

Kuntarahoitus Oyj VUOSIKERTOMUS 2002



- Toimitusjohtajan katsaus
- Hallituksen puheenjohtajan katsaus
- Hallituksen toimintakertomus
- Tuloslaskelma
- Tase
- Taseen ulkopuoliset sitoumukset
- Liitetiedot
- Tunnusluvut
- Tilikauden tulos ja voitonjako
- Tilintarkastuskertomus

Kuntarahoituksen toiminta-ajatuksena on tarjota markkinaehtoista rahoitusta kunnille ja kuntien määräämisvallassa oleville yhteisöille sekä yleishyödyllisiksi nimetyille yhteisöille hankkimalla varoja pääomamarkkinoilta kilpailukykyisin kustannuksin.

Kuntarahoitus perustaa toimintansa tarkoin rajattuun toimintapolitiikkaan ja kuntien hyvään luottokelpoisuuteen sekä pyrkii parhaan kykynsä mukaan hyödyntämään voimassa olevia hyviä luottoluokituksiaan.

Kuntarahoituksen toiminnan lähtökohtana on kannattava liiketoiminta, ei kuitenkaan voiton maksimointi. Yhtiö varmistaa omalla toiminnallaan riittävän omien varojen kertymisen.



Toimitusjohtajan katsaus

Vuonna 2002 Kuntarahoitus keskittyi sekä varainhankinnassa että antolainauksessa perusliiketoiminnan ja asiakaspalvelun kehittämiseen.

Varainhankinta- ja antolainausmarkkinoiden kehityksen näkökulmasta on entistä selvempää, että vanhan Kuntarahoituksen ja Kuntien Asuntoluoton yhdistäminen toteutettiin oikealla hetkellä. Uusi Kuntarahoitus on varainhankintamarkkinoilla entistä vahvempi toimija. Yhtiö pystyy myös palvelemaan aiempaa monipuolisemmin antolainausasiakkaitaan.

Kuntien antolainaus jatkaa kasvuaan

Kuntarahoituksen antolainaus jatkui koko vuoden vilkkaana ja se säilytti vahvan aseman kuntasektorin ja yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen lainoittajana. Yhtiö voitti osallistumisestaan tarjouskilpailuista yhteensä 774 miljoonaa euroa eli noin 37 %. Lainoja nostettiin vuoden aikana 770 miljoonaa euroa eli lähes 40 % enemmän kuin vuonna 2001. Antolainoja myönnettiin 173 kunnan alueelle. Kuntarahoituksen koko lainakanta kasvoi 11 % eli 3,4 miljardiin euroon.

Lainakannan kasvuun vaikutti kuntien kasvanut tarve kattaa investointejaan ulkopuolisella rahoituksella. Myös aravalainoituksen huono kilpailukyky alhaisten korkojen markkinoilla sai aikaan niin Kuntarahoituksen kuin muidenkin kuntasektoria palvelevien rahoituslaitosten lainakannan kasvua kuntien konvertoitessa aravalainoiaan edullisimmiksi markkinaehtoisiksi lainoiksi.

Kuntarahoituksen antolainauksen kehitys jatkunee vuonna 2003 edelleen voimakkaana huolimatta kuntien laskusuunnassa olevista investoinneista. Kuntaliiton arvion mukaan peruskuntien lainakannan kasvu tulee olemaan 10-15 prosentin luokkaa.

Varainhankinta vuoden 2003 suurin haaste

Kuntarahoitus Oyj saavutti vuonna 2002 varainhankinnalle asettamansa kannattavuustavoitteet, vaikka kilpailukykyinen pitkäaikainen varainhankinta kansainvälisillä pääomamarkkinoilla muuttui entistä haasteellisemmaksi nykyisen matalan korkotason vallitessa.

Kuntarahoituksen vuodelle 2003 arvioitu varainhankintatarve on noin miljardi euroa. Vuoden suurin haaste tulee olemaan yhtiön ja sen myötä suomalaisten kuntien etujen ajaminen kansainvälisillä varainhankintamarkkinoilla, joilla Kuntarahoitus on yhä sangen pieni toimija. Kuntarahoituksen kansainvälisen varainhankinnan perusta, suomalaisen kuntakentän vahva luottokelpoisuus, on arvokas kilpailutekijä yhtiölle.

Haasteellisessa ympäristössä menestyminen vaatii Kuntarahoitukselta tehokasta kansainvälisen tunnettuuden lisäämistä sekä aktiivista yhteistoimintaa pohjoismaisten ja kansainvälisten yhteistyökumppaneiden kanssa.

Korkotason kääntymistä nousuun odotetaan aikaisintaan vuoden 2003 lopussa. Sitä ennen on jopa mahdollista Euroopan keskuspankin ohjauksen lasku euroalueen talouden huonojen näkymien vuoksi. Talouden epävarmuutta ylläpitää muun muassa epävarmuus Irakin tilanteen tulevista käänteistä.

Helsingissä 05.02.2003

Pekka Averio
toimitusjohtaja



Kuntarahoituksen myöntämiä pitkäaikaisia lainoja oli vuoden 2002 lopussa 342 kunnassa eli 82 %:ssa Kuntien takauskeskuksen 417 jäsenkunnasta.



Hallituksen puheenjohtajan katsaus

Vuonna 2002 tasapainossa ollut kunnallistalous kääntyy alijäämäiseksi vuonna 2003. Ennusteiden mukaan alijäämä jatkuu lähivuodet.

Kuntien verotulojen kasvu pysähtyi vuonna 2002. Vuonna 2003 verotulojen arvioidaan laskevan runsaalla viidellä prosentilla.

Entistä hitaammasta talouskasvusta huolimatta kuntien on pystyttävä huolehtimaan lisääntyneistä lakisääteisistä velvoitteistaan. Kuntien pyrkimystä kunnallisveroprosenttia nostamalla lisätä verotulojaan nakertaa muun muassa kunnallisverotuksen ansiotulovähennyksen korottaminen.

Kuntien yhteisöverojen tilitykset vähenivät vuonna 2002 lähes 40 prosenttia. Tämä johtui yritysten tulosten heikentymisestä, kuntien pienentyneestä osuudesta tuottoon sekä alv-kuittauksesta.

Investointien laskulla on rajansa

Kuntien investoinnit saavuttivat huippunsa vuonna 2001. Vaikka investoinnit ovat vuositasolla supistuneet noin kahteen miljardiin euroon, on ulkopuolisen rahoituksen tarve kunnissa samaan aikaan kasvamassa.

Ylläpito- ja peruskorjausinvestointitarpeet sekä muuttovoittokunnissa lisääntyneet palveluiden kehittämispaineet asettavat rajat investointien leikkaamiselle. Investointien taso säilynee nykyisellään tulevina vuosina.

Kuntien tulopohjan kaventuminen säteilee luonnollisesti myös Kuntarahoitukseen. Kehitys on näkynyt yrityksen antolainojen kysynnän kasvuna. Samaan aikaan paine Kuntarahoituksen kuntien puolesta tekemän varainhankinnan lisäämiseksi kasvaa.

Kuntarahoitus varmistaa kilpailun

Kuntarahoitus on osoittanut merkityksensä kuntien työkaluna. Kuntien aktiivisena rahoittajana Kuntarahoitus toteuttaa toiminta-ajatustaan luoden jo pelkällä olemassaolollaan kilpailua. Kuntia rahoittavat rahoituslaitokset toimivatkin tällä hetkellä varsin kapeilla marginaaleilla.

Kuntarahoituksen kyky palvella kuntia jatkossa kiteytyy yhtiön rahoitustuotteiden ja muiden palveluiden kilpailukykyisyyteen. Kannattavan toiminnan, oman organisaation kehittämisen ja toiminnan jatkuvan tehostamisen lisäksi Kuntarahoituksen kilpailukykyyn kehitykseen vaikuttaa kuitenkin yrityksen omistajien antama tuki.

Kuntien asuntorakentamisessa vallitsee odottava ilmapiiri. Sosiaalisen asuntotuotannon vauhdittamiseksi tulisi nykyisen tai viimeistään eduskuntavaalien jälkeen toimintansa aloittavan hallituksen ottaa asialistalleen valtion tukeman asuntotuotannon rahoituksen ehtojen kehittäminen.

Kiitän Kuntarahoitus Oyj:n hallituksen puolesta yrityksen henkilökuntaa, asiakkaita ja sidosryhmiä uuden yhtiön tavoitteiden toteutumisen ja kehittämisen mahdollistaneesta yhteistyöstä.

Helsingissä 05.02.2003

Risto Parjanne
hallituksen puheenjohtaja

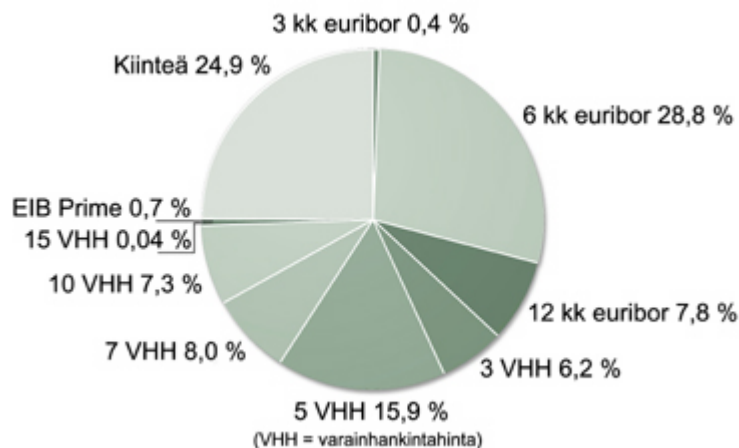
Hallituksen toimintakertomus

Vuosi 2002 oli Kuntarahoitus Oyj:n ensimmäinen kokonainen toimintavuosi. Kuntarahoituksen ja Kuntien Asuntoluoton fuusio tapahtui oikealla hetkellä. Uusi Kuntarahoitus on varainhankintamarkkinoilla entistä vahvempi toimija ja yhtiö pystyy palvelemaan myös antolainausasiakkaitaan entistä monipuolisemmin.

Uusi Kuntarahoitus Oyj syntyi vuonna 2001 Kuntien Asuntoluotto Oyj:n ja Kuntarahoitus Oyj:n kombinaatiofuusiossa. Yhtiö aloitti toimintansa 1.5.2001. Ensimmäinen koko vuoden tilikausi 1.1.-31.12.2002 osoitti liikevoittoa 3,1 miljoonaa euroa. Vuonna 2001 kalenterivuoden liikevoitto oli 2,8 miljoonaa euroa, joka muodostui uuden Kuntarahoituksen tilikauden 1.5.-31.12.2001 liikevoitosta 1,8 miljoonaa euroa ja fuusioituneiden yhtiöiden liikevoitoista 1.1.-30.4.2001.

Kuntarahoituksen taseen loppusumma 31.12.2002 oli 4 156,7 miljoonaa euroa, kun se edellisen vuoden lopussa oli 3 769,0 miljoonaa euroa. Tase kasvoi 10 %.

Antolainaus



Antolainakanta viitekorjattain 31.12.2002

Pitkäaikainen antolainaus

Kuntarahoituksen antolainausasiakkaita ovat kunnat ja kuntayhtymät, kuntien ja kuntayhtymien määräysvallassa olevat yhteisöt sekä yleishyödyllisiksi nimetyt asuntoyhteisöt.

Yhtiön lainatuotteita ovat lainat kunnille ja kuntayhtymille, kuntayrityslainat sekä asuntolainat asuntojen uustuotantoon, peruskorjaukseen ja hankintaan. Osaan yhtiön myöntämistä lainoista jälleenahoitus tulee Euroopan investointipankilta (EIP) tai Euroopan neuvoston kehityspankilta (ENK).

Kuntatalouden kehitys heikentyi vuonna 2002, mikä lisäsi pitkäaikaisen antolainauksen kysyntää. Asuntolainojen kysyntää kasvatti valtion asuntolainojen (aravalainojen) konvertointi markkinaehtoisiksi. Tämä johtui sekä markkinakorkojen alhaisesta tasosta että aravalainajärjestelmän rakenteellisista ongelmista. Yhtiö sai tarjouspyyntöjä noin 300 kunnan alueelta yhteensä noin 2,1 miljardia

Tässä artikkelissa:

[Antolainaus](#)

[Varainhankinta](#)

[Riskienhallinta](#)

[Vakavaraisuus ja omat varat](#)

[Luottoluokitukset](#)

[Tulos](#)

[Muita tapahtumia vuonna 2002](#)

[Näkymät vuoteen 2003](#)

[Henkilöstö ja hallinto](#)

euroa (vuonna 2001: 1,3 miljardia euroa).

Vuoden 2002 uudistettu asuntotuotannon korkotukijärjestelmä ei kasvattanut odotetulla tavalla korkotukilainojen kysyntää. Korkotuella aloitettiin noin 2 500 vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakentaminen, kun vuonna 2001 vastaava luku oli noin 3 700.

Kuntarahoituksen antolainaus jatkui koko vuoden vilkkaana ja yhtiö säilytti vahvan aseman kuntasektorin ja yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen lainoittajana. Yhtiö voitti osallistumisestaan tarjouskilpailuista yhteensä 774 miljoonaa euroa. Näistä kuntien ja kuntayhtymien osuus oli 381 miljoonaa euroa, kuntayhtiöiden 74 miljoonaa euroa ja asuntoyhteisöjen 319 miljoonaa euroa. Yhtiö voitti noin 37 % saamistaan tarjouspyynnöistä.

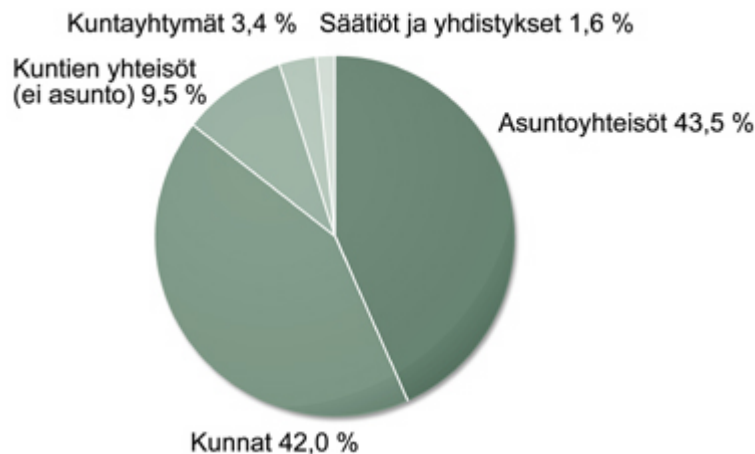
Kuntarahoituksen antolainakanta vuoden 2002 lopussa oli 3 403,1 miljoonaa euroa (vuonna 2001: 3 061,7 miljoonaa euroa). Lainoja nostettiin vuoden aikana 770,0 miljoonaa euroa (vuonna 2001: 555,7 miljoonaa euroa). Nostojen määrä kasvoi 39 %. Kun antolainoja erääntyi vuoden 2002 aikana 428,4 miljoonaa euroa, oli antolainauksen nettokasvu 11 %. Antolainoja myönnettiin 173 kunnan alueelle.

Yhtiön keväällä 2002 teettämässä asiakastytyväisyystutkimuksessa yhtiön asiakkaat arvioivat yrityksen tuotteita ja palveluja. Kuntarahoitus sai asiakkailtaan tasaisen hyvän arvosanan 5,5 (1-7) tutkituilla avainalueilla, jotka olivat tuotteet ja palvelut, rahoitustarpeiden selvittäminen ja ratkaisut sekä asiakaspalvelu ja asiakassuhteiden hoito.

Kuntarahoitusta pidetään tarpeellisena vaihtoehtona. Laina- ja palvelutarjontaa pidetään tärkeinä ja niiden kehittämiseen kohdistuu odotuksia.

Kuntarahoitus koettiin ammattimaisesti toimivaksi, läheiseksi ja dynaamiseksi yritykseksi. Valtaosa asiakkaista uskoi yrityksen aseman vahvistuvan tulevaisuudessa.

Kuntarahoituksen toiminnan arvioinnissa ei esiintynyt merkittäviä alueellisia eroja. Myös väkiluvun perusteella tehdyssä vertailussa tuotteet ja palvelut saivat tasaisen hyvän arvosanan.



Antolainakanta lainanottajittain 31.12.2002

Lyhytaikainen antolainaus

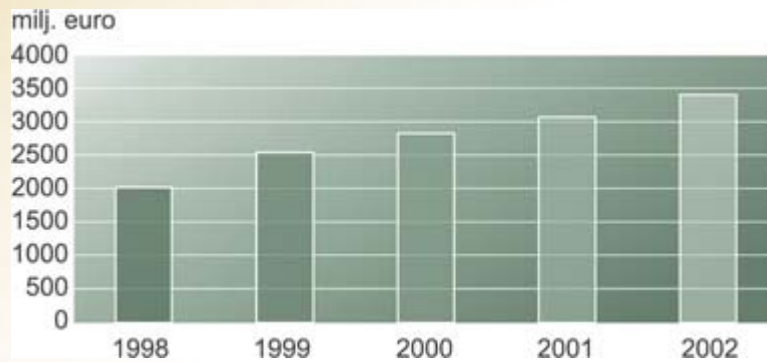
Kuntarahoitus tarjoaa kuntien ja kuntayhtymien alle vuoden pituisiin rahoitustarpeisiin kuntatodistuksia, joita ne voivat laskea liikkeeseen Kuntarahoituksen kautta.

Kuntatodistusohjelma oli vuoden 2002 lopussa käytössä 243 kunnalla ja kuntayhtymällä. Ohjelmien yhteismäärä oli vuoden lopussa 895,4 miljoonaa euroa. Asiakkaat hankkivat kuntatodistuksilla lyhytaikaista rahoitusta 651,5 miljoonaa euroa (vuonna 2001: 772,5 miljoonaa euroa).

Kuntatodistusohjelmaa kehitettiin vuoden aikana muun muassa sen käyttöönnoton ja hallinnon helpottamiseksi.

Vuonna 2002 Kuntarahoitus alkoi tarjota kuntayritystodistuksia kuntien ja kuntayhtymien määräysvallassa oleville yhteisöille. Kuntayritystodistuksilla voidaan hoitaa tehokkaasti ja joustavasti esimerkiksi asuntotuotannon rakennusaikaista rahoitusta tai muita yritysten lyhytaikaisia

rahoitustarpeita. Tuotteen markkinointi käynnistetään varsinaisesti vuonna 2003.

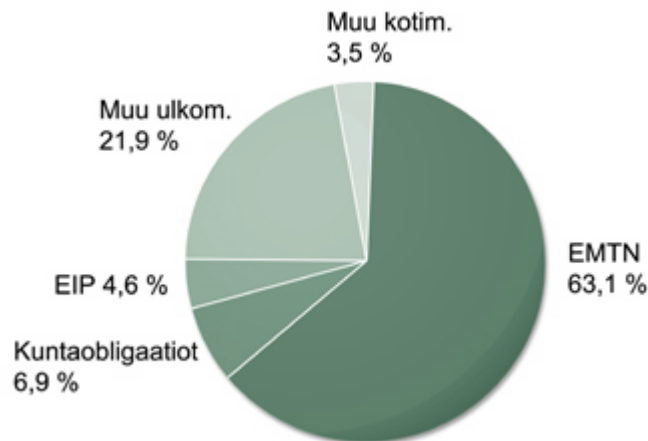


Antolainakannan kehitys

[< Sivun alkuun](#)

Varainhankinta

Kuntarahoitus teki pitkäaikaista varainhankintaa tilikauden aikana yhteensä 715,9 miljoonaa euroa (vuonna 2001: 236,0 miljoonaa euroa). Edellisvuoden selvästi alempaan määrään vaikutti fuusioituneissa yhtiöissä vuonna 2000 tehty ennakoiva varainhankinta sulautumiseen varauduttaessa sekä taseiden yhdistäminen. Yhtiön koko varainhankinnan määrä tilinpäätöshetkellä oli 3 983,4 miljoonaa euroa. Tästä 62 % oli euromääräistä ja 38 % muissa valuutoissa.



Varainhankinta vuonna 2002

Varainhankinnan muodot

Pääosa Kuntarahoituksen varainhankinnasta toteutetaan seuraavien velkaohjelmien puitteissa:

- Kansainvälinen varainhankinta, EMTN-ohjelma, 1 500 miljoonaa euroa
- Kotimainen velkaohjelma, 500 miljoonaa euroa
- Lyhytaikainen velkaohjelma (Treasury Bill, KVS-ohjelma), 300 miljoonaa euroa

Kuntarahoitus korotti EMTN-ohjelmaa toukokuussa 1 000 miljoonasta eurosta 1 500 miljoonaan euroon. Ohjelma on listattu Lontoon pörssissä.

Osana jälleenrahoitustaan Kuntarahoitus käyttää Euroopan investointipankin ja Euroopan neuvoston kehityspankin kanssa solmittuja luottolimiittejä.

Kuntarahoituksen varainhankinnan takaa Kuntien takauskeskus, minkä vuoksi yrityksen liikkeeseen laskemat velkasitoumukset lasketaan rahalaitosten vakavaraisuuslaskennassa Suomessa nollariskiluokkaan.

Lisäksi noin 20 % varainhankinnasta tehtiin ohjelmien ulkopuolella vuonna

2002.

Kansainvälinen varainhankinta

Vuoden 2002 pitkäaikaisesta varainhankinnasta yli 60 % tehtiin EMTN-ohjelman alla. Varainhankinnasta 67 % oli euromääräistä, maturiteettien vaihdelta 1 vuodesta 30 vuoteen. Tärkeän osan kansainvälistä varainhankintaa muodostivat Japanissa liikkeeseen lasketut strukturoidut lainat. Näillä järjestelyillä onnistuttiin tasaamaan euromarkkinoiden korkeampaa varainhankintakustannusta.

Yhtiö onnistui myös muutaman vuoden tauon jälkeen laskemaan liikkeeseen yksityissijoittajille suunnatun Uridashi-lainan Japanissa. Laina oli Australian dollarimääräinen, ja se toteutettiin EMTN-ohjelman alla. Velkaohjelmien lisäksi vuoden aikana käytettiin menestyksekkäästi yksittäislainajärjestelyjä Euroopassa.

Kotimainen varainhankinta

Kotimaisen velkaohjelman alla Kuntarahoitus laski liikkeeseen vuoden 2002 aikana seitsemän Kuntaobligatiota merkintämäärältään yhteensä 81,2 miljoonaa euroa. Näistä viisi oli suunnattu yleisölle ja kaksi tukkusijoittajille indeksisidonnaisina lainoina.

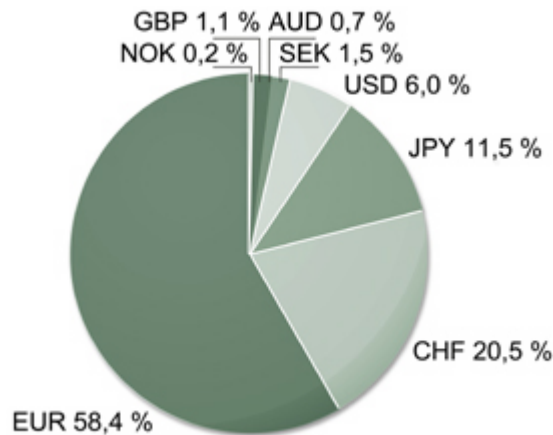
Kuntaobligatioiden liikkeeseen laskussa siirryttiin täysin arvo-osuusjärjestelmään vuoden 2002 alusta. Arvo-osuusjärjestelmä on osoittautunut toimivaksi ja varmaksi ratkaisuksi. Kilpailu on laskenut järjestelmään liittyvien palveluiden kustannuksia, joten arvo-osuuksiin siirtyminen oli myös taloudellisesti perusteltua.

Vanhoiden paperimuotoisten Kuntaobligatioiden lunastustoiminta ulkoistettiin. Nordea Pankki Suomi Oyj:n kanssa sovittiin yhteistyöstä, jossa vuoden 2002 alusta lähtien Kuntaobligatioasiakkailta on ollut mahdollisuus lunastaa paperimuotoisten Kuntaobligatioiden korko ja pääoma Nordean toimipaikoissa.

Lyhytaikainen varainhankinta

Lyhytaikaista varainhankintaa varten yhtiöllä on Treasury Bill eli Kuntarahoituksen velkasitoumus -ohjelma (KVS). Lyhytaikaista varainhankintaa oli 31.12.2002 ulkona 276,5 miljoonaa euroa (vuonna 2001: 188,9 miljoonaa euroa). Kaikkiaan Kuntarahoituksen velkasitoumuksia emittoitiin tilikauden aikana 893,0 miljoonaa euroa.

Lyhytaikaista varainhankintaa käytetään kokonaislikviditeetin turvaajana. Se on myös kuntatodistusten tärkein rahoituslähde.



Pitkäaikainen varainhankinta valuutoittain vuonna 2002

[< Sivun alkuun](#)

Riskienhallinta

Kuntarahoituksen riskinotto on minimoitu. Markkinariskeiltä suojaudutaan pääsääntöisesti koron- ja valuutanvaihtosopimusten sekä termiinisopimusten avulla. Yritys käyttää edistyksellistä riskienhallintaohjelmistoa vastapuoli-, korko- ja valuutariskiseurannassa. Sopimusvastapuolille on asetettu luottokelpoisuuteen perustuvat kriteerit ja sisäiset riskilimiitit. Johdannaisopimuksia käytetään yksinomaan

suojaustarkoituksessa.

Kuntarahoituksessa riskienhallinta on järjestetty tehokkaasti. Riskienhallinnan yleisistä periaatteista päättää yhtiön hallitus ja toteutuksesta vastaa toimitusjohtaja apunaan johtoryhmä. Riskienhallinnan käytännön toteuttaminen ja riskienhallintaan liittyvien valvontatehtävien hoito on eriytetty toisistaan. Yhtiön riskiasemaa seurataan säännöllisesti johtoryhmässä ja hallituksessa limiittiraportin perusteella.

Korkoriskin hallinnassa käytetään useita päällekkäisiä menetelmiä, kuten duraatio- ja herkkyysoanalyysiä sekä value at risk -analyysiä, joka lasketaan BIS:n suosituksen mukaisesti kymmenen päivän jaksolle 99 % todennäköisyyttä käyttäen. Näin laskettu historialliseen analyysiin perustuva VAR-luku oli vuoden aikana keskimäärin 937 198 euroa.

Yhtiö on suojattu myös valuuttakurssiriskeiltä. Valuuttamääräinen varainhankinta konvertoidaan johdannaissopimuksilla euromääräiseksi.

Lainoja voidaan myöntää ilman erillistä vakuutta suoraan kunnalle tai kuntayhtymälle. Muille lainoille vakuudeksi hyväksytään kunnan tai kuntayhtymän omavelkainen takaus tai täytetakausta sekä valtion täytetakausta. Näiden vakuusvaatimusten johdosta myönnettävät lainat luetaan luottolaitoksen vakavaraisuuslaskennassa nollariskiluokkaan.

Jälleenrahoitusriskiä pyritään pienentämään varainhankinnan ja antolainauksen maturiteettien yhteensovittamisella sekä hajauttamalla varainhankintaa usealle eri markkina-alueelle.

Antolainakannan ja varainhankinnan keskimääräisistä laina-ajoista laskettu jälleenrahoitusriski oli vuoden lopussa 3,56 vuotta.

Maksuvalmiuden turvaamiseksi yhtiöllä on käytössään vähintään 100 miljoonan euron maksuvalmiusluottolimiittijärjestelyt.

Kuntarahoitus raportoi toiminnastaan säännöllisesti Rahoitustarkastukselle, Suomen Pankille, Euroopan Keskuspankille, Kuntien takauskeskukselle ja Tilastokeskukselle.

[< Sivun alkuun](#)

Vakavaraisuus ja omat varat

Kuntarahoituksen vakavaraisuus 31.12.2002 oli 63,44 %. Yhtiön osakepääoma vuoden 2002 lopussa oli 16,5 miljoonaa euroa. Omat varat olivat 84,1 miljoonaa euroa.

Vakavaraisuussuhde 1998-2002 (%):

	1998	1999	2000	2001	2002
Kuntarahoitus Oyj			49*	84	63
Kuntarahoitus Oyj (vanha)	84	45	38		
Kuntien Asuntoluotto Oyj	109	114	63		

*Kuntarahoitus Oyj (vanha) ja Kuntien Asuntoluotto Oyj yhdistettynä. Yhtiöt fuusioituivat ja uusi Kuntarahoitus aloitti toimintansa 1.5.2001.

Yhtiöllä ei ole ollut toimintansa aikana järjestämättömiä saamia tai luottotappioita, kuten ei myöskään ollut sulautuneilla yhtiöillä.

[< Sivun alkuun](#)

Luottoluokitukset

Yhtiön pitkäaikaisen varainhankinnan luottoluokitukset ovat:

Moody's Investors Service Aaa (Vahvistettu 21.12.2001)
Standard & Poor's AA+ (Vahvistettu 10.12.2001)

Yhtiön lyhytaikaisen varainhankinnan luottoluokitukset ovat korkeimmat

mahdolliset:

Moody's Investors Service	P1	(Vahvistettu 21.12.2001)
Standard & Poor's	A-1+	(Vahvistettu 10.12.2001)

[< Sivun alkuun](#)

Tulos

Kuntarahoituksen tuloskehitys oli myönteinen. Yhtiön tilikauden liikevoitto oli 3,09 miljoonaa euroa. Tilinpäätössiirtona vapaaehtoisia varauksia tehtiin 3,06 miljoonaa euroa. Tilikauden voitto oli 2 566,02 euroa.

Vuoden 2001 yhteenlaskettu liikevoitto 1.1.-31.12.2001, joka muodostui fuusioituneiden yhtiöiden tuloksista 1.1.-30.4.2001 ja uuden Kuntarahoituksen tuloksesta 1.5.-31.12.2001, osoitti voittoa 2,79 miljoonaa euroa.

Tilikauden rahoituskate oli 9,96 miljoonaa euroa (vuonna 2001: 9,90 miljoonaa euroa). Rahoituskatteeseen sisältyy aktivointien purkuja -450 249 euroa, jotka olivat vuosina 1997-1998 tehtyjen koronvaihtosopimusten netotuksista taseeseen siirtovelloiksi kirjattuja jaksotettavia eriä. Jaksotuksien purkamisilla yhdenmukaistettiin fuusioituneiden yhtiöiden kirjauskäytäntöjä.

Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot 205 018 euroa ovat saamistodistusten myynneistä kertyneitä myyntivoittoja (vuonna 2001: 231 805 euroa). Etukäteisvarainhankinnasta tulleet varat sijoitetaan saamistodistuksiin ennen kuin rahat myönnetään lainoina asiakkaille.

Palkkiokuluista on purettu siirtovelloiksi kirjattuja järjestelypalkkioita 59 641 euroa, kirjauskäytäntöjen yhtenäistämiseksi.

[< Sivun alkuun](#)

Muita tapahtumia vuonna 2002

Vuosi 2002 oli työntäyteinen ja vilkas vuosi. Antolainauksen suuri kysyntä asetti vaatimuksia varainhankinnan onnistumiselle sekä hinnan että maturiteettien suhteen. Vuoden alkupuoliskolla luotiin ja täsmennettiin yhtiön eri sisäisten toimintojen prosesseja, varmistettiin sopimusten mahdollisimman virheetön ja tehokas hallinnointi kautta linjan sekä hiottiin organisaatio vastaamaan kaikilta osin yhtiön tarpeita.

Yhtiön sisäinen tarkastus ulkoistettiin. Sisäisen tarkastuksen tehtäviä hoitaa KHT-yhteisö Suomen Tilintarkastuskeskus Oy. Vuonna 2002 tehtiin kaksi sisäistä tarkastusta, joiden aikana tarkastettiin varainhankinta ja yhtiön raportointi.

Yhtiö muutti maaliskuussa uusiin toimitiloihin Aleksanterinkadulle Helsingissä. Uusissa tiloissa yrityksen kaikki toiminnot saatiin samaan kerrokseen ja tilojen on arvioitu vastaavan yhtiön tarpeita vuosiksi eteenpäin. Muuton myötä kehitettiin myös yhtiön tietoturvallisuutta ja tietotekniikan toimintavarmuutta.

[< Sivun alkuun](#)

Näkymät vuoteen 2003

Vuoden 2003 suurimmat haasteet liittyvät varainhankinnan, antolainauksen volyymin ja marginaalitason ylläpitämiseen kiristyneillä markkinoilla. Varainhankinnan odotetaan jatkuvan haasteellisena sekä volyymin että tavoitehintatason osalta.

Kuntien vuosikatteen arvioidaan heikkenevän selvästi ja olevan noin 1,0 miljardia euroa vuonna 2003. Arvioitu vuosikate ei riitä kattamaan nettoinvestointien 2,0 miljardin euron vuosittaista tasoa eikä poistojen 1,6 miljardin euron arvioitua tasoa. Kuntien bruttoinvestointien arvioidaan vähenevän, vaikka investointitarve pysyy suurena. Kuntien ja kuntayhtymien lainakannan arvioidaan kasvavan noin 10-15 %:n vuosivauhtia vuosina 2003-2006, bruttolainanoton ollessa noin 1,4 miljardia euroa ja nettolainanoton noin 0,7 miljardia euroa vuonna 2003. Lisäksi kuntien ja kuntayhtymien määräysvallassa olevat yhtiöt ja yhteisöt ovat merkittäviä lainanottajia.

Valtion talousarviossa vuodelle 2003 asuntotuotannon korkotukilainojen hyväksymisvaltuus on 670 miljoonaa euroa (vuonna 2002: 450 miljoonaa euroa). Valtion tukeman asuntotuotannon tukijärjestelmien uudistaminen sekä korkotason ja rakennuskustannuksien kehittyminen vaikuttavat asuntolainojen tulevaan kysyntään.

Yhtiön tärkeimpinä tavoitteina vuodelle 2003 ovat

- kannattavan perusliiketoiminnan edelleen kehittäminen
- valmistautuminen IAS:n mukaisen tilinpäätöksen laatimiseen
- sekä kehittää edelleen yhtiön tietojärjestelmiä ja tietoturvaa.

[< Sivun alkuun](#)

Henkilöstö ja hallinto

Kuntarahoituksen palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin 27 henkilöä. Toimitusjohtajan, hänen varamiehensä ja hallituksen jäsenten palkkojen, palkkioiden, eläkekulujen ja muiden henkilösivukulujen yhteenlaskettu määrä tilikautena oli 381 567 euroa. Yhtiön hallitukseen kuuluvat:

- puheenjohtaja Risto Parjanne (toimitusjohtaja, Suomen Kuntaliitto r.y.)
- varapuheenjohtaja Timo Honkala (apulaiskaupunginjohtaja, Helsingin kaupunki)
- Juhani Alanen (apulaiskaupunginjohtaja, Mikkelin kaupunki)
- Birgitta Kantola (varatuomari, Helsinki)
- Esa Katajamäki (talous- ja suunnittelujohtaja, Oulun kaupunki)
- Jouko Lehmusto (hallintojohtaja, Turun kaupunki)
- Kari Nars (kauppatieteiden tohtori, Helsinki)
- Raija Peltonen (kunnanjohtaja, Hartolan kunta)
- Seppo Perttula (maisteri, Helsinki)

Yhtiön toimitusjohtaja on Pekka Averio ja toimitusjohtajan sijainen on varatoimitusjohtaja Jukka Reijonen (rahoitus).

Johtoryhmään kuuluvat edellä mainittujen lisäksi:

- luottojohtaja Harri Hiltunen (luotonanto, markkinointi, viestintä)
- talousjohtaja Marjo Tomminen (talous- ja henkilöstöhallinto)
- johtaja Jarkko Vuorenmaa (sopimus- ja tietohallinto)

Yhtiön tilintarkastajana on Arthur Andersen Oy KHT-yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Jarmo Lohi.

[< Sivun alkuun](#)

Kuntarahoitus Oyj VUOSIKERTOMUS 2002



Tuloslaskelma

euromääräinen	1.1. - 31.12.2002	Vertailevat tiedot * 1.1. - 31.12.2001
Korkotuotot	146 536 464,85	188 170 541,37
Leasingtoiminnan nettotuotot	3 472,88	2 484,27
Korkokulut	-136 576 732,19	-178 275 764,67
RAHOITUSKATE	9 963 205,54	9 897 260,97
Palkkiotuotot	2 093,06	3 100,55
Palkkiokulut	-2 041 865,18	-1 767 686,72
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot	205 018,18	231 805,14
Liiketoiminnan muut tuotot	0,00	1 670,33
Hallintokulut		
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 366 570,64	-1 511 117,90
Henkilöstösivukulut		
Eläkekulut	-233 780,33	-233 379,87
Muut henkilöstösivukulut	-106 004,48	-138 807,06
Muut hallintokulut	-1 461 141,94	-1 444 713,03
Hallintokulut yhteensä	-3 167 497,39	-3 328 017,86
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-340 976,50	-336 561,83
Liiketoiminnan muut kulut	-1 527 082,03	-1 910 579,58
LIIKEVOITTO	3 092 895,68	2 790 991,00
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	3 092 895,68	2 790 991,00
Tilinpäätössiirrot	-3 063 000,00	-2 740 442,30
Tuloverot	-27 329,66	-45 627,20
TILIKAUDEN VOITTO	2 566,02	4 921,50

*Tässä vuosikertomuksessa mainituilla vertailevilla tiedoilla tarkoitetaan sulautuneiden yhtiöiden (Kuntarahoitus Oyj ja Kuntien Asuntoluotto Oy) yhteenlaskettuja lukuja

Kuntarahoitus Oyj VUOSIKERTOMUS 2002



Tase

euromääräinen

VASTAAVAA

Käteiset varat

Kassa

Kassavarantotalletus

Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset

Saamiset luottolaitoksilta

Vaadittaessa maksettavat

Muut

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä

Leasingkohteet

Saamistodistukset

Julkisyhteisöiltä

Muilta

Osakkeet ja osuudet

Aineettomat hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet

Muut aineelliset hyödykkeet

Muut varat

Siirtosaamiset ja maksetut ennakot

VASTAAVAA YHTEENSÄ

VASTATTAVAA

VIERAS PÄÄOMA

Velat luottolaitoksille ja keskuspankeille

Luottolaitoksille

Muut

31.12.2002

31.12.2001

905,60

113,06

3 358 376,51

2 727 402,63

384 680 395,26

325 476 072,70

3 728 126,57

544 381,69

83 052 712,24

6 971 754,43

3 403 117 827,54

3 061 728 030,76

3 034,56

23 207,65

91 597 328,05

112 952 270,58

58 979 251,93

69 753 946,84

24 219,06

1 156 654,56

648 923,75

266 109,67

916 393,76

765 027,67

65 557 225,16

131 738 462,46

61 015 935,67

54 908 535,21

4 156 680 655,66

3 769 011 969,91

31.12.2002

31.12.2001

437 088 485,11

413 597 012,10

Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		
Muut velat	114 341 630,00	0,00
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		
Joukkovelkakirjalainat	3 156 604 244,80	3 009 414 528,28
Muut	275 395 441,64	188 064 317,14
Muut velat	505 515,18	1 913 261,30
Siirtovelat ja saadut ennakot	81 874 037,12	68 217 115,30
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	33 818 792,65	33 818 792,65
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Vapaaehtoiset varaukset	21 285 544,90	18 222 544,90
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	16 522 000,00	16 522 000,00
Muut sidotut rahastot		
Vararahasto	276 711,01	276 711,01
Pääomalainat		
Pääomasijoitus	1 345 503,44	1 345 503,44
Pääomalainat	16 704 698,16	16 704 698,16
Edellisten tilikausien voitto	915 485,63	910 564,13
Tilikauden voitto	2 566,02	4 921,50
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>4 156 680 655,66</u>	<u>3 769 011 969,91</u>
Sitovat luottolupaukset	160 316 094,00	166 258 127,00



Taseen ulkopuoliset sitoumukset

Vastuut ja vakuudet Kirjanpitoarvo tilinpäätöksessä (1 000 EUR)

	31.12.2002	31.12.2001
Pantatut velkakirjat Kuntien eläkevakuutukselle	70 148	185 573
Pantatut saamistodistukset Kuntien eläkevakuutukselle	0	2 500
Pantatut velkakirjat Kuntien takauskeskukselle	2 407 147	2 064 493
Pantatut saamistodistukset Kuntien takauskeskukselle	440 533	386 039
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset		
Sitovat luottolupaukset	160 316	166 258

Tilinpäätöshetkellä avoinna olevien johdannaissopimusten kohde-etuuksien yhteenlasketut arvot sekä luottovasta-arvot

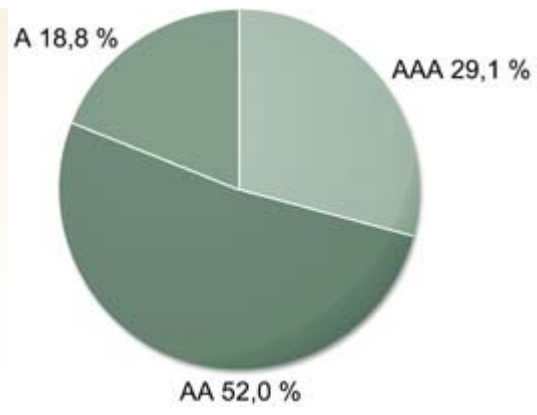
Kohde-etuuksien arvot (1 000 EUR) Suojaamistarkoituksessa tehdyt

	31.12.2002	31.12.2001
Korkosidonnaiset		
Termiinisopimukset	5 500	5 500
Koronvaihtosopimukset	3 728 457	2 992 034
Valuuttakurssisidonnaiset		
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	1 537 631	1 435 100
Osakesidonnaiset		
	103 209	65 189
Sopimusten luottovasta-arvot (1 000 EUR) (ilman netoituksia)		
	31.12.2002	31.12.2001
Korkosidonnaiset sopimukset	153 233	55 714
Valuuttakurssisidonnaiset sopimukset	170 644	185 038
Osakesidonnaiset sopimukset	8 770	12 061

Koronvaihtosopimusten, koron- ja valuutanvaihtosopimusten sekä osakesidonnaisten sopimusten jakaantuminen vastapuolen luottoluokituksen mukaan

Luottovasta-arvoja laskettaessa on käytetty käyvän arvon menetelmää ja netotusta.

1 000 EUR	Nimellisarvo	Luottovasta-arvo	Nimellisarvo	Luottovasta-arvo
	31.12.2002	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2001
AAA	1 337 416	27 417	1 335 129	26 483
AA	2 771 943	48 957	2 326 194	49 222
A	1 259 938	17 724	831 000	5 496



Johdannaissopimukset vastapuolittain (luottovasta-arvot)



Liitetiedot

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

Kuntarahoitus Oyj laatii tilinpäätöksen ko. lakeja sekä valtiovarainministeriön ja Rahoitustarkastuksen päätöksiä ja määräyksiä noudattaen. Yhtiö raportoi toiminnastaan säännöllisesti Rahoitustarkastukselle, Suomen Pankille ja Euroopan keskuspankille, Kuntien takauskeskukselle ja Tilastokeskukselle. Tuloslaskelma ja tase on laadittu Rahoitustarkastuksen, 30.6.1998 voimaan tulleiden kaavojen mukaisesti.

Kuntarahoitus Oyj syntyi vuonna 2001 Kuntien Asuntoluotto Oyj:n ja Kuntarahoitus Oyj:n kombinaatiofuusiossa. Yhtiö aloitti toimintansa 1.5.2001. Tuloslaskelmassa, liitetiedoissa ja tunnusluvussa käytetyt vertailtavat tiedot tilikaudelta 1.1.-31.12.2001 muodostuvat fuusioituneiden yhtiöiden tuloksesta 1.1-30.4.2001 ja uuden Kuntarahoituksen tuloksesta 1.5.-31.12.2001.

Yhtiön kirjanpito on euromääräinen. Ulkomaanrahanmääräiset saamiset ja velat on muutettu euroiksi käyttäen Euroopan keskuspankin tilinpäätöspäivän keskurssia. Arvostuksesta syntyneet kurssierot sisältyvät tuloslaskelman erään valuuttatoiminnan nettotuotot.

Pysyviin vastaaviin on kirjattu ne saamistodistukset, jotka on tarkoitettu pidettäväksi niiden eräpäivään saakka. Muut yhtiön omistuksessa olevat saamistodistukset kuuluvat vaihtuviin vastaaviin. Saamistodistusten hankintahinnan ja nimellisarvon välinen erotus on jaksotettu korkotuottoihin. Yhtiöllä ei ole kaupankäyntivarastoa.

Saamistodistusten jakoa keskuspankkirahoitukseen oikeuttaviin ja muihin täsmennettiin vuonna 2002. Edellisvuoden luvut on korjattu vastaamaan nykyistä jaottelua.

Velkojen ottamisen yhteydessä syntyvien palkkioiden kirjauskäytäntö: mikäli velkaa on sitä otettaessa saatu vähemmän tai enemmän kuin yhtiö on lainaehtojen mukaan velvollinen maksamaan takaisin velan erääntyessä, velka merkitään taseeseen sen määräisenä, mitä velasta sitä otettaessa on saatu, oikaistuna velan ottamisesta aiheutuneilla välittömällä palkkiokuluilla. Emissioero jaksotetaan ajan kulumisen perusteella velan juoksuajalle.

Johdannaissopimuksia tehdään ainoastaan suojaustarkoituksessa. Sopimuksien kurssieroarvostukset kirjataan taseen erään muut varat tai muut velat. Johdannaissopimuksista saatujen ja suoritettujen vuotuisten korkojen erotus kirjataan suojattavan velan korkokulujen oikaisuksi tai suojattavan saamisen korkotuottojen oikaisuksi siltä tilikaudelta, jolta ne kertyvät. Vuonna 2002 kirjauskäytäntöä tältä osin täsmennettiin ja yhtenäistettiin. Aikaisemmin osa saamisen suojaukseksi tehdyistä korkotuotoista ja korkokuluista kirjattiin velan korkokulujen oikaisuksi. Tuloslaskelman erät Muut korkotuotot ja Muut korkokulut eivät ole täysin vertailukelpoisia edelliseen vuoteen.

Koneet ja kalusto poistetaan suunnitelman mukaisesti tasapoistoina 5 vuodessa, atk-laitteet ja -ohjelmat tasapoistoin 4 vuodessa. Toimiston remonttikulut on kirjattu erään Muut pitkävaikutteiset menot ja ne poistetaan toimiston määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymiseen mennessä tasapoistoin. Kiinteistö poistetaan tasapoistoina 25 vuodessa. Leasingkalustosta on tehty suunnitelman mukaiset poistot, jotka perustuvat leasingopimusten kestoajkaan.

Tuloslaskelman laatimista koskevat liitetiedot

Erät ovat euromääräisiä

	1.1. - 31.12.2002
1. Korkotuotot eriteltyinä	
- Saamiset luottolaitoksilta ja keskuspankeilta	993 421
- Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	152 830 869
- Saamistodistuksista	18 688 916
- Muut korkotuotot	-25 976 741
Korkokulut eriteltyinä	
- Veloista yleisölle	802 893

- Veloista luottolaitoksille ja keskuspankeille	14 254 626
- Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	143 558 842
- Veloista, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	1 509 667
- Pääomalainoista	780 531
- Muut korkokulut	-24 329 827
2. Leasingtoiminnan nettotuotot	
- Vuokratuotot	23 646
- Suunnitelman mukaiset poistot	-20 173

	3 473
3. Arvopaperikaupan nettotuotot eriteltyinä	
- Saamistodistusten kaupan nettotuotot	204 247
- Osakkeiden ja osuuksien kaupan nettotuotot	9 744
4. Tilikauden aikana ostettujen ja myytyjen vaihtuviin vastaaviin luettujen arvopapereiden yhteenlasketut määrät	
- Ostetut saamistodistukset	1 168 510 000
- Myytyt saamistodistukset	89 000 000
5. Liiketoiminnan muut tuotot	
- Muut luottolaitoksen varsinaisesta toiminnasta johtuvat tuotot	2 093
Liiketoiminnan muut kulut	
- Vuokrakulut	489 214
- Muut luottolaitoksen varsinaisesta toiminnasta johtuvat kulut	1 037 868
6. Tuloslaskelman erä "Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä" muodostuu ainoastaan suunnitelman mukaisista poistoista.	
7. Yhtiöllä ei ole luotto- ja takaustappioita.	
8. Yhtiöllä ei ole satunnaisia tuottoja ja kuluja.	
9. Tilinpäätössiirrot eriteltyinä	
- Muiden vapaaehtoisten varausten muutos	3 063 000
10. Yhtiö ei ole tehnyt pakollisia varauksia.	
11. Yhtiö ei ole yhdistellyt tuloslaskelman eriä VM:n päätöksen 8 §:n 4 momentin perusteella.	
12. Kuntarahoitus Oyj:n toimialana on luottolaitostoiminta ja markkina-alueena on Suomi.	

Tasetta koskevat liitetiedot

	31.12.2002
13. Taseen erä "Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset" eriteltyinä	
- Valtion obligaatiot	44 680 959
- Pankkien sijoitustodistukset	126 950 128
- Muut joukkovelkakirjalainat	213 049 308
14. Taseen erään "Saamiset luottolaitoksilta" ei sisälly saamia keskuspankeilta.	
15. Taseen erä "Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä" eriteltyinä Tilastokeskuksen virallisen sektoriluokituksen mukaisesti.	

	- Yritykset ja asuntoyhteisöt	1 803 513 227	
	- Julkisyhteisöt	1 544 041 980	
	- Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	55 562 621	
	Kaikessa antolainauksessa yrityksille, julkisyhteisöille ja voittoa tavoittelemattomille yhteisöille on kunnan tai kuntayhtymän takaus tai täytetäkaus tai valtion täytetäkaus. Saamisiin yleisöltä ja julkisyhteisöiltä ei ole tehty kohdistettuja luottotappiovarauksia.		
16.	Kuntarahoitus Oyj:llä ei ole järjestämättömiä ja muita nollakorkoisia saamia.		
17.	Kuntarahoitus Oyj:llä ei ole vakuutena olevaa omaisuutta, jota se olisi hankkinut omistukseensa saataviensa turvaamiseksi.		
18.	Kuntarahoitus Oyj:llä ei ole saamistodistuksia, debentureja tai muita saamia, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla.		
19.	Leasingkohteet		
	Koneet ja kalusto	3 035	
20.	Taseen eriin "Saamistodistukset" ja "Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset" kirjattujen arvopapereiden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo: 535 256 975 euroa.		
		Julkisesti noteeratut	Muut
	Saamistodistukset		
	- Vaihtuviin vastaaviin kuuluvat	22 427 809	474 016 076
	- Muut	22 358 268	16 454 822
	Taseen eriin "Saamistodistukset" ja "Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset" merkittyjen vaihtuviin vastaaviin kuuluvien saamistodistusten todennäköisen luovutushinnan ja sitä alhaisemman kirjanpitoarvon erotusten yhteenlaskettu määrä: 669 687 euroa.		
	Taseen eriin "Saamistodistukset" ja "Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset" merkittyjen pysyviin vastaaviin kuuluvien saamisten hankintamenon ja sitä alemman nimellisarvon erotusten yhteenlaskettu määrä: 585 113 euroa.		
	Taseen eriin "Saamistodistukset" ja "Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset" merkittyjen saamisten kirjanpitoarvojen yhteenlasketut määrät eriteltyinä:		
	- Kuntatodistukset	83 032 358	
	- Sijoitustodistukset	126 950 128	
	- Muut joukkovelkakirjalainat	325 274 489	
21.	Osakkeet ja osuudet	Julkisesti noteeratut	Muut
	- Vaihtuviin vastaaviin kuuluvat	0	24 219
	- Muut	0	0
22.	"Aineelliset hyödykkeet" tase-erä - koneet ja kalusto		
	Koneet ja kalusto		
	Hankintameno tilikauden alussa	780 528	
	+ lisäykset tilikautena	409 032	
	- vähennykset tilikautena	173 847	
	- tilikauden suunnitelman mukaiset poistot	188 095	
	+ vähennyksiin kohdistuvat kertyneet poistot tilikauden alussa	113 970	
	- kertyneet poistot tilikauden alussa	373 394	
	Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	568 194	
23.	Aineettomat hyödykkeet -erä muodostuu seuraavista eristä:		
	- Aineettomat oikeudet	158 973	
	- Muut pitkävaikutteiset menot	489 951	

24.	Taseen erään "Aineelliset hyödykkeet" kirjatut maa- ja vesialueet ja rakennukset: Omassa käytössä olevat	
	Hankintameno tilikauden alussa	375 390
	+ lisäykset tilikautena	0
	- tilikauden suunnitelman mukaiset poistot	9 695
	- kertyneet poistot tilikauden alussa	17 496

	Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	348 199
25.	Kuntarahoitus Oyj:llä ei ole hallussa omia tai emoyrityksen osakkeita.	
26.	Taseen erä "Muut varat" eriteltyinä. Johdannaissopimukset	65 557 225
27.	Siirtosaamiset ja maksetut ennakot eriteltyinä	
	- Korot	60 360 569
	- Muut	655 367
28.	Yhtiö ei ole yhdistellyt VM:n päätöksen 8 §:n 4 momentin nojalla taseen vastaavia eriä.	
29.	Velkojen nimellisarvon ja sitä alhaisemman kirjanpitoarvon erotusten yhteismäärä	
	Joukkovelkakirjalainat	10 526 498
	Muut	1 788 332
	Velkojen kirjanpitoarvon ja sitä alhaisemman nimellisarvon erotusten yhteismäärä	
	Joukkovelkakirjalainat	1 398 475
	Muut	0
30.	Taseen vastattavien erään "Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat" merkittyjen velkojen kirjanpitoarvojen yhteenlasketut määrät eriteltyinä	
	Joukkovelkakirjalainat	3 156 604 245
	Muut	275 395 442
31.	Muut velat eriteltyinä	
	- Maksujenvälitysvelat	0
	- Muut	505 515
32.	Siirtovelat ja saadut ennakot eriteltyinä	
	- Korot	81 224 191
	- Muut	649 846
33.	Kuntarahoitus Oyj:llä ei ole pakollisia varauksia.	
34.	Velat, joilla on huonompi etuoikeus	
	Kuntarahoitus Oyj on laskenut liikkeeseen euribor-sidonnaisen 17 000 000 euron debentuurilainan. Laina on eräpäivätön. Liikkeeseenlaskijalla on oikeus maksaa laina takaisin 18.5.2006. Lainan pääomalla ja maksamattomalla korolla on huonompi etuoikeus liikkeeseenlaskijan pakkotäytäntöönpanossa ja purkamisessa kuin liikkeeseenlaskijan sellaisilla sitoumuksilla, joihin ei liity etuoikeusjärjestyksestä vastaavaa ehtoa. Debentuurilainaa ei voi muuttaa osakkeeksi.	
	Yhtiö on myös laskenut liikkeeseen 16 818 792,65 euron debentuurilainan. Lainan nimelliskorko on sidottu 6 kk euriboriin. Laina on eräpäivätön.	
	Molempien lainojen pääoma voidaan maksaa takaisin ainoastaan, jos Rahoitustarkastus on Kuntarahoituksen hakemuksesta antanut siihen luvan.	
35.	Oman pääoman erien muutokset	

	Osakepääoma	Vararahasto
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa 1.1.2002	16 522 000	276 711
+ lisäykset	0	0
- vähennykset	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.2002	16 522 000	276 711

36. Kuntarahoitus Oyj:n osakkeita ei ole jaettu erilaisiin osakkeisiin.
37. Vapaassa omassa pääomassa ei ole jakokelvottomia eriä.
38. Tilikauden aikana ei ole järjestetty osakeanteja eikä optio-oikeuksien tai vaihtovelkakirjalainojen liikkeeseenlaskuja.
39. Kymmenen äänivallaltaan suurinta osakkeenomistajaa sekä heidän omistamiensa osakkeiden lukumäärä ja niiden osuus luottolaitoksen kaikista osakkeista ja kaikkien osakkeiden äänimäärästä sekä osakkeenomistajien yhteenlaskettu lukumäärä. Yhtiökokouksessa kukaan ei saa äänestää enemmällä kuin viidellätoista (15) prosentilla kokouksessa edustetusta äänimäärästä.

	kpl	%-osuus
1. Kuntien eläkevakuutus	7 021 850	42,50
2. Helsingin kaupunki	1 925 000	11,65
3. Espoon kaupunki	651 750	3,94
4. Turun kaupunki	440 000	2,66
5. VAV Asunnot Oy, Vantaa	412 500	2,50
6. Oulun kaupunki	385 000	2,33
7. Tampereen kaupunki	343 750	2,08
8. Joensuun kaupunki	272 250	1,65
9. Kuopion kaupunki	228 250	1,38
10. Suomen Kuntaliitto	202 125	1,22

Osakkeenomistajia oli 31.12.2002 yhteensä 258. Vuoden 2003 alusta osakkeenomistajien määrä väheni kahdella. Raahen ja Pattijoki yhdistyivät Raahen kaupungiksi sekä Hamina ja Vehkalahti Haminan kaupungiksi. Kaikki neljä olivat Kuntarahoituksen omistajia.

40. Pääomalainat

Pääomatodistusten takaisinmaksua ja niille maksettavaa tuottoa koskevat periaatteet ovat luottolaitoslain 38 §:n mukaiset. Pääomalainat, jotka ovat arvoltaan 1 345 503,44 euroa, eivät ole irtisanottavissa, mutta yhtiö voi maksaa ne takaisin Rahoitustarkastuksen luvalla edellyttäen, että yhtiön omat varat eivät alene alle minimitason. Korkoa voidaan maksaa vain siltä osin ja siinä määrin kuin voitonjako luottolaitoksessa on mahdollinen ja voitonjakokelpoiset varat siihen riittävät ja luottolaitoksen hallitus niin päättää. Oikeus koronmaksuun ei siirry seuraaville tilikausille, mikäli korkoa ei ole aikaisemmilta vuosilta maksettu. Hallitus on päättänyt, että korkoa ei makseta vuodelta 2002.

Yhtiö on laskenut liikkeeseen 12 500 000 euron suuruisen pääomalainan. Lainan korko on sidottu 6 kk:n euriboriin. Yhtiö on sitoutunut maksamaan korkoa vain, jos maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaan. Laina ei tuota kumulatiivista oikeutta korkoon. Laina on eräpäivätön, mutta lainanottajalla on mahdollisuus maksaa laina takaisin call-päivänä 12.10.2007. Laina voidaan maksaa takaisin edellyttäen, että Kuntarahoituksen viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaisella sidotulla pääomalla ja muilla jakokelvottomilla varoilla on täysi kate ja Rahoitustarkastus antaa takaisinmaksulle luvan. Tilikauden loppuun asti kertynyt korko on kirjattu tilinpäätöksessä korkokuluksi.

Lisäksi yhtiöllä on 4 204 698,16 euron suuruisen pääomalaina. Lainan korko on sidottu 6 kk euriboriin. Yhtiö on sitoutunut maksamaan korkoa vain, jos maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen mukaan. Laina ei tuota kumulatiivista oikeutta korkoon. Laina on eräpäivätön ja se voidaan maksaa takaisin vain edellyttäen, että Kuntarahoituksen viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaisella sidotulla pääomalla ja muilla jakokelvottomilla varoilla on täysi kate ja että Rahoitustarkastus antaa takaisinmaksulle luvan. Tilikauden loppuun asti kertynyt korko on kirjattu tilinpäätöksessä korkokuluksi.

41. Yhtiö ei ole yhdistellyt VM:n päätöksen 8 §:n 4 momentin nojalla taseen vastattavia eriä.
42. Saamisten ja velkojen jäljellä olevaan juoksuaikaan perustuva maturiteettijakauma

	0-3 kuukautta	3-12 kuukautta	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
Keskuspankki-rahoitukseen oikeuttavat				

saamistodistukset	97 229 068	70 315 329	166 020 863	51 115 135
Saamiset luottolaitoksilta	86 225 456	555 383	0	0
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	48 992 078	298 483 384	1 108 889 318	1 946 753 048
Saamistodistukset	67 041 589	36 878 524	37 149 045	9 507 422
Velat luottolaitoksille	3 729 723	54 793 996	195 138 688	183 426 078
Velat yleisölle	0	0	0	114 341 630
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	395 949 842	521 294 278	1 124 007 359	1 390 748 207

Kuntarahoitus Oyj:llä ei ole muita talletuksia kuin määräaikaistalletuksia.

43. Omaisuus- ja velkaerien jakautuminen koti- ja ulkomaanrahanmääriin eriin

	Kotimaan raha	Ulkomaan raha
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	384 680 395	0
Saamiset luottolaitoksilta	86 772 715	8 124
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	3 403 117 828	0
Saamistodistukset	150 576 580	0
Muut varat	65 557 225	0
Velat yleisölle	114 341 630	0
Velat luottolaitoksille	335 499 985	101 588 500
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	2 005 010 902	1 426 988 784
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	33 818 793	0
Muut velat	505 515	0

Tuloveroja koskevat liitetiedot

44. Kuntarahoitus Oyj:n vapaaehtoisin varauksiin sisältyä lykättyä verovelkaa 6 172 808 euroa. Yhtiön tulovero muodostuu kokonaan varsinaisesta liiketoiminnasta. Yhtiöllä ei ole arvonkorotuksia, jotka vaikuttavat tuloverotukseen.

Vakuuksia ja vastuusitoumuksia sekä johdannaissopimuksia koskevat liitetiedot

45.	Vastuut ja vakuudet
Pantatut velkakirjat Kuntien eläkevakuutukselle	70 148 081
Pantatut saamistodistukset Kuntien eläkevakuutukselle	0
Pantatut velkakirjat Kuntien takauskeskukselle	2 407 146 843
Pantatut saamistodistukset Kuntien takauskeskukselle	440 533 008
46. Eläketurva on hoidettu ulkopuolisen TEL-vakuutusyhtiön kautta.	
47. Kuntarahoitus Oyj:llä ei ole leasingmaksuja. Yhtiö ei ole myynyt omaisuutta ja vuokrannut sitä takaisin.	
48. Taseen ulkopuoliset sitoumukset	
- Sitovat luottolupaukset	160 316 094
49. Tilinpäätöshetkellä avoinna olevien johdannaissopimusten kohde-etuksien yhteenlasketut arvot sekä luottovasta-arvot	
	Kohde-etuksien arvot
	Suojaamistar-koituksessa tehdyt
Korkosidonnaiset	
Terminisopimukset	5 500 000
Koronvaihtosopimukset	3 728 457 280

Valuuttakurssisidonnaiset	
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	1 537 631 029
Osakesidonnaiset	103 208 795
	Sopimusten luottovasta-arvo (ilman netotusta)
Korkosidonnaiset sopimukset	153 233 173
Valuuttakurssisidonnaiset sopimukset	170 644 116
Osakesidonnaiset sopimukset	8 770 221
50.	Kuntarahoitus Oyj:llä ei ole omaisuuden myymisestä asiakkaan lukuun syntyviä myyntisaamisia eikä omaisuuden ostamisesta asiakkaan lukuun syntyviä ostovelkoja.
51.	Kuntarahoitus Oyj:llä on seuraavalla tilikaudella maksettavia vuokravastuita 314 844 euroa ja myöhemmin maksettavia vuokravastuita yhteensä 645 710 euroa.
52.	Kuntarahoitus Oyj ei ole antanut muita vastuusitoumuksia tai vastuita.

Henkilöstöä sekä toimi- ja valvontaelinten jäseniä koskevat liitetiedot

53. Kuntarahoitus Oyj:n palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin 27 henkilöä, joista 3 oli osa-aikaista. Sen lisäksi kaksi oli hoitovapaalla vuoden 2002.
- Toimitusjohtajan, hänen varamiehensä ja hallituksen jäsenten palkkojen, palkkioiden, eläkekulujen ja muiden henkilösivukulujen yhteenlaskettu määrä tilikautena oli 381 567 euroa. Toimitusjohtajalle ja johtoryhmän jäsenille on tehty johtajasopimus vuonna 2002.
- Kuntarahoituksessa on käytössä kannustuspalkkausjärjestelmä, jonka tavoitteet ja mittarit asettaa hallitus.
- Yhtiö ei ole antanut luottoja ja takauksia hallituksen jäsenille, toimitusjohtajalle, hänen varamiehelleen eikä tilintarkastajille.
- Yhtiö ei ole tehnyt eläkesitoumuksia hallituksen jäsenille, toimitusjohtajalle, hänen varamiehelleen, eikä tilintarkastajille.

Omistukset muissa yrityksissä

54. Kuntarahoitus Oyj:llä ei ole omistuksia muissa yrityksissä.

Muut liitetiedot

55. Kuntarahoitus Oyj:n tarjoamat omaisuudenhoitopalvelut
- Kuntarahoitus Oyj tarjoaa Kuntaobligatioasiakkaille ilmaisen säilytyspalvelun, johon sisältyy paperimuotoisten Kuntaobligatioiden fyysisten arvopaperien säilyttäminen yhtiön toimesta sekä korkojen ja pääoman maksaminen suoraan asiakkaiden tileille.
56. Kuntarahoitus Oyj on julkinen osakeyhtiö.
57. Kuntarahoitus Oyj ei ole konsernisuhteessa mihinkään muuhun yritykseen eikä sillä ole osakkuusyhtiöitä.

Kuntarahoitus Oyj VUOSIKERTOMUS 2002



Tunnusluvut

KUNTARAOHITUS OYJ:N TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

Kuntarahoitus Oyj (uusi)	2002	2001 *	2000 *	Vertailevat tiedot *
				1999 *
Liikevaihto, milj. euroa	147	188	173	124
Liikevoitto, milj. euroa	3,1	2,8	3,2	3,1
%-osuus liikevaihdosta	2,1	1,5	1,8	2,5
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, milj. euroa	3,1	2,8	3,2	3,1
%-osuus liikevaihdosta	2,1	1,5	1,8	2,5
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	6,2	5,8	7,1	9,9
Koko pääoman tuotto-% (ROA)	0,1	0,1	0,1	0,2
Omavaraisuusaste-%	1,2	1,3	1,2	1,0
Tuotto-kulu -suhde	1,4	1,4	1,5	1,6
Vakavaraisuus-%	63,4	84,1	48,8	63,2
Henkilöstön määrä 31.12.	27	24	26	26

	Kuntien Asuntoluotto Oyj			Kuntarahoitus Oyj (vanha)
	1998	1997	1998	1997
Liikevaihto, milj. euroa	37	25	92	76
Liikevoitto, milj. euroa	2,1	2,0	2,3	0,1
%-osuus liikevaihdosta	5,8	7,9	2,5	0,2
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, milj. euroa	2,1	2,0	2,3	0,1
%-osuus liikevaihdosta	5,8	7,9	2,5	0,2
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	20,1	21,9	17,2	1,4
Koko pääoman tuotto-% (ROA)	0,3	0,4	0,2	-
Omavaraisuusaste-%	1,3	1,6	1,2	0,6
Tuotto-kulu -suhde	2,3	2,5	1,7	1,0
Vakavaraisuus-%	109,1	226,6	84	24
Henkilöstömäärä	8	7	17	14

Tunnuslukuja tarkasteltaessa on huomioitava, että ne eivät ole suoraan vertailukelpoisia muiden luottolaitosten vastaaviin lukuihin. Yhtiön toimintaperiaatteena ja tavoitteena ei ole voiton maksimointi vaan alentaa kuntien rahoituskustannuksia yhteisen varainhankintajärjestelmän kautta. Vertailevat tiedot tarkoittavat sulautuneiden yhtiöiden (Kuntien Asuntoluotto Oyj:n ja Kuntarahoitus Oyj:n) yhteenlaskettuja lukuja.

Liikevaihtona ilmoitetaan korkotuottojen, leasingtoiminnan tuottojen, palkkiotuottojen, arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuottojen sekä liiketoiminnan muiden tuottojen yhteenlaskettu määrä.

Liikevoitto saadaan suoraan tuloslaskelmasta. Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja saadaan suoraan tuloslaskelmasta.

$$\text{Oman pääoman tuotto-\% (ROE)} = \frac{\text{liikevoitto - verot}}{\text{oma pääoma + vapaaehtoiset varaukset lykätyllä verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} * 100$$

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

$$\text{Omavaraisuusaste-\%} = \frac{\text{oma pääoma + vapaaehtoiset varaukset lykätyllä verovelalla vähennettynä}}{\text{taseen loppusumma}} * 100$$

$$\text{Tuotto-kulu -suhde} = \frac{\text{rahoituskate + osinkotuotot + palkkiotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + liiketoiminnan muut tuotot}}{\text{palkkiokulut + hallintokulut + poistot + liiketoiminnan muut kulut}}$$

$$\text{Vakavaraisuussuhde-\%} = \frac{\text{Ensisijaiset + toissijaiset omat varat}}{\text{Riskipainotetut saamiset, sijoitukset ja taseen ulkopuoliset sitoumukset yhteensä}} * 100$$

Tilikauden tulos ja voitonjako

Tilikauden tulos ja voiton käyttö

Yhtiön tilinpäätös osoittaa voittoa 2 566,02 euroa. Hallitus esittää, että tilikauden voitto jätetään yhtiön vapaaseen omaan pääomaan ja että osinkoa ei makseta.

Helsingissä 5. helmikuuta 2003

KUNTARAHOITUS OYJ



Risto Parjanne
hallituksen puheenjohtaja

Timo Honkala
hallituksen varapuheenjohtaja

Juhani Alanen
hallituksen jäsen

Birgitta Kantola
hallituksen jäsen

Esa Katajamäki
hallituksen jäsen

Jouko Lehmusto
hallituksen jäsen

Kari Nars
hallituksen jäsen

Raija Peltonen
hallituksen jäsen

Seppo Perttula
hallituksen jäsen

Pekka Averio
toimitusjohtaja

Tilintarkastuskertomus

Kuntarahoitus Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Kuntarahoitus Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2002. 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, toimitusjohtajan sekä toimitusjohtajan sijaisen toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain 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, toimitusjohtajalle ja toimitusjohtajan sijaiselle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 5. päivänä helmikuuta 2003

ARTHUR ANDERSEN OY
KHT-yhteisö

Jarmo Lohi
KHT, JHTT