

---

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

Danske Kiinnitysluottopankki Oyj:n yhtiökokoukselle

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Danske Kiinnitysluottopankki Oyj:n (Y-tunnus 2825892-7) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2018. Tilinpäätös sisältää taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenvedon merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista.

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

Lausuntomme on ristiriidaton hallitukselle annetun lisäraportin kanssa.

#### Lausunnon perustelut

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

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

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

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

## Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessa huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän on sisällytetty arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riski.

Tilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka	Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa
<p><b>Arvonalentumistappiot</b></p> <p>Lainoista ja muista saamisista yleisöltä taseeseen 31.12.2018 kirjautut kertyneet arvonalentumistappiot ovat 795,5 tuhatta euroa (31.12.2017 416,0 tuhatta euroa).</p> <p>IFRS 9-standardin mukaan arvonalentumistappiot kirjataan odotettavissa olevien luottotappioiden perusteella eikä toteutuneiden luottotappioiden perusteella. IFRS 9-standardiin siirtymisen vaikutuksia tilinpäätökseen sekä avaavan taseen 1.1.2018 oman pääoman määrään on kuvattu tilinpäätöksen liitetietojen sivulla 17.</p> <p>Arvonalentumistappiot on katsottu tilintarkastuksen kannalta keskeiseksi seikaksi johtuen tämän taseeseen kirjatun erän laadullisesta merkittävyydestä sekä arvonalentumistappioiden määrittämiseen liittyvien olettamien soveltamiseen liittyvän merkittävän johdon harkinnan ja arvionvaraisuuden vuoksi.</p> <p>Olennaisimmat johdon kirjanpidolliset arviot liittyvät:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Odotettavissa olevien luottotappioiden mallintamisessa käytettyihin luottoriskin ja arvioitujen kerrytettävissä olevien tulevien rahavirtojen määrään.</li><li>• Arvonalentumisen synnyttävän tapahtuman olemassaolon oikea-aikaiseen tunnistamiseen.</li><li>• Saatujen vakuuksien arvostukseen ja arvioitujen kerrytettävissä olevien tulevien rahavirtojen määrään.</li></ul> <p>Johdon käyttämiä periaatteita arvonalentumistappioiden kirjaamisen osalta on kuvattu tarkemmin tilinpäätöksen laatimisperiaateissa. Johdon soveltamia periaatteita arvonalentumisen määrittelyssä sekä luottoriskin hallinnassa on kuvattu tarkemmin tilinpäätöksen liitetiedossa 6 sekä riskienhallintaliitteessä tilinpäätöksen sivulta 47 alkaen.</p> <p>Tämä seikka on EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 c -kohdassa tarkoitettu merkittävä olennaisen virheellisuuden riski.</p>	<p>Olemme suorittaneet tilintarkastustoimenpiteitä riskiarvioomme perustuen. Nämä tilintarkastustoimenpiteet on kohdistettu lainojen ja muiden saamisten arvonalentumiskirjauksissa johdon käyttämiin olettimiin ja arvioihin, tilintarkastuksen kannalta keskeisen seikan kuvauksessa mainitulla tavalla.</p> <p>Suorittamamme tilintarkastustoimenpiteet kohdistuivat seuraaviin osa-alueisiin:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Olemme hankkineet tilintarkastusevidenssiä keskeisiin kontroleihin liittyen odotettavissa olevien luottotappioiden määrittämisessä käytettyihin malleihin kohdistuen saamisen sekä arvioitujen tulevien rahavirtojen määrään.</li><li>• Olemme hankkineet tilintarkastusevidenssiä liittyen odotettavissa olevien luottotappioiden määrittämisessä käytettyjen mallien olettimiin kohdistuen lainojen ja muiden saamisten IFRS 9-standardin mukaisen arvonalentumisvaiheen, tappio-osuuden sekä maksukyvyttömyyden todennäköisyyden määrittämiseen.</li><li>• Olemme hankkineet tilintarkastusevidenssiä keskeisiin kontroleihin liittyen arvonalentumisen synnyttävän tapahtuman tunnistamisessa käytettyihin malleihin ja prosesseihin.</li><li>• Olemme suorittaneet yksityiskohtaista tarkastusta lainoihin ja muihin saamiin arvonalentumisen synnyttävän tapahtuman oikea-aikaisen tunnistamisen osalta.</li><li>• Olemme arvioineet, perustuen toimialaa koskevaan tietämykseen ja kokemukseen, johdon käyttämien olettamien ja arvioiden kohtuullisuutta ja niihin tilikauden aikana mahdollisesti tehtyjen muutoksien asianmukaisuutta.</li><li>• Olemme riskiarvioomme perustuen suorittaneet yksityiskohtaista tarkastusta lainoihin ja muihin saamiin kohdistuen arvonalentumisen määrittelyssä käytettyihin olettimiin saatujen vakuuksien arvostuksen ja arvioitujen kerrytettävissä olevien rahavirtojen osalta.</li></ul>

---

## Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

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

## Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

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

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

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

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

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

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

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

## Muut raportointivelvoitteet

### Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 31.7.2017 alkaen yhtäjaksoisesti 2 vuotta.

### Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntonne ei kata muuta informaatiota.

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

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

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

Helsingissä, 1. helmikuuta 2019

Deloitte Oy  
Tilintarkastusyhteisö



Aleksi Martamo  
KHT