

Tilinpäätös 31.12.2003

OP-ASUNTOLUOTTOPANKKI OYJ:N HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 2003

Vuosi 2003 oli OP-Asuntoluottopankille kasvun ja toiminnan vakiinnuttamisen vuosi. Uusia luottoja myönnettiin yhteensä 61 miljoonaa euroa, mikä on 24,5 prosenttia enemmän kuin edellisenä vuonna. Luottokanta kasvoi 49,5 prosenttia 111 miljoonaan euroon. Kasvusta huolimatta pankin liikevoitto heikkeni edellisvuoden 0,8 miljoonasta eurosta vuoden 2003 0,5 miljoonaan euroon. Tulosta rasitti erityisesti rahoituskatteen suhteellinen heikentyminen, hallintokulujen kasvu sekä arvopaperikaupan nettotuottojen pienentyminen.

Toimintaympäristö

Kansainvälisen kysynnän heikkous piti Suomen talouskasvun hitaana jo kolmatta vuotta peräkkäin. Kokonaistuotannon lisäys vuonna 2003 jäi noin 1,5 prosenttiin. Viennin määrä nousi vain hieman, ja suomalaisyritysten näkökulmasta tilannetta vaikeutti vielä vientihintojen aleneminen. Maamme talouskehitys oli edelleen kovin kaksijakoista. Kotitalouksien tulojen nousun myötä yksityisten kulutusmenojen lisäys oli noin 4 %. Investoinnit vähenivät edellisen vuoden tapaan.

Hidas talouskasvu näkyi työmarkkinoilla sekä työllisten että työvoiman vähenemisenä lähes 10 000 hengellä. Kokonaisuudessaan työn tarjonta väheni, mikä piti työttömien määrän ja työttömyysasteen edellisvuoden tasolla. Vuoden 2003 keskimääräinen työttömyysaste oli 9 %, mutta alueelliset erot työttömyydessä olivat varsin suuret.

Inflaatio hidastui entisestään korkojen laskun ja euron vahvistumisen myötä. Kuluttajahintojen keskimääräinen vuosimuutos painui alle yhden prosentin. Sen sijaan asuntojen hinnat nousivat koko maassa noin 5 %, muutamissa kaupungeissa jopa 10 %.

Euroalueen jähmeän talouskasvun ja hidastuvan inflaation takia Euroopan keskuspankki pudotti ohjaukorkonsa kesäkuussa 2 prosenttiin. 12 kuukauden euribor kävi kesäkuussa jopa 2 prosentin alapuolella. Kesän kuluessa tilanne rahamarkkinoilla muuttui ja euriborit kääntyivät loivaan nousuun. Selvin muutos tapahtui pitkissä markkinakoroissa, jotka vuoden jälkipuolella nousivat lähes prosenttiyksikön verran.

Vuosi 2003 oli kuitenkin erittäin matalien korkojen aikaa, mikä ylläpiti varsinkin asuntoluottojen kysyntää. Samalla pankkien luotto- ja talletuskannan välinen korkomarginaali kapeni alle 3 % -yksikköön. Pankkien asuntoluottokanta kasvoi lähes 15 %. Marraskuun lopussa rahalaitosten asuntoluottokanta oli 35,7 miljardia euroa ja kesikorko 3,57 prosenttia.

OP-Asuntoluottopankki osana OP-ryhmää

OP-Asuntoluottopankki Oyj on kiinnitysluottopankkilain mukainen luottolaitos. Se toimii OP-ryhmän kiinnitysluottopankkina ja sen tarkoituksena on myöntää laissa määriteltyjä asuntoluottoja turvaavia vakuuksia vastaan. Pankin oman rahoituksen pääasiallisena lähteenä toimivat vakuudelliset OP-Asunto-obligaatiot.

Asuntoluottopankin luotot välitetään asiakkaille OP-ryhmän jäsenpankkien välityksellä. Obligaatioiden merkintäpaikkana toimii OP-ryhmään kuuluvien jäsenpankkien toimipaikat ja OP-ryhmän sähköinen merkintäpaikka. Pankilla ei ole omaa palveluverkostoa. OP-ryhmän työnjaossa Asuntoluottopankin taseen kautta myönnetään erityisesti kiinteäkorkoisia luottoja ja rahoitetaan asuntoyhteisöjä.

Luottojen välityssopimuksen oli vuoden 2003 loppuun mennessä tehnyt 134 osuuspankkia, mikä on 8 pankkia enemmän kuin vuotta aikaisemmin. Sopimuksen tehneistä pankeista 71 oli välittänyt OP-Asuntoluottopankin luottoja. Kertomusvuonna 21 uutta pankkia aloitti luottojen välittämisen.

Luottoja välittävät jäsenpankit hoitavat asiakassuhteet ja luottojen hallinnoinnin paikallisesti. Välityssopimuksen tehneet osuuspankit voivat tiettyjen rajojen puitteissa päättää kotitalouksien asuntoluotoista OP-Asuntoluottopankin lukuun. Kaikki asuntoyhteisölle ja suurimmat kotitalouksille myönnettävät luotot päätetään kuitenkin aina OP-Asuntoluottopankissa.

Kertomusvuoden keskeiset tapahtumat

Kiinnitysluottopankkilain muutos astui voimaan 15.2.2003. Muuttunut laki asettaa uusia raportointivaatimuksia Asuntoluottopankille koskien korkoriskiasemaa ja obligaatiolainojen vakuutena olevan luottokannan laatua. Vaadittavat järjestelmämuutokset olivat kertomusvuoden päättyessä toteutusvaiheessa. Uusi raportointi aloitetaan lain siirtymäajan päättyessä helmikuussa 2004.

OP-Asuntoluottopankille nimitettiin 1.11.2003 alkaen päätoiminen toimitusjohtaja. Tehtävään valittiin hallintotieteiden maisteri Lauri Karvonen Osuuspankkikeskuksesta. Päätoimisen toimitusjohtajan valinnalla täytettiin resurssivajaus, joka syntyi rahoituspäällikön siirryttyä toisiin tehtäviin OP-ryhmän sisällä. Pankkia sen perustamisesta lähtien oman toimensa ohella johtanut OPK:n talletus- ja rahoituspalvelut -osaston johtaja, pankinjohtaja Pekka Sarvi-Peräkylä jatkaa pankin rahoitusjohdon jäsenenä.

OP-Asuntoluottopankki on vuodesta 2001 asti ollut European Mortgage Bank Federationin jäsen. Syksyllä 2003 jäsenyydestä päätettiin luopua 1.1.2004 alkaen.

Matala korkotaso on lisännyt selvästi asiakkaiden kiinnostusta yli vuoden mittaisia korkojaksoja kohtaan. OP-Asuntoluottopankin taseessa tällaisten luottojen määrä yli kymmenkertaistui kertomusvuonna.

Luottokannan kehitys

Luottokanta kasvoi 49,5 prosenttia 111 miljoonaan euroon. OP-Asuntoluottopankista nostettiin vuonna 2003 uusia luottoja yhteensä 61 miljoonaa euroa. Kotitalousluottojen osuus vuodenvaihteen luottokannasta oli 50,3 % ja asuntoyhteisöluottojen osuus 49,7 %.

OP-Asuntoluottopankki ei kirjannut kertomusvuonna luottotappioita eikä sillä ole järjestämättömiä tai nollakorkoisia saamisia.

Varainhankinta

OP-Asuntoluottopankin varainhankinta perustuu vähäriskisiin OP-Asunto-obligaatioihin. Asunto-obligaatiot ovat kiinteistöluottopankkilain 2 §:ssä määriteltyjä kiinteistövakuudellisia joukko-velkakirjalainoja, joiden vakuutena toimivat pankin myöntämät asuntoluotot sekä niiden vakuudet. OP-Asunto-obligaatiot myydään sijoittajille OP-ryhmän palveluverkoston kautta.

Kertomusvuonna pankki laski liikkeelle kaksi uutta obligaatiolainaa ja avasi uudelleen merkittäväksi kaksi vuonna 2002 liikkeelle laskettua sarjalainaa. Yhteensä liikkeelle laskettuja joukkovelkakirjalainoja oli katsauskauden päättyessä seitsemän, ja niiden kirjanpitoarvo oli yhteensä 64,6 miljoonaa euroa. Kertomusvuonna vallinnut poikkeuksellisen matala korkotaso heikensi obligaatiolainojen kysyntää.

Joukkovelkakirjahankinnan lisäksi pankilla on limiittisopimus OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj:n kanssa. Sen puitteissa nostettuja rahoitusluottoja oli pankin taseessa vuoden lopussa 39,5 miljoonaa euroa. Limiittisopimuksen mukaan OP-Asuntoluottopankki voi nostaa yhteensä 100 miljoonaa euroa enintään 10 vuoden mittaisia luottoja OKO:sta.

Tuloskehitys

OP-Asuntoluottopankin liikevoitto oli 0,5 miljoonaa euroa. Edellisenä vuonna liikevoitto oli 0,8 miljoonaa euroa. Keskeiset tuloslaskelman erät kehittyivät edellisvuoteen verrattuna seuraavasti:

(tuhatta euroa)	1-12/2003	1-12/2002	Muutos, %
Rahoituskate	1 223	1 247	-2
Muut tuotot	82	224	-63
Tuotot yhteensä	1 305	1 471	-11
Henkilöstökulut	198	218	-9
Muut kulut	631	453	39
Kulut yhteensä	829	671	24
Kate ennen luotto ja takaustappioita	476	800	-40
Luotto- ja takaustappiot	-	-	
LIIKEVOITTO	476	800	-40

Rahoituskate heikentyi edellisvuodesta 1,9 prosenttia. Luottokannan ripeä kasvu ei täysin kyennyt kompensoimaan yleisen korkotason laskun ja entistä alempien asiakasmarginaalien rahoitus-katetta heikentävää vaikutusta. Muut tuotot pienenevät 63 prosenttia. Lasku johtuu vertailuvuoden kertaluontoisen arvopaperien myyntivoiton vaikutuksesta.

Henkilöstökulut olivat 9 prosenttia edellisvuotta pienemmät. Lasku on tilapäinen ja liittyy yhtiön kertomusvuonna toteutuneisiin henkilövaihdoiksiin. Muiden kulujen 39 prosentin kasvu johtuu pääosin atk- ja palkkiokulujen kasvusta. Atk-kuluista pääosa maksettiin Osuuspankki-keskukselle sekä sen konserniyhtiöille ja palkkiokuluista myynti- ja muina palkkioina osuuspankeille.

Avainlukuja ja vakavaraisuuden kehitys

tuhatta euroa	31.12.2003	31.12.2002	Muutos-%
Tase	126 041	78 558	60
Luottokanta	110 913	74 197	49
Liikkeelle lasketut OP-Asunto-obligaatiot	64 587	47 053	37
Oma pääoma	19 595	19 739	-1
Omat varat*	19 426	19 430	0
Riskipainotetut sitoumukset	83 395	63 844	31
Vakavaraisuussuhde, %	23,3	30,4	-23
Luottojen välityssopimukset	134	126	6
Luottoja välittäneitä osuuspankkeja	71	50	42
Henkilömäärä	4	4	

	2003	2002	2001	2000
Vakavaraisuussuhde, %	23,3	30,4	50,8	490

*) Kaikki omat varat ovat ensisijaisia omia varoja. Vähennyseriä omista varoista ei ole.

Henkilöstö

Pankin palveluksessa oli vuoden lopussa toimitusjohtaja mukaan lukien neljä vakituista henkilöä. Henkilöstömäärän arvioidaan säilyvän vuonna 2004 muuttumattomana.

OP-Asuntoluottopankki ostaa kaikki keskeiset tukipalvelut Osuuspankkikeskuksesta ja sen konserniyhtiöiltä. OPK:lta hankitaan mm. taloushallinto- ja lainopilliset palvelut. Myös IFRS-raportointistandardin käyttöönottoon liittyvä valmistelutyö suoritetaan pääosin OPK:n toimesta.

Riskienhallinta

OP-Asuntoluottopankki on laatinut luotto- ja markkinariskien ohjausta, valvontaa ja raportointia koskevat ohjeet, jotka pankin hallitus on vahvistanut. Ohjeistuksessa on määritelty

- luottoriskin osalta luotonantoa ohjaavat periaatteet, päätöksentekovaltuudet ja vastuut, yleiset vakuus- ja omarahoitusvaatimukset sekä luottoriskien seurannassa käytettävät mittarit ja riskirajat
- markkinariskien osalta liiketoimintapäätöksiä ohjaavat tasehallinnan periaatteet, varainhankinnan ja sijoitustoiminnan periaatteet, korkoriskiltä suojautumiseen käytettävät markkinainstrumentit, tasehallinnan organisointi ja raportointikäytäntö.

OP-Asuntoluottopankin hallitus on vahvistanut eri riskilajeille riskimittarit ja niille riskirajat. Hallitus valvoo, että pankki toimii asetettujen riskirajojen sisäpuolella.

OP-Asuntoluottopankin riskinottoa valvoo lisäksi OP-ryhmän keskitetty riskienhallinta. OP-ryhmän työnjaon mukaisesti Osuuspankkikeskus ohjaa ja valvoo kaikkien pankkiryhmän yksiköiden, kuten Asuntoluottopankin riskienhallintaa. Osuuspankkikeskus puolestaan raportoi riskienhallinnan tilanteesta edelleen Rahoitustarkastukselle.

Omistus

OP-Asuntoluottopankki on OP-ryhmän yritysten kokonaan omistama Osuuspankkikeskus Osk:n tytäryhtiö. Osuuspankkikeskuksen lisäksi yhtiön osakkeita omistaa 154 osuuspankkia. Omistajien määrä vähentyi kertomuskaudella yhdellä, kun Asikkalan ja Padasjoen Osuuspankit fuusioituivat Etelä-Päijänteen Osuuspankiksi.

Osuuspankkikeskuksen osuus osakkeista on 44,4 prosenttia ja äänistä 88,2 prosenttia. Osuuspankkien vastaavat prosentiosuudet ovat 55,6 ja 11,8. Pankin osakepääoma on 19,1 miljoonaa euroa.

Hallinto

Huhtikuussa järjestetty yhtiökokous ei tehnyt muutoksia pankin hallituksen kokoonpanoon. Hallitukseen kuuluivat vuonna 2003 seuraavat henkilöt:

Puheenjohtaja	Erkki Böös	Pankinjohtaja, OPK
Jäsenet	Jorma Alanne	Pankinjohtaja, OKO
	Aimo Ekonen	Toimitusjohtaja, Keski-Suomen Op
	Pekka Korhonen	Toimitusjohtaja, Osuuspankkien Eläkekassa
	Heikki Kuurne	Toimitusjohtaja, Sysmän Op
	Raija Laine-Paajanen	Pankinjohtaja, Päijät-Hämeen Op
	Seppo Rytivaara	Toimitusjohtaja, Raahen Seudun Op

Hallitus on kokoontunut vuoden aikana 5 kertaa.

Pankin toimitusjohtajan tehtäviä hoiti 31.10.2003 saakka Pekka Sarvi-Peräkylä. 1.11.2003 alkaen toimitusjohtajana on toiminut Lauri Karvonen.

Tarkastustoiminta

Yhtiön tilintarkastajiksi valittiin vuoden 2003 yhtiökokouksessa KHT-yhteisö KPMG Wideri Oy Ab. Päävastuullisena tarkastajana on toiminut KHT Raimo Saarikivi.

OP-Asuntoluottopankin sisäisen tarkastuksen hoitaa Osuuspankkikeskuksen sisäinen tarkastus.

Arvio vuoden 2004 kehityksestä

Matalan korkotason arvioidaan pitävän asuntoluottojen kysynnän vilkkaana myös vuonna 2004. OP-Asuntoluottopankin luottokannan kasvun odotetaan olevan selvästi markkinoiden ja muun OP-ryhmän luottokannan kasvua ripeämpää. Hintakilpailun odotetaan pitävän uusien asuntoluottojen marginaalin edelleen matalalla tasolla.

Matala korkotaso vähentää kiinteäkorkoisten joukkovelkakirjalainojen houkuttelevuutta sijoituskohteena, mikä voi vaikuttaa OP-Asunto-obligaatioiden kysyntään vuonna 2004.

Liikevoiton arvioidaan vuonna 2004 kasvavan kertomusvuoteen verrattuna, lähinnä tavoiteltavan volyymikasvun johdosta.

OP-Asuntoluottopankki Oyj:n tuloslaskelma

	1.1. – 31.12.2003	1.1. - 31.12.2002
Korkotuotot	3 337 586,82	2 871 231,21
Korkokulut	2 114 572,26	1 624 728,43
RAHOITUSKATE	1 223 014,56	1 246 502,78
Palkkiotuotot	82 311,89	46 109,71
Palkkiokulut	335 891,22	229 494,22
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	0,00	178 038,96
Arvopaperikaupan nettotuotot	0,00	178 038,96
Valuuttatoiminnan nettotuotot	0,00	0,00
Liiketoiminnan muut tuotot	0,00	3,74
Hallintokulut	406 620,46	341 859,33
Henkilöstökulut	198 465,81	217 974,98
Palkat ja palkkiot	159 345,34	177 365,82
Henkilösivukulut	39 120,47	40 609,16
Eläkekulut	31 790,57	31 940,52
Muut henkilösivukulut	7 329,90	8 668,64
Muut hallintokulut	208 154,65	123 884,35
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	32 711,59	33 152,90
Liiketoiminnan muut kulut	54 161,84	66 314,19
Luotto- ja takaustappiot	0,00	0,00
Pysyviin vastaaviin kuuluvien arvopapereiden arvonalentumiset	0,00	0,00
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	475 941,34	799 834,55
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	475 941,34	799 834,55
Tilinpäätössiirrot	-3 226,88	-58 820,12
Tuloverot	-137 100,69	-214 915,04
Muut välittömät verot	0,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	335 613,77	526 099,39

OP-Asuntoluottopankki Oyj:n tase

	31.12.2003	31.12.2002
VASTAAVAA	126 041 401,14	78 557 683,72
Saamiset luottolaitoksilta	14 440 886,63	3 872 654,38
Vaadittaessa maksettavat	2 940 886,63	0,00
Muut	11 500 000,00	3 872 654,38
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	110 912 779,67	74 197 212,30
Aineettomat hyödykkeet	52 910,19	56 005,58
Aineelliset hyödykkeet	5 389,33	5 502,21
Kiinteistöt sekä kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	00,00	0,00
Muut aineelliset hyödykkeet	5 389,33	5 502,21
Muut varat	10,00	120 089,11
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	629 425,32	306 220,14
VASTATTAVAA	126 041 401,14	78 557 683,72
VIERAS PÄÄOMA		
Velat luottolaitoksille ja keskuspankeille	39 500 000,00	10 000 000,00
Keskuspankeille		0,00
Luottolaitoksille	39 500 000,00	10 000 000,00
Vaadittaessa maksettavat	0,00	0,00
Muut	39 500 000,00	10 000 000,00
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	64 587 092,89	47 053 449,27
Joukkovelkakirjalainat	64 587 092,89	47 053 449,27
Muut	0,00	0,00
Muut velat	852 535,88	249 826,19
Siirtovelat ja maksetut ennakot	1 184 425,06	1 196 412,35
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ	322 240,32	319 013,44
Poistoero	22 240,32	19 013,44
Vapaaehtoiset varaukset	300 000,00	300 000,00
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma/Osuuspääoma/Peruspääoma	19 147 750,00	19 147 750,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	111 743,22	65 133,08
Tilikauden voitto (tappio)	335 613,77	526 099,39
TASEEN ULKOPUOLISET SITOUMUKSET		
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset	33 527 782,44	23 913 180,65
Arvopapereiden takaisinostositoumukset	0,00	0,00
Muut	33 527 782,44	23 913 180,65

LUETTELO TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOISTA**Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot**

- 1 Korkotuotot ja korkokulut
- 2 Leasingtoiminnan nettotuotot
- 3 Arvopaperikaupan nettotuotot
- 4 Arvopapereiden ostot ja myynnit
- 5 Liiketoiminnan muut tuotot ja liiketoiminnan muut kulut
- 6 Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä
- 7 Luotto- ja takaustappiot sekä arvonalentumiset pysyviin vastaaviin kuuluvista arvopapereista tilikauden aikana
- 8 Satunnaiset erät
- 9 Tilinpäätössiirrot
- 10 Pakollisten varausten muutokset tilikauden aikana
- 11 Yhdistellyt tuloslaskelman erät
- 12 Tuotot toimialoittain ja markkina-alueittain

Tasetta koskevat liitetiedot

- 13 Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset
- 14 Saamiset keskuspankeilta
- 15 Luotonanto sektoreittain ja luottoihin kohdistetut luottotappiovaraukset
- 16 Järjestämättömät ja muut nollakorkoiset saamiset tilikauden päättyessä
- 17 Maksamatta jääneen saamisen vakuutena ollut sekä asiakkaan liiketoiminnan tervehdyttämiseksi hankittu omaisuus
- 18 Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla tilikauden päättyessä
- 19 Leasingkohteet
- 20 Saamistodistukset
- 21 Osakkeet ja osuudet
- 22 Pysyviin vastaaviin kuuluvien osakkeiden ja aineellisten hyödykkeiden lisäykset ja vähennykset tilikauden aikana
- 23 Aineettomat hyödykkeet
- 24 Kiinteistöomistukset
- 25 Omat osakkeet ja osuudet
- 26 Muut varat
- 27 Siirtosaamiset ja maksetut ennakot
- 28 Yhdistellyt taseen vastaavien erät
- 29 Velkojen nimellisarvon ja kirjanpitoarvon erotus tilikauden päättyessä
- 30 Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat
- 31 Muut velat
- 32 Siirtovelat ja saadut ennakot
- 33 Pakolliset varaukset
- 34 Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla tilikauden päättyessä
- 35 Oman pääoman erien lisäykset ja vähennykset tilikauden aikana
- 36 Erilajiset osakkeet ja osuudet
- 37 Jakokelvottomat vapaan oman pääoman erät sekä sidottu ja vapaa oma pääoma
- 38 Tilikauden aikana päätetyt osakeannit sekä optio-oikeuksien ja vaihtovelkakirjalainojen liikkeeseenlaskut
- 39 Osakkeiden omistuksen jakautuminen ja suurimmat osakkeenomistajat
- 40 Pääomasijoitukset ja pääomalainat tilikauden päättyessä
- 41 Yhdistellyt taseen vastattavien erät
- 42 Saamisten ja velkojen maturiteettijakauma 31.12.2003
- 43 Koti- ja ulkomaanrahan määräiset omaisuus- ja velkaerät 31.12.2003

Taloudellista kehitystä kuvaavat liitetiedot

- 44 Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

Tuloveroja koskevat liitetiedot

- 45 Tuloverot

Vakuuksia ja vastuusitoumuksia sekä johdannaissopimuksia koskevat liitetiedot

- 46 Omasta ja muiden puolesta vakuudeksi annettu omaisuus sekä velat ja sitoumukset, joiden vakuudeksi ne on annettu
- 47 Eläkevastuut 31.12.2003
- 48 Leasingvastuut
- 49 Taseen ulkopuoliset sitoumukset
- 50 Johdannaissopimukset
- 51 Omaisuuden myymisestä ja ostamisesta asiakkaan lukuun syntyneet myyntisaamiset ja ostovelat 31.12.2003
- 52 Muut vastuusitoumukset ja vastuut tilikauden päättyessä

Henkilöstöä sekä toimi- ja valvontaelinten jäseniä koskevat liitetiedot

- 53 Henkilöstö sekä toimi- ja valvontaelinten jäsenet

Omistukset muissa yrityksissä

- 54 Osakeomistukset

Muut liitetiedot

- 55 Luottolaitoksen harjoittama notariaattitoiminta
- 56 Osuuspankin jäsenten lukumäärä sekä maksamatta olevien osuusmaksujen määrä tilikauden päättyessä

Konserniin kuuluvaa luottolaitosta koskevat liitetiedot

- 57 Konserniin kuuluvaa luottolaitosta koskevat tiedot

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT TIEDOT

OP-Asuntoluottopankin tilinpäätös on laadittu ja esitetty luottolaitostoiminnasta annetun lain sekä kiinnitysluottopankkilain säännösten, valtiovarainministeriön asetuksen ja Rahoitustarkastuksen määräysten ja kirjanpitolain mukaisesti. Osuuspankkien yhteenliittymän keskusyhteisönä Osuuspankkikeskus Osk on antanut tarkempia ohjeita edellä mainittujen säännösten soveltamisesta.

Vaihtuviin vastaaviin kuuluvat arvopaperit

Vaihtuviin vastaaviin kuuluvina arvopapereina on käsitelty saamistodistuksia, jotka on hankittu rahoitusyliäämien sijoittamiseksi ja jotka on tarkoitus pitää pankin omistuksessa toistaiseksi. Vaihtuviin vastaaviin kuuluvia saamistodistuksia sisältyä taseen erään "Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset"

Vaihtuviin vastaaviin kuuluvat arvopaperit on arvostettu hankintamenoon tai sitä alhaisempaan todennäköiseen luovutushintaan. Saamistodistuksen todennäköisenä luovutushintana on pidetty siitä saatavan pääoma- ja korkovirran markkinakorolla diskontattua nykyarvoa.

Vaihtuviin vastaaviin merkittyjen arvopapereiden myyntivoitot ja -tappiot sekä niiden arvonalentumiset ja arvonalentumisten peruutukset on kirjattu arvopaperikaupan nettotuottoihin. Saamistodistuksen hankintameno ja nimellisarvon erotus, mikäli se on olennainen, on jaksotettu korkotuottoihin.

Saamiset ja velat

Saamiset ja velat on merkitty taseeseen arvoon, mikä niistä hankintahetkellä on maksettu tai saatu. Saamisen hankintahinnan ja nimellisarvon erotus, mikäli se on olennainen, on jaksotettu korkotuottoihin saamisen juoksuaikana. Velasta saadun määrän ja nimellisarvon erotus, mikäli se on olennainen, on jaksotettu korkokuluihin velan juoksuaikana.

Yleiseen liikkeeseen laskettujen kiinteistövakuudellisten joukkovelkakirjalainojen vakuuksien arvostamisperiaatteet

Myönnettyjen luottojen vakuudet on arvostettu kiinnitysluottopankkilain käyvän arvon periaatteiden lisäksi Osuuspankkiryhmässä käytössä olevan turvaavan vakuuden periaatteiden mukaisesti.

Turvaavaa vakuutta ei ole määritelty lainsäädännössä. Turvaavana vakuutena pidetään sellaista vakuutta, jonka arvo on selvitetty noudattaen hyvän pankkitavan mukaista huolellisuutta ja varovaisuutta sekä noudattaen viranomaisten ja Osuuspankkikeskus Osk:n johtokunnan antamia määräyksiä ja ohjeita.

Vakuusarviointiin sisältyvä varovaisuus edellyttää riittävän vakuusmarginaalin olemassaoloa luottoaikana tapahtuvien arvonmuutosten varalta. Vakuuden arvon (=turvaava vakuus) on säännönmukaisesti vakuutena olevan kiinteistön tai asunto-osakkeiden käypää arvoa alhaisempi.

Ohjeistuksen mukaan vakuuden arvostuksen tulee perustua arviointiajankohdan mukaiseen perusteltuun ja varovaiseen arvioon vakuudesta. Vakuutena olevan omaisuuden spekulatiivisia arvonnousuodotuksia, kuten esimerkiksi kiinteistön kaavoituksen mahdollisesti tuomaa hyötyä ei saa ottaa huomioon vakuutta arvioitaessa.

OP-Asuntoluottopankki käyttää pääsääntöisesti paikallisia asiantuntijoita arvioitaessa käypää arvoa ja turvaavaa vakuutta, sillä vakuuden arviointi edellyttää vakuuskohteen ja paikkakuntakohtaisen markkinatekijöiden tuntemusta.

Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet

Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Mikäli tällaisen omaisuuden todennäköinen luovutushinta on pysyvästi kirjanpitoarvoa alhaisempi, on erotus kirjattu arvonalentumisena kuluksi. Tehtyjen ja suunnitelman mukaisten poistojen kertynyt erotus sisältyy taseen tilinpäätössiirtojen kertymän poistoeroon.

Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet ja niiden muutokset

Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden hankintameno poistetaan vaikutusaikanaan hyödykkeen taloudellisen pitoajan perusteella ennalta laaditun poistosuunnitelman mukaan tasapoistoin.

Poistoajat ja niitä vastaavat vuotuiset poistoprosentit:

Koneet ja kalusto	3-6 v	33,3-16,7 %
Muut aineelliset ja aineettomat hyödykkeet	4 v	25 %

Johdannaissopimukset

Saamisten ja pysyviin vastaaviin kuuluvien saamistodistusten ja velkojen suojaamiseksi tehtyjen koronvaihtosopimusten saadut ja maksetut korot on merkitty korkoihin. Tilinpäätöksessä näiden koronvaihtosopimusten siirtyvät korot on merkitty siirtosaamisiin tai siirtovelkoihin. Muiden koronvaihtosopimusten saadut ja maksetut korot on merkitty arvopaperikaupan nettotuottoihin ja niitä vastaavat tilinpäätöksen siirtyvät korot muihin varoihin.

Johdannaissopimuksista taseeseen merkityt erät on sisällytetty siirtosaamiset ja maksetut ennakot -eriin.

Eläkemenot

OP-Asuntoluottopankin henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Osuuspankkien Eläkekassan ja lisäeläketurva Osuuspankkien Eläkesäätiön kautta. OP-Asuntoluottopankin eläkevastuut on kokonaisuudessaan katettu.

Tilinpäätössiirrot

Taseen tilinpäätössiirtojen kertymän poistoero sisältää tehtyjen ja suunnitelman mukaisten poistojen kertyneen erotuksen. Vapaaehtoiset varaukset sisältää tehdyt vapaaehtoiset tilinpäätössiirrot, jotka ovat lähinnä verolainsäädännön sallimia tilinpäätössiirtoja. Tällainen on mm. elinkeinoverolain kiinnitysluottopankeille sallima luottotappiovaraus. Lain mukaan kiinnitysluottopankki saa vähentää verovuonna tehdyn luottotappiovarauksen, jonka määrä on enintään 0,6 prosenttia verovuoden päättyessä olevien saamisten yhteismäärästä. Verovuonna ja aikaisemmin tehtyjen purkamattomien luottotappiovarausten yhteismäärä saa olla enintään 5 prosenttia verovuoden päättyessä olevien saamisten yhteismäärästä.

Tuloslaskelman tilinpäätössiirtoihin on merkitty tehtyjen ja suunnitelman mukaisten poistojen erotuksen lisäys tai vähennys sekä vapaaehtoisten varausten lisäykset ja vähennykset. Tuloslaskelmassa ja taseessa tilinpäätössiirrot ja niiden kertymä sisältävät myös laskennallisen verovelan. Vapaaehtoisten varausten määrä ja niiden muutos eivät kuvaa luottolaitoksen ennakoituja riskejä.

Verot

Verot on merkitty tuloslaskelmaan verotettavan tulon perusteella laskettuna. Tuloverojen jakautuminen varsinaisesta toiminnasta ja satunnaisista eristä johtuviin veroihin on esitetty liitetiedoissa. Laskennalliset verovelat ja -saamiset on esitetty myös tilinpäätöksen liitetiedoissa ja ne on laskettu kirjanpitolain edellyttämistä jaksotuseroista.

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. Korkotuotot ja korkokulut	2003	2002
Korkotuotot	3 337 586,82	2 871 231,21
Saamisista luottolaitoksilta	125 020,78	123 896,76
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	3 206 385,90	2 701 521,22
Saamistodistuksista	6 180,14	45 813,23
Muut korkotuotot	0,00	0,00
Korkokulut	2 114 572,26	1 624 728,43
Veloista luottolaitoksille ja keskuspankeille	694 546,98	385 213,88
Veloista yleisölle ja julkisyhteisöille	0,00	0,00
Yleiseen liikkeeseen lasketuista velkakirjoista	1 895 860,70	1 358 787,78
Veloista, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	0,00	0,00
Pääomalainoista	0,00	0,00
Muut korkokulut	-475 835,42	-119 273,23
 Korkokuluihin veloista yleisölle ja julkisyhteisöille sisältyy talletussuojarahaston kannatusmaksua	 0,00	 0,00
2. Leasingtoiminnan nettotuotot		
Ei ilmoitettavaa		
3. Arvopaperikaupan nettotuotot	2003	2002
Arvopaperikaupan nettotuotot	0,00	178 038,96
Saamistodistusten kaupan nettotuotot	0,00	178 038,96
Osakkeiden ja osuuksien kaupan nettotuotot	0,00	0,00
Muun arvopaperikaupan nettotuotot	0,00	0,00
4. Arvopapereiden ostot ja myynnit		
Vaihtuviin vastaaviin luettujen arvopapereiden ostot ja myynnit tilikauden aikana		
Saamistodistukset		
Ostot		0,00
Myynnit		0,00
Osakkeet		
Ostot		0,00
Myynnit		0,00
5. Liiketoiminnan muut tuotot ja liiketoiminnan muut kulut	2003	2002
Liiketoiminnan muut tuotot	0,00	3,74
Vuokra- ja osinkotuotot kiinteistöistä ja kiinteistöyhteisöistä	0,00	0,00
Kiinteistöjen ja kiinteistöyhteisöjen osakkeiden ja osuuksien luovutusvoitot	0,00	0,00
Muut tuotot	0,00	3,74
Liiketoiminnan muut kulut	54 161,84	66 314,19
Vuokrakulut	25 280,48	25 595,00
Kulut kiinteistöistä ja kiinteistöyhteisöistä	0,00	0,00
Kiinteistöjen ja kiinteistöyhteisöjen osakkeiden ja osuuksien luovutustappiot	0,00	0,00
Muut kulut	28 881,36	40 719,19

6. Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	2003	2002
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	32 711,59	33 152,90
Suunnitelman mukaiset poistot	32 711,59	33 152,90
Arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	0,00	0,00
7. Luotto- ja takaustappiot sekä arvonalentumiset pysyviin vastaaviin kuuluvista arvopapereista tilikauden aikana Ei ilmoitettavaa		
8. Satunnaiset erät Ei ilmoitettavaa		
9. Tilinpäätössiirrot	2003	2002
Tilinpäätössiirrot	-3 226,88	-58 820,12
Poistoeron muutos	-3 226,88	-2 692,61
Yleisen tappiovarauksen muutos	0,00	0,00
Muiden vapaaehtoisten varausten muutos	0,00	-56 127,51
10. Pakollisten varausten muutokset tilikauden aikana Ei ilmoitettavaa		
11. Yhdistellyt tuloslaskelman erät Tuloslaskelman erät on esitetty valtiovarainministeriön luottolaitoksille vahvistaman tuloslaskelman kaavan mukaisesti.		
12. Tuotot toimialoittain ja markkina-alueittain	Tuotot	Henkilöstö
	1.1. - 31.12.2003	keskimäärin
		vuonna 2003
Toimialat	1 305 326,45	4
Pankkitoiminta		4
Kiinnitysluottopankkitoiminta	1 305 326,45	
Luottokorttitoiminta		
Rahoitusyhtiötoiminta		
Sijoituspalveluyritystoiminta		
Sijoitusrahastotoiminta		
Kiinteistösijoitustoiminta		
Arvopaperikauppa		
Asuntojen ja muiden kiinteistöjen hallinta		
Muut		
Pankilla ei ole ulkomaisia sivukonttoreita eikä tytäryhtiöitä.		
Tuotoilla tarkoitetaan tuloslaskelman erien Rahoituskate, Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista, Palkkiotuotot, Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot sekä Liiketoiminnan muut tuotot yhteenlaskettua määrää.		
13. Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset Ei ilmoitettavaa		
14. Saamiset keskuspankeilta Pankilla ei ole saamia Suomen Pankilta.		

15. Luotonanto sektoreittain ja luottoihin kohdistetut luottotappiovaraukset

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä tilikauden päättyessä	110 912 779,67
Yritykset	55 071 684,13
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	0,00
Julkisyhteisöt	0,00
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	105 761,83
Kotitaloudet	55 735 333,71
Ulkomaat	0,00

Saamisiin yleisöltä ja julkisyhteisöiltä kohdistetut luottotappiovaraukset tilikauden päättyessä

Kohdistetut luottotappiovaraukset tilikauden alussa	0,00
+ Tilikauden aikana tehdyt uudet varaukset	0,00
- Tilikauden aikana peruutetut varaukset	0,00
- Tilikauden aikana toteutuneet luottotappiot, joista on aikaisemmin tehty kohdistettu luottotappiovaraus	0,00
Kohdistetut luottotappiovaraukset tilikauden päättyessä	0,00

16. Järjestämättömät ja muut nollakorkoiset saamiset tilikauden päättyessä

Ei ilmoitettavaa

17. Maksamatta jääneen saamisen vakuutena ollut sekä asiakkaan liiketoiminnan tervehdyttämiseksi hankittu omaisuus

OP-Asuntoluottopankki Oyj:llä ei ole maksamatta jääneen saamisen vakuutena ollutta eikä asiakkaan liiketoiminnan tervehdyttämiseksi hankittua omaisuutta.

18. Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla tilikauden päättyessä

Ei ilmoitettavaa

19. Leasingkohteet

Ei ilmoitettavaa

20. Saamistodistukset

Ei ilmoitettavaa

21. Osakkeet ja osuudet

Ei ilmoitettavaa

22. Pysyviin vastaaviin kuuluvien osakkeiden ja aineellisten hyödykkeiden lisäykset ja vähennykset tilikauden aikana

	Osakkeet ja osuudet	Maa- ja vesialueet ja rakennukset sekä kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	Muut aineelliset hyödykkeet
Hankintameno tilikauden alussa	0,00	0,00	14 052,95
+ lisäykset tilikautena	0,00	0,00	4 409,46
- vähennykset tilikautena	0,00	0,00	-6 044,23
+/- siirrot erien välillä	0,00	0,00	0,00
- tilikauden suunnitelman mukaiset poistot	0,00	0,00	-3 850,75
-/+ tilikauden arvonalennukset ja niiden palautukset	0,00	0,00	0,00
+ vähennyksiin ja siirtoihin kohdistuvat kertyneet poistot ja arvonalennukset tilikauden alussa	0,00	0,00	5 372,64
-kertyneet poistot tilikauden alussa	0,00	0,00	-8 550,74

-kertyneet arvonalennukset tilikauden alussa	0,00	0,00	0,00
+kertyneet arvonorotukset tilikauden alussa	0,00	0,00	0,00
+/- tilikauden arvonorotukset ja niiden peruutukset	0,00	0,00	0,00
=Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	0,00	0,00	5 389,33

Osakkeet ja osuudet sisältää seuraavat erät: Osakkeet ja osuudet; Pysyviin vastaaviin kirjatut osakkeet ja osuudet; Osakkeet ja osuudet omistusyhteisyhteisöissä sekä Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä.

23. Aineettomat hyödykkeet	31.12.2003	31.12.2002
Aineettomat hyödykkeet	52 910,19	56 005,58
Perustamismenot	0,00	0,00
Liikearvo	0,00	0,00
Muut pitkävaikutteiset menot	52 910,19	56 005,58

24. Kiinteistöomistukset

Ei ilmoitettavaa

25. Omat osakkeet ja osuudet

Pankki ei omista omia osakkeitaan.

26. Muut varat	31.12.2003	31.12.2002
Muut varat	10,00	120 089,11
Maksujenvälityssaamiset	0,00	0,00
Takaussaamiset	0,00	0,00
Johdannaissopimukset	0,00	0,00
Muut	10,00	120 089,11

27. Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	31.12.2003	31.12.2002
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	629 425,32	306 220,15
Korot	602 633,74	306 220,15
Muut	26 791,58	0,00

28. Yhdistellyt taseen vastaavien erät

Taseen vastaavien erät on esitetty valtiovarainministeriön luottolaitoksille vahvistaman taseen kaavan mukaisesti.

29. Velkojen nimellisarvon ja kirjanpitoarvon erotus tilikauden päättyessä

Velat luottolaitoksille ja keskuspankeille

Nimellisarvon ja sitä alemman kirjanpitoarvon erotusten yhteismäärä	0,00
Kirjanpitoarvon ja sitä alemman nimellisarvon erotusten yhteismäärä	0,00

Velat yleisölle ja julkisyhteisöille

Nimellisarvon ja sitä alemman kirjanpitoarvon erotusten yhteismäärä	0,00
Kirjanpitoarvon ja sitä alemman nimellisarvon erotusten yhteismäärä	0,00

Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat

Nimellisarvon ja sitä alemman kirjanpitoarvon erotusten yhteismäärä	1 859,08
Kirjanpitoarvon ja sitä alemman nimellisarvon erotusten yhteismäärä	137 951,97

Muut velat

Nimellisarvon ja sitä alemman kirjanpitoarvon erotusten yhteismäärä	0,00
Kirjanpitoarvon ja sitä alemman nimellisarvon erotusten yhteismäärä	0,00

Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla

Nimellisarvon ja sitä alemman kirjanpitoarvon erotusten yhteismäärä	0,00
Kirjanpitoarvon ja sitä alemman nimellisarvon erotusten yhteismäärä	0,00

30. Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		31.12.2003	31.12.2002	
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		64 587 092,89	47 053 449,27	
Sijoitustodistukset		0,00	0,00	
Joukkovelkakirjalainat		64 587 092,89	47 053 449,27	
Muut		0,00	0,00	
31. Muut velat		31.12.2003	31.12.2002	
Muut velat		852 535,88	249 826,19	
Maksujenvälitysvelat		807 802,19	240 833,31	
Johdannaissopimukset		0,00	0,00	
Muut		44 733,69	8 992,88	
32. Siirtovelat ja saadut ennakot		31.12.2003	31.12.2002	
Siirtovelat ja saadut ennakot		1 184 425,06	1 196 412,35	
Korot		1 117 462,47	951 173,41	
Muut		66 962,59	245 238,94	
33. Pakolliset varaukset				
Ei ilmoitettavaa				
34. Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla tilikauden päättyessä				
Ei ilmoitettavaa				
35. Oman pääoman erien lisäykset ja vähennykset tilikauden aikana				
	Kirjanpitoarvo	Lisäykset	Vähennykset	Kirjanpitoarvo
	tilikauden	tilikauden	tilikauden	tilikauden
	alussa	aikana	aikana	lopussa
Oma pääoma yhteensä	19 738 982,47	335 613,77	479 489,25	19 595 106,99
Osakepääoma	19 147 750,00			19 147 750,00
Ylikurssirahasto	0,00			0,00
Arvonkorotusrahaso	0,00			0,00
Muut sidotut rahastot	0,00	0,00	0,00	0,00
Vararahasto	0,00			0,00
Sääntöjen mukaiset rahastot	0,00			0,00
Muut rahastot	0,00			0,00
Pääomalainat	0,00			0,00
Vapaat rahastot	0,00	0,00	0,00	0,00
Omien osuuksien rahasto	0,00			0,00
Muut rahastot	0,00			0,00
Edellisten tilikausien voitto tai tappio	591 232,47		479 489,25	111 743,22
Tilikauden voitto tai tappio	0,00	335 613,77	0,00	335 613,77
36. Erilajiset osakkeet ja osuudet				
Osakkeiden kokonaismäärä	Kpl	Kirjanpitoarvo	Ääniä per kpl	Ääniä
		á 250,00 euroa		
A-osakkeet	61 591	15 397 750,00	1	61 591
K-osakkeet	15 000	3 750 000,00	20	300 000
37. Jakokelvottomat vapaan oman pääoman erät sekä sidottu ja vapaa oma pääoma				
Sidottu ja vapaa oma pääoma 31.12.2003				
Sidottu oma pääoma		19 147 750,00		
Pääomalainat ja -sijoitukset		0,00		

Vapaa oma pääoma	447 356,99
Oma pääoma yhteensä	19 595 106,99

Voitonjakokelpoiset varat 31.12.2003

Vapaa oma pääoma	447 356,99
- jakokelvottomat erät	
Voitonjakokelpoiset varat	447 356,99

38. Tilikauden aikana päätetyt osakeannit sekä optio-oikeuksien ja vaihtovelkakirjalainojen liikkeeseenlaskut

OP-Asuntoluottopankki Oyj ei ole laskenut liikkeeseen optio-oikeuksia eikä vaihtovelkakirjalainoja.

39. Osakkeiden omistuksen jakautuminen ja suurimmat osakkeenomistajat

	Osakkaiden lkm	Osuus osakkaista %	Osakkeiden lukumäärä kpl	Osuus osakkeista %
K-osakkeet				
Osuuspankkikeskus Osk	1	100,0 %	15 000	19,6 %
Yhteensä	1	100,0 %	15 000	19,6 %
A-osakkeet				
Osuuspankkikeskus Osk	1	0,6 %	19 000	24,8 %
Osuuspankit				
1-100	91	58,7 %	5 913	7,7 %
101-1 000	55	35,5 %	17 248	22,5 %
1 001-10 000	8	5,2 %	19 430	25,4 %
10 001-50 000	1	0,6 %	19 000	24,8 %
Yhteensä	155	100,0 %	61 591	80,4 %
Molemmat sarjat yhteensä	155		76 591	100,0 %

OSAKKEENOMISTAJA	K-sarja	A-sarja	Osuus osakkeista %	Osuus äänistä %
Osuuspankkikeskus Osk	15 000	19 000	44,4 %	88,3 %
Keski-Suomen Op		3 363	4,4 %	0,9 %
Okopankki Oyj		3 000	3,9 %	0,8 %
Riihimäen Sn Op		3 000	3,9 %	0,8 %
Turun Sn Op		3 000	3,9 %	0,8 %
Rääkkylän Op		1 345	1,8 %	0,4 %
Etelä-Karjalan Op		1 300	1,7 %	0,4 %
Tampereen Sn Op		1 200	1,6 %	0,3 %
Kokkolan Op		1 040	1,4 %	0,3 %
Alavuden Sn Op		1 000	1,3 %	0,3 %
Salon Sn Op		1 000	1,3 %	0,3 %
Keski-Uudenmaan Op		800	1,0 %	0,2 %
Lieksan Op		800	1,0 %	0,2 %
Porin Seudun Op		800	1,0 %	0,2 %
Suonenjoen Op		800	1,0 %	0,2 %
Länsi-Uudenmaan Op		700	0,9 %	0,2 %
Sallan Op		700	0,9 %	0,2 %
Kangasniemen Op		670	0,9 %	0,2 %
Forssan Sn Op		600	0,8 %	0,2 %
Rauman Sn Op		600	0,8 %	0,2 %

40. Pääomasijoitukset ja pääomalainat tilikauden päättyessä

Pankilla ei ole pääomasijoituksia eikä pääomalainoja.

41. Yhdistellyt taseen vastattavien erät

Taseen vastattavien erät on esitetty valtiovarainministeriön luottolaitoksille vahvistaman taseen kaavan mukaisesti.

42. Saamisten ja velkojen maturiteettijakauma 31.12.2003

Jäljellä oleva juoksu-aika	alle 3 kk	3 - 12 kk	1 - 5 vuotta	yli 5 vuotta
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	0,00	0,00	0,00	0,00
Saamiset luottolaitoksilta	14 440 886,63	0,00	0,00	0,00
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	1 670 285,84	5 202 489,85	34 972 167,39	69 067 836,59
Saamistodistukset	0,00	0,00	0,00	0,00
Velat luottolaitoksille ja keskuspankeille	10 000 000,00	200 000,00	29 300 000,00	0,00
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	0,00	0,00	0,00	0,00
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	0,00	30 203 528,98	34 383 563,91	0,00

Saamisiin yleisöltä ja julkisyhteisöiltä sisältyy vaadittaessa maksettavia saamia yhteensä. 0,00

Muut kuin määräaikaistalletukset sisältyvät maturiteettiluokkaan "alle 3 kk".

43. Koti- ja ulkomaanrahan määräiset omaisuus- ja velkaerät 31.12.2003

	Kotimaan raha	Ulkomaan raha
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	0,00	0,00
Saamiset luottolaitoksilta	14 440 886,63	0,00
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	110 912 779,67	0,00
Saamistodistukset	0,00	0,00
Muu omaisuus	687 734,84	0,00
Velat luottolaitoksille ja keskuspankeille	39 500 000,00	0,00
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	0,00	0,00
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	64 587 092,89	0,00
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	0,00	0,00
Muut velat	2 036 960,94	0,00

44. Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

	1999	2000	2001	2002	2003
Liikevaihto, (milj.)	0,0	0,1	1,0	2,9	3,4
Liikevoitto tai -tappio, (milj.)	0,0	0,1	0,3	0,8	0,5
%- liikevaihdosta	0,0 %	47,6 %	30,2 %	27,4 %	13,9 %
Voitto tai tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, (milj.)	0,0	0,1	0,3	0,8	0,5
%- liikevaihdosta	0,0 %	47,6 %	30,2 %	27,4 %	13,9 %
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	0,0 %	1,6 %	1,7 %	3,0 %	1,7 %
Koko pääoman tuotto, % (ROA)	0,0 %	1,5 %	0,8 %	0,9 %	0,3 %
Omavaraisuusaste, %	0,0 %	99,0 %	40,0 %	25,4 %	15,7 %
Tuotto-kulu -suhde	0,0	1,9	1,6	2,2	1,6

Tunnuslukujen laskentakaavat**Liikevaihto**

korkotuotot, leasingtoiminnan tuotot, tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista, palkkiotuotot, arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot sekä liiketoiminnan muut tuotot

Liikevoitto tai -tappio ja sen osuus prosentteina liikevaihdosta

tuloslaskelman liikevoitto tai -tappio

Voitto tai tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja sekä sen osuus prosentteina liikevaihdosta

tuloslaskelman erä Voitto (tappio) ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja

Oman pääoman tuotto prosentteina (ROE)

$$\frac{\text{liikevoitto/-tappio} - \text{verot}}{\text{oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus} + \text{vapaaehtoiset varaukset ja poistoero laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$$

Koko pääoman tuotto prosentteina (ROA)

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

Omavaraisuusaste prosentteina

$$\frac{\text{oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus} + \text{vapaaehtoiset varaukset ja poistoero laskennallisella verovelalla vähennettynä}}{\text{taseen loppusumma}} \times 100$$

Tuotto-kulu -suhde

$$\frac{\text{rahoituskate} + \text{tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista} + \text{palkkiotuotot} + \text{arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot} + \text{liiketoiminnan muut tuotot}}{\text{palkkiokulut} + \text{hallintokulut} + \text{poistot} + \text{liiketoiminnan muut kulut}}$$

45. Tuloverot**Laskennalliset verovelat ja -saamiset****Laskennalliset verovelat**

	31.12.2003	31.12.2002
Kokonaismäärä	0,00	0,00
Toteutuminen epätodennäköistä	0,00	0,00
Toteutuminen todennäköistä	93 449,69	92 513,90

Laskennalliset verosaamiset

	31.12.2003	31.12.2002
Kokonaismäärä	0,00	0,00
Toteutuminen epätodennäköistä	0,00	0,00
Toteutuminen todennäköistä	0,00	0,00

Selostus arvonkorotusten mahdollisista vaikutuksista tuloverotukseen

Taseeseen sisältyy arvonkorotuksia	0,00
Arvonkorotukset eivät ole veronalaisia. Jos arvonkorotuksen kohteet myytäisiin, arvonkorotukset realisoituisivat myyntivoitoksi, josta tuloveron määrä olisi	0,00

Vapaaehtoisten varausten ja poistoeron jakautuminen omaan pääomaan rinnastettavaan osaan ja laskennalliseen verovelkaan

Pankin tilinpäätöksessä taseen erään "Poistoero" merkitty tehtyjen ja suunnitelman mukaisten poistojen kertynyt erotus	22 240,32	
ja taseen erä "Vapaaehtoiset varaukset" on ilmoitettu laskennallisella verovelalla vähentämättömässä määrässä.	300 000,00	
Omien varojen laskelmassa nämä erät on sisällytetty verovelalla vähennettynä ensisijaisiin omiin varoihin.		
Laskennallisen verovelan määrä näistä eristä on yhteensä	93 449,69	
ja omaan pääomaan rinnastettava määrä	228 790,63	

Tilikauden varsinaisesta toiminnasta ja satunnaisista eristä johtuvat tuloverot	31.12.2003	31.12.2002
Tuloverot satunnaisista eristä	0,00	0,00
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	137 100,69	214 915,04
Tuloverot yhteensä	137 100,69	214 915,04

46. Omasta ja muiden puolesta vakuudeksi annettu omaisuus sekä velat ja sitoumukset, joiden vakuudeksi ne on annettu

OP-Asuntoluottopankki Oyj:llä ei ole omia velkoja, joiden vakuudeksi olisi kiinnitetty tai pantattu omaisuutta eikä muita omasta puolesta annettuja vakuuksia.

47. Eläkevastuut 31.12.2003

Eläkesitoumuksista johtuva suora vastuu	0,00
Eläkesäätiön vastuuvajauksen kattamatta oleva osa	0,00
Osuus eläkesäätiön eläkevastuun ja muiden velkojen ylikatteesta	0,00
Eläkekulujen oikaisuksi kirjattu eläkesäätiön ylikatteen palautus	0,00

Työntekijöiden eläketurvan järjestäminen:

Pankin henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Osuuspankkien Eläkekassan kautta ja lisäeläketurva Osuuspankkien Eläkesäätiön kautta.

48. Leasingvastuut

Ei ilmoitettavaa

49. Taseen ulkopuoliset sitoumukset

	Tytäryritysten puolesta	Osakkuusyritysten puolesta	Muiden puolesta	Yhteensä
Taseen ulkopuoliset sitoumukset 31.12.2003	0,00	0,00	33 527 782,44	33 527 782,44
Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset	0,00	0,00	0,00	0,00
Takaukset ja pantit	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut	0,00	0,00	0,00	0,00
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset	0,00	0,00	33 527 782,44	33 527 782,44
Arvopapereiden takaisinostositoumukset	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut	0,00	0,00	33 527 782,44	33 527 782,44
josta luottolupaukset	0,00	0,00	33 527 782,44	33 527 782,44

50. Johdannaissopimukset

	Kohde-etuuksien arvot Suojaamis- tarkoituksessa tehdyt	Muut
Korkojohdannaiset	56 568 000,00	0,00
Termiinisopimukset	0,00	0,00
Optiosopimukset	0,00	0,00
Ostetut	0,00	0,00
Asetetut	0,00	0,00
Koronvaihtosopimukset	56 568 000,00	0,00
Valuuttajohdannaiset	0,00	0,00
Termiinisopimukset	0,00	0,00
Optiosopimukset	0,00	0,00
Ostetut	0,00	0,00
Asetetut	0,00	0,00
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	0,00	0,00
Osakejohdannaiset	0,00	0,00
Termiinisopimukset	0,00	0,00
Optiosopimukset	0,00	0,00
Ostetut	0,00	0,00
Asetetut	0,00	0,00
Muut johdannaiset	0,00	0,00
Termiinisopimukset	0,00	0,00
Optiosopimukset	0,00	0,00
Ostetut	0,00	0,00
Asetetut	0,00	0,00

Kohde-etuuden arvo on korkojohdannaisten sopimusten osalta nimellisarvo, valuuttajohdannaisten sopimusten osalta ostetun valuutan tilinpäätöshetken eurovasta-arvo ja osakejohdannaisten sopimusten osalta osakkeiden todennäköinen arvo tilinpäätöshetkellä. Arvot on ilmaistu bruttomääräisinä.

	Sopimusten luottovasta- arvot
Korkojohdannaiset sopimukset,	1 348 800,00
joista vastapuolena tytäryritys	0,00
Valuuttajohdannaiset sopimukset,	0,00
joista vastapuolena tytäryritys	0,00

51. Omaisuuden myymisestä ja ostamisesta asiakkaan lukuun syntyneet myyntisaamiset ja ostovelat 31.12.2003

Myyntisaamiset	0,00
Ostovelat	0,00

Kohdassa esitettävällä myyntisaamisella tarkoitetaan tässä yhteydessä omaisuuden myymisestä asiakkaan lukuun syntyvää myyntisaamista.

Ostovelalla tarkoitetaan omaisuuden ostamisesta asiakkaan lukuun syntyvää ostovelkaa ja omaisuuden myymisestä asiakkaan lukuun johtuvaa velvollisuutta tilittää kauppahinta asiakkaalle.

Kirjanpitomääräysten mukaan edellä mainittuja eriä ei merkitä kirjanpitovelvollisen varoiksi eikä veloiksi taseeseen.

52. Muut vastuusitoumukset ja vastuut tilikauden päättyessä

Ei ilmoitettavaa

53. Henkilöstö sekä toimi- ja valvontaelinten jäsenet**Henkilöstö keskimäärin v. 2003**

	Keski- määräinen lkm	Muutos tilikauden aikana
Kokoaikainen henkilöstö	4	0
Osa-aikainen henkilöstö	0	0
Yhteensä	4	0

Palkat ja palkkiot 1.1. - 31.12.2003

	Palkat ja palkkiot	Tulospalkat ja palkkiot
Hallintoneuvoston jäsenet	0,00	0,00
Hallituksen jäsenet ja varajäsenet	894,00	0,00

Hallinto- ja valvontaelinten jäsenten saamat luotot ja takaukset 31.12.2003

	Rahalainat	Takaukset ja muut taseen ulkopuoliset sitoumukset	Yhteensä
Hallituksen jäsenet ja varajäsenet sekä toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtajat	0,00	0,00	0,00
Tilintarkastajat ja varatilintarkastajat	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	0,00	0,00	0,00

Ilmoitetut luvut sisältävät luotot ja takaukset, jotka luottolaitos tai sen konserniin tai konsolidointiryhmään kuuluva yritys on antanut hallinto- ja valvontaelinten jäsenille sekä heihin luottolaitoslaissa tarkoitetulla tavalla etuyhteydessä oleville henkilöille tai yhteisöille.

Rahalainojen pääasialliset korkoehdot ja muut ehdot

Hallinto- ja valvontaelinten jäsenten luottoehdoissa noudatetaan normaaleja pankin luottoehtoja. Lainat on sidottu yleisesti käytössä oleviin viitekorkoihin. Lainoja lyhennetään sovitun lyhennyssuunnitelman mukaisesti ja niillä on normaalit vakuudet.

Eläkesitoumukset	0,00
Hallintoneuvoston jäsenet	0,00
Hallituksen jäsenet ja varajäsenet	0,00
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtajat	0,00
Aikaisemmin toimielimiin kuuluneiden henkilöiden eläkesitoumukset	0,00
Hallintoneuvoston jäsenet	0,00
Hallituksen jäsenet ja varajäsenet	0,00
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtajat	0,00

Hallintoelinten jäsenten omistukset pankissa 31.12.2003

Pankin hallintoneuvoston jäsenet, hallituksen jäsenet ja varajäsenet sekä toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtajat omistavat pankin osuuksista kpl.

Osuuskunnan kokouksessa jokaisella jäsenellä on yksi ääni.

54. Osakeomistukset

Ei ilmoitettavaa

55. Luottolaitoksen harjoittama notariaattitoiminta

OP-Asuntoluottopankki Oyj ei tarjoa yleisölle omaisuudenhoitopalveluja.

56. Osuuspankin jäsenten lukumäärä sekä maksamatta olevien osuusmaksujen määrä tilikauden päättyessä

Yhtiömuotonsa perusteella OP-Asuntoluottopankki Oyj:llä ei ole tässä kohdassa ilmoitettavia tietoja.

57. Konserniin kuuluvaa luottolaitosta koskevat tiedot

OP-Asuntoluottopankki Oyj:n emoyhtiö on Osuuspankkikeskus Osk., jonka konsernitilinpäätökseen Asuntoluottopankin tiedot yhdistellään. Jäljennös OPK-konsernin tilinpäätöksestä on saatavissa Osuuspankkikeskuksesta, Teollisuuskatu 1 b, 00510 Helsinki.

Muilta konserniyrityksiltä saadut rahoitustuotot ja niille suoritettavat rahoituskulut

Korkotuotot	131 200,92
Korkokulut	0,00
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	0,00

Saamiset konserniyrityksiltä ja velat niille**Saamiset**

Saamiset luottolaitoksilta	14 440 886,63
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	0,00
Muut varat	0,00
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	363 240,07

Yhteensä**14 804 126,70****Velat**

Velat luottolaitoksille ja keskuspankeille	39 500 000,00
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	0,00
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	0,00
Muut velat	38 816,31
Siirtovelat ja saadut ennakot	6 262,38

Yhteensä**39 545 078,69**

Hallituksen esitys vuosituloksen käsittelemisestä

OP-Asuntoluottopankki Oyj:n oma pääoma 31.12.2003 oli 19 595 106,99 euroa, josta jakokelpoinen oma pääoma oli

▪ tuloslaskelman mukainen tilikauden voitto	335 613,77 euroa
▪ edellisten tilikausien tulos	111 743,22 euroa
Yhteensä	447 356,99 euroa

Jakokelpoista omaa pääomaa esitetään käytettäväksi seuraavasti:

Maksetaan osinkoa		
A-osake	5,00 euroa/osake	307 955,00 euroa
K-osake	2,50 euroa/osake	37 500,00 euroa
Jätetään jakokelpoiseen omaan pääomaan		101 901,99 euroa

Tilinpäätöksen päiväys ja allekirjoitus

Helsingissä 4. päivänä helmikuuta 2004

Erkki Böös

Aimo Ekonen

Jorma Alanne

Pekka Korhonen

Heikki Kuurne

Raija Laine-Paajanen

Seppo Rytivaara

Lauri Karvonen
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Edellä oleva tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitolavan mukaisesti. Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä 11. päivänä helmikuuta 2004

KPMG Wideri Oy Ab
KHT-yhteisö

Raimo Saarikivi
KHT

Tilintarkastuskertomus*OP-Asuntoluottopankki Oyj:n osakkeenomistajille*

Olemme tarkastaneet OP-Asuntoluottopankki Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. – 31.12.2003. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen, tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain, kiinnitysluottopankkilain sekä luottolaitostoiminnasta annetun lain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys jakokelpoisten varojen käsittelystä on lainmukainen.

Helsingissä 11. helmikuuta 2004

KPMG Wideri Oy Ab

Raimo Saarikivi
KHT