2 064 147
Velat luottolaitoksille	-	-
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	1 050 074	2 024 147
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	40 000	40 000
<i>5 - 10 vuotta</i>	-	-
<i>Yli 10 vuotta</i>	-	-

17 Omaisuus- ja velkaerien jakaantuminen kotimaan rahan (euro) ja ulkomaan rahan (muut valuutat) määräisiin eriin tilikauden päättyessä

	2009		2008	
	Euro	Samaan konserniin kuuluvalta	Euro	Samaan konserniin kuuluvalta
Vastaavaa				
Saamiset luottolaitoksilta	24 217	24 217	16 000	16 000
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	2 072 676	-	2 112 229	-
Saamistodistukset	143 039	-	292 291	-
Johdannais sopimukset	72 973	72 973	43 863	43 863
Muu omaisuus	2 662	31	8 801	213
Yhteensä	2 315 567	97 221	2 473 184	60 076
Vastattavaa				
Velat luottolaitoksille	66 507	66 507	266 059	266 059
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	2 050 074	-	2 024 147	-
Johdannais sopimukset ja kaupankäynti-tarkoituksessa pidettävät velat	14 104	14 104	16 352	16 352
Muut velat	57 226	40 052	58 013	40 212
Yhteensä	2 187 911	120 663	2 364 571	322 623

Asuntoluottopankilla ei ole muiden valuuttojen määräisiä tase-eriä.

18 Osakepääoma

Sampo Asuntoluottopankki Oyj

Sampo Asuntoluottopankki Oyj:n osakepääoma on 41 050 000,00 euroa.

Osakkeiden lukumäärä on 41 050 kappaletta, kaikki samanlaisia.

Osakkeiden nimellisarvo on 1.000 euroa.

19 Osakkeita koskevat osakeannit, optio-oikeudet ja vaihtovelkakirjojen liikkeeseenlaskut

Sampo Asuntoluottopankilla ei ole ollut tilikauden aikana optio-oikeuksiin ja vaihtovelkakirjalainoihin perustuvia uusmerkintöjä.

Hallituksella ei ole voimassaolevia yhtiökokouksen uusmerkintää, optio-oikeuksien antamista

tai vaihtovelkakirjalainan ottamista koskevia valtuuksia.

20 Osakkeiden omistuksen jakautuminen ja suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2009 ja 31.12.2008

Sampo Pankki Oyj omistaa Sampo Asuntoluottopankki Oyj:n koko osakekannan.

21 Annetut vakuudet	2009	2008
Omasta velasta annetut		
Tase-erä	Pantit	Pantit
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	2 200 094	2 385 334
Omasta velasta annetut yhteensä	2 200 094	2 385 334

22 Taseen ulkopuoliset sitoumukset

2009	2008
Myönnetty nos tamattomat luotot ja käyttämättömät limiitit sekä sitovat luottolupaukset	
5 016	8 271

23 Henkilöstön lukumäärä

Sampo Asuntoluottopankilla ei ole ollut henkilöstöä vuosina 2009 ja 2008.

24 Toimi- ja valvontaelinten jäsenten saamat luotot ja takaukset 31.12.2009 ja 31.12.2008

Toimi- ja valvontaelinten jäsenillä ei ole Sampo Asuntoluottopankista saatuja luottoja ja takauksia 31.12.2009 ja 31.12.2008.

25 Konserniin kuuluvaa valvottavaa koskevat liitetiedot

Sampo Asuntoluottopankki Oyj kuuluu Sampo Pankki -konserniin, jonka emoyhtiö on Sampo Pankki Oyj.

Sampo Asuntoluottopankki Oyj:n kotipaikka on Helsinki.

Sampo Pankki Oyj kuuluu Danske Bank-konserniin, jonka emoyhtiö on Danske Bank A/S.

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

1000 EUR	2009	2008	2007	2006	2005
Liikevaihto	99 540	94 284	92 008	59 932	13 873
Korkokate	30 256	19 945	21 477	13 364	4 398
% liikevaihdosta	30,4	21,2	23,3	22,3	31,7
Voitto ennen veroja	25 733	15 383	12 977	11 862	3 007
% liikevaihdosta	25,9	16,3	14,1	19,8	21,7
Tuotot yhteensä 1)	30 216	19 821	18 149	15 512	4 653
Liiketoiminnan kulut yhteensä 2)	4 484	4 438	5 172	3 649	1 645
Kulu-tuotto-suhde, %	14,8	22,4	28,5	23,5	35,4
Taseen loppusumma	2 315 567	2 473 184	2 305 542	2 422 368	1 119 065
Oma pääoma	127 655	108 613	97 230	87 595	43 849
Kokonaispääoman tuotto, % 3)	0,8	0,5	0,4	0,5	0,4
Oman pääoman tuotto, % 3)	16,1	11,1	10,7	13,3	8,8
Omavaraisuusaste, %	5,5	4,4	4,2	3,6	3,9
Vakavaraisuussuhde, % 4)	18,9	15,4	11,8	11,7	11,1
Taseen ulkopuoliset sitoumukset	5 016	8 271	2	30	504

Tunnuslukujen laskemisessa on käytetty Rahoitustarkastuksen määräämiä laskentakaavoja ottaen huomioon kirjanpitoikäntönnön muutoksista johtuvat mahdolliset tuloslaskelma- ja taseenimikemuutokset.

- 1) Tuottoihin on luettu kulu-tuotto-suhdeluvun laskentakaavan mukaiset tuotot.
- 2) Liiketoiminnan kuluihin on luettu kulu-tuotto-suhdeluvun laskentakaavan mukaiset kulut.
- 3) Tunnuslukujen laskennassa on otettu huomioon omaan pääomaan sisältyvän käyvän arvon rahaston määrä, sekä sen muutos. Ilman käyvän arvon rahaston muutosta Oman pääoman tuotto olisi vuodelta 2006 13,4 prosenttia.
- 4) Luottolaitoslain 5 luvun pykälien 44-48§ ja 54-66§ perusteella; v.2007 loppuun asti vanhan luottolaitoslain 9 luvun pykälien 72-81§ perusteella


Tunnuslukujen laskentakaavat


Liikevaihto:	korkotuotot, palkkiotuotot, arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot, suojauslaskennan nettotulos sekä liiketoiminnan muut tuotot
Kulu-tuotto-suhde %:	$\frac{\text{hallintokulut} + \text{liiketoiminnan muut kulut}}{\text{korkotuotot, netto} + \text{palkkiotuotot, netto} + \text{arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot} + \text{suojauslaskennan nettotulos} + \text{liiketoiminnan muut tuotot}} \times 100$
Oman pääoman tuotto %	$\frac{\text{voitto ennen veroja} + /- \text{ käyvän arvon rahaston muutos} - \text{verot}}{\text{oma pääoma (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$
Kokonaispääoman tuotto %	$\frac{\text{voitto ennen veroja} + /- \text{ käyvän arvon rahaston muutos} - \text{verot}}{\text{taseen loppusumma (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$
Omavaraisuusaste %	$\frac{\text{oma pääoma}}{\text{taseen loppusumma}} \times 100$


SAMPO ASUNTOLUOTTOPANKKI OYJ:N HALLITUKSEN EHDOTUS YHTIÖKOKOUKSELLE
VOITTOVAROJEN KÄYTTÖSTÄ

Ehdotamme, että yhtiökokous vahvistaa tilikauden voiton 19 042 249,73 euroa ja että osinkoa ei jaeta.

Helsingissä 4. helmikuuta 2010


Kirsi Autiosalo


Aki Palo


Jukka Huotari

TILINTARKASTUSLAUSUNTO

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 19. päivänä helmikuuta 2010

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö


Tomi Englund
KHT


Kunto Pekkala
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Sampo Asuntoluottopankki Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tarkastaneet Sampo Asuntoluottopankki Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.2009 - 31.12.2009. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, rahavirtalaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista ja liitetiedot

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että tilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lain mukainen ja että varainhoito on luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Tilintarkastajan tulee suorittaa tilintarkastus Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti ja sen perusteella antaa lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää ammattieettisten periaatteiden noudattamista ja tilintarkastuksen suunnittelua ja suorittamista siten, että saadaan kohtuullinen varmuus siitä, että tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa ei ole olennaisia virheellisyksiä ja että emoyhtiön hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja ovat toimineet osakeyhtiölain ja kiinnitysluottopankkilain mukaisesti.

Tilintarkastustoimenpiteillä tulisi varmistua tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen lukujen ja muiden tietojen oikeellisuudesta. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan ja arvioihin riskeistä, että tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa on vääriinkäytöksestä tai virheestä johtuva olennainen virheellisyys. Tarvittavia tarkastustoimenpiteitä suunniteltaessa arvioidaan myös tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laadintaan ja esittämiseen liittyvää sisäistä valvontaa. Lisäksi arvioidaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleistä esittämistapaa, tilinpäätöksen laatimisperiaatteita sekä johdon tilinpäätöksen laadinnassa soveltamia arvioita.

Tilintarkastus on toteutettu Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Käsitksemme mukaan olemme suorittaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvia tarkastustoimenpiteitä lausuntoamme varten.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaiset oikeat ja riittävät tiedot yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Helsingissä 19. helmikuuta 2010

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö



Kunto Pekkala KHT



Tomi Englund KHT