Vuosikertomus 2010

Askeleen edellä

Together we can do it.

Askeleen edellä

Toiminta-ajatuksemme lähtee tahdosta auttaa asiakkaitamme hyödyntämään luotua elinympäristöä. YIT on hyvän elinympäristön tekijä, jonka kohtaat lukuisissa arjen tilanteissa. Ajat aamulla töihin aurattuja teitä, pysäköit valvottuun halliin, teet töitä viihtyisässä toimistossa, asioit kaupassa hikoilematta ja rentoudut toimivassa kodissa.

Näissä kohtaamisissa ovat myös vahvuutemme:

Olemme edelläkävijä, sillä tarjoamme laajaa palvelua kaikilla rakentamisen ja kiinteistötekniikan osa-alueilla, hankkeen kaikissa vaiheissa. Toimimme lähellä asiakasta: Olemme palveluksessa aina kun tarvitaan, siellä missä meitä tarvitaan. Paikallinen toimipaikkaverkkomme kattaa nykyisin jo 15 maata. Kaiken lähtökohtana on kuitenkin asiakkaidemme tarpeiden syvällinen ymmärtäminen. Meillä on johtavaa teknistä osaamista, minkä ansiosta voimme kehittää jatkuvasti uusia ratkaisuja – oli kyse sitten teknisistä innovaatioista, energiansäästöstä tai palvelukonsepteista.

laajaa
palvelua
lähellä
asiakasta
omia
ratkaisuja

Huhtikuussa 2010 avatussa Salmisaaren liikuntakeskuksessa Helsingissä on muun muassa yksi Euroopan korkeimmista kiipeilyseinistä.

Sisällys

Yritysesittely 2
YIT lyhyesti 2
Vuosi 2010 4
Toimitusjohtajan katsaus 6
Strategia 8
Toimintaympäristö 12

Toimialat 16
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 18
Suomen rakentamispalvelut 22
Kansainväliset rakentamispalvelut 26

Yritysvastuu 30
Taloudellinen vastuu 33
Sosiaalinen vastuu 34
Ympäristövastuu 38

Hallinnointi ja johtaminen 42
Hallinnointi 42
Riskit ja riskienhallinta 50
Hallitus 54
Johtoryhmä 56

Tilinpäätös 58

Taloudelliset tunnusluvut 136

Sijoittajatieto 142
Osakkeet ja osakkeenomistajat 142
Sijoittajasuhteet 144
Tietoja osakkeenomistajille 146

Yhteystiedot 147

YIT lyhyesti

YIT-konserni on merkittävä eurooppalainen kiinteistötekniikan ja rakentamisen palveluyritys. YIT rakentaa, kehittää ja ylläpitää hyvää elinympäristöä Pohjoismaissa, Keski-Euroopassa, Venäjällä ja Baltiassa.

Rakennamme asuntoja, toimitiloja, kokonaisia alueita ja tarvittavaa infrastruktuuria. Kiinteistöteknisillä ratkaisuillamme sekä niiden huollolla ja kunnossapidolla luomme ja ylläpidämme olosuhteet kiinteistöissä halutunlaisina. Autamme teollisuutta tehostamaan toimintaansa ja lisäämään käyttövarmuutta. Pohjoismaissa olemme suurin kiinteistöteknisten palvelujen tarjoaja ja yksi johtavista palvelutarjoajista myös Keski-Euroopassa. Suomessa olemme maan suurin omaperustaisten asuntojen rakentaja ja suurin yksityinen teiden kunnossapitäjä. Venäjällä olemme yksi merkittävimmistä ulkomaisista asuntorakentajista.

Liiketoimintamme vahvuus on tasapainoinen yhdistelmä vakaata huoltoa sekä pääomaintensiivisempää rakentamista, joka tarjoaa yhtiölle mahdollisuuden korkeampaan liikevoittomarginaaliin.

Energiansäästö on osa kaikkea liiketoimintaamme, olipa kyse sitten energiatehokkaasta rakentamisesta tai energiaa säästävästä kiinteistötekniikasta. Palveluillamme voimme tehostaa energiankäyttöä kodeissa, työpaikoilla ja teollisuuslaitoksissa.

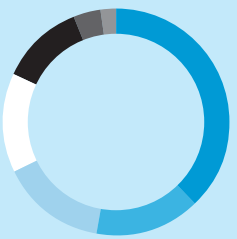
YIT:n juuret ulottuvat vuoteen 1912, jolloin Yleinen insinööritoimisto aloitti toimintansa Suomessa. Nykyään toimimme lähes 26 000 ammattilaisen voimin 15 maassa. Vuonna 2010 YIT:n toimialojen liikevaihto oli 3 847 miljoonaa euroa. YIT:n osake noteerataan NASDAQ OMX Helsingissä toimialaluokassa Teollisuustuotteet ja palvelut.

Vuonna 2010 YIT:n toimialat olivat Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut, Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut.

Uusi toimialajako vuonna 2011

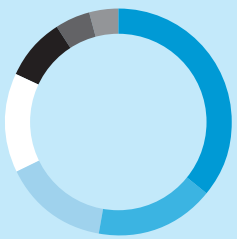
1.3.2011 alkaen konsernin neljä toimialaa ovat Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut, Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut, Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut.

Liikevaihto maittain, %



- Suomi 38 %
- Ruotsi 15 %
- Keski-Eurooppa 15 %
- Venäjä 14 %
- Norja 12 %
- Tanska 4 %
- Baltia 2 %

Henkilöstö maittain, %



- Suomi 36 %
- Ruotsi 17 %
- Keski-Eurooppa 15 %
- Norja 14 %
- Venäjä 9 %
- Tanska 5 %
- Baltia 4 %

Liikevoitto toimialoittain, %

- Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 42 %
- Suomen rakentamispalvelut 44 %
- Kansainväliset rakentamispalvelut 14 %

60 %

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut

Kiinteistötekniset ratkaisut, teknisten järjestelmien projektitoimitukset teollisuudelle, huolto ja kunnossapito

- Pohjoismaat, Keski-Eurooppa, Venäjä, Baltia

28 %

Suomen rakentamispalvelut

Asunnot, toimitilat, infrastruktuuri

- Suomi

12 %

Kansainväliset rakentamispalvelut

Asunnot ja toimitilat

- Venäjä, Baltia, Tshekki, Slovakia

Osuus toimialojen liikevaihdosta

Vuoden 2010 tapahtumia

Varman kiinteistöjen ylläpito YIT:lle. Strategisena tavoitteenamme on kasvattaa huolto- ja kunnossapitopalvelujamme. Ensimmäisellä vuosineljänneksellä sovimme Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman kanssa mittavasta kumppanuudesta, joka kattaa yli 80 toimitilakiinteistön taloteknisen huollon, ylläpidon ja teknisen manageroinnin Suomessa.

10 kilometriä tuulivoimaverkkoa. Saksalainen tuulivoimatuottaja Enercon valitsi YIT:n toimittamaan 10 kilometrin pituisen tuulivoimaverkon Ruotsin Dragalidenissä rakenteilla olevalle Euroopan suurimpiin kuuluvalle tuulivoimala-alueelle.

Baltian rakentaminen heräsi. Baltian asuntomarkkinoiden elvyttyä aloitimme alkuvuodesta ensimmäiset asuntokohteemme yli kahteen vuoteen Virossa ja Liettuassa. Uusia asuntokohteita aloitettiin pitkin vuotta.

Q1

Kuva: EKP

Vihreää kiinteistötekniikkaa. Keväällä sovimme Saksassa huomattavista kiinteistötekniikkatoimituksista autojärjestö ADAC:n pääkonttoriin Münchenissa sekä Euroopan Keskuspankin uusiin toimitiloihin Frankfurt am Mainissa. Euroopan Keskuspankin toimitiloista tehdään energiatehokkaat muun muassa maalämpöä ja lämmön talteenottoa, sadevettä ja luonnollista ilmastointia hyödyntämällä.

Hyvinkäälle uusi kauppakeskus. Suomessa toimitilarakentaminen piristyi vuoden edetessä. Keväällä käynnistynyt, yli 40 000 neliömetrin laajuinen Kauppakeskus Willa on osa laajempaa Hyvinkään keskustakorttelikokonaisuutta, joka valmistuttuaan vuonna 2013 tarjoaa tilat lähes 100 liikkeelle. YIT vastaa kauppakeskuksen rakentamisesta ja talotekniikan kokonaistoimituksesta.

Muunneltavia koteja. Asuntomyynti jatkui Suomessa suotuisana läpi vuoden, ja asuntotuotannon painopiste oli suoraan kuluttajille rakennetuissa asunnoissa. Keväällä YIT lanseerasi uuden elinkaariasumisen konseptin. Sen erikoisuutena ovat erilaisiin asumistarpeisiin suunnitellut muutostyömahdollisuudet, minkä ansiosta kodit soveltuvat eri ikäryhmille ja elämäntilanteisiin.

Q2

Yrityskauppa kaksinkertaisti liiketoiminnan Keski-Euroopassa. YIT sopi kesäkuussa ostavansa kiinteistöteknisiä palveluja tarjoavan yrityksen liiketoiminnan Keski-Euroopassa. Elokuun lopussa toteutunut yrityskauppa nosti YIT:n Saksan toiseksi suurimmaksi kiinteistöteknisten palvelujen tarjoajaksi, ja sen yhteydessä YIT:n palvelukseen siirtyi noin 2 000 uutta työntekijää.

Rakentamispalvelut laajenivat Keskisessä Itä-Euroopassa. YIT aloitti kolmannella neljänneksellä ensimmäisen asuntokohteensa rakentamisen Tshekissä. Vuoden viimeisellä neljänneksellä asunto- ja toimitilarakentaminen laajentui yrityskaupalla myös Slovakiaan.

Kasvutavoitetta nostettiin. Elokuussa YIT nosti konsernin liikevaihdon kasvutavoitetta strategiakaudelle 2011–2013 keskimäärin yli 10 prosenttiin vuodessa.

Q3

Taloudellinen kehitys: Kannattavuus parani selvästi

Lastenklinikalla juhlittiin marraskuussa uudisrakennuksen avajaisia ja saneeraustöiden valmistumista. Helsingissä sijaitseva lastensairaala sai teho-osaston lisäksi uudet tilat anestesia- ja leikkausosastoille sekä magneettikuvaukselle.

Venäjän asuntomyynti jatkui pirteänä. Uusia asuntokohteita aloitettiin Venäjällä virkistynyttä kysyntää vastaavasti pitkin vuotta. Moskovassa YIT:n asuntokohde Axioma palkittiin Urban Awards 2010 -kilpailussa kaupungin parhaana business-luokan kohteena.

Kehä I oli vuoden 2010 infratyömaa. YIT:n mittava tiehanke Espoon Vallikalliossa palkittiin Rakennuslehden järjestämässä kilpailussa vuoden 2010 infratyömaana. Infrarakentamisen ohella YIT vastaa muun muassa Mestarintunnelin liikenteen turvallisuutta ohjaavasta telematiikasta. Hanke oli vuoden lopussa lähes valmis ja puoli vuotta edellä aikataulustaan.

Q4

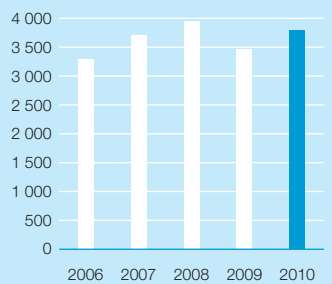
- Liikevaihto kasvoi kaikilla toimialoilla, ja toimialojen yhteenlaskettu liikevaihto oli 11 % edellisvuotista suurempi.
- Toimialojen liikevoitto oli 38 % edellisvuotista suurempi. Liikevoitto kasvoi rakentamispalveluissa. Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa liikevoitto jäi edellisvuotista alhaisemmaksi.
- Toimialojen tilauskanta kasvoi 17 %. Kasvua oli eniten Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa. Myös Suomen rakentamispalvelut sai osansa tilauskannan kasvusta.
- Osakekohtainen tulos kaksinkertaistui. Osinko ehdotetaan nostettavaksi 0,65 euroon.

▸▸▸ Toimialaraportoinnin (POC) ja konserniraportoinnin (IFRIC 15) eroavaisuudet selostettu sivulla 65.

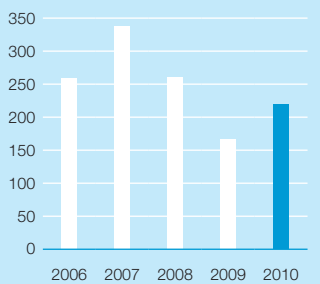
AVAINLUVUT	2010	2009	Muutos
Toimialaraportointi (POC):			
Liikevaihto, Me	**3 847,0**	3 452,4	11 %
Liikevoitto, Me	**229,1**	165,5	38 %
% liikevaihdosta	**6,0**	4,8	-
Tilauskanta vuoden lopussa, Me	**3 250,1**	2 773,6	17 %
Konserniraportointi (IFRIC 15):			
Liikevaihto, Me	**3 787,6**	3 485,6	9 %
Liikevoitto, Me	**220,1**	168,1	31 %
% liikevaihdosta	**5,8**	4,8	-
Tulos ennen veroja, Me	**194,8**	109,5	78 %
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, Me	**-61,7**	229,8	-
Sijoitetun pääoman tuotto, % (viim. 12 kk)	**14,3**	11,0	-
Omavaraisuusaste, %	**31,9**	32,4	-
Velkaantumisaste, %	**72,6**	69,2	-
Tulos/osake, e	**1,12**	0,55	104 %
Osinko/osake, e	**0,65***	0,40	63 %
Vuoden lopussa:			
Henkilöstö	**25 832**	23 480	10 %
Tilauskanta, Me	**3 535,7**	2 983,3	19 %
Taseen loppusumma, Me	**3 117,1**	2 777,1	12 %

*) Hallituksen osinkoesitys

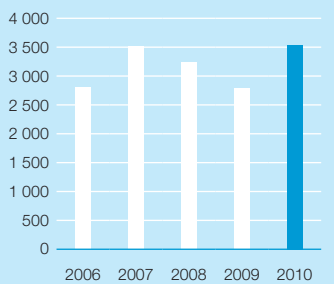
Liikevaihto, Me



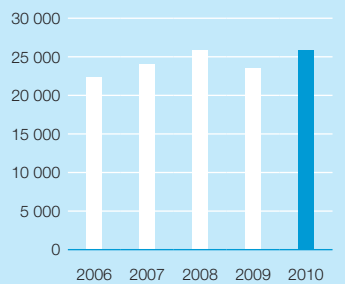
Liikevoitto, Me



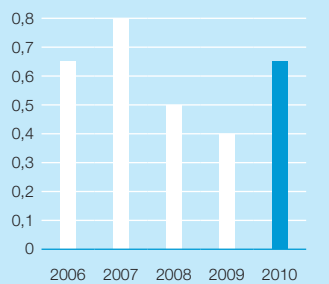
Tilauskanta, Me



Henkilöstön määrä



Osakekohtainen osinko, e



Vuosi 2010: hallituksen osinkoesitys

Graafeissa vuosien 2006–2009 luvut toimialaraportoinnin (POC) mukaisia, 2010 konserniraportoinnin (IFRIC 15) mukaisia.

Kehitys palautettiin kasvu-uralle – vauhti jatkuu vuonna 2011

Vuonna 2010 panostimme palvelun parantamiseen ja henkilöstön työturvallisuuteen. Liikevaihto, liikevoitto ja tilauskanta kasvoivat. Vuonna 2011 jatkamme vahvuuksiemme kehittämistä ja kannattavaa kasvua.

Liikevaihto ja liikevoitto kasvoivat

Konsernin kehitys palasi vuonna 2010 strategian mukaisesti kannattavan kasvun uralle. Toimialojen liikevaihto kasvoi 11 prosenttia ja liikevoitto 38 prosenttia. Tilauskanta oli vuoden 2010 lopussa 17 prosenttia edellisvuotista suurempi.

Hyvän tuloskehityksen taustalla olivat erityisesti kannattavuuden jatkuva parantaminen Venäjän asuntorakentamisessa sekä hyvä liikkeellelähtö Keskisen Itä-Euroopan rakentamismarkkinoilla ja pohjan ohitus Baltiassa. Suomessa asuntorakentaminen kehittyi hyvin ja reagoimme nopeasti toimitilarakentamisessa. Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa huomionarvoista oli Keski-Euroopassa tehty merkittävä yrityskauppa, joka vahvisti asemamme erityisesti Saksassa.

Rahoituskustannukset puolittuivat edellisvuodesta parantaen tulostamme yli 30 miljoonalla eurolla. Osakekohtainen tulos kaksinkertaistui, mikä tarjoaa mahdollisuuden korottaa jaettavaa osinkoa. Hallitus ehdottaa, että osinkoa jaetaan 0,65 euroa osakkeelta. Tavoitteena on korottaa osinkoa vuosittain.

Palvelua ja laatua parannettiin

Palvelun parantamisessa erityisenä painopisteenämme on asiakkaiden tarpeiden syvällinen ymmärtäminen. Hyvästä etenemisestä on monenlaisia esimerkkejä.

Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa olemme helpottaneet asiakkaidemme elämää paketoimalla huoltopalvelut yhden ServiFlex-konseptin alle. Asiakas voi ostaa kaikkien teknisten laitteiden huollon meiltä ja sopia asiasta yhdellä sopimuksella. Joissakin tapauksissa yhdessä toimistokiinteistössä voidaan muuten joutua hallitsemaan jopa sataa erillistä huoltosopimusta.

Asuntotuotannossa olemme panostaneet jatkuvaan laadun parantamiseen ja käyneet läpi miten voimme palvella asiakkaitamme pitkin matkaa. Esimerkiksi Venäjällä YIT Kodin ostajat saavat yhteistyöpankeiltamme asuntolainaa; lainarahoitusta käytettiin vuoden 2010 lopussa jo yli 40 % solmimistamme asuntokaupoista. Suomessa asumiseen liitetään erilaisia palveluja; ikääntyvien palveluista vapaa-ajan viettoon. Kohteemme ovat menneet hyvin kaupaksi, joten niiden suunnittelussa on onnistuttu vastaamaan asiakkaiden toiveisiin.

Energiapalveluissa potentiaalia

Panostamme helppouteen myös energian säästöön liittyvissä palveluissa. Vuonna 2010 toteutimme asiakkaidemme kanssa useita investointeja ja parannuksia, jotka maksavat itsensä takaisin energiansäästöinä. Palvelusopimuksissa otamme vastuun energian kulutuksesta usean vuoden ajaksi. Pystymme tarjoamaan valmiin paketin ja näyttämään säästöt konkreettisesti lukuina.

Osaamisemme energia-asioissa on erittäin laaja kattaen sekä energian säästöön että uusiin energiantuotantotapoihin liittyviä palveluja. Palvelujen kysyntä kasvaa jatkuvasti sääntelyn ja lisääntyvän ympäristötietoisuuden myötä. Tulevaisuuden potentiaali on siten merkittävä.

Työturvallisuus keskiössä

Menestyksemme edellytys on, että palveluksessamme on alamme parhaat tekijät. YIT ei ole kone, joka pyörii ilman ihmisiä, vaan toimintamme koostuu nykyisellään lähes 26 000 henkilön päivittäisestä tekemisestä. On ensiarvoisen tärkeää, että henkilöstömme työturvallisuus on kunnossa ja ihmiset viihtyvät työssään. Työturvallisuus ja esimiestyö olivat henkilöstön kehittämisen painopisteitä vuonna 2010 ja työtä jatketaan määrätietoisesti.

Työturvallisuus on parantunut YIT:ssä. Tavoitteena on kuitenkin oltava, ettei tapaturmia satu lainkaan. Jatkamme koulutusta asenteiden ja taitojen parantamiseksi. Työturvallisuusasiat on otettu yhdeksi tulospalkkioiden kriteeriksi, ja tilanteen seuranta on ykkösasia kaikissa johdon kokouksissa.

Suotuisat markkinanäkymät

Uskomme, että asuntokauppa jatkuu hyvänä sekä Suomessa että Venäjällä. Käynnistimme aktiivisesti uusia asuntohankkeita vuonna 2010, mikä tarjoaa meille vahvan lähtöaseman vuodelle 2011.

Suomessa asuntojen hintakehitys on seurannut palkkojen ja ostovoiman nousua, eikä hintakuplaa ole syntynyt. Inflaatio nostanee korkotasoa, mutta korot pysyvät kuitenkin matalina yleisestä taloustilanteesta johtuen. Venäjällä öljyn hintataso vaikuttaa kuluttajien käyttäytymiseen ja nykyinen noin 100 euron barrelihinta tukee asuntokaupan myönteistä kehitystä.

Kiinteistöjen ja teollisuuden huolto- ja kunnossapitopalveluiden kysyntä kehittyy suotuisasti

kaikissa toimintamaissamme. Erityisesti Saksan markkinoilla on hyviä kasvumahdollisuuksia. Myös yrityskaupparintamalla on liikettä.

Selvät tavoitteet, kova kilpailukyky

Tavoitteenamme on kasvattaa liiketoimintaamme nopeammin tulevina vuosina - keskimäärin yli 10 prosenttia vuodessa. Kasvun keihäänkärkiä ovat huoltopalvelut, asunnot ja energiaratkaisut. Fokusoimalla näihin voimme olla edelläkävijä, joka näyttää tietä.

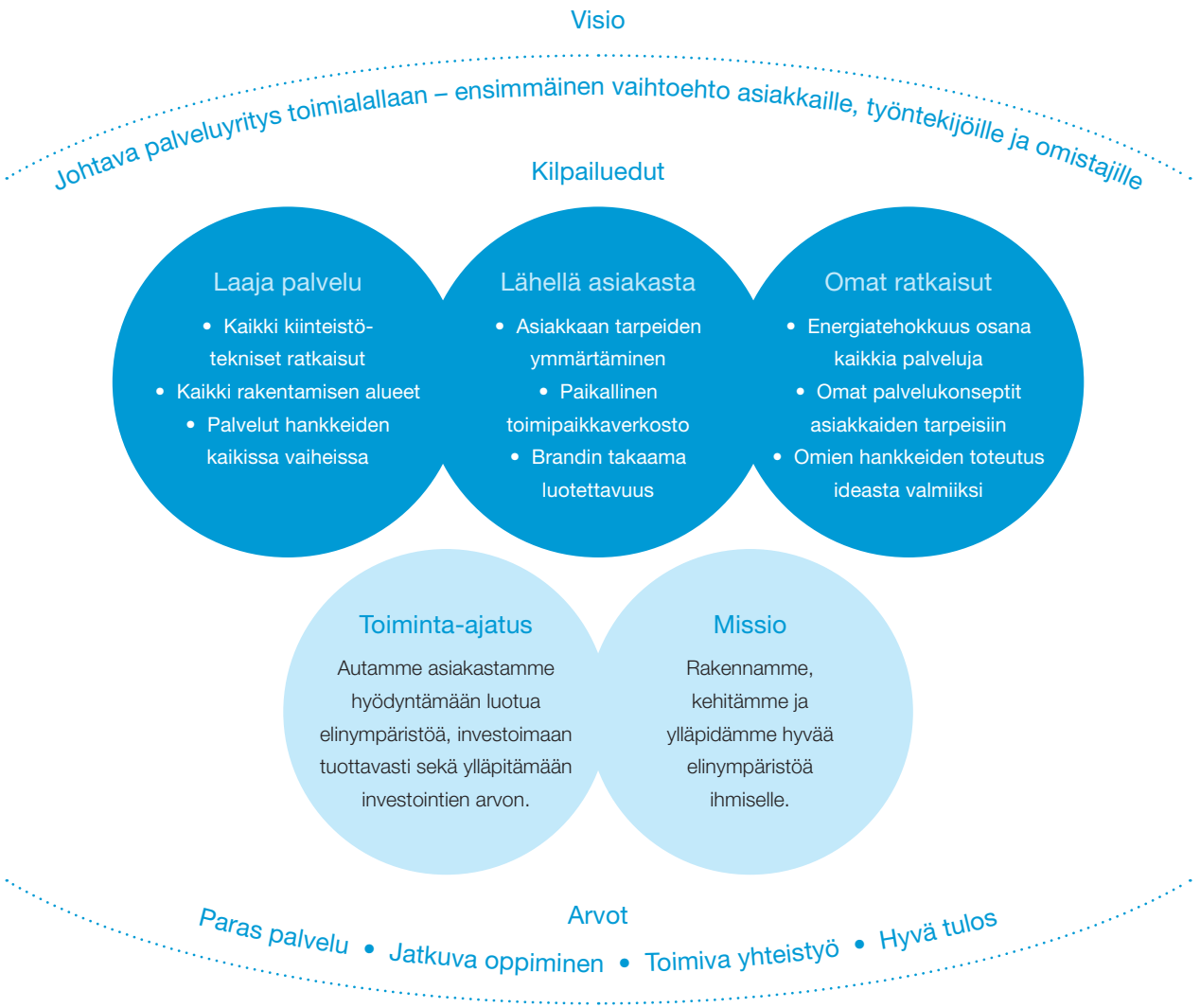
Erotumme muista toimijoista palvelumme laajuudella, omilla ratkaisuillamme sekä ennen kaikkea sillä, että olemme lähellä asiakkaitamme. Teemme pitkäjänteistä ja tiivistä yhteistyötä asiakkaiden kanssa ja panostamme siihen, että henkilöstöllämme on taito löytää paras ratkaisu kussakin tilanteessa.

Kiitän asiakkaitamme ja yhteistyökumppaneitamme menestyksekkäästä vuodesta sekä omaa henkilöstöämme palvelun sinnikkäästä kehittämisestä ja uusien ideoiden luomisesta.

Juhani Pitkäkoski
toimitusjohtaja

Tavoitteenamme on olla alamme paras palveluyritys

Strategiakaudella 2011–2013 tähtäämme nopeampaan kasvuun. Tavoitteenamme on kasvattaa liikevaihtoamme keskimäärin yli 10 prosenttia vuodessa. Vahvistamme asemaamme erityisesti teknisten järjestelmien huoltajana sekä asuntorakentajana. Haemme kasvua palveluista, joissa kilpailuetumme ovat vahvat.



Lähtökohtana asiakkaiden tarpeiden ymmärtäminen

Kaiken toimintamme keskiössä ovat ihmiset. Perustehtävämme on rakentaa, kehittää ja ylläpitää hyvää elinympäristöä ihmiselle. Tarjoamalla parasta palvelua ja kiinnostavia työtehtäviä sekä sitoutumalla taloudellisten tavoitteiden saavuttamiseen voimme kasvaa kannattavasti ja menestyä yhdessä asiakkaidemme, henkilöstömme ja omistajiemme kanssa.

Menestyksemme edellytys on, että pystymme tarjoamaan juuri sellaista palvelua, jota asiakkaamme haluavat. Seuraamme tarkoin asiakkaiden tarpeiden kehittymistä. Kehitämme jatkuvasti omia ratkaisuja, joilla erotumme kilpailijoistamme. Yrityksille ja julkiselle sektorille toteutettavissa projekteissa ja palvelusopimuksissa koko toteutus räätälöidään tapauskohtaisesti. Asuntokohteistamme löytyy erilaisia vaihtoehtoja ja palvelupaketteja.

Olemalla kiinnostava työnantaja houkuttelemme alan parhaat ammattilaiset palvelukseemme. Osaava henkilöstö sekä vahva, yhteisille arvoille perustuva yrityskulttuuri ovat keskeisiä menestystekijöitämme. Panostamme työturvallisuuden kehittämiseen ja hyvinvointiin sekä ammatilliseen koulutukseen ja pitkiin työuriin.

Omistaja-arvoa kasvatamme pyrkimällä määrätietoisesti kannattavaan kasvuun. Toimimme pitkäjänteisesti ja kestävän liiketoimintaetiikan mukaisesti. Noudatamme aktiivista osingonjakopolitiikkaa.

Nopeampaa kasvuvauhtia

Strategiamme päätavoitteena on kannattava kasvu. Nostimme syksyllä 2010 konsernin kasvutavoitetta keskimäärin yli 10 prosenttiin vuodessa, kun aikaisemmin tavoitteena oli liikevaihdon kasvu keskimäärin 5–10 prosenttia vuodessa. Muut taloudelliset tavoitteemme pysyivät ennallaan.

Vuosi 2010 merkitsi meille paluuta kasvu-uralle sekä aseman vahvistamista toimialojemme johtavana yrityksenä. Kasvatimme konsernin liikevaihtoa 9 prosenttia.

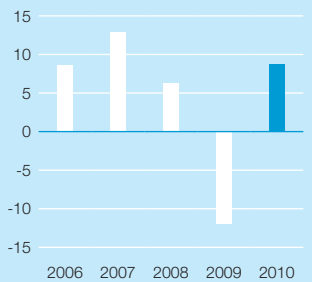
Kasvun keihäänkärjet: huolto ja asunnot

Haemme kasvua palveluista, jotka ovat erityisiä vahvuuksiamme. Strategisena tahtotilanamme on olla johtava toimija teknisessä kunnossapidossa Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa sekä asuntorakentamisen edelläkävijä Suomessa, Venäjällä ja Keskisessä Itä-Euroopassa.

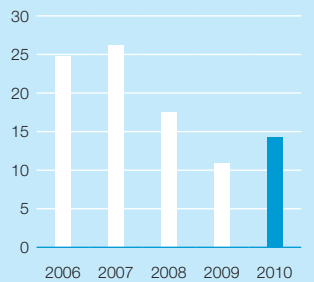
Kasvatamme kiinteistöteknisten järjestelmien ja teollisuuden prosessien huoltoon ja kunnossapitoon liittyviä palveluja uusinvestointeja nopeammin. Tavoitteenamme on luoda pitkäaikaisia kumppanuuksia asiakkaidemme kanssa ja solmia useita teknisiä järjestelmiä kattavia sopimuksia. Kilpailuetuinamme ovat kaikki tekniset järjestelmät kattava osaaminen ja laaja toimipaikkaverkko lähellä asiakkaita. Asiakas saa kaiken palvelun vaivattomasti yhdeltä toimijalta.

Vuonna 2010 huolto- ja kunnossapitopalvelujen osuus Kiinteistö- ja teollisuuspalvelujen liikevaihdos-

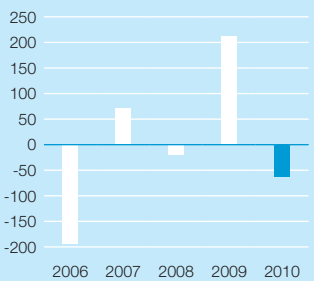
Liikevaihdon kasvu, %



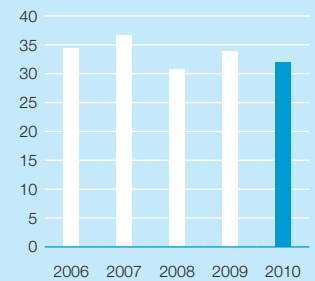
Sijoitetun pääoman tuotto, %



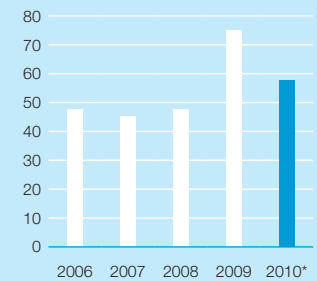
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, Me



Omavaraisuusaste, %



Osingonjako, %



* Hallituksen osinkoesitys

Vuosien 2006–2009 luvut toimialaraportoinnin (POC) mukaisia, 2010 konserniraportoinnin (IFRIC 15) mukaisia.

ta oli 58 prosenttia. Vahvistimme huoltopalvelujen tarjontaa ottamalla kaikissa toimintamaissamme käyttöön ServiFlex-palvelukonseptin, jonka myötä asiakas voi sopia yli 80 teknisen järjestelmän huollosta ja kunnossapidosta yhdellä palvelusopimuksella.

Asuntorakentajana tavoitteenamme on tarjota asiakkaillemme parhaita ratkaisuja ja alueemme paras asiakaskokemus. Oman asuntomyyntimme ansiosta tunnemme hyvin asiakkaidemme tarpeet. Hankkeiden koko toteutus on omissa käsissämme, joten voimme toteuttaa tehokkaasti juuri kysyntää vastaavia kohteita. Kehitämme uusia palveluja muun muassa seniori- ja vapaa-ajanasumiseen.

Vuonna 2010 asuntomyyntimme ja rakenteilla olevien asuntojen määrä kasvoivat selvästi kaikilla markkina-alueilla.

Energiansäästö on osa kaikkia palvelujamme. Voimme auttaa asiakkaitamme vähentämään kiinteistöjen ja teollisuuslaitosten energiankulutusta huomattavasti. Energiansäästöön tähtäävissä palveluissa voimme yhdistää osaamista kiinteistöjen tekniikasta, teollisuuslaitosten prosesseista ja rakentamisesta. Käytössämme ovat parhaat ratkaisut eri toimintamaistamme.

Vahvempi asema nykyisissä maissa, jalansijoja uusiin

Tarjoamme palveluja yhteiskunnan tarpeiden mukaan. Tavoittelemme kasvua vahvistamalla paikallista markkina-asemaamme nykyisissä toimintamaissamme sekä laajentumalla uusiin maihin.

Kiinteistöteknisiä palveluja kasvatetaan maissa, joissa rakennuskanta vaatii huoltoa ja kunnossapitoa ja teknologian osuus rakennuksissa kasvaa. Täydennämme osaamistamme ja toimipaikkaverkostoamme Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa. Potentiaalisia uusia markkina-alueita ovat kiinteistöteknisissä palveluissa Iso-Britannia, Alankomaat ja Belgia.

Rakentamispalveluissa toimimme maissa, joissa on väestörakenteen muuttuessa ja asumisen laatuvaatimusten kasvaessa suuri tarve asunnoille. Kasvatamme asuntorakentamista Suomessa, Venäjällä, Baltian maissa ja Keskisessä Itä-Euroopassa, jossa tarkastelemme lisäksi mahdollisuuksia laajentaa rakentamispalveluja Puolaan.

Puolet kasvusta yrityskaupoin

Tavoittelemme kasvua sekä yrityskaupoin että orgaanisesti. Tuemme orgaanista kasvua panostamalla parhaaseen palveluun ja liiketoiminnan tehokkuuden jatkuvaan parantamiseen.

Yrityskaupoilla kasvatamme strategiassa valittuja liiketoimintoja, laajennamme paikallista toimintaa tai palveluvalikoimaa ja avaamme jalansijoja uusiin toimintamaihin. Keskeisiä kriteerejä yrityskaupan kohteen valinnassa ovat hinnan ja ennakoidun takaisinmaksuajan lisäksi ostettavan yrityksen liiketoimintakulttuuri ja henkilöstön osaaminen, jotka mahdollistavat yritysten onnistuneen integroinnin ja toiminnan kehittämisen.

Vuonna 2010 hankittujen yritysten liikevaihto oli yli 500 miljoonaa euroa vuositasolla. Kiinteistöteknisten palveluiden markkina-asemaa vahvistettiin Keski-Euroopassa, ja liikevaihto Saksassa kaksinkertaistui yrityskaupan myötä. Rakentamispalveluita laajensimme yrityskaupalla Slovakiaan. Aloitimme myös ensimmäisten asuntokohteiden rakentamisen Tshekissä, jonne laajennuimme vuonna 2008 yritysostolla.

Vakaa ja kannattava

Olemme kehittäneet konsernin rakennetta siten, että se tukee pitkäjänteistä ja kannattavaa kehitystä. Kaksi keskeistä liiketoiminta-aluetta täydentävät hyvin toisiaan. Tekninen huolto ja kunnossapito on henkilövaltaista työtä, joka ei edellytä suuria pääomapanostuksia vaan synnyttää hyvin kassavirtaa. Kassavirtaa voidaan käyttää omaperustaiseen asuntorakentamiseen, joka edellyttää investointeja tonttihankintoihin ja rakentamiseen, mutta on tyypillisesti teknistä palvelua kannattavampaa liiketoimintaa.

Huoltotöitä on suhteellisen vakaasti kaikissa taloustilanteissa. Keskeistä on saavuttaa vahva paikallinen markkina-asema, jotta yksittäisten toimeksiantojen toteuttaminen on tehokasta.

Omaperustaisen asuntorakentamisen määrä vaihtelee markkinatilanteen mukaan, mutta pitkä palveluketju maanhallinnasta asuntojen myyntiin tarjoaa mahdollisuuden tehokkaaseen toimintaan ja korkeaan kannattavuuteen. Ohjaamme tuotantoa tarkasti, jotta valmistuvat kohteet vastaavat asiakaskunnan tarpeita. Pääoman kiertoa nopeutamme muun muassa pilkkomalla hankkeita pienemmiksi kokonaisuuksiksi ja kehittämällä tonttien hankintaehtoja.

Taloudelliset tavoitteet 2011–2013

- Liikevaihdon vuosikasvu keskimäärin yli 10 %
- Sijoitetun pääoman tuotto 20 %
- Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen riittävä osingonmaksuun ja velkojen vähentämiseen
- Omavaraisuusaste 35 %
- Osingonjako 40–60 % tilikauden tuloksesta

Taloudelliset tavoitteet on vahvistettu 18.8.2010. Muutoshistoria on luettavissa YIT:n verkkosivuilta osoitteesta

▸▸ www.yit.fi/sijoittajat

Strategia 2011–2013

Nopeampaan kasvuvauhtiin

Liikevaihdon vuosikasvu

> 10 %

- Yrityskauppoja ja orgaanista kasvua

Liiketoiminnan painopiste

Kiinteistötekniset palvelut:

- Huolto ja kunnossapito

Rakentamispalvelut:

- Asuntorakentaminen

Maantieteellinen suunta

Kiinteistötekniset palvelut:

- Pohjoismaat ja Keski-Eurooppa
- Mahdollinen laajentuminen Iso-Britanniaan, Alankomaihin ja Belgiaan

Rakentamispalvelut:

- Suomi, Venäjä, Baltian maat, Tshekki ja Slovakia
- Mahdollinen laajentuminen Puolaan

Asuntorakentamisen markkinanäkymät ovat vuonna 2011 hyvät. Rakentamisen odotetaan lisääntyvän myös toimitilarakentamisessa, mikä lisää osassa YIT:n toimintamaita vähitellen myös kiinteistötekniikan projekteja.

Rakentaminen piristyi asuntotuotannon vetämänä

Vuonna 2010 asuntorakentaminen piristyi markkinoilla. Muilla rakentamisen sektoreilla kysyntä oli alkuvuonna vähäistä. Vähäiset uusinvestoinnit pitivät kiinteistötekniikan ja teollisuuden asennustöiden määrän alhaisena. Kiinteistötekniikan ja teollisuuden huolto- ja kunnossapitopalvelujen sekä korjausrakentamisen markkinat kehittyivät kuitenkin tasaisesti.

Teknisen huollon ja korjaamisen kysyntä kehittyi vakaasti

Kiinteistötekniikan asennusprojektien markkinatilanne oli vuonna 2010 kireä johtuen vähäisestä uusien toimitilojen rakentamisesta. Kiinteistötekniikan huollon ja korjaamisen kysyntä kehittyi vakaasti. Teollisuuden investoinnit olivat vähäisiä, mikä toisaalta piti yllä laitosten ja prosessien huollon tarvetta. Energiansäästöhankkeita toteutettiin sekä yksityisellä että julkisella sektorilla.

Vuonna 2011 kiinteistötekniikan markkinoiden ennustetaan kasvavan Pohjoismaissa. Myös Saksassa markkinoiden kehitys on suotuisaa johtuen vakaasta toimitilarakentamisesta. Huollon ja korjaamisen kysyntä kasvaa, kun rakennuskanta ikääntyy ja teknisten järjestelmien määrä lisääntyy rakennuksissa. Tilojen omistajat tavoittelevat kustannussäästöjä ja tilojen käyttömukavuuden parantamista ulkoistamalla laitteiden huoltoa ja kunnossapitoa ammattimaisille toimijoille.

Uuden kiinteistötekniikan asennushankkeiden kysyntä vaihtelee maittain. Rakentamisen vilkastuminen näkyy kiinteistötekniikan uudishankkeiden lisääntymisenä noin puolesta vuodesta vuoteen myöhemmin. Mahdollisuuksia avautuu kauppakeskusten sekä koulujen ja sairaaloiden rakentamisessa. Julkisen sektorin hankkeet tukevat kiinteistötekniikan palvelujen kysyntää Norjassa, Ruotsissa, Tanskassa ja Saksassa.

Teollisuusasiakkaiden investoinnit kääntyivät Suomessa nousuun vuonna 2010 ja niiden arvioidaan jatkavan nousussa. Kaivos- ja voimalaitoshankkeita sekä metsäteollisuuden investointeja käynnistetään. Kunnossapitopalvelujen kysyntä on vakaata. Teollisuuden tuotantovarmuuden ylläpito edellyttää prosessilaitteistojen säännöllistä huoltoa sekä modernisointeja.

Energiansäästöön tähtääville uudishankkeille ja huoltosopimuksille on kysyntää sekä toimitilakiinteistöissä että teollisuuslaitoksilla.

Vahvistunut kuluttajaluottamus vauhditti asuntorakentamista Suomessa

Suomessa asuntorakentaminen lisääntyi selvästi vuoden 2010 aikana. Markkinoilla tuotantoa siirrettiin vuokratalojen rakentamisesta enenevästi omaperustaisten, suoraan kuluttajille suunnattujen asuntojen rakentamiseen.

Asuntorakentamisen näkymät ovat vuodelle 2011 hyvät, ja tuotantomäärien arvioidaan markkinoilla kasvavan. Tarvetta uudisasuntojen rakentamiselle pitävät Suomessa yllä muuttoliike kasvukeskuksiin, maahanmuutto ja perhekokojen pienentyminen. Asuntorakentamisen määrä on ollut pitkäaikaista vuotuista tarvetta vähäisempää padoten kysyntää. Asuntojen hintojen kehitys on ollut Suomessa kansainvälisesti vertailtuna maltillista. Asuntojen kysyntä riippuu voimakkaasti kuluttajien luottamuksesta oman taloutensa kehittymiseen. Ostopäätöksiin vaikuttavat lainansaantimahdollisuudet ja korkotaso sekä asuntojen hintojen ja vuokrien kehitys.

Kysyntää kaupan ja liikenteen hankkeille

Suomessa toimistojen uudisrakentaminen oli vähäistä, mutta hyvä kuluttajakysyntä lisäsi tarvetta kauppa- ja logistiikkatilahankkeille. Toimitilamarkkinat alkoivat vilkastua vuoden toisella puoliskolla. Toimitilarakentamisen arvioidaan lisääntyvän vuonna 2011; sijoittajien tuottovaatimukset ovat laskeneet ja toimitilavuokrien ennakoidaan kääntyvän nousuun. Kysyntää on keskeisillä paikoilla sijaitseville kauppapaikoille ja liiketiloille, joissa palvelu on lähellä kuluttajia. Myös logistiikkatiloja rakennetaan kaupan palvelemiseksi. Vapaata toimistotilaa on tarjolla, minkä vuoksi uudishankkeiden määrä ei kasva voimakkaasti, mutta tilojen modernisoinneille ja käyttötarkoituksen muutoksille on kysyntää. Toimitilamarkkinoiden kehitykseen vaikuttavat tilojen käyttäjien tarpeet, vapaiden tilojen määrä ja tilojen vuokrataso sekä kiinteistösijoittajien tuottovaatimukset.

Infrarakentaminen jatkui Suomessa suhteellisen tasaisena vuonna 2010. Kunnat siirsivät hankkeita rahoitusvaikeuksien vuoksi, mutta toisaalta Suomessa käynnistettiin useita merkittäviä raideliikenteeseen ja teihin liittyviä hankkeita. Infrarakentamisen markkinoiden arvioidaan pienenevän vuonna 2011 johtuen mm. valtion ja kuntien investointien vähäisyydestä. Teiden kunnossapitotöiden kysyntä on vakaata. Liiketoimintamahdollisuuksia avautuu myös rataverkon kunnossapidossa, suuriin kaivosinvestointeihin liittyvissä kalliorakennustöissä sekä tuulivoimarakentamisessa.

Asuntorakentaminen lisääntyi Venäjällä ja Keskisessä Itä-Euroopassa

Asuntorakentaminen vilkastui Venäjällä vuonna 2010. Taloustilanteen koheneminen ja ruplan vahvistuminen lisäsivät kuluttajien luottamusta ja ostovoimaa. Rakentajat käynnistivät vuonna 2008 jäädyttämiään asuntokohteita ja aloittivat uusia hankkeita. Baltian maissa rakennusmarkkinat alkoivat toipua. Tshekissä ja Slovakiassa asuntomarkkinoiden kehitys pysyi kohtalaisena.

Venäjällä, Baltian maissa ja Keskisen Itä-Euroopan maissa asumisväljyys on muuta Eurooppa alhaisempi ja asuntojen kunto heikompi, minkä vuoksi näissä maissa on pitkäjänteinen tarve asumisen laadun parantamiselle. Vuonna 2011 rakentamisen markkinatilanteen arvioidaan kehittyvän suotuisasti YIT:n toimintamaissa.

Venäjällä asuntokuntien määrä kasvaa väestömäärän vähenemisestä huolimatta ihmisten parantaessa asumismukavuuttaan. Talouden kehittyessä vakaasti keskiluokan määrä kasvaa ja ostovoima paranee. Uusien asuntojen rakentamista tuetaan poliittisin toimin ja asuntolainamarkkinat kehittyvät vähitellen. Öljyn hintataso sekä ruplan kurssin kehitys vaikuttavat voimakkaasti maan taloustilanteeseen sekä kuluttajien luottamukseen.

KESKEISET MARKKINA-AJURIT

YRITYSTEN JA JULKISEN SEKTORIN TEHOSTAMISVAATIMUKSET

- Yleinen taloustilanne vaikuttaa investointien määrään sekä yksityisellä että julkisella sektorilla.
- Yritykset edellyttävät moderneja, kustannus- ja energiatehokkaita toimitiloja.
- Teollisuus haluaa varmistaa tuotantolaitosten toimintavarmuuden.
- Julkisen sektorin on useissa YIT:n toimintamaissa löydettävä uusia toimintamalleja kiinteistöjen ja infrastruktuurin rakentamiseksi ja ylläpitämiseksi.
- Asiakkaat ovat kiinnostuneita ostamaan suurempia palvelukokonaisuuksia yhdeltä kumppanilta. Palvelujen ulkoistaminen ja yksityisen ja julkisen sektorin yhteistyömallit yleistyvät.

KULUTTAJIEN KÄYTTÄYTYMINEN

- Väestörakenteen muutokset, elintason nousu ja yksilöllisten arvojen ja elämäntapojen korostuminen vaikuttavat kuluttamistottumuksiin. YIT:n toimintamaissa kaupungistuminen jatkuu, väestö ikääntyy ja perherakenteet muuttuvat.
- Vapaa-aikaa ja omaa hyvinvointia arvostetaan aikaisempaa enemmän. Yhä useammalla on kiinnostusta parantaa asumisensa laatua ja maksaa omaan elämäntilanteeseen sopivista yksilöllisistä palveluista.
- Kuluttajille on oltava tarjolla kysyntää vastaavia asumisen ratkaisuja ja vapaa-ajanviettopaikkoja.
- Asuntokysynnän lisäksi kuluttajien tarpeet näkyvät kauppa- ja vapaa-ajankeskusten rakennushankkeissa, kokonaisten asuinalueiden ja kaupunkikeskustojen kehittämisessä sekä koulujen, vanhainkotien ja sairaaloiden rakentamisessa ja ratkaisuissa.

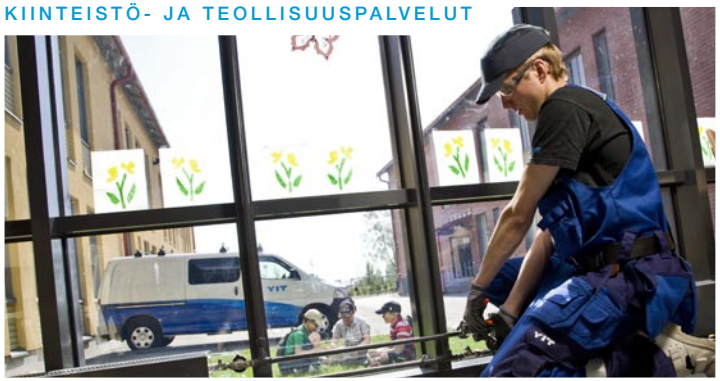
ILMASTONMUUTOKSEN TORJUNTA

- Ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi asetetut EU-tasoiset ja kansalliset tavoitteet, tiukempi lainsäädäntö ja erilaiset kannustimet vaikuttavat energian tuotantomuotoihin sekä asettavat rajoitteita energiankulutukselle ja hiilidioksidipäästöille.
- Ympäristöarvojen voimistuminen näkyy yritysten ja yksityisten henkilöiden valinnoissa.
- Energiansäästöpalvelujen ja ratkaisujen markkinat ovat pirstaleiset. Markkinoilla on yksittäisten palvelujen tarjoajia, mutta sekä energiantuotannon että sen käytön huomioivia palveluntarjoajia on vähemmän.
- Uudis- ja korjausrakentamisessa energiatehokkuusvaatimukset ohjaavat sekä rakentamisen ratkaisuja että teknisten ratkaisujen valintaa.
- Kiinteistöjen ja teollisuuslaitosten koko elinkaaren aikaisten ympäristövaikutusten minimoiminen lisää tarvetta järjestelmien oikeanlaiselle huollolle ja käytölle.
- Energiasektorin hankkeet sekä tuulivoimaloiden ja biomassatuotantolaitosten rakentaminen lisääntyvät.

YIT ON EUROOPAN SUURIMPIA KIINTEISTÖTEKNIIKKAYRITYKSIÄ JA MERKITTÄVÄ ASUNTORAKENTAJA

Liiketoiminta	Vahvuudet	Markkinoiden koko	Markkina-asema	Kilpailutilanne
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	• Kaiken kiinteistötekniikan kattava osaaminen • Teollisuuden palveluissa erikoisosaamista mm. korkeapaineputkistoissa • Laaja toimipaikkaverkosto • Omat ratkaisut ja palvelukonseptit • Pitkäaikainen kumppanuus ja asiakkaiden syvällinen tuntemus • Kyky kasvaa yritysostoin	**Pohjoismaat** • Ruotsi 9,7 mrd. e • Suomi 6,3 mrd. e • Norja 6,0 mrd. e • Tanska 5,1 mrd. e **Keski-Eurooppa** • Saksa 29,4 mrd. e • Itävalta 3,6 mrd. e • Puola, Tshekki, Unkari, Romania 7,2 mrd. e • Baltian maat ja Venäjä 12,5 mrd. e **Teollisuuden palvelut** • Suomi 2,4 mrd. e • Ruotsi 3,8 mrd. e	**Yksi Euroopan suurimmista kiinteistötekniikkayrityksistä** • Pohjoismaiden suurin kiinteistötekniikkayritys • Saksassa toiseksi suurin kiinteistötekniikkayritys • Teollisuuden palveluissa Suomen suurimpia ja Euroopan johtavia toimijoita erikoisalueillaan	• Markkinoilla paljon pieniä yrityksiä, jotka ovat keskittyneet kapeaan alaan kiinteistöteknisiä ratkaisuja • Muutamia kansainvälisiä yhtiöitä, joiden palvelutarjonta on laajempi • Kiinteistöteknisissä palveluissa suurimmat kilpailijat ovat Pohjoismaissa Bravida ja Imtech, joka toimii Euroopan laajuisesti. • Teollisuuden palveluissa suuria saksalaisia teollisuuden palveluyrityksiä ovat KAM ja Kresta. Suomessa suurin kilpailija on ABB.
Rakentamispalvelut	• Osaaminen omaperustaisten hankkeiden kaikissa vaiheissa maanhallinnasta asuntojen ja toimitilojen oikeanlaiseen suunnitteluun ja myyntiin • Nopea reagointi markkinamuutoksiin • Oma asuntomyynti kaikissa maissa, vahva asiakaspalvelu ja syvällinen asiakkaiden tarpeiden ymmärtäminen • Suomessa erilaisia asumisen palveluja muun muassa vapaa-ajan asumiseen • Venäjällä erityisenä vahvuutena luotettava maine sekä asiakkaiden että yhteistyökumppanien parissa, korkea laatutaso ja monipuolinen asuntotarjonta sekä pitkä kokemus kohdemarkkinoista • Baltiassa, Tshekissä ja Slovakiassa kilpailuetua uusista ratkaisuista esimerkiksi matalaenergiarakentamiseen ja asiakaspalveluun	**Suomi** 27,0 mrd. e • Asunnot: uudet 5,4 mrd. e, korjaus 5,4 mrd. e • Toimitilat: uudet 6,4 mrd. e, korjaus 4,3 mrd. e • Infra: uudisrak. 3,9 mrd. e, korjaus ja huolto 1,5 mrd. e **Venäjä** • Asuntorakentaminen Venäjällä yhteensä noin 70–75 mrd. e, josta Pietari, Moskova ja Moskovan ympäristö 27 mrd. e **Baltian maat** • Asunnot 1,4 mrd. e, toimitilat 2,2 mrd. e **Keskinen Itä-Eurooppa** • Tshekki: asunnot 3,0 mrd. e, toimitilat 5,8 mrd. e • Slovakia: asunnot 1,3 mrd. e, toimitilat 2,3 mrd. e	**Merkittävä eurooppalainen asuntorakentaja** • Suomen suurin rakennusliike: Suurin omaperustaisten asuntojen rakentaja sekä yksi suurimmista toimitilojen kehittäjistä ja infrapalveluiden tarjoajista • Venäjällä yksi merkittävimmistä ulkomaisista asuntorakentajista. Vahva markkina-asema Pietarissa sekä valituissa Moskovan ympäristökaupungeissa, joihin toimintamme painottuu • Baltian maissa, Tshekissä ja Slovakiassa vahva jalansija tulevaisuuden kasvulle	• Suomen rakennusmarkkinoilla on muutamia suurempia yhtiöitä, joiden palvelutarjonta on laaja sekä suuri määrä pienempiä paikallisia urakoitsijoita. Suurimpia kilpailijoita ovat NCC, Lemminkäinen, Skanska ja SRV. • Venäjällä valtaosa toimijoista on paikallisia rakennusliikkeitä. Suuria venäläisyhtiöitä ovat muun muassa PIK, LSR, LEK ja LenSpetsSmu. Lemminkäinen, NCC ja SRV toimivat Venäjällä rajatuilla toiminta-alueilla. • Baltian maissa ja Keskisen Itä-Euroopan maissa kilpailijakenttä on YIT:n toiminta-kaupungeissa pirstaleinen. Baltiassa suurimpia toimijoita on virolainen Merko ja Tshekissä ja Slovakiassa ruotsalainen Skanska.

Lähde: Euroconstruct, VTT ja YIT:n oma seuranta

Toimiala	Palvelut ja ratkaisut	Toiminta-alue
KIINTEISTÖ- JA TEOLLISUUSPALVELUT 	**Kiinteistötekniset palvelut** • Talotekniset ratkaisut > mm. lämpö-, vesi-, ilmastointi-, sähkö-, turvallisuus-, paloturvallisuus- ja tietoliikennejärjestelmät sekä niitä ohjaava automaatio • Talotekniikan huolto- ja kunnossapito, kiinteistöjohtaminen **Teollisuuden palvelut** • Teknisten järjestelmien ja prosessien projektitoimitukset teollisuudelle > mm. putkistojärjestelmät, säiliöt, kattilat, sähkö-, automaatio- ja ilmanvaihtoratkaisut • Teollisuuden huolto ja kunnossapito, modernisointiprojektit **Energiansäästöpalvelut kiinteistöille ja teollisuudelle** • Kiinteistön energiankulutuksen analysointi, energiaa säästävä kiinteistötekniikka, energianhankintapalvelut, energiansäästöhankkeiden kokonaistoimitukset	
SUOMEN RAKENTAMISPALVELUT 	**Asuntorakentaminen** • Asunnot, vapaa-ajanasunnot, kokonaiset asuinalueet • Korjausrakentaminen **Toimitilarakentaminen** • Toimisto-, liike- ja logistiikkatilat, vapaa-ajankohteet • Korjausrakentaminen, kiinteistökehitys **Infrarakentaminen** • Väylärakentaminen, satamat ja urheilukentät, maa- ja pohjarakentaminen, kalliorakentaminen • Infrastruktuurin kunnostaminen ja ylläpito, kunnallistekniset työt	
KANSAINVÄLISET RAKENTAMISPALVELUT 	**Asuntorakentaminen** • Asunnot perustajaurakointina erilaisilla viimeistelyasteilla **Toimitilahankkeet** • Toimisto-, liike- ja logistiikkatilat, julkiset rakennukset • Omaperustaisia hankkeita Venäjällä. Baltian maissa, Tshekissä ja Slovakiassa myös urakoita.	

Asiakkaat	Strategiset tavoitteet	Liikevaihto	Liikevoitto	Sijoitettu pääoma	Henkilöstö
Kiinteistötekniset palvelut: • Rakennuttajat ja rakennusliikkeet • Kiinteistösijoittajat ja kiinteistöjen omistajat • Kiinteistöpalveluyritykset ja isännöitsijät • Julkisyhteisöt • Teollisuuden yritykset Teollisuuden palvelut: • Energia-, metsä-, metalli-, prosessi-, elintarvike- ja meriteollisuus	• Huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan kasvattaminen • Energiansäästöpalvelujen kehittäminen • Paikallisen markkina-aseman vahvistaminen ja laajentuminen uusiin maihin yritysostoin • Kasvun painopiste Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa	60 % 2 353 Me	42 % 105,1 Me	31 % 447 Me	77 % 19 611
• Kotitaloudet ja taloyhtiöt • Kiinteistösijoittajat ja kiinteistöjen omistajat • Toimitilojen käyttäjät • Rakennuttajat ja rakennusliikkeet • Julkisyhteisöt	• Edelläkävijyys asuntorakentamisessa: painopiste omaperustaisessa, suoraan kuluttajille rakennettavassa tuotannossa • Markkinaosuuden kasvattaminen toimitila- ja inframarkkinoilla	28 % 1 102 Me	44 % 108,1 Me	23 % 329 Me	13 % 3 209
• Kotitaloudet • Kiinteistösijoittajat ja kiinteistöjen omistajat • Toimitilojen käyttäjät • Julkisyhteisöt	• Venäjä: Omaperustaisen asuntotuotannon lisääminen nykyisissä toimintakaupungeissa • Baltia ja Keskinen Itä-Eurooppa: Laajentuminen uusiin maihin ja toimintakaupunkeihin • Matalaenergiarakentamisen tuominen markkinoille	12 % 471 Me	14 % 34,7 Me	46 % 677 Me	10 % 2 656

Osuus YIT:n toimialoista

Kokonaisvaltainen kumppani. Kiinteistöteknisillä ratkaisuillamme ja laitteiden oikeanlaisella käytöllä luomme ja ylläpidämme olosuhteet kiinteistöissä halutunlaisina. Suomessa YIT:llä on kokonaisvastuu Finnairin kiinteistöjen ylläpidosta ja manageroinnista sekä energiatehokkuuden parantamisesta koko Helsinki-Vantaan lentoaseman alueella.

Markkina-asemaa vahvistettiin Keski-Euroopassa

Vuonna 2010 Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan liiketoiminta painottui erityisesti huoltoon ja kunnossapitoon. Elokuussa toteutettu yrityskauppa kaksinkertaisti liiketoiminnan Keski-Euroopassa ja nosti YIT:n Saksan markkinoiden toiseksi suurimmaksi kiinteistöteknisten palveluiden tarjoajaksi.

Asiakkaita 14 maassa

YIT:n liikevaihdoltaan ja henkilöstömäärältään suurin toimiala Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut tarjoaa teknisiä ratkaisuja, huolto- ja kunnossapitopalveluja sekä energiansäästöpalveluita kiinteistöille ja teollisuudelle. Toimialalla on yli 100 000 asiakasta 14 maassa: heitä ovat muun muassa rakennuttajat ja rakennusliikkeet, kiinteistöjen omistajat, kiinteistöpalveluyritykset ja isännöitsijät sekä teollisuusyritykset.

Toimimme Pohjoismaissa, Keski-Euroopassa, Venäjällä ja Baltian maissa yli 19 000 ammattilaisen voimin. Vuonna 2010 toimialan liikevaihdosta lähes 3/4 tuli Pohjoismaista, joskin Keski-Euroopan osuuden odotetaan kasvavan tulevina vuosina kuluneena vuonna tehdyn yrityskaupan myötä. Teollisuuden palveluissa suurin osa asiakkaistamme oli Suomessa ja Ruotsissa.

Johtava asema ja laajat markkinat

Potentiaaliset kohdemarkkinamme olivat vuonna 2010 noin 86 miljardia euroa, josta Keski-Euroopan kiinteistöteknisten palvelujen markkinat muodostivat lähes puolet. Pohjoismaissa olemme suurin kiinteistöteknisten palveluiden tarjoaja ja Keski-Euroopassa yksi johtavista palveluntarjoajista. Teollisuuden palveluissa YIT on tuotealueillaan johtava palveluiden tarjoaja. Pohjoismaissa ja Suomessa olemme markkinajohtaja teollisuuden energiansäästöpalveluissa. Korkeapaineputkistoprojekteissa olemme yksi Euroopan merkittävimmistä toimijoista.

Markkinoilla toimii runsaasti pieniä yrityksiä, jotka keskittyvät yhden taloteknisen ratkaisun tarjoamiseen rajatulla maantieteellisellä alueella. Keskeinen vahvuutemme, jonka pohjalta voimme kasvattaa markkinaosuuttamme ja parantaa kannattavuuttamme liittyykin laajaan, kaikki kiinteistöjen teknologiat ja rakennusten koko elinkaaren kattavaan palveluvalikoimaamme. Kilpailuetujamme ovat myös maantieteellisesti laaja toimipaikkaverkosto, pitkät ja kokonaisvaltaiset kumppanuutemme sekä johtava tekninen osaamisemme ja omat ratkaisumme. Olemme myös osoittaneet kykymme kasvaa yritysostoin.

Huolto ja energiansäästö strategisesti tärkeitä

Strategisena tavoitteenamme on olla Pohjoismaiden ja Keski-Euroopan johtava teknisten järjestelmien huoltaja sekä edelläkävijä energiansäästöpalveluissa. Huolto- ja kunnossapitoliiketoimintaa, josta kertyy tulosta tasaisemmin kuin talotekniikan investoinneista, kasvatetaan tulevina vuosina muuta toimintaa nopeammin. Huollon ja kunnossapidon kasvattamiselle on suotuisat edellytykset kaikissa toimintamaissa, erityisesti Saksassa. Lisäämme myös energiatehokkuuteen liittyvien palvelujen ja ratkaisujen tarjontaa.

Tavoitteenamme on vahvistaa paikallista markkina-asemaamme ja laajentua uusiin maihin yritysostoin. Kohdemarkkinamme ovat vahvasti sirpaloituneet. Suurimpienkin toimijoiden markkinaosuus on vain muutaman prosentin luokkaa, mikä avaa potentiaalia uusille yritysostoille. Maantieteellisesti kasvumme painopiste on Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa, jotka muodostavat jo nyt lähes 85 % kiinteistöteknisten palveluidemme kohdemarkkinoista. Nykyisten toimintamaiden lisäksi punnitsemme mahdollisuutta laajentua myös Alankomaihin, Belgiaan ja Iso-Britanniaan.

Orgaanista kasvua haemme muun muassa tarjoamalla uusia tuotteilla ja ratkaisuja, joiden avulla meidän on mahdollista kasvaa markkinoita nopeammin. Tulevaisuuden kasvualueita ovat myös uudet asiakassegmentit kuten kunnat ja sairaalat sekä erityisosaamisalueista tunneli- ja rautatietekniikka.

AVAINLUVUT	**2010**	2009	Muutos
Liikevaihto, Me	**2 353,0**	2 124,9	11 %
Liikevoitto, Me	**105,1**	119,3	-12 %
Liikevoittoprosentti, %	**4,5**	5,6	-
Sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	**24,3**	31,4	-
Sijoitettu pääoma 31.12., Me	**447,3**	418,7	7 %
Tilauskanta 31.12., Me	**1 264,4**	850,4	49 %
Henkilöstö 31.12.	**19 611**	17 557	12 %

Vuosi 2010: Yrityskauppa kasvatti tilauskantaa

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelujen vuoden 2010 liikevaihto kasvoi edellisvuodesta 2 353 milj. euroon (2009: 2 125). Liikevoitto, 105,1 milj. euroa (119,3) jäi edellisvuotista alhaisemmaksi, mikä johtui erityisesti talotekniikan ja teollisuuden uusinvestointien vähäisyydestä ja yrityskauppoihin liittyvistä kertaluonteisista kustannuksista.

Keski-Euroopassa alkusyksystä toteutunut yrityskauppa, jossa YIT osti kiinteistöteknisiä palveluja tarjoavan yhtiön, kasvatti vuoden lopun tilauskantaa 275 milj. eurolla. Yrityskauppa kaksinkertaisti liiketoimintamme Keski-Euroopassa ja nosti YIT:n Saksan toiseksi suurimmaksi kiinteistöteknisten palvelujen tarjoajaksi. Yrityksen vuoden 2009 liikevaihto oli noin 440 milj. euroa. Kaupan myötä palvelukseemme siirtyi noin 2 000 uutta työntekijää.

Lisäksi täydensimme osaamistamme ja palveluverkostoamme toteuttamalla pienempiä yritysostoja Pohjoismaissa. Yhteensä hankimme yrityskaupoilla liikevaihtoa noin 500 milj. euroa vuositasolla. Yrityskauppojen integrointi eteni suunnitelmien mukaisesti. Liikevoittomme on kasvanut selvästi Keski-Euroopassa, jossa olemme onnistuneet suunnitellusti parantamaan hankittujen liiketoimintojen kannattavuutta.

Kysyntä painottui huoltoon ja kunnossapitoon

Uusinvestoinnit talotekniikkaan elpyivät vuonna 2010 hieman, mutta pysyivät edelleen vähäisinä koko markkina-alueellamme sekä kiinteistöissä että teollisuudessa. Liiketoiminnan painopiste oli huollossa ja kunnossapidossa, jonka osuus Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan liikevaihdosta oli vuonna 2010 jo 58 prosenttia (54 %).

Tavoitteenamme on kasvattaa huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan osuutta siten, että se kattaisi jatkossa noin 2/3 liiketoimintamme volyymistä. Pyrimme myös kasvattamaan markkinaosuuttamme suurimmissa toimintakaupungeissamme. Kasvua haemme muun muassa panostamalla pitkiin palvelusopimuksiin sekä useita palveluita kattaviin kokonaisvaltaisiin huoltosopimuksiin.

Tavoitteenamme on tarjota huoltopalveluita jokaisen uusinvestoinnin yhteydessä ja kasvattaa ulkoistusten määrää. Palvelusopimustemme pituus vaihtelee laajasti: tyypillinen palvelusopimus on kestoltaan 1–3 vuotta, mutta esimerkiksi energiansäästösopimuksia solmitaan keskimäärin 5–10 vuodeksi.

Laajoja huoltosopimuksia

Vuonna 2010 sovimme useista uusista palvelukumppanuuksista ja jatkoimme jo aikaisemmin tehtyjä huoltosopimuksia. Huollolle ja kunnossapidolle oli kysyntää erityisesti Pohjoismaissa liiketoiminnan keskittyessä muualla Euroopassa kiinteistötekniikan uusinvestointeihin.

Olemme helpottaneet useita teknisiä järjestelmiä kattavien huolto- ja kunnossapitopalvelujemme ostamista kehittämällä Norjassa ServiFlex-palvelukonseptin, jonka kehittäminen edelleen ja jalkauttaminen muihin toimintamaihimme eteni menestyksekkäästi katsausvuonna.

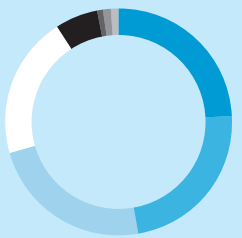
Konseptin mukaisia huolto- ja kunnossapitosopimuksia solmittiin Norjassa muun muassa Statoilin ja Akershusin yliopistollisen sairaalan kanssa ja Suomessa Joensuussa liikekeskus Metropolin kanssa. Lisäksi solmimme Suomessa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman kanssa kumppanuussopimuksen yli 80 toimitilakiinteistön taloteknisestä huollosta, ylläpidosta ja teknisestä manageerauksesta. Ruotsin Solnassa jatkoimme sopimusta lähes 400 000 neliömetrin laajuisen Karoliinisen yliopistosairaalan alueen sairaalatekniikan huollosta ja ylläpidosta.

Myös teollisuuden kunnossapitopalvelujen kysyntä oli vakaata. Ruotsissa sovimme muun muassa Nordkalk AB:n Köpingin kalkkikivitehtaan prosessilinjan ja tilojen kunnossapidosta ja Moelven Valåsen AB:n sahalaitoksen prosessilaitteiden ja kiinteistön ylläpidosta Karlskogassa. Suomessa Outokumpu Tornio Works ulkoisti YIT:lle tehdaskiinteistöjensä teknisen ylläpidon.

Saksassa merkittäviä uusinvestointeja

Kiinteistötekniikan asennusprojektien markkinatilanne oli vuonna 2010 kireä johtuen uusien toimitilojen vähäisestä rakentamisesta. Haastavista markkinoista huolimatta sovimme vuoden aikana

Liikevaihto alueittain



- Ruotsi 25 %
- Suomi 23 %
- Keski-Eurooppa 23 %
- Norja 20 %
- Tanska 6 %
- Venäjä 1 %
- Baltian maat 1 %
- Muut maat 1 %

Tilauskanta alueittain

- Keski-Eurooppa 40 %
- Pohjoismaat, Venäjä, Baltia 60 %

Liikevaihto liiketoiminnan mukaan

- Huolto- ja kunnossapito 58 %
- Uusinvestoinnit 42 %

useammasta merkittävästä uusinvestoinnista: Saksassa sovittiin talotekniikkatoimituksista autojärjestö ADAC:n pääkonttoriin Münchenissa ja Euroopan keskuspankin uuteen pääkonttoriin Frankfurt am Mainissa. Frankfurtin lentokentän yhteyteen rakennettavassa Squaire-toimitilakiinteistössä oli käynnissä YIT:n suurin työmaa Saksassa kymmeneen vuoteen.

Norjassa YIT sopi turvaratkaisujen toimittamisesta 45 lentokentälle sekä vastasi kaapeli-, sähkö- ja valoasennuksista hankkeessa, jossa uudistetaan Oslon paikallisrautatieverkkoa. Suomessa toimitimme telematiikkaa Kehä I -tunneliin sekä talotekniikkaa Hyvinkäälle rakennettavaan kauppa- ja palvelukeskukseen ja Turun yliopistollisen keskussairaalan laajennushankkeeseen.

Teollisuuden uusinvestoinneissa merkittäviä tilauksia olivat asennukset LKAB:n Kiirunan malmikaivoksessa sekä Lulekraftille tehty kaasukattilamodernisointi Ruotsissa.

Energiasäästöpalveluissa kasvupotentiaalia

Energiansäästöpalvelut ovat meille strategisesti tärkeää liiketoimintaa, jonka kysynnän uskomme kasvavan tulevina vuosina erityisesti Pohjoismaissa, Saksassa ja Itävallassa valtioiden tukitoimenpiteiden ja uudistuvan ympäristölainsäädännön myötä.

Vuonna 2010 energiansäästöpalvelut kehittyivät tasaisesti ja energiansäästöhankkeita toteutettiin sekä yksityisellä että julkisella sektorilla osana uudis-, korjaus- ja kunnossapitohankkeita. Tarjosimme asiakkaillemme muun muassa energia-analyysejä, energiatehokasta kiinteistötekniikkaa ja energiaa säästäviä automaatiojärjestelmiä. Vuoden mittaan sovimme useista energiansäästöhankkeiden kokonaistoimituksista julkisen sektorin kanssa: Saksassa allekirjoitettiin sopimukset energiansäästöhankkeiden toteuttamisesta ulko- ja valtiovarainministeriöille ja Tanskassa valtionvarainministeriölle. Suomessa sovimme usean koulun lämmitysjärjestelmien uudistamisesta bioenergiaa hyödyntäviksi. Norjassa YIT toimitti energiatehokasta kiinteistötekniikkaa Porsgrunnissa sijaitsevaan Slippen-toimistokiinteistöön, jonka energianlähteenä käytetään muun muassa jokivettä.

▸▸▸ Esimerkkejä energiansäästöhankkeista sivuilla 38–41

Vahvuutemme: laaja palvelu

ServiFlex tuo Statoilille joustavampaa kunnossapitoa

Viime vuosina olemme tarjonneet asiakkaillemme yhä enemmän useita teknisiä järjestelmiä kattavaa kokonaisvaltaista kunnossapitoa. Kun huollettavaa kiinteistötekniikkaa on paljon, arvostavat asiakkaamme palvelujen ostossa ennen kaikkea helppoutta. Siksi olemme kehittäneet konseptin, jossa asiakkaamme voivat sopia laajasta palvelukokonaisuudesta yhdellä sopimuksella.

ServiFlex-konseptimme pitää sisällään yli 80 palvelua, joista asiakkaamme voivat räätälöidä kiinteistönsä ylläpitoon parhaiten toimivan kokonaisuuden. Sopimukseen ovat joustavasti valittavissa kiinteistön kaikki teknisten järjestelmien huollot lämmityksestä, viemäröinnistä, ilmastoinnista ja sähköjärjestelmistä automaatioon, kulunvalvontaan ja energiaratkaisuihin. Palvelut perustuvat standardoituihin ja laatuvarmistettuihin huoltoprosesseihin, jolloin voimme taata yhtä laadukasta kunnossapitoa jokaisessa toimintamaassamme. Tavoitteenamme on tarjota ympärivuorokautista huoltopäivystystä osana jokaista pitkäaikaista palvelusopimusta.

Kansainvälisen öljy- ja kaasuyhtiö Statoilin tavoitteena on luoda toimitiloistaan modernit, tehokkaat ja hyvinvointia edistävät. Keväällä 2010 YIT sai tehtäväkseen huolehtia Statoilin toimistorakennusten käyttö- ja kunnossapitopalveluista Norjassa.

Huollettavan kiinteistötekniikan määrä on mittava, sillä sopimukseen kuuluvat niin ilmanvaihto-, putkisto- ja sähkötyöt kuin myös ulkoalueiden ja kiinteistön kunnossapito yli 10 toimipisteessä. Vähintään kolmivuotinen sopimus kattaa toimistotilaa yli 400 000 m^2 laajuudelta.

Sen sijaan, että Statoil tilaisi huoltoa lukuisalta eri toimijalta, asioisi usean eri henkilön kanssa ja keräisi käteensä kirjavan joukon erillisiä sopimuksia se on vaihtanut yli 50 erillistä palvelusuhdetta yhteen sopimukseen. Asioiden hoitoa helpottaa sekin, että kaikki huoltoon liittyvät asiat voi hoitaa yhden yhteyshenkilön kautta. Ennakoivaan huoltoon keskittyvällä palvelulla on luonnollisesti myös säästöpotentiaalia: vahingot ja toiminnalliset häiriöt voidaan ehkäistä ennalta ja siten toimintakulut ennakoida vuosiksi eteenpäin.

Kuva: Øyvind Hagen / Statoil

Koska tiloissa pyritään energiatehokkuuteen ja ympäristöystävällisiin ratkaisuihin, on kiinteistöjen huollon ja kunnossapidonkin toimittava moitteettomasti. Energiaa säästyy jo kiinteistötekniikan oikeanlaisella käytöllä.

Yksilöllisiä ratkaisuja. Konepajan uudella asuinalueella Helsingissä toteutetaan yksilöllisiä toiveita niin asuntojen suunnittelun kuin materiaalien suhteen. Alue muuttuu seuraavien vuosien aikana nykyaikaiseksi kaupunginosaksi, joka liittää uudet asuinrakennukset satavuotiseen konepajahallien miljööseen.

Vilkas kysyntä nosti asuntotuotannon korkealle

Suomessa asuntomyynti jatkui hyvänä läpi vuoden. Vilkas asuntotuotanto, rakentamisen painottuminen omaperustaiseen, suoraan kuluttajille rakennettuun asuntotuotantoon sekä toimitilarakentamisen piristyminen tukivat Suomen rakentamispalvelujen tuloskehitystä vuonna 2010.

Suurin ja monipuolisin

Suomen rakentamispalvelut -toimiala rakentaa asuntoja, toimisto-, liike- ja logistiikkatiloja, vapaa-ajan asuntoja ja vapaa-ajankeskuksia. Rakennamme, ylläpidämme ja kunnostamme infrastruktuuria. Teemme yhteistyötä kuntien ja kaupunkien kanssa kokonaisten asuinalueiden elinvoimaisuuden kehittämiseksi. Korjaamme jo olemassa olevaa ja kehitämme vanhoja tiloja uusiin käyttötarkoituksiin sopiviksi. Suomen rakentamispalveluissa työskenteli vuoden 2010 lopussa yli 3 200 ammattilaista.

Asiakkaitamme ovat kotitaloudet, kiinteistösijoittajat ja kiinteistöjen omistajat, toimitilojen käyttäjät, rakennuttajat ja rakennusliikkeet sekä julkisyhteisöt. Rakennamme kohteet pääosin omaperustaisena tuotantona, jolloin vastaamme koko rakennushankkeesta alusta loppuun. Toteutamme myös rakennusurakoita, joissa rakennamme kohteen tilaajalle, esimerkiksi tiloja tai asuntoja sijoittajalle edelleen vuokrattaviksi.

Asuntorakentamisen markkinajohtaja

Suomessa rakentamisen kohdemarkkinoidemme koko on noin 27 miljardia euroa, josta asunnot muodostavat noin 40 %, toimitilat toiset 40 % ja infrastruktuuri noin viidenneksen.

YIT on Suomen suurin rakennusliike: olemme maan suurin omaperustaisten asuntojen rakentaja ja merkittävä kiinteistökehittäjä. Asemamme on vahva myös infrarakentamisessa. Teiden kunnossapidossa olemme Suomen suurin yksityinen toimija. Rakennusteollisuus RT:n arvion mukaan Suomessa aloitettiin vuonna 2010 noin 9 500 vapaarahoitteisen rivi- ja kerrostaloasunnon rakentaminen, joista YIT:n aloitusmäärät vastasivat noin 27 prosenttia.

Suurimpana rakennusliikkeenä hallitsemme kaikki keskeiset rakentamisen alat ja sovitamme yhteen eri yksiköiden osaamista asiakkaan eduksi. Omaperustaisissa hankkeissa meillä on laaja osaaminen hankkeen kaikissa vaiheissa – maanhankinnasta ja toteutuksesta asiakaspalveluun ja myyntiin, tilojen vuokraamiseen ja ylläpitoon.

Vahvuuksiamme ovat myös vahva ymmärrys asiakkaidemme tarpeista, jonka pohjalta olemme kehittäneet muun muassa asumisen konsepteja ja ratkaisuja eri kohderyhmille. YIT:llä on kyky vastata kysynnän muutoksiin nopeasti sekä vahvaa projektinhallinta- ja suunnitteluohjausosaamista.

Tähtäimessä entistä vankempi asema

Strategisena tavoitteenamme on vahvistaa asemaamme Suomessa niin asunto-, toimitila- kuin myös inframarkkinoilla. Asuntotuotannon painopiste on omaperustaisessa, suoraan kuluttajille rakennettavassa tuotannossa. Keskitymme asiakasymmärryksen parantamiseen sekä asumisen konseptien kehittämiseen.

Toimitila- ja inframarkkinoilla pyrimme kasvattamaan markkinaosuuttamme vastaamalla tarkasti ja kilpailukykyisesti asiakkaidemme tarpeisiin. Tavoitteenamme on vahvistaa asemaamme toimitilarakentamisessa muun muassa kehittämällä aktiivisesti uusia hankkeita ja erottautumalla matalaenergiarakentamisellamme. Inframarkkinoilla kasvavia liiketoiminta-alueita ovat kalliorakentaminen, kuntapalvelut ja kunnossapitotyöt. Lisäksi tutkimme mahdollisuuksia osallistua tuulivoimaloiden rakentamiseen.

Vuosi 2010: Kannattavuus parani selvästi

Suomen rakentamispalvelut -toimialan vuoden 2010 liikevaihto, 1 102 milj. euroa (2009: 1 030) kasvoi 7 prosenttia, mikä johtui ennen kaikkea asuntorakentamisen suuresta määrästä ja toimitilarakentamisen piristymisestä. Kannattavuutemme parani selvästi toiminnan painottuessa omaperustaiseen asuntotuotantoon, ja vuoden 2010 liikevoittomme oli 108,1 milj. euroa (81,9). Myös tilauskanta

AVAINLUVUT	**2010**	2009	Muutos
Liikevaihto, Me	**1 102,0**	1 029,7	7 %
Liikevoitto, Me	**108,1**	81,9	32 %
Liikevoittoprosentti, %	**9,8**	8,0	-
Sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	**34,3**	20,5	-
Sijoitettu pääoma 31.12., Me	**328,9**	315,7	4 %
Tilauskanta 31.12., Me	**1 173,2**	1 007,5	16 %
Henkilöstö 31.12.	**3 209**	2 936	9 %

1 173 milj. euroa (1 008), oli edellisvuotista suurempi uusien asunto- ja toimitilakohteiden käynnistämisen ansiosta.

Asuntoaloituksilla vastattiin kasvaneeseen kysyntään

Suomessa asuntorakentaminen kasvoi selvästi vuoden 2010 aikana, ja markkinat osoittivat toipuneensa hyvin vuosien 2008–2009 suhteellisen lyhyeksi jääneestä notkahduksesta. Asuntokysyntää tukivat alhainen korkotaso, vuokratason nousu, viime vuosina patoutunut kysyntä sekä kuluttajien vahva luottamus taloutensa kehitykseen.

Asuntomyyntimme jatkui vakaana läpi vuoden. Myimme vuoden aikana yhteensä 2 432 asuntoa (3 502) ja vastasimme hyvään kuluttajakysyntään uusilla asuntoaloituksilla. Uusien aloitusten ansiosta meillä oli vuoden lopussa myynnissä huomattavasti enemmän asuntoja kuin vuonna 2009.

Asuntorakentamisen ollessa hiljaista lisäsimme väliaikaisesti sijoittajille rakennettua vuokra-asuntotuotantoa vuoden 2009 alussa. Asuntokaupan elvyttyä myöhemmin samana vuonna siirsimme painopisteen takaisin omaperustaiseen, suoraan kuluttajille suunnattuun asuntotuotantoon.

Omaperustaisen tuotannon osuus kasvoi vakaasti myös vuonna 2010: 82 % asuntoaloituksistamme oli suoraan kuluttajille rakennettavia kun vuonna 2009 omaperustaisten asuntoaloitusten osuus oli 44 %.

Vilkkaasta asuntomyynnistä johtuen myynnissä oli vuoden 2010 lopussa vähän valmiita asuntoja. Kauppa kävi myös rakenteilla olevissa kohteissa ja vuoden lopussa noin kaksi kolmasosaa rakenteilla olevista asunnoista oli myyty.

▸▸▸ Asuntorakentamisen luvut kootusti sivulla 70–72.

Tarpeisiin räätälöityä asumista

Tavoitteenamme on olla Suomen asuntomarkkinoilla edelläkävijä, jolta asiakkaat saavat parhaan palvelun. Kaiken toimintamme lähtökohtana ovat asiakkaiden tarpeet, joiden perusteella hankkeet suunnitellaan. Siksi olemme räätälöineet omia palvelukokonaisuuksia eri kohderyhmille. Katsausvuonna toteutimme näiden konseptien mukaisia asuntoja muun muassa vapaa-aikaan, ikääntyvälle väestölle ja muistisairaille.

Vuonna 2010 pientalomuotoiset villat toivat uuden lisän YIT:n vapaa-ajan asumisen konseptiin. Käynnistimme vuoden aikana yhteensä 112 lomaasunnon rakentamisen Vierumäellä, Ukkohallassa, Hämeenlinnan Vanajanlinnassa ja Imatran Kylpylän alueella. Valmiina oli noin 500 vapaa-ajan asuntoa 9 paikkakunnalla ympäri Suomea. Täydellisesti varustetut asunnot sijaitsevat aktiivisten matkailukeskusten yhteydessä ja niihin liittyy omistamista, asumista ja eteenpäin vuokraamista helpottavia palveluita.

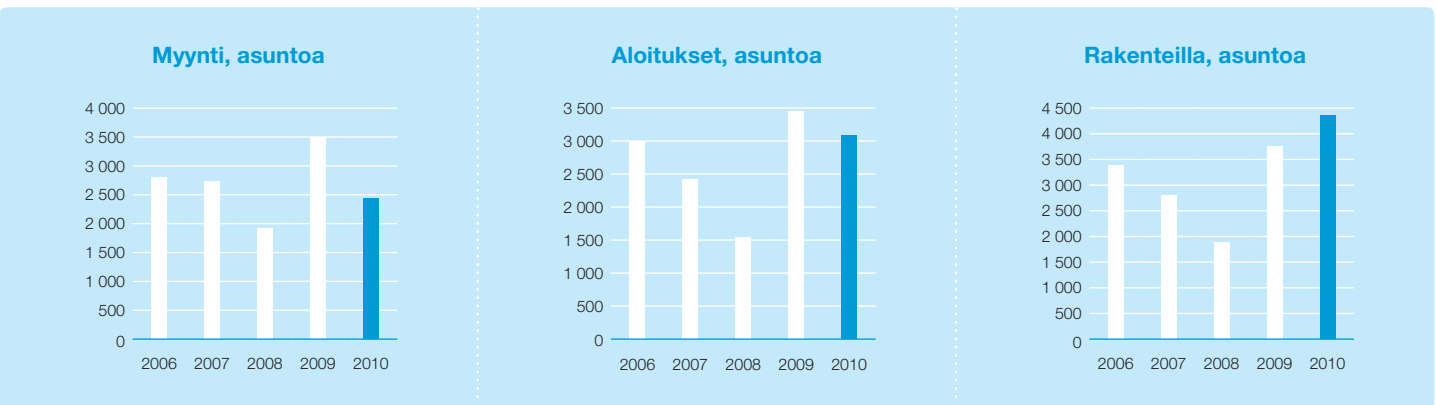
Otimme vuoden aikana käyttöön uuden elinkaariasumisen konseptin. Elinkaarikotien erikoisuutena ovat erilaisiin asumistarpeisiin suunnitellut muutostyömahdollisuudet, minkä ansiosta ne soveltuvat eri ikäryhmille ja elämäntilanteisiin. Ensimmäiset elinkaariasunnot nousevat Raaheen. Helsingin Vartioharjussa aloitimme erityisesti muistihäiriöisille vanhuksille suunnatun hoivakodin rakentamisen.

Jatkoimme panostustamme eri kohderyhmiemme asumisviihtyvyyden kehitämiseen, ja kokosimme yhdessä sisustusarkkitehtien kanssa asukkaiden näkemyksiä asumisen elämyksellisyydestä ja asumiseen liittyvistä toiveista konseptikäsikirjaksi. Tavoitteena on soveltaa ideoita tulevissa asuntokohteissa.

Toipuvat toimitilamarkkinat

Toimitilojen rakentaminen alkoi vilkastua vuoden 2010 toisella puoliskolla. Vaikka tilojen vajaakäyttöaste oli markkinoilla yhä korkea, kysyntää oli laadukkaalle ja modernille toimitilalle hyvillä sijainneilla. Toimistotilojen uudisrakentaminen oli markkinoilla suhteellisen vähäistä, mutta heräävä kuluttajakysyntä lisäsi tarvetta kauppa- ja logistiikkatilahankkeille.

Vuoden alussa toimintamme painopiste oli vielä vanhojen kiinteistöjen kehittämisessä ja korjaamisessa. Vuoden edetessä omaperustaisten uudishankkeiden määrä kuitenkin kasvoi selvästi. Keväällä aloitimme muun muassa Hyvinkäällä keskustakorttelin kehittämiseen liittyvän merkittävä kauppakeskuskokonaisuuden rakentamisen. Toteutamme kohteeseen rakennus- ja kiinteistötekniikkatöitä yhteensä noin 100 milj. euron arvosta. Vantaan Petikossa käynnistimme toimisto-, varasto-, tuotanto- ja myymälätiloja sisältävän Tiilitie Trade Park -kokonaisuuden rakentamisen ja Espoossa aloitimme Business Park Safiirin rakentamisen. Helsingin Konalassa toteutimme autoilun palveluihin keskittyvää MotorCenter-aluetta, ja Triotto-toimistohankkeen rakennustyöt käynnistettiin Käpylässä.



Omaperustaisten hankkeiden ohella saimme toteutettavaksemme merkittäviä urakoita kuten yliopistollisen keskussairaalan jatkovaiheen rakentamisen Turussa. Lisäksi käynnistimme toimitilojen kiinteistökehitys- ja korjaushankkeita mm. Instru Optiikalle Espoon Sinimäessä sekä liikenteen turvallisuusvirasto Trafille Vallilassa.

Teimme jo vuonna 2009 päätöksen rakentaa kaikki uudet toimistokohteemme matalaenergiatoimistoiksi, Energianeroiksi, jotka kuluttavat nykyisiä, tiukentuneita viranomaisvaatimuksia vähemmän energiaa. Ensimmäinen Energianero-toimistomme valmistui Järvenpään Kirjastokadulle loppuvuodesta 2010. Lisäksi aloitimme vuoden aikana neljän muun matalaenergiatoimiston rakentamisen eri puolella pääkaupunkiseutua. Vantaalla sijaitsevalle Avia Line II -toimistokiinteistölle myönnettiin Euroopan komission GreenBuilding-status.

Kunnossapito infran uudisrakentamista vakaampaa

Infrarakentamisen kysyntä säilyi vuonna 2010 kohtalaisen vakaana, vaikka kuntasektorin investoinnit vähenivät ja kilpailutilanne oli kireähkö.

Infrapalvelujamme työllistivät jo ennen katsausvuotta alkaneet isot väylähankkeet, kuten Kehä I:n parantamiseen liittyvä mittava hanke, silta- ja tietöitä sisältävä hanke Savonlinnassa sekä Kehärata-hankkeeseen liittyvä tunneliurakka Vantaalla. Lisäksi sovimme useista pienemmistä urakoista maa- ja pohjarakentamisessa. Länsimetro-hankkeessa olimme toteuttamassa kolmen kohteen louhintaa. Uskomme infrarakentamisessa avautuvan uusia mahdollisuuksia vuosina 2011–2012 alkavissa suurissa väylähankkeissa.

Teiden kunnossapito kehittyi vakaasti, ja sovimme uusista alueurakoista. Olemme Suomen suurin yksityinen teidenhoitaja, ja markkinaosuutemme maanteiden kunnossapidossa on kasvanut. Vuonna 2010 pidimme kunnossa Liikenneviraston hallinnoimia maanteitä noin 14 000 kilometrin matkalla. Lisäksi vastasimme teiden ja kunnallistekniikan kunnossapidosta yli 20 kunnan alueella.

Vahvuutemme: omat ratkaisut

Energianeroja koteja jo yli tuhat

Edelläkävijyys edellyttää omien ratkaisujen kehittämistä. Erotumme muista asuntorakentajista muun muassa energiansäästökonseptillamme: rakennamme kaikki uudet asunnot matalaenergiataloiksi, jotka ovat tavallisiin kiinteistöihin verrattuna todellisia energianeroja.

YIT:n matalaenergiakotien lämpöhäviö on aina vähintään 15 prosenttia pienempi kuin nykyiset tiukat määräykset edellyttävät. Rakentamisvaiheessa rakennuksen lämmöneristävyyttä parannetaan mm. rakennusten julkisivuissa, ylä- ja alapohjissa sekä ikkunoissa ja ovissa. Eniten energiatehokkuuteen vaikutetaan kuitenkin erilaisilla taloteknisillä ratkaisuilla ja niiden oikeanlaisella käytöllä. Lisäksi matalaenergiatalot suunnitellaan taloudelliseen ja ympäristöystävälliseen lämmitysmuotoon kuten kauko-, maa- tai kalliolämpöön.

Paras tapa vertailla rakennusten energiatehokkuutta on kokonaisenergiankulutukseen perustuva virallinen luokitus. Sen mukaan osa YIT:n rakentamista asuintaloista kuuluu jo parhaaseen A-luokkaan, ja jatkossa rakennamme kaikki kodit vähintään B-luokkaan.

YIT:n ensimmäiset matalaenergia-asunnot suunniteltiin vuonna 2008. Syksyllä 2010 rakenteilla ja valmiina olevien matalaenergia-asuntojen määrä ylitti jo tuhannen asunnon rajapyykin. Uusia kohteita aloitetaan tasaiseen tahtiin eri puolella Suomea.

Taloudellisesti ja ekologisesti ajattelevan valinta

Espoon Tillinmäen pientaloalueelle vuonna 2010 valmistuneissa erillistaloissa nautitaan ympäröivästä luonnosta ja tehdään sille samalla palvelus. Asunto Oy Espoon Joukinkallion matalaenergiataloissa asumisen mukavuus syntyy vedottomasta, tasaisesta

huonelämmöstä ja raikkaasta sisäilmasta. Asuminen on taloudellista monestakin syystä. Maalämmön pienemmät lämmityskustannukset näkyvät edullisimpina asumiskustannuksina. Lisäksi kodit on varustettu tekniikalla, joka kannustaa asukkaitaan seuraamaan ja vähentämään oman taloutensa energiankulutusta.

Käyttöveden kulutuksen pienentäminen on tehokkaimpia tapoja vaikuttaa energiankulutukseen. Kuten kaikissa YIT:n rakentamissa matalaenergiakodeissa, myös Joukinkallion asunnoissa on vettä säästävät vesikalusteet. Huoneistokohtaisen vesimittarin ansiosta asukas maksaa vain käyttämästään vedestä ja nipistää kustannuksistaan myös kulutustottumuksiaan korjaamalla. Vesikiertoinen lattialämmitys ja A-energialuokkaan kuuluvat kodinkoneet kuuluvat nekin talojen varustukseen. Ilmanvaihtoa voidaan säätää pienemmälle teholle poissaolon ajaksi, ja takaisin suuremmalle, kun asukkaat taas palaavat kotiin.

Lähituntumaa. Asuntomyymälän näyttelytilassa asiakkaamme saavat kosketusta tuleviin koteihinsa ja niiden kaluste- ja materiaalivaihtoehtoihin sekä henkilökohtaista palvelua seitsemänä päivänä viikossa. Vuonna 2010 Pietarin asuntomyyntimme palvelutaso ja osaaminen saivat kiitosta Kuluttajien luottamus -kilpailussa, jonka voittajaksi YIT suoriutui jo toisena perättäisenä vuonna.

Venäjän suopeat asuntomarkkinat rakensivat perustukset uudelle kasvulle

Vuosi 2010 avasi Kansainvälisille rakentamispalveluille tilaisuuden hyödyntää elpyvien markkinoiden potentiaalia. Asuntomyynti piristyi etenkin Venäjällä, jossa asuntohankkeiden rakentaminen eteni rivakasti. Baltiassa aloitimme jälleen uusia asuntokohteita ja Tshekissä käynnistimme ensimmäisten YIT-kotien rakentamisen. Edistimme kasvustrategiaamme myös laajentumalla Slovakian markkinoille.

Merkittävä asuntorakentaja

Kansainväliset rakentamispalvelut -toimiala rakentaa asuntoja ja toimitiloja Venäjällä, Baltian maissa, Tshekissä ja Slovakiassa.

Toimintamme painopiste on omaperustaisessa asuntotuotannossa, jossa vastaamme rakennushankkeen koko toteutuksesta maanhankinnasta asuntojen myyntiin ja myynnin jälkeisiin palveluihin asti. Lisäksi toteutamme toimitilahankkeita omaperustaisena tuotantona ja rakennusurakoina. Venäjällä tarjoamme myös huoltopalveluita rakentamiimme asuinrakennuksiin. Asiakkaitamme ovat kotitaloudet, kiinteistösijoittajat ja kiinteistöjen omistajat sekä toimitilojen käyttäjät. Toimimme 6 maassa yli 2 600 osaajan voimin.

Venäjällä, josta tuli 88 prosenttia toimialan liikevaihdosta vuonna 2010, YIT:llä on vahva asema merkittävänä ulkomaisena asuntorakentajana. Asuntorakentamisen kohdemarkkinat ovat Venäjällä noin 70–75 miljardin euron luokkaa. Baltiassa YIT:llä on laaja paikallinen läsnäolo. Tavoittelemme vahvaa asemaa myös uusimmissa toimintamaissamme Tshekissä ja Slovakiassa, joissa aloitimme asuntorakentamisen kuluneena vuonna.

Asiakaslähtöinen ja luotettava

Keskeinen vahvuutemme on kansainvälisen rakennusliikkeen kokemuksen ja osaamisen sekä paikallisten markkinoiden tuntemuksen yhdistäminen. Tunnemme Venäjän markkinat syvällisesti, olemmehan toimineet maassa jo viisi vuosikymmentä. Olemme myös onnistuneesti sovittaneet osaamistamme uusiin toimintamaihin.

Erottaudumme kaikissa toimintamaissamme rakentamisemme korkealla laadulla ja asiakaskeskeisyydellämme sekä monipuolisella asuntotarjonnallamme ja -palveluillamme. Etujamme ovat muun muassa oma asuntomyyntimme sekä asuntolainayhteistyö useiden pankkien kanssa. Vahvan suunnitteluohjauksemme ja kohderyhmätuntemuksemme ansiosta tarjoamme juuri sellaisia asuntoja, joille on todellista kysyntää. Asuntokohteidemme sijainti, asuntojakauma ja pohjaratkaisut on tarkasti punnittu. Toimintaamme tukee myös vahva maineemme luotettavana rakentajana: teemme aloittamamme kohteet valmiiksi sovitusti ja luvatussa aikataulussa.

Asuntotuotantoa kasvatetaan nykyisissä ja tulevissa toimintamaissa

Strategisena tavoitteenamme on olla asuntorakentamisen edelläkävijä kaikilla markkina-alueillamme: Venäjällä, Baltian maissa ja Keskisessä Itä-Euroopassa. Kasvatamme liiketoimintaamme kannattavasti: Venäjällä lisäämme omaperustaista asuntotuotantoa nykyisissä toimintakaupungissamme, ja Baltiassa ja Keskisessä Itä-Euroopassa hyödynnämme markkinoiden tarjoamia mahdollisuuksia. Tavoitteenamme on myös laajentua uusiin maihin kuten esimerkiksi Puolaan.

Kasvun lisäksi pyrimme parantamaan pääoman kiertonopeutta kaikissa toimintamaissamme muun muassa lyhentämällä rakennusaikoja ja pienentämällä hankekokoa.

AVAINLUVUT	**2010**	2009	Muutos
Liikevaihto, Me	**470,6**	359,4	31 %
Liikevoitto, Me	**34,7**	-17,8	-
Liikevoittoprosentti, %	**7,4**	-5,0	-
Sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	**5,2**	-2,7	-
Sijoitettu pääoma 31.12., Me	**677,3**	681,3	-1 %
Tilauskanta 31.12., Me	**870,8**	960,1	-9 %
Henkilöstö 31.12.	**2 656**	2 647	0 %

Suomessa YIT on jo energiatehokkaiden kotien ja toimitilojen kehittäjä, ja tavoitteenamme on tuoda energiatehokasta rakentamista ja ratkaisuja osaksi asumista myös Venäjällä ja Keskisessä Itä-Euroopassa.

Vuosi 2010: Suotuisa asuntomyynti paransi kannattavuutta

Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialan vuoden 2010 liikevaihto kasvoi edellisvuodesta 31 prosenttia asuntohankkeiden rakentamisen etenemisen ja vilkkaamman asuntomyynnin ansiosta ja oli 471 milj. euroa (2009: 359). Myös liikevoitto parani asuntomyynnin suotuisan kehityksen, myyntihintojen nostamisen sekä vuonna 2009 toteutetun toiminnan tehostamisen myötä ollen 34,7 milj. euroa (-17,8). Vuoden lopun tilauskanta supistui hieman ja oli 871 milj. euroa (960).

Liiketoiminnan painopiste oli yhä vakaasti Venäjällä, jossa liikevaihto kasvoi 35 prosenttia. Baltian ja Keskisen Itä-Euroopan maiden liikevaihto kasvoi 14 prosenttia.

Venäjän asuntomyynti normaalivauhtiin

Asuntorakentaminen vilkastui Venäjällä vuonna 2010. Kysyntä kääntyi taantuman jäljiltä nousuun jo vuonna 2009, ja katsausvuonna asuntojen kysyntää lisäsivät edelleen taloustilanteen kohentumisesta ja ruplan vahvistumisesta seurannut kuluttajien kasvanut luottamus, parantuneet lainansaantimahdollisuudet ja alentuneet asuntolainojen korot.

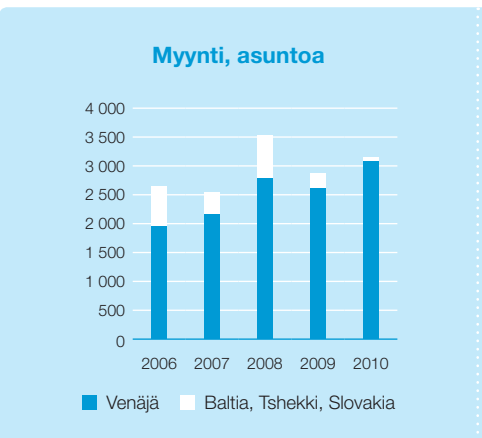
Myytyjen asuntojen määrä kasvoi vuonna 2010 18 prosenttia, ja palasi lähes taantumaa edeltäneelle tasolle jo vuoden alussa. Asuntomyyntimme jatkui hyvänä jokaisella vuosineljänneksellä, ja vuoden aikana myimme yhteensä 3 073 asuntoa (2009: 2 612). Pääosa asunnoista myytiin suoraan kuluttajille. Kauppa kävi hyvin jo kohteiden rakennusvaiheessa, ja valmiiden myymättömien asuntojen määrä laski kolmanneksella edellisvuodesta. Hyvän kysynnän seurauksena nostimme hieman asuntomyyntihintojamme ja vahvistimme siten kannattavuuttamme.

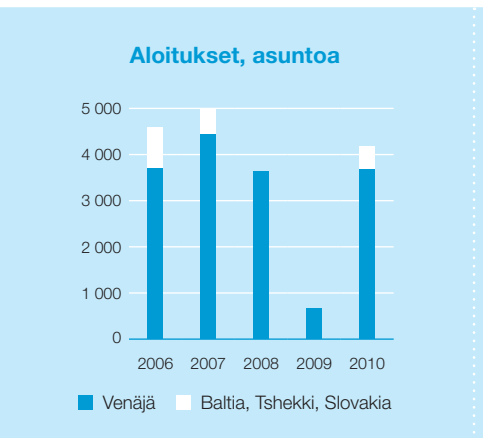
Asuntolainayhteistyömme ansiosta asiakkaillamme on ollut vuodesta 2009 alkaen mahdollisuus saada yhteistyöpankeiltamme asuntolainaa hyvillä ehdoilla. Lainarahoituksen merkitys kasvoi vuoden mittaan, ja vuoden viimeisellä neljänneksellä jo 42 prosentissa Venäjän asuntokaupoista hyödynnettiin asuntolainoitusta.

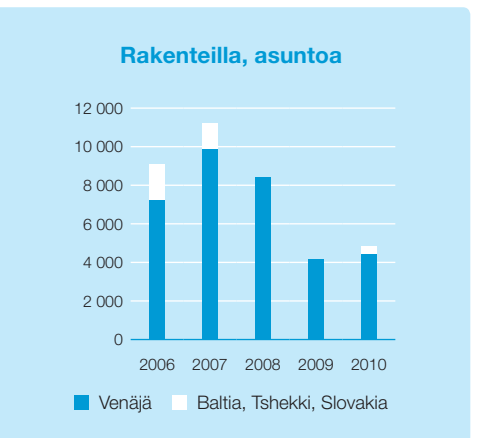
Asuntoaloitukset kasvoivat reippaasti

Olemme aloittaneet Venäjällä uusia asuntokohteita kysyntää vastaavasti vuoden 2009 loppupuolelta lähtien. Vuonna 2010 aloitimme Venäjällä yhteensä 3 683 asunnon (672) rakentamisen. Asuntoaloitusten määrä jäi vain hieman vuoden 2007 tasosta, ja vuoteen 2009 verrattuna aloitimme uusia asuntoja yli viisinkertaisen määrän. Asuntokohteita valmistui eniten vuoden viimeisellä neljänneksellä.

Suurin osa aloituksistamme oli Pietarissa ja Moskovan ympäristössä, mutta erityisesti vuoden loppua kohden aloitimme rakentamista myös muissa kaupungeissa. Rakennustuotantoa oli vuoden lopulla käynnissä Pietarissa, Moskovassa, Moskovan ympäristön kaupungeissa, Jekaterinburgissa, Donin Rostovissa ja Kazanissa. Rakenteilla oli 4 457 (4 174) asuntoa.







Markkinatilanteen epävarmuuksien vuoksi keskeytimme lokakuussa 2008 rakentamisen perustusvaiheessa niissä asuntokohteissa, joissa myyntiä ei ollut vielä aloitettu. Hyvän kysynnän ansiosta olemme voineet käynnistää uudelleen suurimman osan näistä kohteista, ja vuoden 2010 lopussa keskeytettyinä oli enää 685 (2 145) asunnon rakentaminen.

Toimitilarakentaminen oli Venäjällä varsin vähäistä vuonna 2010. Toteutuksessa oli muutamia suurempia hankkeita kuten tuotantotilat Dermosilille Pietarin lähellä Gorelovossa. Lisäksi saimme valmiiksi Atrian tehtaan laajennustyöt. Toimistojen rakentaminen on Venäjällä vähäistä, mutta teollisuustilojen ja liiketilojen kysyntä on lisääntymässä.

Baltiassa elpymisen merkkejä

Vuoteen 2010 lähdettiin Baltian asuntomarkkinoilla haastavista asetelmista. Koska taloudellinen taantuma oli seisauttanut asuntorakentamisen markkinat lähes täysin, siirsimme jo vuonna 2008 toimintamme painopistettä asuntorakentamisesta toimitilahankkeiden urakointiin. Uusia asuntokohteita emme vuosien 2008–2009 aikana käynnistäneet.

Vuonna 2010 Baltian rakennusmarkkinat alkoivat osoittaa varhaisia toipumisen merkkejä, vaikka markkinatilanne jatkuikin haastavana läpi vuoden. Käynnistimme vuoden alkupuolella ensimmäiset uudet asuntokohteemme Baltiassa yli kahteen vuoteen ja lisäsimme uusia asuntoaloituksia neljännes neljännekseltä. Asuntomyyntimme kasvoi vuoden loppua kohden. Asuntoaloitusten määrä Baltiassa jäi parhaimmista vuosistamme, mutta osoitti kykymme nostaa asuntorakentamisen takaisin jaloilleen kahden haastavan vuoden jälkeen.

Toteutimme vuoden 2010 aikana Baltiassa myös muutamia suurempia urakoita. Liettuassa aloitimme Vilnan yliopiston uuden kampuksen ensimmäisen rakennuksen rakentamisen ja Kaunasissa käynnistyi uuden ostoskeskuksen rakentaminen. Latviassa toteutimme muun muassa vedenpuhdistuslaitoksen korjaustöitä Upeslejasissa.

Rakentaminen käynnistyi Keskisessä Itä-Euroopassa

Keskisen Itä-Euroopan asuntomarkkinat selvisivät taantumasta Baltiaa pienemmillä kolhuilla. Markkinatilanne oli vuonna 2010 kohtalainen, ja asuntokysyntä alkoi alueella vähitellen elpyä.

Aloitimme kolmannella neljänneksellä ensimmäisen asuntokohteemme rakentamisen Tshekissä, jonne laajensimme toimintaamme yrityskaupalla vuonna 2008. Asuntorakentamisen lisäksi Tshekissä oli rakenteilla toimitilakohteita. Vuoden aikana rakensimme muun muassa yhden Euroopan suurimmista aurinkoenergian tuotantokentistä.

Lokakuussa laajensimme toimintaamme myös Slovakian asunto- ja toimitilamarkkinoille ostaessamme 70 prosenttia slovakialaisesta rakennusyhtiöstä. Yhtiön vuoden 2009 liikevaihto oli noin 30 milj. euroa, ja YIT:n palvelukseen siirtyi syksyllä kaupan yhteydessä vajaat 200 työntekijää. Loppuvuodesta käynnistimme ensimmäisen Slovakian asuntokohteemme rakentamisen. Lisäksi käynnissä oli toimitilarakentamista pääosin Bratislavassa ja sen lähikaupungeissa.

Tavoitteenamme on edelleen vahvistaa läsnäoloamme Baltian maissa ja Keskisessä Itä-Euroopassa, jossa kasvava keskiluokka, alhainen asumisväljyys ja uusien asuntojen tarve avaavat meille potentiaalia.

Vuonna 2010 aloitimme Baltian maissa ja Keskisessä Itä-Euroopassa yhteensä 482 (0) asunnon rakentamisen. Joulukuun lopussa myynnissä oli 449 (40) asuntoa.

▶▶▶ Asuntorakentamisen luvut kootusti sivulla 70–72.

Vahvuutemme: lähellä asiakasta

Tavoitteena alan paras asiakaskokemus

YIT rakentaa asuntoja seitsemässä maassa, joissa kaikissa asiakkaita palvelevat oman asuntomyyntimme ammattilaiset. Olemme lähellä koko myyntiprosessin ajan: huolehdimme asiakkaasta ensimmäisestä yhteydenotosta aina muuttopäivään saakka. Lisäksi tarjoamme laajan valikoiman ostamista ja asumista helpottavia palveluita.

Tavoitteemme toimia lähellä asiakasta on kuitenkin paljon muutakin kuin tiheä myyntiverkosto. Ennen kaikkea se on asiakkaiden tarpeiden syvällistä ymmärtämistä. Asiakkaiden toiveita toteutetaan joustavasti muun muassa asunnon viimeistelyssä. Venäjällä asiakas voi halutessaan ostaa asunnon erilaisilla viimeistelyasteilla: tasoitepintaisena, viimeisteltynä tai kiintokalusteilla. Baltian maissa, Tshekissä ja Slovakiassa asunnot myydään aina viimeisteltynä, joko kiintokalusteilla tai ilman.

Lisäpalvelut, laatu ja energiansäästö Prahan kotien valtteja

Tshekin asuntorakentamismarkkinat ovat kehittyneet viimeisten 20 vuoden aikana jättiharppauksin. Vaatimustaso on noussut ja kysyntää on erityisesti modernille, yksinkertaiselle ja käytännölliselle asumiselle. Asiakkaat odottavat saavansa erinomaista palvelua sekä ennen asuntokohteen rakentamisprosessia että sen jälkeen.

YIT:n vahvuuksia Tshekin asuntomarkkinoilla ovat kattava asiakaspalvelu, asuntojen korkealaatuiset materiaalit, keittiöt ja saunat sekä laadukas työn jälki. Rakentamisessa on huomioitu ympäristö- ja turvallisuusseikat. Kaasun ja sähkön hinnat ovat kasvussa, joten edullisemmille energiavaihtoehdoille on potentiaalia. YIT:n tulevissa kohteissa hyödynnetään muun muassa

aurinkopaneeleita ja luonnollista ilmanvaihtoa, ja asumismukavuutta parannetaan käyttämällä ilmastointia, jossa on lämmön talteenotto.

YIT:n uudet asuntokohteet sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien varrella noin puolen tunnin päässä Prahan keskustasta. Tshekin pilottikohteessa Hostivařissa laatu näkyy ja tuntuu yksityiskohdissa kuten joustavassa pohjaratkaisussa ja materiaalivaihtoehtojen moninaisuudessa. Kohteessa on 28 erikokoista huoneistoa pienistä yksiöistä suuriin perheasuntoihin. Sisustus on toteutettu skandinaaviseen tyyliin luonnonmateriaalein. Osassa asunnoista on sauna.

Myös asuntomyynnin palvelu on laadukasta. Tuleva asukas asioi aina saman yhteyshenkilön kanssa, joka palvelee häntä läpi osto- ja rakennusprosessin sekä avustaa muun muassa pintamateriaalien valinnassa. Asukkaalle tarjotaan maksuttomia muuttopalveluita ja muuton jälkeisiä palveluita kuten sisustussuunnittelua. Lisäksi asiakkaalla on mahdollisuus saada asuntolainaa tai huoneistovakuutus YIT:n kumppanien kautta ja tarvittaessa apua vanhan asunnon myynnissä.

Yritysvastuumme kattaa omien työntekijöidemme lisäksi myös kanssamme työskentelevät. Edellytämme alihankkijoiltamme ja yhteistyökumppaneiltamme vastuullisen yritystoiminnan periaatteidemme, eettisten ohjeidemme ja työturvallisuus-määräystemme mukaisesta toimintaa.

Vastuullisuus on YIT:n kilpailukyvyn edellytys

Menestyminen pitkällä tähtäimellä edellyttää hyvän taloudellisen tuloksen ohella myös ihmisten ja ympäristön huomioimista. Vuonna 2010 yritysvastuutyömme pääteemoja olivat työturvallisuus ja energiatehokkuus. Vuoden aikana yhtenäistimme myös konsernin eettiset ohjeet, jotka pohjautuvat arvoihimme ja ovat kiinteä osa yrityskulttuuriamme.

Vastuullisuus on meille tärkeä strateginen valinta, joka ohjaa kaikkea toimintaamme. Haluamme olla siinä edelläkävijä kaikilla toimialoillamme ja kaikissa toimintamaissamme.

Taloudellinen vastuu on vastuullisen yritystoiminnan keskeisin edellytys ja lähtökohta. Hyvä tulos on yksi perusarvoistamme. YIT:n liiketoiminnan on oltava kannattavaa ja meidän on oltava kilpailukykyisiä, jotta turvaamme toimintamme vakauden ja jatkuvuuden. Pörssiyhtiönä olemme sitoutuneet tuottamaan voittoa osakkeenomistajillemme. Liiketoiminnan pitkäjänteisyys ja kannattavuus edellyttävät kuitenkin sopusointua myös ihmisten ja ympäristön kanssa. Kannamme vastuun myös siitä, että ratkaisumme ja palvelumme ovat laadukkaita, toimivia ja turvallisia asiakkaillemme.

Sosiaalinen vastuu tarkoittaa, että pidämme hyvää huolta henkilöstöstämme ja haluamme YIT:läisten työturvallisuuden ja työtyytyväisyyden olevan huippuluokkaa. Tavoitteemme on olla houkutteleva ja vastuullinen työnantaja myös tulevaisuuden työmarkkinoilla. Panostamme monipuolisesti henkilöstömme kehittymismahdollisuuksiin. Sosiaalinen vastuu ulottuu myös alihankkijoihimme. Emme hyväksy harmaata taloutta tai toimintaa, jossa työntekijöiden kohtelu on ristiriidassa toimintaperiaatteidemme tai eettisten ohjeidemme kanssa.

YIT kantaa vastuuta ympäristöstä. Omalla toiminnallamme on ympäristöjalanjälki, mutta sitä keskeisempää on, että energiatehokkuutta parantavilla ratkaisuillamme ja palveluillamme on mittavat kerrannaisvaikutukset osana asiakkaidemme toimintaa. Omassa toiminnassamme panostamme materiaalien tehokkaaseen käyttöön ja edistämme jätteiden tehokasta käsittelyä. Näiden toimenpiteiden avulla vähennämme ympäristölle aiheuttamaamme kuormitusta.

Pyrimme jatkuvasti kehittämään liiketoimintaamme entistä vastuullisemmaksi ja eettisemmäksi. Osana tätä kehittämistyötä yhtenäistimme vuonna 2010 konsernin eettisen ohjeiston. Eettiset periaatteemme ohjaavat toimintaamme kaikissa maissamme ja kaikkialla organisaatiossamme. Edellytämme, että jokainen työntekijämme on perehtynyt periaatteisiin ja noudattaa niitä kaikessa toiminnassaan. Kannustamme myös henkilöstöämme raportoimaan mahdollisista väärinkäytöksistä joko henkilökohtaisesti tai anonyymin ilmoituskanavan kautta. Eettinen ohjeisto täydentää YIT:n vastuullisen liiketoiminnan periaatteita, jotka kattavat taloudellisen, sosiaalisen ja ympäristövastuun.

Tärkeää meille

- Kannamme vastuumme sidosryhmiämme kohtaan.
- Asiakkaidemme toiveet ohjaavat toimintaamme ja ovat kaikkien hankkeidemme lähtökohta.
- Panostamme osaavaan henkilöstöön sekä henkilöstön työtyytyväisyyteen ja hyvinvointiin.
- Työturvallisuus on meille ensiarvoisen tärkeää ja panostamme jatkuvasti sen parantamiseen.
- Energiatehokkuus on kiinteä osa kaikkia palveluitamme.
- Liiketoimintamme on läpinäkyvää ja eettisten periaatteiden mukaista.

YIT:n vastuullisen yritystoiminnan periaatteet

1. Toimintamme on sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristön kannalta kestävää.
2. Vastuullisuus on osa päivittäistä liiketoimintaamme kaikilla tasoilla.
3. Vastuullisuutemme tuottaa hyötyä ja hyvinvointia.

Periaatteet kokonaisuudessaan internet-sivuillamme osoitteessa www.yit.fi - Perustietoa YIT:stä

YRITYSVASTUUN MITTARIT

Tavoitteet	Keinot ja käytännöt	Mittarit	Toteutuma 2010 (2009)
TALOUDELLINEN VASTUU			
• Kasvamme kannattavasti ja kehitämme toimintaamme pitkäjänteisesti • Taloudellinen, sosiaalinen ja ympäristövastuu tukevat toisiaan • Noudatamme kaikessa toiminnassamme korkeaa liiketoimintaetiikkaa • Panostamme asiakastyytyväisyyteen • Kannamme vastuun ratkaisujemme ja palveluidemme laadusta ja turvallisuudesta	• Taloudellisille tunnusluvuille on asetettu strategiset tavoitetasot • Hyvä tulos reilulla pelillä: Pitkäjänteinen toiminta edellyttää henkilöstön hyvinvoinnin ja ympäristön huomioimista • Noudatamme konsernin laajuisia eettisiä ohjeita ja puutumme aktiivisesti väärinkäytöksiin • Kehitämme jatkuvasti palvelujamme, ratkaisujamme sekä asiakaspalveluamme	• Liikevaihdon keskimääräinen vuosikasvu • Sijoitetun pääoman tuotto • Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen • Omavaraisuusaste • Osingonjako • Suorat taloudelliset vaikutukset sidosryhmille • Asiakastyytyväisyys: tutkimukset yksikkötasolla	• Konsernin liikevaihto 3 787,6 milj. e (3 485,6 Me), vuosikasvu 8,8 % • Sijoitetun pääoman tuotto 14,3 % (11,0 %) • Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen -61,7 milj. e (229,8 Me) • Omavaraisuusaste 31,9 % (32,4 %) • Hallituksen osinkoehdotus: osingonjako 0,65 euroa osakkeelta (0,40 e). Osingonjakosuhde 57,9 % tilikauden tuloksesta
SOSIAALINEN VASTUU			
• Tavoitteenamme on olla halutuin työnantaja kaikilla toimialoillamme • Henkilöstömme voi fyysisesti ja henkisesti hyvin • Emme salli lainvastaista toimintaa • Osallistumme yhteiskunnalliseen keskusteluun ja kehityshankkeisiin	• Mielenkiintoiset työtehtävät, ammattitaidon kehittäminen, tehtäväkierto ja uralla eteneminen • Kannustava johtamiskulttuuri, kilpailukykyiset edut, osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet • Panostaminen työturvallisuuteen ja -terveyteen • Kohtelemme kaikkea henkilöstöämme tasavertaisesti • Arvostamme pitkäaikaisia työsuhteita • Noudatamme työlainsäädäntöä ja työehtosopimuksia • Emme salli harmaata työvoimaa, lapsityövoiman tai pakkotyön käyttöä, kartelleja, kilpailun rajoittamista tai lahjontaa • Kestitseminen on kohtuullista ja sponsorointi vastuullista	• Henkilöstön määrä • Työntekijöiden ja toimihenkilöiden osuus henkilöstöstä • Miesten ja naisten osuus henkilöstöstä • Henkilöstötutkimuksen tulokset • Tapaturmataajuus, työmaiden turvallisuustasomittaukset	• Henkilöstön määrä vuoden lopussa 25 832 (23 480) • 64 % (67 %) työntekijöitä ja 36 % (33 %) toimihenkilöitä • Miehiä 88 % (89 %) ja naisia 12 % (11 %) • Henkilöstötutkimuksessa työtyytyväisyys oli yli pitkäaikaisen keskiarvon ja oli 3,77 (3,75)
YMPÄRISTÖVASTUU			
• Kunnioitamme toiminnassamme luontoa ja kulttuuriympäristöä • Edistämme asiakkaidemme toiminnan energiatehokkuutta ja luonnovarojen ekotehokasta käyttöä • Tuotteiden elinkaaren hallinta • Toiminnastamme syntyvät jätteet käsitellään asianmukaisesti • Osallistumme osaltamme ympäristövahinkojen ehkäisyyn	• Kehitämme ratkaisujemme ja palveluidemme energiatehokkuutta • Huomioimme hankkeissa koko elinkaaren: tarjoamme myös huoltoa, kunnossapitoa ja korjausrakentamista • Tarjoamme palveluja pilaantuneiden maaperien puhdistamiseen, kaatopaikkojen rakentamiseen, maa-ainesten kierrätykseen sekä teollisuuden sivutuotteiden hyötykäyttöön • Pyrimme minimoimaan oman toimintamme ympäristövaikutuksia, kuten huoltoautojen päästöjä ja toimitilojen sähkönkulutusta • Pyrimme ehkäisemään ympäristövahinkoja riskienhallinnalla	• Energiansäästöhankkeet • Elinkaarihankkeet • Muut ympäristöhankkeet • Sähkönkulutus • Polttoaineenkulutus	• Toteutimme energiansäästöhankkeita sekä julkisen että yksityisen sektorin asiakkaille useissa toimintamaissamme. • Suomessa valmiiden ja rakenteilla olevien matalaenergiakotiemme määrä ylitti tuhannen asunnon rajapyykin. Rakensimme valmiiksi myös ensimmäisen matalaenergiatoimiston. • Kehitimme uusia ratkaisuja sekä kiinteistöjen että teollisuuden energiansäästöön.

Kannattavuus luo hyvinvointia

Hyvä taloudellinen tulos on toimintamme perusta. Se luo pohjan vastuulliselle toiminnalle myös sosiaalisissa ja ympäristöön liittyvissä kysymyksissä. Toimintamme tuo taloudellista hyvinvointia osakkeenomistajille, asiakkaille, henkilöstölle, alihankkijoillemme sekä välillisesti myös yhteiskunnalle.

Luotettavuus on asiakassuhteidemme perusta

Vuonna 2010 konsernin liikevaihto oli 3 787,6 miljoonaa euroa. Toimintamme lähtökohta ovat asiakkaidemme tarpeet, joiden perusteella hankkeet suunnitellaan ja kehitetään. Teemme jatkuvaa yhteistyötä asiakkaidemme kanssa taataksemme tyytyväisyyden toimituksiimme sekä ratkaisujemme ja palvelujemme laatuun. Seuraamme jatkuvasti laatua. 84 % liikevaihdostamme on ISO 9 001 -laatustandardin mukaista toimintaa. Teemme myös asiakastyytyväisyystutkimuksia kaikista palveluistamme. Panostamme jatkuvasti oman osaamisemme kehittämiseen, jotta voimme taata laadukkaita ja kustannustehokkaita palveluita aikataulujen mukaisesti. Asiakkaamme voivat luottaa siihen, että lunastamme lupauksemme.

Hankinnat kasvoivat edellisvuodesta

Vuonna 2010 ostimme aineita ja tarvikkeita 1 055,8 milj. eurolla ja palveluja 752,3 milj. eurolla. YIT:n taloudellinen vakaus on toimittajillemme tärkeää, koska sillä on vaikutuksia myös heidän toimeentuloonsa ja liiketoimintamahdollisuuksiinsa. Teemme pitkäjänteistä yhteistyötä valittujen kumppaneiden kanssa. Noudatamme sopimuksia ja kehitämme jatkuvasti toimintaamme toimittajiemme kanssa. Hankinnoissa painotamme mahdollisuuksiemme mukaan kansainvälisiä, kustannustehokkaita hankintoja.

Palkat ja eläkekulut noin miljardi euroa

Vuoden 2010 aikana palveluksessamme oli keskimäärin 24 317 henkilöä. Maksoimme heille palkkoja ja palkkioita yhteensä 980,4 milj. euroa.

ISO 9 001 -sertifioitu toiminta kattoi 84 % konsernin liikevaihdosta

Eläkekulujen määrä oli 95,0 milj. euroa. Konsernin tulospalkkiojärjestelmä kattoi valtaosan toimihenkilöistämme. Yhtiössämme oli käytössä myös johdolle ja avainhenkilöille suunnattu pitkäaikainen osakepohjainen kannustinjärjestelmä, jonka piiriin kuului vuonna 2010 255 avainhenkilöä.

Osakkeenomistajat hyötyivät myönteisestä kurssikehityksestä

Vuonna 2010 YIT:n osakekurssi kasvoi 29 prosenttia. Osakkeen hinta oli korkeimmillaan 19,00 euroa ja alimmillaan 12,98 euroa. Vuoden lopussa yhtiön markkina-arvo oli 2 332,7 milj. euroa. Osakkeenomistajia meillä oli vuoden lopussa 32 476. Omistajille maksoimme vuoden 2009 tuloksen perusteella osinkoa 50 milj. euroa. Korot ja muut rahoituskulut olivat 25,3 milj. euroa.

Tuloverot kasvoivat

Vuonna 2010 YIT maksoi tuloveroja yhteensä 54,2 milj. euroa. Edistämme yhteiskunnan hyvinvointia myös omalla liiketoiminnallamme. Rakennamme toimivaa elinympäristöä ja infrastruktuuria yhteiskunnan käyttöön. Noudatamme lakeja ja säännöksiä ja osallistumme yhteiskunnalliseen keskusteluun ja kehitystyöhön viranomaisten ja järjestöjen kanssa.

SUORAT TALOUDELLISET VAIKUTUKSET

Ajantasaista osaamista

Osaava henkilöstö on menestyksemme edellytys. Tavoitteenamme on tarjota viihtyisä, ammatillista osaamista kehittävä, turvallinen työpaikka nykyisille ja tuleville työntekijöillemme. Vuonna 2010 kiinnitimme erityistä huomiota henkilöstömme osaamisen ja työturvallisuutemme kehittämiseen.

Keski-Euroopassa toteutuneen yrityskaupan myötä YIT:n riveihin saatiin syyskuussa noin 2 000 uutta työntekijää. Järjestimme henkilöstölle tervetuliaistilaisuuksia yhteensä noin 15 toimipaikassa.

YIT:n tavoitteena on olla toimialojensa halutuin työnantaja. Haluamme varmistaa sekä nykyisten että tulevien työntekijöidemme viihtymisen ja kehittymisen työssään. Kiinnitämme erityistä huomiota henkilöstömme työterveyteen ja -turvallisuuten sekä työtyytyväisyyteen.

Tarjoamme mielenkiintoisia työtehtäviä sekä mahdollisuuksia ammattitaidon jatkuvaan kehittämiseen, tehtäväkiertoon ja uralla etenemiseen. Koulutamme työntekijöitämme monipuolisesti erilaisilla valmennuksilla, tarjoamme ammattitutkintokoulutuksia sekä kannustamme jatko-opiskeluun. Työnantajakuvamme rakentaminen on meille tärkeää, sillä osaavia ammattilaisia tarvitaan alalle jatkuvasti lisää. Näin on erityisesti seuraavan kymmenen vuoden aikana, kun yhä useampi työntekijämme jää eläkkeelle.

Lähes 26 000 YIT:läistä 15 maassa

Palveluksessamme oli vuoden 2010 lopussa 25 832 henkilöä, kun vuotta aiemmin meitä oli 23 480. Suomessa YIT:läisiä työskenteli 36 prosenttia, muissa Pohjoismaissa toiset 36 prosenttia, Keski-Euroopassa 15 prosenttia, Venäjällä 9 prosenttia ja Baltian maissa 4 prosenttia. Maailmantaloudessa näkyi vuonna 2010 selkeä käänne parempaan vuosien 2008–2009 notkahduksen jälkeen, mikä heijastui myös YIT:n henkilöstömäärään. Henkilöstömäärä kasvoi Keski-Euroopassa yli 80 prosenttia yritysostojen myötä, ja se lisääntyi myös Suomen rakentamispalveluissa.

Toteutimme vuoden aikana useita yrityskauppoja Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa ja Kansainvälisissä rakentamispalveluissa. Keski-Euroopassa ostimme kiinteistöteknisiä palveluja tarjoavan yrityksen, ja palvelukseemme siirtyi syyskuun alussa noin 2 000 uutta työntekijää. Yrityskaupan integraatio oli hyvässä vauhdissa. Panostimme erityisesti siihen, että uudella henkilöstöllämme oli heti yrityskaupan julkistamisen yhteydessä riittävästi tietoa yrityskaupasta ja sen vaikutuksista sekä mahdollisuus saada avoimeksi jääneisiin kysymyksiinsä vastauksia. Järjestimme noin 15 toimipaikassa tiedotus- ja tervetuliaistilaisuuksia, joihin osallistui myös YIT:n ylintä johtoa ja henkilöstöhallinnon edustajia.

Slovakiassa ostimme noin 200 henkeä työllistävän asunto- ja toimitilarakentamiseen keskittyvän yrityksen, jonka onnistuneen integraation myötä laajensimme toimintaamme uuteen toimintamaahan. Vuoden loppupuolella meitä YIT:läisiä oli siten jo 15 maassa.

Tavoitteena tapaturmaton työyhteisö

Jatkoimme vuonna 2010 voimakasta panostamista työturvallisuuteen ja tapaturmien ehkäisemiseen. Edellisenä vuonna käyttöön otetut yhteiset työturvallisuuden pelisäännöt tehtiin henkilöstöllemme tutuiksi muun muassa osana työturvallisuus- ja esimieskoulutuksia. Henkilöstötutkimuksen mukaan henkilöstömme koki työturvallisuuden parantuneen vuoden 2010 aikana kaikilla toimialoillamme.

Haluamme tarjota kaikille työntekijöillemme turvallisen ympäristön, jossa töitä voi tehdä vaaratta. Perehdytämme työntekijämme turvallisuusnäkökohtiin ja -riskeihin kaikilla työmaillamme. Vaadimme työntekijöiltämme ja alihankkijoiltamme turvallisuussääntöjen tiukkaa noudattamista ja henkilökohtaisten suojavarusteiden käyttöä. Pyrimme ennaltaehkäisemään työtapaturmia ja erityisesti tuki- ja liikuntaelinten sairauksia työkykyä ylläpitävällä toiminnalla.

Laadimme kaikkiin kohteisiimme turvallisuussuunnitelmat, mittaamme työmaiden turvallisuustasoa viikoittain ja puutumme työturvallisuuden laiminlyönteihin välittömästi.

Työturvallisuudesta raportoidaan tiuhaan

Työturvallisuusasioita käsitellään säännöllisesti konsernin ja toimialojen johtoryhmissä sekä yhtiön hallituksen kokouksissa. Johtomme kiertää työmailla säännöllisesti.

Työturvallisuudesta raportoidaan yhtä tiheään tahtiin kun talousluvuistakin. Seuraamme toimialojemme työturvallisuuden kehittymistä kuukausittain ja julkistamme tulokset sisäisesti. Tapaturmataajuus (H-factor) on sattuneiden, vähintään yhden päivän poissaolon aiheuttaneiden tapaturmien määrä miljoonaa tehtyä työtuntia kohden. Vuonna 2010 koko konsernin yhteenlaskettu tapaturmataajuus oli 19.

Vuonna 2010 kannustimme koko henkilöstöämme turvallisuusasioiden erityiseen huomiointiin, sillä tavoitteenamme on tapaturmaton työyhteisö. Valitettavasti emme silti täysin välttyneet vakavilta onnettomuuksilta. Otamme jokaisen työtapaturman äärimmäisen vakavasti. Kaikista tapaturmista ilmoitetaan heti henkilökohtaisesti eteenpäin, ja tapaukset tutkitaan kolmen työpäivän kuluessa tapahtuneesta. Vakavat tapaturmat ilmoitetaan heti myös kyseisen toimialan johtajalle ja turvallisuuspäällikölle.

Hyviä tuloksia henkilöstötutkimuksesta

Työtyytyväisyys on YIT:ssä hyvällä tasolla. Vuotuisen henkilöstötutkimuksen kokonaiskeskiarvo oli 3,77 (2009: 3,75) asteikolla 1–5, mikä oli yli pitkäaikaisen keskiarvomme (vuosien 2000–2009 keskiarvo oli 3,58). Vastausprosentti nousi merkittävästi edellisvuodesta ja oli erinomaiset 78 prosenttia (2009: 71).

Henkilöstötutkimuksen mukaan YIT:läiset ovat motivoituneita ja sitoutuneita työhönsä. Heitä motivoivat mielenkiintoiset työtehtävät, mukavat kollegat sekä vastuu ja itsenäiset tehtävät.

Esimiehet saivat henkilöstötutkimuksessa hieman edellisvuotta paremmat arviot. Esimiesten vahvuuksina pidettiin edellisen vuoden tavoin alaisten oikeudenmukaista kohtelua sekä hyviä suhteita ja luottamusta alaisiin. Heiltä toivottiin kuitenkin lisää säännöllistä palautetta ja kannustusta oman osaamisen kehittämiseen.

Työturvallisuuden koettiin olevan viimevuotista paremmalla tasolla, mutta esimiehiltä odotettiin nopeampaa reagointia työturvallisuudessa havaitsemiinsa puutteisiin. Esimiestyö ja johtaminen ovat olleet YIT:llä keskeisiä kehittämiskohteita, ja niihin panostetaan myös jatkossa.

AVAINLUKUJA

	2010	2009
Henkilöstö keskimäärin	**24 317**	24 497
Työntekijöitä (vuoden lopussa)	**64 %**	67 %
Toimihenkilötä (vuoden lopussa)	**36 %**	33 %
Naisia (vuoden lopussa)	**12 %**	11 %
Miehiä (vuoden lopussa)	**88 %**	89 %
Vuotuisen kehityskeskustelun käyneet	**63 %**	61 %
Henkilöstötutkimukseen vastanneet	**78 %**	71 %
Työtyytyväisyys henkilöstötutkimuksessa (1–5)	**3,77**	3,75

Mahdollisuuksia alaa opiskeleville

Kehitämme kaikissa toimintamaissamme ammatillisia tutkintoja yhdessä oppilaitosten kanssa, jotta ne vastaisivat paremmin jatkuvasti muuttuvan työelämän tarpeita. Samalla tarjoamme opiskelijoille mahdollisuuksia työssä oppimiseen.

Haluamme tehdä YIT:tä tutuksi tulevaisuuden ammattilaisille ja helpottaa työpaikan löytämistä. Moni opiskelija onkin päätynyt pitkälle työuralle YIT:lle suoritettuaan ensin harjoittelujakson. Vuonna 2010 YIT-konsernissa työskenteli yhteensä noin 1 000 kesätyöntekijää ja -harjoittelijaa.

Suomessa rakennusalan ammattikorkeakouluopiskelijoille on kehitetty oma YIT Polku -ohjelma, joka yhdistää opiskelun ja työssä oppimisen. Ohjelman tavoitteena on tarjota opiskelijalle riittävät käytännön taidot jatkaa vakituisessa työsuhteessa opintojen päätyttyä. YIT teki myös Suomessa mittavan lahjoituksen Aalto-yliopistolle vuonna 2010. Yliopiston keskeiset painopistealueet, energian ja luonnonvarojen kestävä käyttö, digitalisaatio, palvelutalous ja ihmisläheinen elinympäristö, ovat hyvin samankaltaisia kuin YIT:n liiketoiminnan kehittämisteemat.

Tulos- ja kehityskeskusteluiden tuella kohti tavoitteita

Konsernin johtamisjärjestelmä on tulosjohtaminen. Tavoitteena on, että jokainen YIT:läinen käy tulos- ja kehityskeskustelun oman esimiehensä kanssa vähintään kerran vuodessa.

Tulospalkkioiden avulla konsernin toimintaa suunnataan avaintulosten saavuttamiseen, palkitaan työntekijöitä hyvistä suorituksista ja lisätään motivaatiota ja sitoutumista. Lisäksi palkitsemme pitkään talossa olleita työntekijöitämme. Tulospalkkion suuruus riippuu henkilökohtaisten tulostavoitteiden toteutumisen ohella koko konsernin ja yksikön taloudellisesta tuloksesta sekä tiimin kehittämistavoitteiden kuten esimerkiksi työturvallisuustavoitteiden toteutumisesta.

Vuonna 2010 tulos- ja kehityskeskustelun kävi henkilöstötutkimuksen mukaan 63 prosenttia YIT:läisistä. Jatkossa tulos- ja kehityskeskustelujen merkitystä korostetaan entisestään ja keskustelujen laatuun panostetaan.

Toiminnan kehittämistä henkilöstön kanssa

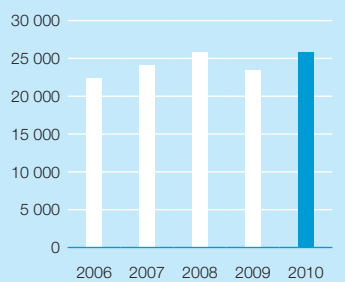
Tulos- ja kehityskeskustelut tarjoavat henkilöstöllemme mahdollisuuden vaikuttaa monipuolisesti työhönsä ja päätöksiin, jotka koskevat heidän työtään, työolojaan ja asemaansa yhtiössä. Kannustamme kaikkia YIT:läisiä aloitteiden tekemiseen. Toiminnan kehittämiseen johtaneista aloitteista maksetaan palkkio. Liiketoimintaryhmien johtoryhmissä on henkilöstön hallintoedustus.

Konsernin johdon ja henkilöstön välistä yhteistyötä tehdään myös Euroopan tasolla. YIT:n eurooppalaisen yritysneuvoston (YIT EWC) kokouksissa henkilöstö ja konsernijohto keskustelevat muun muassa taloudellisesta tilanteesta, organisaatiomuutoksista, ympäristö- ja laatuasioista, turvallisuusasioista, henkilöstöpolitiikasta sekä liiketoimintaetiikasta.

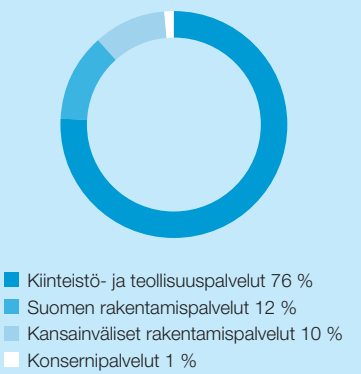
Tasa-arvoinen työkulttuuri

Kohtelemme kaikkia YIT:läisiä tasa-arvoisesti sukupuolesta, iästä ja syntyperästä riippumatta konsernimme tasa-arvosuunnitelman mukaisesti. Tasa-arvon tulee näkyä kaikissa tilanteissa: työhönotossa, työtehtävien jaossa ja kehittymismahdollisuuksissa. Tasa-arvotyöryhmämme ja toimialojen yhteistyöneuvottelukunnat seuraavat ja arvioivat tasa-arvon kehittymistä YIT:ssä vuosittain.

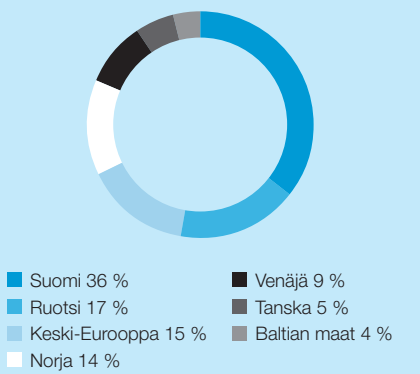
Henkilöstö vuoden lopussa



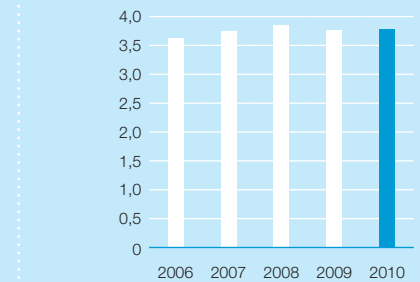
Henkilöstö toimialoittain



Henkilöstö maittain



Työtyytyväisyys henkilöstötutkimuksessa (1–5)



Henkilöstötutkimuksen mukaan YIT:läistä kulttuuria pidetään tasa-arvoisena. Toimialamme ja sitä kautta myös henkilöstömme on kuitenkin hyvin miesvaltainen. Vuonna 2010 YIT:läisistä 88 prosenttia oli miehiä ja 12 prosenttia naisia.

Vastuullisuutta läpi tuotantoketjun

Emme salli lainvastaista toimintaa, kuten harmaan työvoiman, lapsityövoiman tai pakkotyön käyttöä missään tuotantoketjun osassa.

Sosiaalisen vastuumme piiriin kuuluvat omat työntekijämme ja kanssamme työskentelevät. Ohjeistamme yhteistyökumppanimme toimimaan vastuullisen yritystoiminnan periaatteidemme ja työturvallisuusmääräystemme mukaisesti.

Edellytämme, että kaikki yhteistyökumppanimme noudattavat YK:n lasten oikeuksien sopimusta ja Kansainvälisen työjärjestö ILO:n yleissopimuksia 138 ja 182, jotka muun muassa kieltävät lapsityövoiman käytön.

Suomen turvallisin rakennustyömaa löytyi Kuopiosta

YIT:n rakentama asuntokohde Kuopion Ratavahti nappasi vuonna 2010 ykkössijan historian ensimmäisessä valtakunnallisessa kilpailussa työturvallisuudesta.

Työmaan vahvuutena oli tasaisen varma suoritus kaikilla arvioinnin osa-alueilla, muun muassa työmaan turvallisuustasoa mittaavassa TR-mittauksessa ja työtapaturmien määrässä. Kilpailussa seurattiin myös sitä, miten rakennuttaja oli ehtinyt pohtia työmaan turvallisuutta jo suunnitteluvaiheessa ja miten työturvallisuudesta huolehdittiin rakennustyön edetessä.

Työmaalla onnistuttiin työskentelemään turvallisesti kovien pakkasten, pimeän vuodenajan ja runsaiden lumisateiden tuomista lisähaasteista huolimatta. Kohde sijaitsee VR:n ratapiha-alueen vieressä, mikä osaltaan tuo lisää normaalista hankkeesta poikkeavia riskitekijöitä.

”Työturvallisuusasioiden jatkuva esillä pitäminen on tuottanut hyvää tulosta. Työntekijöillä on ollut hyvä asenne ja myönteinen suhtautuminen työturvallisuudesta huolehtimiseen”, kiittelee vastaava mestari Marko Piiroinen.

Turvallisuus alkaa minusta -kilpailun toteuttivat Rakennusteollisuus RT ja Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry yhdessä lukuisten yhteistyökumppaniensa kanssa.

Vastauksia energiahaasteeseen

Energiatehokkuus on tärkein ympäristöteemamme. Yhdessä asiakkaidemme kanssa syntyy toimivampi, energiatehokkaampi ja vähäpäästöisempi elinympäristö.

Matalaenergiatoimistotalo Avia Line II Vantaalla

YIT:n ympäristövaikutukset ovat kahdenlaisia. 15 maassa ja usealla teknisen palvelun ja rakentamisen osa-alueella toimivana suuryrityksenä haluamme kantaa vastuumme oman päivittäisen toimintamme ympäristövaikutuksista.

Tarkka ja tehokas energiankäyttö on lisäksi kiinteä osa kaikkia palveluitamme. Tarjoamme palveluja ja ratkaisuja energian tuotantoon sekä energiansäästön tehostamiseksi kodeissa, toimitiloissa ja teollisuudessa. Energiatehokkuutta parantavat ratkaisumme kuluttavat jo nyt vähemmän energiaa kuin viranomaisvaatimukset edellyttävät.

Osallistumme myös osaltamme rakennettuun ympäristöön liittyvien kestävän kehityksen käytäntöjen ja kiinteistöjen ympäristöluokituksen edistämiseen toimimalla kansainvälisessä Green Building Council -verkostossa.

Vastuuta omasta ympäristöjalanjäljestä

Käytämme omassa toiminnassamme ekotehokkaasti luonnonvaroja, kuten materiaaleja ja energiaa. 42 prosenttia liikevaihdostamme on ISO 14 001 -sertifioitua. Ympäristöjalanjälkemme kannalta olennaisia asioita ovat materiaalienkäyttö ja jätteidenkäsittely, jossa myös alihankkijoidemme toiminnalla on vaikutusta. Koska kuljetamme paljon, on myös logistiikan optimointi tärkeää. Autoilu on esimerkiksi huoltoajojen osalta välttämätöntä, ja haluamme siksi noudattaa taloudellista ajotapaa. Tavoitteenamme on jatkuvasti pienentää omaa energiankulutustamme ja parantaa energiatehokkuuttamme

Rakennustyömailla ympäristöasioiden hallinta, työturvallisuus sekä järjestelmällisyys ja siisteys liittyvät kiinteästi toisiinsa. Käsittelemme syntyvät jätteet asianmukaisesti ja pyrimme minimoimaan materiaalihukkaa. Tuotantoketjun valvonta ja alihankkijoiden koulutus tukevat myös ympäristötavoitteiden toteutumista.

Ympäristövahinkojen ennaltaehkäisy on osa laatu- ja turvallisuustyötämme. Esimerkki tästä on vaarallisten aineiden käsittely. Kiinteistöteknisissä ja teollisuuden palveluissa käsitellään jäähdytysaineita, peittaushappoja, lämmönsiirtonesteitä,

öljyjä, liuottimia ja asbestia. Huolehdimme siitä, että ongelmajätteet käsitellään asianmukaisesti. Selvitämme ennakoivasti kaikkien hankkeiden henkilöturvallisuuteen, kemiallisten aineiden käyttöön ja työhyvinvointiin liittyvät riskit. Kaikille toimipisteille on lisäksi asetettu ympäristötavoitteet.

Globaali energiahaaste on samalla mahdollisuus

Energian kokonaiskulutuksen arvioidaan kasvavan maailmanlaajuisesti lähemmäs 50 prosenttia vuoteen 2030 mennessä. EU-maissa kiinteistöjen lämmitys vastaa keskimäärin noin 38 %, teollisuus 37 %, liikenne 17 % ja rakentaminen 4 % energian loppukäytöstä. World Resources Instituten laskelmien mukaan sähkön ja lämmöntuotanto, teollisuus ja rakentaminen muodostavat yli kolmanneksen maailman ilmastopäästöistä.

EU on asettanut jäsenmailleen tiukkoja tavoitteita: seuraavan vuosikymmenen aikana päästöjä on leikattava viidenneksellä ja uusiutuvien energianlähteiden kulutusta ja rakennusten energiatehokkuutta tulee lisätä saman verran.

Ilmastonmuutos ja globaali energiahaaste ovat samalla myös YIT:n mahdollisuus. Tiukentuva lainsäädäntö ja päästörajoitukset lisäävät energiansäästöpalvelujen ja ratkaisujen kysyntää. Kasvava energiankulutus on synnyttänyt tarpeen leikata energiaan liittyviä kustannuksia. Energian hinnan noustessa energiatehokkuuden parantaminen sekä käyttökustannusten ja päästöjen vähentäminen ovat yhä tärkeämpiä kilpailutekijöitä esimerkiksi teollisuudessa. Myös tavallisen kuluttajan kasvanut ympäristötietoisuus lisää energiaa säästävän asumisen kysyntää.

Ratkaisuja energian käyttöön ja tuotantoon

Osallistumme ilmastotalkoisiin kahdella tapaa. Tarjoamme asiakkaillemme energian tehokasta käyttöä energiaa säästävällä rakentamisella, kiinteistötekniikalla ja kiinteistötekniikan oikeanlaisella käytöllä sekä teollisuuden prosesseja parantamalla. Osallistumme energian tuotantoon tarjoamalla ratkaisuja energian alue- tai kiinteistökohtaiseen tuottamiseen ja osallistumalla energian tuotantolaitosten rakentamiseen.

Haluamme olla edelläkävijä ja näyttää suuntaa koko alallemme. Uusiutuva energia tarjoaa huomattavan potentiaalin YIT:n palveluille. Tutkimme mahdollisuuksia osallistua tuulivoimaloiden rakentamiseen Itämeren alueella, jossa tuuli- ja ydinvoiman rakentamiseen arvioidaan investoitavan noin 35 miljardia euroa seuraavan vuosikymmenen aikana. YIT:llä on osaamista tuulivoimaloiden rakentamiseen, asennuksiin, infrarakentamiseen ja huoltoon.

Energiaa säästävää kiinteistötekniikkaa

Suurin osa rakennusten energiasäästöstä saavutetaan kiinteistötekniikalla. Asiakkaamme voivat tehostaa energiankäyttöään esimerkiksi rakennusten lämmön talteenotolla, tarpeenmukaisella ilmastoinnilla, valaistuksen ohjauksella ja kerrostalojen huoneistokohtaisella veden ja lämmön kulutuksen mittauksella. Pelkästään jo olemassa olevien laitteiden oikeilla säädöillä saadaan usein säästöä aikaan. Kiinteistötekniikan kunnossapidolla voidaan varmistaa laitteiden toimivuus, pidentää niiden käyttöikää ja siten säästää myös energiaa.

Kehitämme jatkuvasti uusia kiinteistöteknisiä ratkaisuja ja niitä ohjaavaa automaatiota, joilla rakennusten energiankäyttöä voidaan järkevöittää. Esimerkkinä osaamisestamme on Niagara-rakennusautomaatiojärjestelmä, johon voidaan yhdistää kaikki kiinteistön talotekniikkajärjestelmät helposti hallittavaksi kokonaisuudeksi, ja jota ohjataan yhden käyttöliittymän kautta. Järjestelmä ohjaa asunnon toimintoja ja säätää olosuhteita täysin automaattisesti. Esimerkiksi kylmällä ilmalla lämmitys on voimakkaampaa ja lämpimällä ilmalla viilennys alkaa toimia.

Suomessa YIT tarjoaa taloyhtiöille energiatehokasta putkiremonttia. Viemäreiden käyttöikä on noin 45–50 vuotta, jonka jälkeen ne on korjattava. Samalla kiinteistön energiatehokkuuden voi nostaa ylempään luokkaan. Putkiremontin yhteydessä kiinteistöön asennetaan muun muassa huoneistokohtaiset vedenkulutusmittarit ja vettä säästävät vesikalusteet. Energiatehokkuutta parannetaan lämmön talteenotolla tai vaihtoehtoisesti hyödyntämällä poistoilmasta kerättyä energiaa käyttöveden lämmittämiseen.

Energiatehokkaita koteja ja toimistoja

Edistämme kotien ja toimistojen energiatehokkuutta myös oikeanlaisella rakentamisella. Rakentamisvaiheessa energiatehokkuutta saadaan muun muassa hyvällä lämmöneristyksellä, ikkunaratkaisuilla ja rakennuksen oikeanlaisella suuntauksella. Rakentamamme matalaenergiakiinteistöt varustellaan energiaa säästävällä tekniikalla, joka myös kannustaa seuraamaan ja vähentämään energiankulutusta. Lämmityksessä hyödynnetään ympäristöystävällistä kauko-, maa- tai kalliolämpöä.

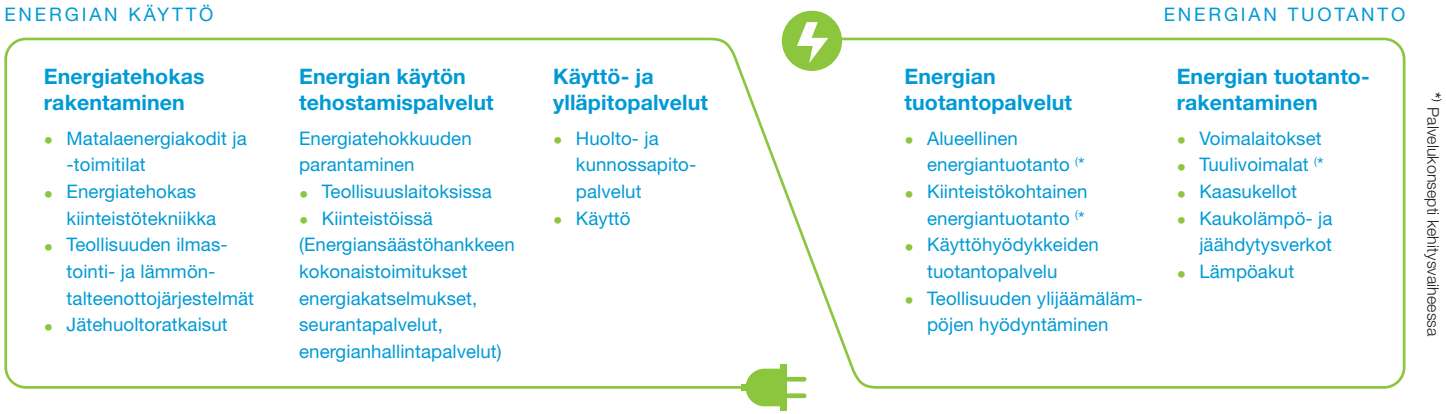
ISO 14 001 -sertifioitu toiminta kattoi 42 % konsernin liikevaihdosta

Suomessa rakennamme jo kaikki uudet asunnot ja toimitilat matalaenergiakiinteistöiksi, Energianeroiksi, jotka kuluttavat jopa 15–25 % tiukkoja nykymääräyksiä vähemmän energiaa. Vuonna 2010 valmiiden ja rakenteilla olevien matalaenergiakotien määrä ylitti tuhannen rajan. Vuoden aikana valmistui myös ensimmäinen matalaenergiatoimistomme.

Energiatehokkaalle rakentamiselle on selvää kysyntää Suomen lisäksi myös muissa YIT:n toimintamaissa. Norjassa YIT toimittaa kiinteistötekniikkaa St. Olavsin sairaalan osaamiskeskukselle, josta rakennetaan Euroopan ensimmäistä passiivitaloksi suunniteltua sairaalaa. Kiinteistö oli alunperin tarkoitus rakentaa energiankulutusluokkaan C, mutta YIT:n aloitteesta se tulee yltämään A-luokkaan.

Tavoitteenamme on lisätä matalaenergiarakentamista Venäjällä, Baltiassa ja Keskisessä Itä-Euroopassa, jossa jo osa asuntokohteistamme on suunniteltu energiaa säästäviksi. Tshekin Prahassa rakenteilla olevassa Hájen asuntokohteessamme osa 35 asunnon käyttövedestä lämpenee 23 aurinkopaneelin voimin. Maanalaisen parkkihallin päälle

YIT:n energiansäästöpalvelut



▸▸▸ www.yit.fi /energianero

rakennettu viherkatto vähentää myös osaltaan lämpöhukkaa.

Energiatehokkaan rakentamisen ympäristövaikutukset voivat olla hyvinkin tuntuvat. Tyypillisessä suomalaisessa asuinkerrostalossa (19 asuntoa), joka toteutetaan YIT:n A-luokan matalaenergiakonseptilla, vuotuinen lämmitysenergian säästö voi olla jopa 110 000 kWh verrattuna vuoden 2009 määräystason kohteisiin. Tämä tarkoittaa 24 200 kg vähemmän päästöjä vuodessa. Määrä vastaa noin 8 henkilöauton päästömäärää eli A-luokan energianero säästää lähes joka toisen asunnon autoilusta aiheutuvat vuotuiset päästöt.

▸▸▸ Lue lisää matalaenergiakodeista sivulla 25.

Teollisuudelle kilpailukykyä

Suomen teollisuuden kasvihuonepäästöt ovat EU:n keskiarvoa korkeammat, johtuen energiaintensiivisestä teollisuudesta ja kylmästä ilmastosta. Teollisuuden energiankäyttö vastaa lähes puolta energian loppukäytöstä. Kun mittakaava on näin suuri, myös mahdollisuus saavuttaa säästöjä on merkittävä. Teollisuuden energiatehokkuutta voidaan parantaa esimerkiksi laitevalinnoilla ja laitteiden uusimisella, prosessin ajotavoilla, modernisoinneilla ja kunnossapidolla sekä hyödyntämällä tuotannossa syntyvää sekundäärilämpöä.

YIT on markkinajohtaja teollisuuden energian- ja materiaalinkäytön tehostamisessa Suomessa, jossa olemme viime vuosina toteuttaneet noin 30 prosenttia teollisuuden energiankäytön tehostamisinvestoinneista. Asiakkaidemme vuotuinen energiankäyttö on tehostunut noin 330 000 MWh, mikä vastaa noin 160 tuulivoimalan vuosituotantoa tai 16 000 omakotitalon vuotuista energiankulutusta. Hiilidioksidipäästöt ovat pienentyneet noin 110 000 tonnia vuodessa, mikä vastaa noin 33 000 henkilöauton vuosipäästöjä.

Outokummun Tornion terästehdas Suomessa on esimerkki YIT:n toteuttamasta mittavasta teollisuuden energiansäästöhankkeesta. Outokummun prosessien hukkalämmöistä tuotettua kaukolämpöä hyödynnetään jäähdytysenergian tuottamisessa korvaamaan tehtaan kylmävalssaamon jäähdytysyksiköt. Hankkeen tuloksena tehtaalla saavutetaan vuotuinen 11 GWh:n sähkön säästö. Lisäksi uuden järjestelmän avulla vähennetään hiilidioksidipäästöjä 6 700 tonnia.

Energiansäästöä takuulla

Yksittäisten energiaa säästävien toimenpiteiden ohella toteutamme sekä kiinteistöissä että teollisuudessa energiansäästöhankkeiden kokonaistoimituksia, joissa YIT ottaa vastuun kiinteistöjen ylläpidosta sekä energiankulutuksesta jopa kymmeniksi vuosiksi. Vastaamme hankkeen suunnittelusta, toteutuksesta ja tarvittaessa rahoituksesta antamalla säästötakuun sovitulle ajalle. Energiankulutusta seurataan ja todellinen säästö todennetaan hankkeen valmistuttua. Asiakas maksaa hankekustannukset saavutetuilla energian kustannussäästöillä.

Kiinteistöteknisissä palveluissa erityisesti julkisen sektorin asiakkaat ovat olleet kiinnostuneita pitkistä energiansäästöhankkeista. Berliinissä, Saksassa YIT toteuttaa kymmenvuotisen energiansäästöhankkeen, jossa Saksan ulkoministeriön toimitilojen energiatehokkuutta parantamalla voidaan säästää kustannuksia yli 600 000 euroa joka vuosi. Energiansäästöjä haetaan muun muassa uusimalla toimitilojen kiinteistötekniikkaa kuten jäähdyttimiä, pumppuja, termostaatteja sekä ottamalla käyttöön kiinteistötekniikan huonekohtaiset säädöt. Rakennuksen katolle asennetaan poistoilman talteenotto. Parkkitilat ja kerrokset valaistaan LED-valaisimin.

Suomessa Akaan kaupungin kiinteistöissä saavutettiin merkittäviä kustannussäästöjä korvaamalla öljy- ja sähkölämmitys pellettilämmityksellä.

Alueellisia ekotekoja

YIT:n osaaminen vaikuttaa myös kokonaisten alueiden energiankulutukseen ja päästöihin. Raskasta liikennettä, näkyviä jäteastioita ja jätehuollon kustannuksia voidaan vähentää huomattavasti, kun jätteet kuljetetaan keskitetysti maanalaisia putkia pitkin jäteterminaaleihin, joita jäteautot tyhjentävät. Suomen ensimmäinen alueellinen automaattinen jätteenkeruujärjestelmä valmistui syksyllä 2010 Espoon Suurpellon asuinalueelle. YIT vastasi järjestelmän kokonaistoimituksesta, johon sisältyi muun muassa 440 jätteen keräyspistettä ja 9 kilometriä

putkistoa. Järjestelmän läpi kulkee päivittäin noin yhdeksän tonnia jätettä. YIT vastaa myös järjestelmän huollosta.

Teiden ja väylien valaistuksessa on paljon hyödyntämätöntä potentiaalia. Suomessa YIT tuottaa tiehallinnolle palvelun, jossa uusitaan tievalaistuksen ohjausjärjestelmää toimimaan etäkäytöllä, mikä säästää merkittävästi sekä työvuosia että energiaa. Hankkeen ansiosta 230 000 tievalaisinta syttyvät ja sammuvat juuri oikeaan aikaan.

Energiatehokkuuden ohella tarjoamme palveluja myös ympäristönsuojeluun: pilaantuneiden maaperien puhdistukseen ja kunnostukseen, kaatopaikkojen rakentamiseen, hoitoon ja sulkemiseen, maa-ainesten kierrätykseen sekä teollisuuden sivutuotteiden jalostukseen ja hyötykäyttöön.

Västerbottenin lääni energiatehokkuuden edelläkävijäksi

Ruotsin toiseksi suurin lääni, uljaasta luonnostaan tunnettu pohjoisruotsalainen Västerbotten panostaa tosissaan energiatehokkuuteen. 250 000 asukkaan Västerbottenin lääninhallitus antoi vuonna 2008 YIT:lle tehtäväksi parantaa omistamiensa kiinteistöjen energiatehokkuutta. YIT toimittaa Västerbottenille energiansäästöhankkeen kokonaistoimituksena, mikä tarkoittaa sitä, että YIT vastaa kiinteistöjen energiankulutuksesta aina vuoteen 2016 asti.

Hankkeen ensimmäisessä vaiheessa YIT kartoitti tarkasti kaikkien läänin kiinteistöjen energiankulutusta ja etsi mahdollisuuksia energiansäästölle. Vuonna 2010 energiankäyttöä tehostavia toimenpiteitä toteutettiin muun muassa Skellefteån, Lyckselen ja Uumajan kaupunkien sairaaloissa sekä useimmissa Västerbottenin terveyskeskuksissa. Kiinteistöjen energiatehokkuutta parannettiin uusimalla ilmastointijärjestelmiä, asentamalla energiatehokasta valaistusta ja lämmönkiertojärjestelmiä sekä ottamalla käyttöön biopolttoaineuunit.

Hankkeen kolmannessa vaiheessa YIT tarkkailee kiinteistöjen energiankulutusta ja raportoi siitä kuukausittain. Lisäksi YIT antaa koulutusta kiinteistötekniikan oikeanlaisesta käytöstä.

Urakka on arvoltaan noin 5,5 miljoonaa euroa, ja sen kustannukset katetaan saavutetulla energiansäästöllä. Hanke vastaa lääninhallituksen asettamia ympäristötavoitteita ja sen valmistuttua Västerbotten kipuaa Ruotsin energiatehokkaimpien läänien joukkoon.

”Kiinteistöjen kokonaispinta-ala on 485 000 neliömetriä, ja vuotuiset säästöt ovat toimenpiteiden toteuttamisen jälkeen noin 10 500 MW vuodessa, eli noin puoli miljoonaa euroa”, kertoo Ruotsissa YIT:n energia- ja ympäristöpalveluista vastaava johtaja Anders Genhammar.

YIT:n vuoden 2010 varsinainen yhtiökokous järjestettiin maaliskuussa Finlandia-talossa, Helsingissä. Kokoukseen osallistui yli 700 osakkeenomistajaa, lähes puolet enemmän kuin edeltävänä vuonna. Kulunee-na vuonna vastasimme myös Finlandia-talon laajennustöistä.

Tavoitteena avoin, läpinäkyvä ja vastuullinen hallinnointi

Sitoudumme hyvään hallintotapaan noudattamalla lakeja ja säädöksiä sekä toteuttamalla parhaita käytäntöjä. Lisäksi toimintaamme ohjaavat arvomme, toimintaperiaatteemme sekä eettiset ohjeemme, jotka yhtenäistimme vuonna 2010. Vuoden aikana vahvistimme myös sisäisiä valvontajärjestelmiämme ja väärinkäytösten torjuntaa.

Noudatamme YIT Oyj:n ja YIT-konsernin hallinnoinnissa yhtiöjärjestystämme ja Suomen lainsäädäntöä, erityisesti osakeyhtiölakia, kirjanpitolakia ja arvopaperimarkkinalakia. Lisäksi YIT noudattaa kokonaisuudessaan Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n kesäkuussa 2010 antamaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia, joka korvasi vuonna 2008 annetun Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin ja astui voimaan 1.10.2010. Koodiin voi tutustua internetissä osoitteessa www.cgfinland.fi. Noudatamme päätöksenteossamme ja hallinnossamme myös Helsingin pörssin (NASDAQ OMX Helsinki, jäljempänä Helsingin pörssi) ja Finanssivalvonnan sääntöjä ja määräyksiä. YIT:n osake on listattu Helsingin pörssissä vuodesta 1995 alkaen.

YIT:n ylintä päätösvaltaa käyttävät osakkeenomistajat yhtiökokouksessa. Johtamisesta vastaavat hallitus ja toimitusjohtaja. Muu johto avustaa ja tukee toimitusjohtajaa hänen tehtävässään. Hallitus päättää konsernin hallinnointijärjestelmistä ja varmistaa, että yhtiössä noudatetaan hyviä hallinnointiperiaatteita.

Corporate Governance Statement YIT:n internet-sivuilla

▸▸▸ YIT julkaisee Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin suosituksen 54 mukaisen selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästään (Corporate Governance Statement) erillisenä kertomuksena internetsivuilla osoitteessa www.yit.fi/sijoittajat - Corporate Governance.

YIT:N HALLINNOINTI VUONNA 2010

Ulkoiset tilintarkastajat

KHT-yhteisö

YHTIÖKOKOUS

32 476 osakkeenomistajaa 31.12.2010

HALLITUS

Puheenjohtaja, varapuheenjohtaja, 5 jäsentä ja sihteeri

Valiokunnat:
Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta
Tarkastusvaliokunta

- Suomen lainsäädäntö
  - osakeyhtiölaki
  - arvopaperimarkkinalaki
  - kirjanpitolaki
- Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodi (Corporate Governance) 2010
- Helsingin pörssin ja Finanssivalvonnan säännöt ja määräykset

TOIMITUSJOHTAJA

JOHTORYHMÄ

Puheenjohtaja (toimitusjohtaja), varapuheenjohtaja, 4 jäsentä ja sihteeri

TOIMIALAT

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut
Suomen rakentamispalvelut
Kansainväliset rakentamispalvelut

Sisäinen valvonta

Johtamisjärjestelmät
Sisäinen tarkastus
Sisäiset toimintaohjeet

TOIMIELIMET

Yhtiökokous

Yhtiökokous on YIT:n ylin päättävä elin, jossa osakkeenomistajat osallistuvat yhtiön ohjaukseen ja valvontaan sekä käyttävät puhe- ja äänioikeuttaan. Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain yhtiön hallituksen määräämänä ajankohtana maaliskuun loppuun mennessä. Ylimääräinen yhtiökokous voidaan pitää, jos hallitus katsoo sen tarpeelliseksi tai jos se on lain mukaan pidettävä.

Yhtiökokous päättää osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaan sille kuuluvista asioista, joita ovat muun muassa

- tilinpäätöksen vahvistaminen
- voitonjako
- vastuuvapauden myöntäminen hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
- hallituksen puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja jäsenten valinta sekä heidän palkkionsa
- tilintarkastajien valinta sekä heidän palkkionsa
- yhtiöjärjestyksen muutokset
- osakepääoman muutokseen johtavat päätökset
- omien osakkeiden hankinta ja luovutus
- optio-oikeuksista päättäminen

Yhtiökokouksessa ovat läsnä hallituksen puheenjohtaja, riittävä määrä hallituksen jäseniä, tilintarkastaja ja toimitusjohtaja. Hallituksen jäseneksi ensimmäistä kertaa ehdolla oleva henkilö osallistuu aina valinnasta päättävään yhtiökokoukseen, jollei hänen poissaolollaan ole painavia syitä.

Osakkaiden oikeudet yhtiökokouksessa

Jokaisella YIT:n osakkeenomistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen. Yhtiökokoukseen osallistuminen edellyttää, että osakkeenomistaja on merkitty osakasluetteloon yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä, joka on kahdeksan arkipäivää ennen yhtiökokousta, ja että hän ilmoittautuu kokoukseen viimeistään kokouskutsussa mainittuna päivänä.

Yksi osake vastaa yhtä ääntä yhtiökokouksessa, ja päätökset tehdään yleensä yksinkertaisella äänten enemmistöllä. Osakkeenomistajalla on oikeus saada yhtiökokoukselle osakeyhtiölain mukaan kuuluva asia käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun. Yhtiö ilmoittaa hyvissä ajoin internet-sivuillaan päivämäärän, johon mennessä osakkeenomistajan on ilmoitettava vaatimuksensa.

Julkaisemme kokouskutsun viimeistään kolme viikkoa ennen kokousta yhtiön hallituksen päättämässä valtakunnallisessa päivälehdessä. Kutsussa ilmoitetaan kokouksen asialista sekä hallituksen jäseniksi ja tilintarkastajaksi ehdotettavat henkilöt. Kutsu ja yhtiökokoukselle esitettävät asiakirjat julkaistaan myös internet-sivuillamme vähintään kolme viikkoa ennen yhtiökokousta. Yhtiökokouksen pöytäkirja äänestystuloksineen ja liitteineen on saatavilla kahden viikon kuluessa yhtiökokouksesta YIT:n internet-sivuilla.

2010

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 10.3.2010 Helsingissä. Yhtiökokoukseen osallistui henkilökohtaisesti tai valtakirjalla 724 (2009: 487) osakkeenomistajaa, jotka edustivat 57 256 783 (44 162 540) osaketta ja ääntä, mikä oli noin 45 prosenttia (35 %) yhtiön äänistä. Kokouksessa olivat läsnä toimitusjohtaja, tilintarkastaja sekä hallituksen jäsenet lukuun ottamatta Kim Grania ja Antti Herliniä.

▸▸▸ Tietoa yhtiökokouksesta sekä yhtiökokouksen päätökset osoitteessa www.yit.fi/yhtiokokous

Hallitus

Hallitus ohjaa ja valvoo yhtiön johtamista ja toimintaa. Sen tehtävänä on edistää osakkeenomistajien ja konsernin etua huolehtimalla koko konsernin hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä.

Hallitukseemme kuuluu puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja sekä 3–5 jäsentä, jotka yhtiökokous valitsee vuodeksi kerrallaan. Yhtiöjärjestyksessä ei ole hallituksen jäsenille erityistä asettamisjärjestystä. Jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä. Lisäksi edellytetään, että vähintään kaksi enemmistöön kuuluvaa jäsentä on riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Yhtiön toimitusjohtajaa ei voida valita hallituksen puheenjohtajaksi. Hallituksessa tulee olla molempia sukupuolia.

Hallitus kokoontuu säännöllisesti puheenjohtajan kutsusta. Se on päätösvaltainen, kun paikalla on enemmän kuin puolet sen jäsenistä. Päätökseksi tulee se mielipide, jota enemmän kuin puolet läsnä olevista on kannattanut. Äänten mennessä tasan puheenjohtajan ääni ratkaisee. Toimitusjohtaja osallistuu hallituksen kokouksiin asioiden esittelijänä ja hallintojohtaja hallituksen sihteerinä. Muut johtoryhmän jäsenet osallistuvat kokouksiin tarvittaessa. Toimitusjohtaja ja hallituksen sihteeri valmistelevat hallituksen puheenjohtajan kanssa kokoukset ja laativat niiden esityslistat, ja varmistavat, että hallitukselle toimitetaan heidän tehtävänsä hoitamista varten riittävät tiedot mm. yhtiön rakenteesta, liiketoiminnasta ja markkinoista. Kokousten esityslistat ja kokousmateriaalit toimitetaan hallituksen jäsenille hyvissä ajoin ennen kokousta.

Hallituksella ja sen valiokunnilla on vahvistettu työjärjestyksensä. Hallituksen jäsenet arvioivat hallituksen toimintaa vuosittain, ja tulokset otetaan huomioon hallitustyöskentelyssä.

2010

YIT Oyj:n hallitukseen kuuluivat 1.1.–10.3.2010 välisenä aikana puheenjohtajana Henrik Ehrnrooth, varapuheenjohtajana Eino Halonen ja jäseninä Kim Gran, Reino Hanhinen, Antti Herlin, Satu Huber ja Lauri Ratia.

10.3.2010 järjestetty yhtiökokous valitsi YIT:n hallitukseen puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan lisäksi viisi jäsentä. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin uudelleen Henrik Ehrnrooth, varapuheenjohtajaksi valittiin Reino Hanhinen ja jäseninä jatkoivat Kim Gran, Eino Halonen, Antti Herlin, Satu Huber ja Lauri Ratia.

Kaikki hallituksessa toimineet olivat riippumattomia YIT:stä ja sen merkittävimmistä osakkeenomistajista, kuitenkin siten, että Henrik Ehrnrooth omistaa välillisesti yhdessä veljiensä Georg Ehrnroothin ja Carl-Gustaf Ehrnroothin kanssa määräysvallan Structor S.A:ssa, joka on YIT Oyj:n suurin osakkeenomistaja.

Hallitus kokoontui 1.1.–31.12.2010 13 kertaa, ja sen jäsenten yhteenlaskettu osallistumisprosentti oli 95. Vuoden aikana pidettiin yksi matkakokous, jonka yhteydessä hallitus tutustui Kiinteistöteknisten palvelujen toimintaan Saksassa. Hallitus teki kauden aikana työskentelystään itsearvioinnin, jossa punnittiin muun muassa työskentelyn tehokkuutta, halli-

tukselle toimitetun tiedon ja materiaalien laatua, toiminnan painopisteitä ja johdolle asetettuja tavoitteita. Arvioinnin tuloksia käytetään hallituksen työskentelyn kehittämiseen.

Hallituksen työskentelyn painopistealueita vuonna 2010 olivat muun muassa kannattavan kasvun varmistaminen osana YIT:n strategiatyötä ja budjetointia, työturvallisuuden edistäminen, johdon ja toimihenkilöiden palkitsemis- ja kannustinjärjestelmät sekä konsernin rahoitusasema.

▸▸▸ Hallituksen jäsenten esittely sivuilla 54-55.

Hallituksen keskeisimmät tehtävät

Hallitus muun muassa:

- huolehtii siitä, että kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty
- käsittelee ja hyväksyy yhtiön tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen sekä osavuosikatsaukset
- ohjaa ja valvoo yhtiön toimivaa johtoa
- nimittää ja erottaa toimitusjohtajan ja tämän sijaisen sekä päättää heidän palkastaan ja muista toimisuhteen ehdoista
- kutsuu koolle yhtiökokouksen ja tekee esitykset niissä käsiteltävistä asioista
- määrittää osinkopolitiikan ja tekee ehdotuksen yhtiökokoukselle vuosittain maksettavasta osingon määrästä
- hyväksyy yhtiön strategiset tavoitteet ja riskienhallinnan periaatteet
- hyväksyy budjetit ja toimintasuunnitelmat ja valvoo niiden toteutumista
- hyväksyy merkittävät yrityskaupat ja muut investoinnit
- vahvistaa konsernin toiminnallisen rakenteen
- varmistaa johtamisjärjestelmien toiminnan
- vahvistaa konsernin arvot

Hallituksen valiokunnat

Hallituksellamme on kaksi valiokuntaa: tarkastusvaliokunta sekä nimitys- ja palkitsemisvaliokunta. Hallitus valitsee valiokuntien jäsenet ja puheenjohtajat keskuudestaan vuosittaisessa järjestäytymiskokouksessaan. Molemmilla valiokunnilla on kirjalliset työjärjestyksensä, jotka hallitus vahvistaa. Valiokunnat raportoivat hallitukselle käsittelemistään asioista ja niiden vaatimista toimenpiteistä säännöllisesti aina valiokunnan kokousta seuraavassa hallituksen kokouksessa.

Tarkastusvaliokunta

Tarkastusvaliokunta avustaa hallitusta konsernin raportointi- ja laskentaprosessien valvonnassa. Sen tehtävänä on muun muassa valvoa yhtiön taloudellista raportointiprosessia, sisäisen valvonnan, sisäisen tarkastuksen ja riskienhallintajärjestelmien tehokkuutta sekä arvioida ja seurata tilintarkastusta. Valiokunta käsittelee tilinpäätöksen ja välitilinpäätökset. Se arvioi lakien ja määräysten noudattamista ja seuraa konsernin taloudellista tilannetta. Valiokunta kokoontuu vähintään neljä kertaa vuodessa. Siihen kuuluu kolme jäsentä, joiden tulee olla yhtiöstä riippumattomia. Lisäksi vähintään yksi jäsenistä on riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Jäseniksi valitaan henkilöt, joilla on liiketoimintamme ja toimialojemme hyvä tuntemus sekä riittävä laskentatoimen ja tilinpäätöskäytännön tuntemus. Tarkastusvaliokunnan sihteerinä toimii konsernin talousjohtaja.

2010

Tarkastusvaliokuntaan kuuluivat 1.1.–10.3.2010 puheenjohtajana Reino Hanhinen ja jäseninä Satu Huber ja Lauri Ratia. Järjestäytymiskokouksessaan 10.3.2010 hallitus valitsi keskuudestaan tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi Lauri Ratian. Satu Huber jatkoi valiokunnan jäsenenä, ja uudeksi jäseneksi valittiin Eino Halonen.

Valiokunta kokoontui vuoden 2010 aikana 6 kertaa, joista 4 kertaa oli valiokunnan uudessa kokoonpanossa 10.3.2010 jälkeen. Jäsenten yhteenlaskettu osallistumisprosentti oli 100. Valiokunnan sihteerinä toimi talousjohtaja Timo Lehtinen, ja valiokunnan kokouksiin osallistui myös toimitusjohtaja Juhani Pitkäkoski. Osaan kokouksista osallistui myös tilintarkastaja Heikki Lassila (PricewaterhouseCoopers Oy) sekä kokouksissa kulloinkin käsiteltyjen asioiden perusteella yhtiön johtoa.

Tarkastusvaliokunta keskittyi tilikauden aikana muun muassa rahoitusjärjestelyjen valmisteluun, yhtiön tietohallintostrategian toimeenpanon ja IT-projektien varmistamiseen ja seurantaan sekä riskenhallinnan prosessien varmentamiseen.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta valmistelee hallituksen jäsenten ja konsernin avainhenkilöiden nimitys- ja palkitsemisasioita sekä konsernin henkilöstöpolitiikkaa. Valiokunta muun muassa valmistelee ehdotukset hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja muiden konsernin avainhenkilöiden valinnasta, heidän palkitsemisestaan ja muista työsuhteen ehdoista. Sen valmisteltavaksi kuuluvat myös konsernin tulospalkkiosäännöt ja muu palkkapolitiikka, toimitusjohtajan ja muun johdon palkitsemisen arviointi sekä palkka- ja palkkioselvitykseen liittyviin kysymyksiin vastaaminen yhtiökokouksessa. Valiokunta kokoontuu tarvittaessa ja puheenjohtajan kutsusta. Siihen kuuluu 3–5 jäsentä, jotka tuntevat liiketoiminnan ja toimialojemme lisäksi henkilöstö- ja palkitsemisasioitamme. Enemmistön jäsenistä tulee olla yhtiöstä riippumattomia. Toimitusjohtaja tai yhtiön muuhun johtoon kuuluva henkilö ei voi olla valiokunnan jäsen. Valiokunnan sihteerinä toimi konsernin hallintojohtaja.

2010

YIT Oyj:n hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan kuuluivat 1.1.–10.3.2010 puheenjohtajana Henrik Ehrnrooth ja jäseninä Eino Halonen, Reino Hanhinen ja Antti Herlin. Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta ehdotti vuoden 2010 yhtiökokoukselle, että hallituksen puheenjohtajaksi valitaan uudelleen Henrik Ehrnrooth, varapuheenjohtajaksi valitaan Reino Hanhinen, ja jäseniksi valitaan uudelleen Eino Halonen, Satu Huber, Lauri Ratia, Kim Gran ja Antti Herlin. Hallituksen palkkiot ehdotettiin pidettäväksi samoina kuin ne olivat vuonna 2009.

Hallitus valitsi keskuudestaan järjestäytymiskokouksessaan 10.3.2010 nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan puheenjohtajaksi uudelleen Henrik Ehrnroothin. Eino Halonen, Reino Hanhinen ja Antti Herlin jatkoivat valiokunnan jäseninä.

Valiokunta teki kokouksessaan 31.1.2011 ehdotukset hallituksen kokoonpanosta ja palkkioista 11.3.2011 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle. Valiokunta ehdottaa, että yhtiön hallitukseen valitaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan lisäksi viisi jäsentä. Valiokunta ehdottaa, että hallituksen puheenjohtajaksi valitaan Henrik Ehrnrooth ja varapuheenjohtajaksi Reino Hanhinen ja jäseniksi Kim Gran, Eino Halonen, Antti Herlin, Satu Huber sekä Michael Rosenlew, joka ei ole aikaisemmin ollut YIT:n hallituksessa. Kauppatieteiden maisteri Rosenlew (s. 1959) toimii Mikaros AB:n toimitusjohtajana.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta kokoontui vuonna 2010 4 kertaa, josta 3 kertaa 10.3.2010 jälkeen. Jäsenten yhteenlaskettu osallistumisprosentti oli 100. Valiokunnan vuoden 2010 päätehtäviä oli mm. vuosien 2010–2015 kannustinjärjestelmän kehittäminen ja käyttöönotto.

▸▸▸ Ehdotus hallitukselle vuonna 2011 maksettavista palkkioista on sivulla 48. Hallitukseen ehdotettujen jäsenten esittely osoitteessa www.yit.fi/yhtiokokous.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Hallitus nimittää ja erottaa toimitusjohtajan sekä valvoo hänen toimintaansa. Se myös päättää toimitusjohtajan palkasta ja palkkioista ja muista toimisuhteen ehdoista. Toimitusjohtaja huolehtii yhtiön kirjanpidon lainmukaisuudesta ja varainhoidon luotettavasta järjestämisestä. Hän toimii konsernin johtoryhmän puheenjohtajana sekä konsernin päätoimialojen emoyhtiöiden hallitusten puheenjohtajana.

HALLITUKSEN JÄSENTEN OSALLISTUMINEN KOKOUKSIIN 1.1.–31.12.2010

	Hallitus	Tarkastusvaliokunta	Nimitys- ja palkitsemis-valiokunta
Henrik Ehrnrooth	13/13	-	4/4
Eino Halonen*	13/13	4/4	4/4
Kim Gran	10/13	-	-
Reino Hanhinen**	13/13	2/2	4/4
Antti Herlin	11/13	-	4/4
Satu Huber	13/13	6/6	-
Lauri Ratia	13/13	6/6	-
Keskimääräinen osallistumisprosentti	95 %	100 %	100 %

*) Eino Halonen oli tarkastusvaliokunnan jäsen 10.3.2010 alkaen. 10.3.2010–31.12.2010 tarkastusvaliokunta kokoontui 4 kertaa. **) Reino Hanhinen oli tarkastusvaliokunnan jäsenenä 10.3.2010 saakka. Tarkastusvaliokunta kokoontui 1.1.–10.3.2010 2 kertaa.

Johtoryhmä

Toimitusjohtaja ja muut hallituksen nimittämät jäsenet muodostavat konsernin johtoryhmän. Toimitusjohtaja nimittää johtoryhmän sihteerin.

Säännöllisesti, noin kerran kuukaudessa kokoontuva johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa toiminnan suunnittelussa ja operatiivisessa johtamisessa sekä valmistelee hallituksessa käsiteltäviä asioita. Se valmistelee konsernin strategian ja vuosisuunnitelman, valvoo suunnitelmien toteutumista ja taloudellista raportointia, valmistelee merkittäviä investointeja ja yrityskauppoja sekä valvoo niiden toteuttamista. Lisäksi johtoryhmä edistää konsernin sisäisen yhteistoiminnan kehittämistä ja yhteisiä kehityshankkeita. Johtoryhmän tekemistä päätöksistä vastaa toimitusjohtaja, ja sen jäsenten tehtävänä on toteuttaa päätökset omalla vastuualueellaan. Johtoryhmällä on hallituksen vahvistama työjärjestys.

2010

YIT Oyj:n toimitusjohtajana jatkoi Juhani Pitkäkoski. Myös johtoryhmän kokoonpano säilyi muuttumattomana: konsernin johtoryhmän muodostivat toimitusjohtajan lisäksi YIT Oyj:n varatoimitusjohtaja ja Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialan johtaja Kari Kauniskangas, Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan johtaja Arne Malonæs, Suomen rakentamispalvelut -toimialan johtaja Tero Kiviniemi, YIT Oyj:n talousjohtaja Timo Lehtinen, YIT Oyj:n liiketoiminnan kehitysjohtaja Sakari Toikkanen sekä sihteerinä YIT Oyj:n hallintojohtaja Antero Saarilahti.

Johtoryhmämme kokoontui vuoden aikana 12 kertaa. Sen keskeisiä painopisteitä olivat kannattavan kasvun strategian edistäminen muun muassa yrityskaupoin sekä työturvallisuuden ja konsernin eettisten periaatteiden kehittäminen.

▸▸▸ Johtoryhmän esittely sivuilla 56–57

Sisäinen tarkastus

YIT-konsernin sisäisen tarkastuksen toiminto tukee johtoa riskienhallinnan, sisäisen valvonnan ja hyvän hallintotavan kehittämisessä ja valvonnassa. Sisäinen tarkastus muun muassa tarkastaa ja arvioi konsernin sisäisen valvontajärjestelmän asianmukaisuutta ja toimivuutta, toimintojen tarkoituksenmukaisuutta ja tehokkuutta, taloudellisen tiedon ja raportoinnin luotettavuutta sekä sääntöjen ja toimintaperiaatteiden noudattamista. Sisäisen tarkastuksen toiminta pohjautuu riskeihin, ja sen painopiste on toiminnallisessa tarkastuksessa. Konsernin sisäinen tarkastus raportoi hallituksen tarkastusvaliokunnalle ja hallinnollisesti konsernin talousjohtajalle.

2010

Konsernin sisäisen tarkastus kävi vuonna 2010 läpi muun muassa Kansainvälisten rakentamispalveluiden raportointiriskejä ja kehitti taloudelliseen raportointiin liittyvää riskienhallintaa.

Tilintarkastus

Yhtiöjärjestyksen mukaan YIT:llä on yksi tilintarkastaja, jonka tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajan valitsee yhtiökokous hallituksen tarkastusvaliokunnan valmisteleman ehdotuksen pohjalta.

Tilintarkastajan tehtävänä on tarkastaa yhtiön tilikauden kirjanpito, toimintakertomus, tilinpäätös

ja hallinto. Emoyhtiön tilintarkastajan on myös tarkastettava konsernitilinpäätös ja muut konserniyritysten keskinäiset suhteet. Tilintarkastaja antaa yhtiön osakkeenomistajille lain edellyttämän tilintarkastuskertomuksen vuositilinpäätöksemme yhteydessä ja raportoi säännöllisesti hallitukselle.

Tilintarkastajalle maksetaan palkkiota laskun mukaan. Tilintarkastajan valinnassa otetaan huomioon, että peräkkäisten toimikausien yhteenlaskettu kesto voi olla päävastuullisen tilintarkastajan osalta enintään seitsemän vuotta.

2010

Vuoden 2010 varsinainen yhtiökokous valitsi KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n tarkastamaan vuoden 2010 hallintoa ja tilejä. Päävastuullinen tilintarkastaja on Heikki Lassila, KHT, joka on toiminut yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana vuodesta 2008 alkaen.

TILINTARKASTAJIEN PALKKIOT

1 000 euroa	2010	2009
Tilintarkastus	1 200	1 150
Todistukset ja lausunnot	11	15
Veroneuvonta	285	226
Muut palkkiot	696	162
Yhteensä	2 192	1 553

Sisäpiirihallinto

YIT-konsernissa on 1.3.2000 alkaen ollut käytössä sisäpiiriohje, joka perustuu Helsingin pörssin hyväksymään listayhtiön sisäpiiriohjeeseen. Pysyvät sisäpiiriläisemme eivät saa käydä kauppaa YIT:n liikkeeseen laskemilla arvopapereilla katsauskausien päättymisen ja tilinpäätöksen tai osavuosikatsausten julkistamisen välisinä aikoina (suljettu ikkuna).

Ilmoitusvelvollisten sisäpiiriläisten ja heidän lähipiiriinsä kuuluvien henkilöiden arvopaperien omistus on julkista. Ilmoitusvelvollisiin sisäpiiriläisiin kuuluvat hallituksen jäsenet ja sihteeri, toimitusjohtaja, varatoimitusjohtaja, tilintarkastusyhteisön toimihenkilö, jolla on päävastuu yhtiön tilintarkastuksesta sekä konsernin johtoryhmän jäsenet ja sihteeri.

Lisäksi YIT:llä on pysyviä yrityskohtaisia sisäpiiriläisiä, ja silloin kun jonkin hanke on meneillään erikseen nimettyjä hankekohtaisia sisäpiiriläisiä, joiden omistustiedot eivät ole julkisia. YIT:n yrityskohtaiseen sisäpiiriin kuuluvat sellaiset henkilöt, jotka asemansa tai tehtävänsä puolesta saavat säännöllisesti sisäpiirintietoa tai jotka yhtiö on määritellyt yrityskohtaisesti sisäpiiriläisiksi. Heitä ovat muun muassa hallituksen erikseen nimeämät konsernipalveluiden johto- ja avainhenkilöt, toimitusjohtajan sihteeri, talousjohtajan sihteeri, toimialojen johtoryhmien ja hallitusten jäsenet ja sihteerit sekä toimialajohtajien sihteerit ja talousjohtajat. Yhteensä konsernin pysyvien sisäpiiriläisten määrä oli vuoden 2010 lopussa 60 henkilöä. Ylläpidämme rekisteriä ilmoitusvelvollisista sisäpiiriläisistämme Euroclear Finland Oy:n järjestelmässä, jossa arvopapereita koskevat omistustiedot saadaan suoraan arvo-osuusjärjestelmästä.

▸▸ Ajantasaiset sisäpiiriläisten omistus- ja kaupankäyntitiedot internet-sivuillamme osoitteessa www.yit.fi /sijoittajat – Omistajat – Sisäpiiriläisten osakeomistus

TOIMINTAPERIAATTEET JA VALVONTAJÄRJESTELMÄT

Noudatamme kaikessa toiminnassamme voimassaolevia lakeja ja säädöksiä sekä yleisesti hyväksyttyjä menettelytapoja. Lisäksi toimintaamme ohjaavat arvomme, toimintaperiaatteemme sekä eettiset ohjeemme, joita kaikkien työntekijöidemme tulee noudattaa kaikissa toimissaan. Yhtiössä on vahvistettu muun muassa seuraavat toiminta-ohjeet -ja politiikat: Selostus YIT-konsernin hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä (Corporate Governance Statement), konsernin ja hallintoelinten työjärjestykset, sisäpiiriohjeistus, konsernin rahoituspolitiikka, laskenta- ja raportointiperiaatteita koskeva ohjeistus, yritysturvallisuuspolitiikka, vastuullisen yritystoiminnan periaatteet, investointiohje sekä ohjeistus yritysostoista.

Eettinen ohjeisto ja väärinkäytöksistä raportoiminen

Yhtenäistimme vuonna 2010 eettisen ohjeistomme, joka sisältää toimintaohjeemme muun muassa seuraavien asioiden suhteen: eturistiriidat, salassapitovelvollisuus ja oikeuksien ja omaisuuden suoja, sisäpiirikauppa, lahjonta ja korruptio, avustukset, kilpailusäännöt, edustaminen ja liikematkat, tasa-arvoinen kohtelu, avoimuus ja asiakirjat sekä osallistuminen sosiaaliseen mediaan.

Mikäli työntekijä havaitsee ohjeiden rikkomuksia, tulee hänen ilmoittaa siitä ensisijaisesti lähimmälle esimiehelleen tai muulle johdolle. Jokaisessa YIT:n toimintamaassa on myös nimetyt, eettisistä asioista vastaavat henkilöt, jotka vievät raportoitujen rikkomusten käsittelyä eteenpäin. Lisäksi otimme vuonna 2010 käyttöön ulkopuolisen tahon ylläpitämän ilmoituskanavan, jonka kautta työntekijöillämme on mahdollisuus ilmoittaa epäilemistään väärinkäytöksistä luottamuksellisesti, tarvittaessa myös nimettömänä. Ilmoituksen voi jättää verkkosivujen kautta tai puhelimitse, 15 kielellä. Jokainen epäilty väärinkäytös selvitetään huolellisesti ja viiveettä ja johtaa asianmukaisiin toimenpiteisiin.

Taloudellisen raportointiprosessin sisäinen valvonta ja riskienhallinta

YIT-konsernin sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa, että liiketoiminnan riskit tunnistetaan ja niitä kontrolloidaan hallitusti. Taloudellisen raportoinnin osalta tavoitteena on varmistaa, että se tuottaa olennaisesti oikeat tiedot julkaistaviin raportteihin sekä johdon tarpeisiin.

Taloudellinen raportointi ja valvonta perustuvat puolivuosittain tehtäviin budjetteihin sekä kuukausittaiseen tulosraportointiin. Projektien ja huoltokohteiden kannattavuutta ja pääoman käyttöä ennustetaan ja valvotaan kuukausittain osana normaalia liiketoiminnan ohjausta.

Taloudellisten riskien tunnistamisesta ja arvioinnista vastaa konsernin talous- ja rahoitusjohto.

Vuonna 2010 otimme käyttöön konsernissa ja toimialoilla yhdenmukaisen menetelmän taloudellisen raportointiriskien tunnistamiseksi ja arvioimiseksi. Riskit arvioidaan vuosittain, ja niiden pohjalta kehitetään valvontatoimenpiteitä ja raportoinnin kontrollipisteitä riskien ennaltaehkäisemiseksi. Vuonna 2010 merkittävimmät taloudellisen raportoinnin riskit liittyivät erityisesti laskentatietojen yhtenäisyyteen johtuen konsernin laajuudesta ja laskentajärjestelmien erilaisuudesta. Tase-erien arvostuksen luotettavuuden kehittäminen on riskienhallinnan painopistealueitamme. Muita esiin nousseita teemoja olivat muun muassa verojen,

riitatapausten ja yrityskauppojen raportoinnin oikeellisuuden varmistaminen.

Taloudelliseen raportointiin liittyviä riskejä hallitaan muun muassa konsernin yhteisen laskentamanuaalin, rahoituspolitiikan, investointiohjeen sekä yrityskauppaohjeistuksen avulla. Käytössämme olevan ulkopuolisen tahon ylläpitämän ilmoituskanavan kautta YIT:läiset voivat ilmoittaa myös kirjanpitoon ja tilintarkastukseen liittyvistä väärinkäytöksistä luottamuksellisesti. Taloudellisen raportoinnin yhtenäisyyttä edistetään myös taloushallinnon yhtenäisellä SAP-järjestelmällä, jonka käyttöä laajensimme konsernissa vuoden 2010 aikana.

▸▸▸ Riskit ja riskienhallinta sivuilla 50–53.
Taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvät sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmät on kuvattu laajemmin Selvityksessä YIT Oyj:n hallinto- ja ohjausjärjestelmästä osoitteessa www.yit.fi/sijoittajat - Corporate Governance

PALKKA- JA PALKKIOSELVITYS

YIT:n palkitsemisjärjestelmien tavoitteena on palkita hyvät suoritukset, lisätä henkilöstön motivaatiota sekä sitouttaa yhtiön johto ja muu henkilöstö pitkäjänteisesti yhtiön tavoitteisiin.

Palkitsemisen päätöksentekojärjestys

YIT Oyj:n yhtiökokous päättää yhtiön hallituksen palkkioista. Hallitus puolestaan päättää toimitusjohtajan ja muiden konsernin avainhenkilöiden, kuten toimitusjohtajan sijaisen ja johtoryhmän jäsenten palkasta ja palkkioista sekä muista toimisuhteen ehdoista.

Hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokunta valmistelee hallituksen jäsenten ja konsernin avainhenkilöiden nimitys- ja palkitsemisasioita sekä konsernin henkilöstöpolitiikkaa. Valiokunta muun muassa valmistelee ehdotukset hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja muiden konsernin avainhenkilöiden valinnasta, heidän palkitsemisestaan ja muista työsuhteen ehdoista. Sen valmisteltavaksi kuuluvat myös konsernin tulospalkkiosäännöt ja muu palkitsemispolitiikka.

Hallituksen palkitseminen

Varsinainen yhtiökokous päätti pitää hallituksen vuoden 2010 palkkiot samoina kuin vuosina 2007–2009, ja hallitukselle maksettiin palkkiota seuraavasti:

- puheenjohtaja 6 000 e/kk (72 000 e/v)
- varapuheenjohtaja 4 500 e/kk (54 000 e/v)
- jäsen 3 500 e/kk (42 000 e/v)

Lisäksi maksettiin kokouspalkkiota 500 euroa jokaiselta hallituksen ja valiokuntien kokoukselta. Koti- ja ulkomaanmatkoilta maksettiin päivärahaa valtion matkustussäännön mukaan.

Ehdotus vuoden 2011 palkkioiksi

Hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokunta teki kokouksessaan 31.1.2011 ehdotukset hallituksen palkkioista 11.3.2011 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle. Valiokunta ehdottaa, että vuonna 2011 hallitukselle maksetaan palkkiota seuraavasti:

- puheenjohtaja 6 600 e/kk (79 200 e/v)
- varapuheenjohtaja 5 000 e/kk (60 000 e/v)
- jäsen 3 900 e/kk (46 800 e/v)

Lisäksi ehdotetaan, että kokouspalkkiota maksetaan 550 euroa jokaiselta hallituksen ja valiokuntien kokoukselta. Koti- ja ulkomaanmatkoilta ehdotetaan maksettavaksi päivärahaa valtion matkustussäännön mukaan.

Osake- ja optio-ohjelmat

YIT Oyj:n hallituksen jäsenet eivät kuulu optio-ohjelmien tai osakepohjaisen kannustinjärjestelmän piiriin.

Johdon palkitsemisjärjestelmät

Konsernin johtoryhmän palkitseminen koostui vuonna 2010

- kiinteästä peruspalkasta
- luontoiseduista kuten auto- ja ateriaedusta
- vuosittaisesta tulospalkkiosta sekä
- pitkävaikutteisista kannustinjärjestelmistä kuten osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä, optiojärjestelmästä ja eläke-etuuksista.

Tulospalkkiot

Palkitsemisen perustana on kiinteä peruspalkka, minkä lisäksi suurin osa konsernin toimihenkilöistä kuuluu tulospalkkiojärjestelmän piiriin. Hallitus vahvistaa puolivuosittain tulospalkkiosäännöt, joiden mukaan palkkiot maksetaan.

HALLITUKSEN PALKITSEMINEN, EUROA

	Hallitus-palkkio	Hallituksen kokoukset	Nimitys- ja palkitsemis-valiokunta	Tarkastus-valiokunta	Yhteensä 2010	Yhteensä 2009
Henrik Ehrnrooth	72 000	6 500	2 000	-	80 500	65 000
Eino Halonen	45 000	6 500	2 000	2 000	55 500	62 500
Reino Hanhinen	51 000	6 500	2 000	1 000	60 500	59 500
Antti Herlin	42 000	5 500	2 000	-	49 500	50 500
Kim Gran	42 000	5 000	-	-	47 000	47 000
Satu Huber	42 000	6 500	-	3 000	51 500	39 750
Lauri Ratia	42 000	6 500	-	3 000	51 500	38 250
Teuvo Salminen*	-	-	-	-	-	11 500
Hallitus yhteensä	336 000	43 000	8 000	9 000	396 000	374 000

*) 11.3.2009 asti

Tulospalkkion suuruus riippuu henkilökohtaisten tulostavoitteiden toteutumisen ohella koko konsernin ja yksikön taloudellisesta tuloksesta sekä kannattavuus-, kasvu- ja kehittämistavoitteiden kuten esimerkiksi työturvallisuustavoitteiden toteutumisesta. Tulosjohtamisjärjestelmään kuuluvat oleellisena osana tulos- ja kehityskeskustelut. Niissä sovitaan avaintulokset ja niiden painoarvot sekä käydään läpi sovittujen avaintulostavoitteiden toteutuminen. Henkilökohtaiseen tulospalkkioon vaikuttavat keskeiset periaatteet ja tuloskauden tavoitteet täsmennetään liiketoimintaryhmä- ja yksikkötasolla.

Toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten vuosittainen tulospalkkio voi olla korkeintaan 40–60 % heidän vuosittaisesta verotettavasta palkastaan ennen tulospalkkiota.

Osakepohjainen kannustinjärjestelmä

YIT Oyj:n hallitus päätti 10.3.2010 ottaa käyttöön osakepohjaisen kannustinjärjestelmän tukemaan yhtiön kannattavan kasvun strategiaa ja täydentämään yhtiössä käytössä olevia palkitsemismuotoja. Järjestelmän tavoitteena on kannustaa henkilöstöä tavoitteelliseen toimintaan, palkita hyvistä suorituksista sekä sitouttaa pitkäaikaiseen ja -jänteiseen työskentelyyn. Hallituksen jäsenet eivät kuulu osakepohjaisen kannustinjärjestelmän piiriin.

Järjestelmässä on kolme ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2010, 2011 ja 2012. Osakkeita jaetaan vuosina 2011, 2012 ja 2013 edellisen vuoden tuloksen perusteella. Vuosittain voidaan jakaa yhteensä enintään noin 700 000 osaketta, joista enintään 20 000 osaketta yhtiön toimitusjohtajalle. Lisäksi kannustinjärjestelmän piiriin kuuluvat henkilöt saavat osan palkkiostaan rahana, joka kattaa osakepalkkiosta aiheutuvat laskennalliset verot ja veronluonteiset maksut. Kannustinjärjestelmän piiriin kuuluvilla henkilöillä on velvollisuus olla luovuttamatta osakkeita kahteen vuoteen niiden saamisesta eli ns. sitouttamisjakson aikana. Mikäli henkilön työ- tai toimisuhde konserniin päättyy sitouttamisjakson aikana, on hänen palautettava palkkiona annetut osakkeet yhtiölle vastikkeetta. Hallituksella on kaikissa tilanteissa palkkioiden kohtuullistamismahdollisuus.

Yhtiön hallitus päättää ansaintajakson ansaintakriteerit ja palkitsemisjärjestelmän piiriin kuuluvat henkilöt vuosittain. Vuonna 2010 osakepalkkioiden ansaintakriteereinä olivat sijoitetun pääoman tuotto ja liikevaihdon kasvu. Palkitsemisjärjestelmään kuului 255 henkilöä.

Optio-ohjelma

YIT Oyj:n optio-ohjelma päättyi 30.11.2010. Kevään 2006 yhtiökokous antoi merkittäväksi vastikkeetta yhteensä enintään 300 000 K, 900 000 L, 900 000 M ja 900 000 N optio-oikeutta. Vuonna 2010 osakkeita voitiin merkitä N optio-oikeuksien perusteella 1.4.–30.11. välisenä aikana. Ohjelmassa oli mukana toimitusjohtaja, tämän sijainen sekä muita konsernin johto- ja avainhenkilöitä, yhteensä noin 350 henkeä. Hallituksen jäsenet eivät kuuluneet optiojärjestelmän piiriin.

▸▸ Optio-ohjelman tiedot ovat luettavissa internetsivuillamme osoitteessa www.yit.fi/sijoittajat - Osake - Optio-oikeudet

Eläke, eläkeikä ja irtisanomiskorvaus

Toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen ja yhden konsernin johtoryhmän jäsenen toimisopimuksen mukainen eläkeikä on 62 vuotta, ja sopimusten mukaan eläke on 60 % Suomen eläkelakien mukaan lasketusta eläkepalkasta. Muilta osin johtoryhmän jäsenten eläkeikä on lakisääteinen. Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen toimisopimuksen mukainen irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli yhtiö irtisanoo sopimuksen, toimitusjohtajalle ja toimitusjohtajan sijaiselle maksetaan lisäksi 12 kuukauden palkkaa vastaava erillinen korvaus.

Toimitusjohtajan ja johtoryhmän palkitseminen vuonna 2010

Rahapalkan lisäksi toimitusjohtaja Juhani Pitkäkosken luontaisetuihin vuonna 2010 kuului työsuhdeauto ja ateriaetu. Vuonna 2010 toimitusjohtajan palkka (kiinteä palkka + luontoisedut) kasvoi 13 prosenttia. Maksettu tulospalkkio on sidoksissa konsernin taloudelliseen tulokseen ja hallituksen asettamiin henkilökohtaisiin avaintuloksiin. Vuonna 2010 maksettu tulospalkkio vastasi noin 5 kuukauden säännöllistä kuukausiansiota.

Toimitusjohtajalle maksettiin vuonna 2010 tulospalkkiota yhteensä 183 634 euroa. Tästä 96 821 euroa maksettiin vuoden 2009 tuloksen perusteella ja 86 813 euroa vuoden 2010 perusteella. Muulle johtoryhmälle maksettiin vuonna 2010 tulospalkkiota yhteensä 331 464 euroa. Tästä 173 256 euroa maksettiin vuoden 2009 tuloksen perusteella ja 158 208 euroa vuoden 2010 perusteella.

YIT:n optio-ohjelma päättyi 30.11.2010, eikä YIT:n toimitusjohtajalla ja toimitusjohtajan sijaisella näin ollen ollut vuoden 2010 lopussa hallussaan optioita. Heille ei myöskään jaettu osakkeita, sillä vuonna 2010 käyttöön otetussa osakepohjaisessa kannustinjärjestelmässä jaetaan osakkeita ensimmäisen kerran vuonna 2011.

▸▸ Hallituksen, toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän osake-omistus 31.12.2010 on avattu sivuilla 55–57. Ajantasaiset omistustiedot henkilöittäin YIT:n internetsivuilla osoitteessa www.yit.fi/sijoittajat - Omistajat - Sisäpiiriläisten osakeomistus

TOIMITUSJOHTAJAN JA JOHTORYHMÄN PALKITSEMINEN, EUROA

	Kiinteä palkka	Luontais-edut	Tulos-palkkio	Optiotulot	Yhteensä 2010	Yhteensä 2009
Toimitusjohtaja	473 556	11 558	183 634	-	668 747	542 859
Muu johtoryhmä yhteensä	1 227 897	83 516	331 464	-	1 642 877	1 697 960

Sisältää johtoryhmän jäsenten yhteenlasketut palkat ajalta, jolloin he ovat olleet johtoryhmän jäseniä.

Riskienhallinta tukee tavoitteidemme saavuttamista

YIT:n riskienhallintapolitiikan tavoitteena on merkittävimpien riskitekijöiden tunnistaminen ja niiden optimaalinen hallinta siten, että yhtiön strategiset ja taloudelliset tavoitteet saavutetaan. Vuonna 2010 riskienhallintamme keskittyi muun muassa Venäjän markkinatilanteen muutoksiin vastaamiseen sekä yrityskaupan toteuttamiseen Keski-Euroopassa.

YIT luokittelee riskeiksi tekijät, jotka toteutuessaan vaarantaisivat konsernin strategisten ja taloudellisten tavoitteiden saavuttamisen. Riskitekijöiden tunnistamisessa ja niiden hallinnassa on huomioitu liiketoiminnan ja toimintaympäristön erityispiirteet. YIT:n toiminnassa merkittävimpiä liiketoiminnallisia riskejä liittyy markkinatilanteen muutoksiin reagointiin, yrityskauppa- ja tontti-investointien ohjaamiseen sekä sopimusten ja projektien hallintaan.

YIT:n riskienhallintapolitiikan lähtökohtana on konsernin kokonaisriskiposition, ei ainoastaan yksittäisten riskitekijöiden hallinta. Riskejä arvioidaan sekä niiden todennäköisyyden että mahdollisen taloudellisen vaikutuksen mukaan. Riskienhallinta on ennakoivaa, koordinoitua ja systemaattista. Onnistuneen riskienhallinnan avulla kasvatetaan yhtiön arvoa ja turvataan YIT:n eri sidosryhmien etujen toteutuminen. Hallitulla riskien ottamisella voi olla myönteinen vaikutus yhtiön kehitykseen.

Organisointi

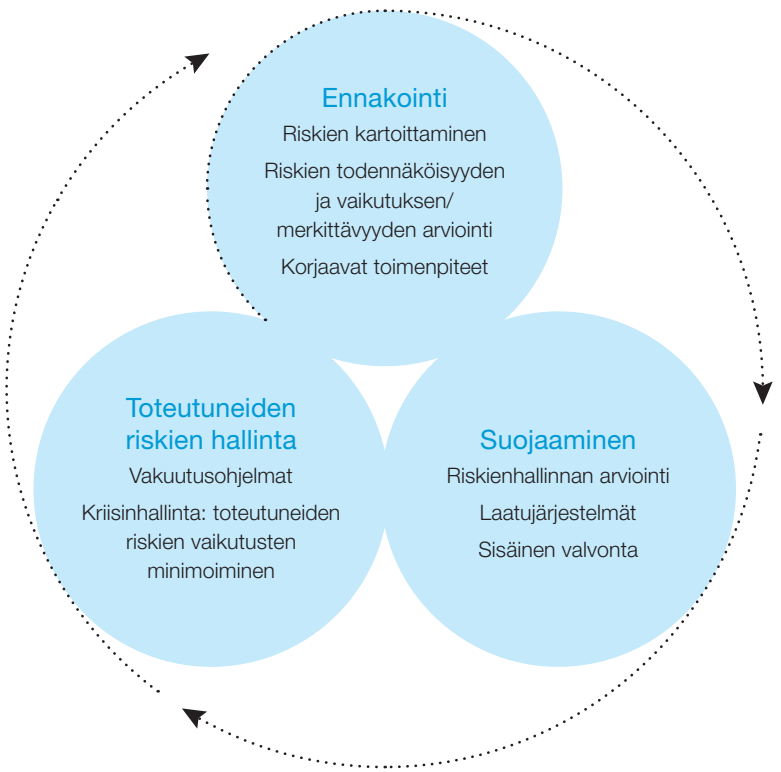
Hallitus hyväksyy riskienhallintapolitiikan ja sen tavoitteet sekä ohjaa ja valvoo riskienhallinnan suunnittelua ja toteutusta. Tarkastusvaliokunta avustaa hallitusta YIT-konsernin raportointi- ja laskentaprosessien valvonnassa mukaan lukien sisäinen valvonta, riskienhallinta, sisäinen tarkastus sekä tilintarkastuksen valvonta ja ohjaus.

Toimitusjohtajalla on kokonaisvastuu riskienhallinnasta. Toimitusjohtaja vastaa organisoinnista sekä riskienhallintastrategian suunnittelusta, kehittämisestä, koordinoinnista ja seurannasta sekä jalkautuksesta ja viestinnästä koko organisaatiossa. Toimitusjohtaja raportoi hallitukselle.

Toimialojen johtajat tunnistavat, arvioivat ja valvovat oman toimialansa merkittävimmät riskit ja tekevät suunnitelmat niihin varautumiseksi sekä huolehtivat riskienhallinnan toteutuksesta ja valvonnasta. Toimialojen johto raportoi toimitusjohtajalle.

Taloudellisten riskien tunnistamisesta ja arvioinnista vastaavat talous- ja rahoitusjohtajat, jotka raportoivat toimiala- ja konsernijohdolle.

Konsernin sisäisen tarkastuksen organisaatio tukee YIT:n johtoa riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan järjestämisessä ja kehittämisessä. Sisäinen tarkastus raportoi hallituksen tarkastusvaliokunnalle ja hallinnollisesti konsernin talousjohtajalle.



Prosessi

YIT:n riskienhallinta on integroitu osa konsernin johtamis-, seuranta- ja raportointijärjestelmiä. Riskienhallinta kattaa riskin tunnistamisen, arvioinnin sekä varautumissuunnitelmat kaikkien pääriskikategorioiden osalta. Riskit on jaettu strategisiin, operatiivisiin, taloudellisiin ja tapahtumariskeihin.

Strateginen riskiarviointi tehdään konsernin laajuisesti kaksi kertaa vuodessa strategian ja vuosisuunnitelman käsittelyn yhteydessä. Arvioinnin tuloksena toimialojen, konsernipalvelujen ja konsernitason merkittävimmät riskit kootaan riskirekisteriin ja luokitellaan riskimatriisiin niiden todennäköisyyden ja mahdollisen taloudellisen vaikutuksen mukaan. Riskiraportit käsitellään YIT:n hallituksessa, konsernin johtoryhmässä ja toimialojen johtoryhmissä.

Operatiiviset ja tapahtumariskit raportoidaan yksikkö-, liiketoimintaryhmä- ja toimialatasolla kuukausittain osana normaalia tulosseurantaa.

Taloudellisista riskeistä raportoidaan yksikkö-, liiketoimintaryhmä- ja toimialatasolla kuukausittain osana normaalia tulosseurantaa sekä neljännesvuosittain hallituksen tarkastusvaliokunnalle. Taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvät riskit tunnistetaan ja arvioidaan vuosittain.

MERKITTÄVIMMÄT RISKIT

Strategiset riskit

Toimintaympäristön muutokset

Taloudellisten, demografisten, teknologisten sekä poliittisten tekijöiden muutokset vaikuttavat YIT:n palvelujen kysyntään ja vallitsevaan kustannustasoon. Toimintaympäristöön liittyvien riskien hallinnan merkitys korostuu Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla, jossa toiminnan painopiste on investointivaltaisessa omaperustaisessa asuntotuotannossa Venäjällä sekä Baltian ja Keskisen Itä-Euroopan maissa.

YIT on kehittänyt konsernin liiketoimintarakennetta tasapainoiseksi ja talouden heilahteluita sietäväksi. Vakaasti kehittyvää huolto- ja kunnossapitoliiketoimintaa on kasvatettu. Toimintaa on laajennettu maantieteellisesti, jolloin talouden muutokset vaikuttavat eri aikaan eri markkina-alueilla. Jatkuvan seurannan ja analysoinnin avulla pyritään reagoimaan toimintaympäristön muutoksiin ajoissa sekä hyödyntämään niiden tarjoamia uusia liiketoimintamahdollisuuksia.

▸▸ Toimintaympäristöstä on kerrottu tarkemmin sivuilla 12–15.

Yrityskauppojen toteuttaminen

Suurten yrityskauppojen toteutus sekä laajentuminen uusille maantieteellisille alueille edellyttävät liiketoiminnallisten tekijöiden lisäksi kulttuuristen, lainsäädännöllisten ja poliittisten tekijöiden huomioimista ja hallintaa. YIT:n tavoitteena on toteuttaa yrityskauppoja pääasiassa Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalla. Yrityskaupoin vahvistetaan nykyistä markkina-asemaa Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa sekä laajennutaan uusiin toimintamaihin.

Yrityskauppoihin ja ulkoistuksiin liittyviä riskejä hallitaan valitsemalla kohteita, jotka täyttävät niille asettamamme kriteerit. Tehokkailla integraatioprosesseilla YIT:n arvot, toimintatavat ja strategia tehdään tutuiksi uudelle henkilöstölle. Organisaation laajentuessa ja kansainvälistyessä hallinnointi-, toiminta- ja raportointijärjestelmiä yhtenäistetään eri maissa ja toimialoilla. YIT:n menestystekijöihin kuuluvat vahva yrityskulttuuri ja selkeä johtamisjärjestelmä.

Pääoman hallinta

Suurin osa YIT:n tarjoamista palveluista on henkilötyövaltaista liiketoimintaa, joka vaatii vain vähän investointeja. Omaperustaiset asunto- ja toimitilahankkeet kuitenkin edellyttävät investointeja tonttikantaan, ja pääomaa sitoutuu myös tonttien kehittämiseen sekä käynnissä olevaan tuotantoon.

Riskienhallinnassa keskeistä on pitää konsernin rakenne sellaisena, että investointivaltainen liiketoiminta sekä henkilötyövaltainen, hyvin kassavirtaa tuottava liiketoiminta ovat tasapainossa suhteessa keskenään. Investointivaltaisissa liiketoiminnoissa pääoman määrää säädellään vähentämällä tai lisäämällä hankkeiden aloituksia ja tontti-investointeja sekä kehittämällä tonttien hankintaehtoja. Investoinnit käsittelee niiden koosta riippuen joko toimialajohtaja, toimitusjohtaja tai hallitus. Yrityksen kokonaisriskitaso otetaan huomioon ja markkinatilanteen muutoksiin voidaan reagoida nopeasti.

Operatiiviset riskit

Tonttihankinnat

Omaperustaisissa asunto- ja toimitilahankkeissa YIT vastaa hankkeiden koko toteutuksesta tonttien hankinnasta ja kehittämisestä alkaen. Tontteja hankitaan toimintamaissa, joissa YIT toimii rakentajana - Suomessa, Venäjällä, Baltian maissa sekä Tshekissä ja Slovakiassa - sekä yksityiseltä että julkiselta sektorilta.

Osana riskienhallintaa selvitetään tonttien omistusoikeudet sekä infrastruktuuriliityntöihin ja esimerkiksi ympäristövaatimuksiin liittyvät seikat. Varmistamme, että sopimusehdot ovat kohtuulliset. Tonttihankintoja arvioidaan alueellisten mahdollisuuksien ja asiakastarpeiden sekä pääoman hallinnan näkökulmista.

Myyntiriski

Omaperustaisissa asuntohankkeissa YIT vastaa asuntojen myymisestä ja omaperustaisissa toimitilahankkeissa kohteiden vuokraamisesta ja myymisestä. Konsernin tilauskanta sisältää siten myynti- ja hintariskillistä tuotantoa. Tilauskannan myyntiriski syntyy pääasiassa rakenteilla olevista ja valmiista asunnoista, joita ei ole vielä myyty. Omaperustaiset toimitilahankkeet myydään sijoittajille tavallisesti ennen hankkeen rakentamisen käynnistymistä tai rakentamisen alkuvaiheen aikana.

YIT hallitsee myyntiriskiä sopeuttamalla asuntoaloitustensa määrän arvioituun asuntokysyntään ja myymättömien asuntojen lukumäärään. Suunnittelunohjauksella varmistetaan, että asuntojen huoneistojakauma ja muut ominaisuudet ovat kustannustehokkaita ja vastaavat markkinakysyntää. Toimitilahankkeissa varaudutaan tekemään uusia sopimusjärjestelyjä hankkeiden rahoituksen turvaamiseksi.

Urakkatarjoukset ja palvelusopimukset

YIT:n liiketoiminta koostuu tuhansista projekteista ja palvelusopimuksista, minkä vuoksi erilaisten sopimusten hallintaan on kiinnitettävä huomiota. Kilpailu-urakoissa ollaan valikoivia urakoiden sisältämien riskien ja kannattavuuden suhteen.

Kaikkien urakoiden ja sopimusten sisältö, riskit ja sopimusehdot käsitellään määriteltyjen prosessien mukaisesti. Tarjousvaltuudet on määritelty hankkeiden taloudellisen merkityksen mukaisesti.

Projektinhallinta

Yksittäisiä suuria projekteja on YIT:n toiminnassa suhteellisen vähän konsernin kokoon nähden. Projektin kustannusten ja toteutuksen hallinta on keskeistä etenkin kiinteistökehityshankkeissa, jotka ovat luonteeltaan yksittäisiä suuria projekteja. Myös kilpailu-urakoiden hallinta vaatii syvällistä projektinjohto-osaamista, jotta tavoiteltu kannattavuus saavutetaan. Pitkissä palvelusopimuksissa YIT sitoutuu sovittuun palvelutasoon ja hinnoitteluperusteisiin.

Projektinjohtohenkilöstöltä edellytetään määriteltyä osaamista, ja johtamisessa noudatetaan yhteisiä päätöksentekoprosesseja ja laatujärjestelmiä. Hankkeiden etenemistä seurataan ja kontrolloidaan eri vaiheissa sekä urakka- että omaperustaisessa tuotannossa. Kannattavuuden seuranta ulottuu läpi koko organisaation hanketasolta konsernitasolle.

Henkilöstö

Suuri osa YIT:n liiketoiminnasta on henkilötyövaltaista, joten osaavan henkilöstön saatavuus on edellytys orgaaniselle kasvulle. Pitkällä aikajänteellä työvoiman saatavuus on haaste väestön ikärakenteen murroksesta johtuen.

Osaava ja riittävä henkilöstö pyritään varmistamaan vaalimalla YIT:läistä kulttuuria ja arvoja sekä hyvää työilmapiiriä. Nykyisen henkilöstön sitoutuneisuutta ja YIT:n kiinnostavuutta työnantajana tuetaan mielekkäillä työtehtävillä, kannustavalla palkitsemisella, tarjoamalla mahdollisuuksia koulutukseen ja työkiertoon sekä tekemällä yhteistyötä oppilaitosten kanssa. Lisäksi huolehditaan avainhenkilöiden seuraajasuunnittelusta.

Eettisen toiminnan varmistamiseksi konsernissa on yhteiset eettiset säännöt ja tehokkaat keinot väärinkäytöksien ehkäisyyn sekä niistä ilmoittamiseen ja niiden käsittelyyn. Ohjeita käsitellään säännöllisesti, ja niiden noudattamista valvotaan sisäisellä tarkastuksella ja tilintarkastuksella.

Taloudelliset riskit

Taloudellisia riskejä ovat likviditeetti-, luotto- ja vastapuoli-, korko- ja valuuttakurssiriskit sekä raportointiprosessiin liittyvät riskit. Taloudellisia riskejä hallitaan osana liiketoiminnan sisäistä valvontaa, laskenta- ja rahoituspolitiikoilla sekä sisäisellä tarkastuksella ja tilintarkastuksella.

Liiketoimintayksiköt hallitsevat likviditeettiriskiä puolivuosittaisella kassavirtasuunnittelulla sekä kuukausittaisilla kassavirtaennusteilla. Ne vastaavat myös myyntisaamisiin liittyvien riskien hallinnasta.

Konsernin rahoitusosasto huolehtii koko konsernin rahoituslähteiden riittävyydestä ja monipuolisuudesta sekä siitä, että rahoituksen maturiteettijakauma on tasapainoinen. Se vastaa myös johdannaissopimuksiin sekä rahavaroihin liittyvän vastapuoliriskin hallinnasta. Konsernin rahoitusosasto toteuttaa konsernin suojauspolitiikkaa.

▸▸▸ Rahoitusriskeistä on kerrottu vuoden 2010 tilinpäätöksen liitetiedoissa sivuilla 73–74.

▸▸▸ Taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmät on kuvattu Selvityksessä YIT Oyj:n hallinto- ja ohjausjärjestelmästä osoitteessa yit.fi/sijoittajat - Corporate Governance.

Riskienhallinnan painopisteet 2010

Vuonna 2010 riskienhallinnan painopisteinä olivat Venäjän markkinatilanteen muutoksiin reagointi, Keski-Euroopassa toteutetun yrityskaupan haltuunotto sekä projektinhallinta-osaamisen kehittäminen.

YIT onnistui vastaamaan Venäjän asuntokysynnän kasvuun siten, että tuotanto- ja myyntimäärät kasvoivat selvästi edellisestä vuodesta. Samanaikaisesti myyntiriski pysyi hallinnassa, sillä myynnissä olevien asuntojen varanto ei noussut oleellisesti.

Keski-Euroopassa elokuun lopussa toteutunut yrityskauppa kasvatti konsernin tilauskantaa. Vuonna 2010 ostettujen yritysten integrointi ja liiketoiminnan kehittäminen käynnistyivät suunnitelmien mukaisesti.

Projektinhallinnan prosesseja kehitettiin sekä asuntotuotannon että kiinteistötekniikan ja teollisuuden hankkeissa. Oikeanlaisen toimintakulttuurin lisäksi keskeistä on nopea ja hallittu päätöksenteko investointien ja urakkatarjousten suhteen sekä säännöllinen ja kattava projektien etenemisen seuranta.

Tapahtumariskit

Tapahtumariskejä voivat olla henkilö- tai tietoturvaan liittyvät onnettomuudet tai toimitiloille, projektikohteille tai muulle omaisuudelle sattuvat äkilliset ja ennalta arvaamattomat esinevahingot kuten tulipalot, sortumiset ja varkaudet.

YIT noudattaa konsernin laajuista turvallisuuspolitiikkaa, joka kattaa turvallisuuden eri osa-alueet. Työturvallisuusasioissa järjestetään laajasti koulutusta ja sen kehittymistä seurataan yksikkötasolta konsernin johtoryhmään ja hallitukseen. IT-infrastuktuuria ja käytäntöjä hallitaan IT-politiikoilla, jotka kattavat mm. tietoverkkoja, virustorjuntaa ja lisenssejä koskevat ohjeet. Tapahtumariskejä hallitaan lisäksi poikkeustilanteisiin tehdyillä suunnitelmilla sekä tavoitteellisella vakuutuspolitiikalla. Toiminnan kokonaislaajuuteen nähden suuria projekteja, joiden vakuuttamista pitäisi tarkastella erikseen, on vain harvoin.

YIT:N MERKITTÄVIMMÄT RISKIT VUODEN 2010 LOPUSSA

Riskit	Hallintakeinot	Prosessi
STRATEGISET RISKIT		
• Toimintaympäristön muutokset	• Tasapainoinen liiketoimintarakenne • Ennakointi-, seuranta- ja analysointiprosessit sekä reagointiherkkyys	Strateginen riskiarviointi tehdään konsernitasolla, toimialoittain ja konsernipalveluista vuosittain osana strategista suunnittelua. Riskiarviointia tarkennetaan puolivuosittaisen budjetoinnin yhteydessä. Raportit käsitellään YIT:n hallituksessa, konsernin johtoryhmässä ja toimialojen johtoryhmissä.
• Yrityskaupat	• Valintakriteerit, integraatio-ohjelmat, hallinnointijärjestelmien kehittäminen	
• Pääoman hallinta	• Tasapainoinen liiketoimintarakenne • Investointien määrä, hankkeiden aloitukset	
OPERATIIVISET RISKIT		
• Tonttihankinnat	• Tonttia koskevien ehtojen ja mahdollisuuksien analysointi • Sopimusehdot	Operatiiviset riskit raportoidaan yksikkö-, liiketoimintaryhmä- ja toimialatasolla kuukausittain osana normaalia tulosseurantaa.
• Myyntiriski	• Aloitusten sopeuttaminen myyntivauhtiin • Suunnittelunohjaus • Sopimusjärjestelyt	
• Urakkatarjoukset ja palvelusopimukset	• Tarjous- ja riskianalyysit • Sopimusosaaminen	
• Projektinhallinta	• Henkilöstön osaaminen ja laatujärjestelmät • Päätöksentekovaltuudet ja säännöllinen auditointi • Kannattavuusseuranta	
• Henkilöstö	• Kulttuuri, työilmapiiri, työtehtävät, koulutus- ja urasuunnittelu • Eettiset ohjeet	
TALOUDELLISET RISKIT		
• Likviditeetti-, luotto- ja vastapuoli-, korko- ja valuuttakurssiriskit • Taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvät riskit	• Laskenta- ja rahoituspolitiikat • Sisäinen tarkastus ja tilintarkastus	Taloudellisista riskeistä raportoidaan kuukausittain osana normaalia tulosseurantaa sekä neljännesvuosittain tarkastusvaliokunnalle. Taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvät riskit tunnistetaan ja arvioidaan vuosittain.
TAPAHTUMARISKIT		
• Henkilö- tai tietoturvaan liittyvät onnettomuudet tai omaisuudelle sattuvat esinevahingot	• Turvallisuuspolitiikka • Vakuutuspolitiikka ja -suunnitelmat	Tapahtumariskit raportoidaan välittömästi kriisiohjeistusten mukaisesti sekä yksikkö-, liiketoimintaryhmä- ja toimialatasolla kuukausittain osana normaalia tulosseurantaa.

Hallitus 31.12.2010

Henrik Ehrnrooth

Puheenjohtaja

s. 1954, maa- ja metsätaloustieteiden kandidaatti, diplomiekonomi, Pöyry Oyj:n hallituksen puheenjohtaja

Hallituksen puheenjohtaja 2009–
Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtaja 2009–
Hallituksessa 2009–

Henrik Ehrnrooth omistaa välillisesti yhdessä veljiensä Georg Ehrnroothin ja Carl-Gustaf Ehrnroothin kanssa määräysvallan Structor S.A:ssa, joka on YIT:n suurin osakkeenomistaja.

Keskeinen työkokemus:
Pöyry Oyj, pääjohtaja, 1995–1997
Pöyry Oyj, toimitusjohtaja, 1986–1995
Pöyry Oyj, vastuussa useista tutkimus- ja kehitysprojekteista, 1981–1985
Pöyry Oyj, ekonomisti, 1979–1981

Luottamustehtävät:
Pöyry Oyj, hallituksen puheenjohtaja, 2003–
Otava-Kuvalehdet Oy, hallituksen jäsen, 1988–

Osakeomistus 31.12.2010: 13 400 000

Reino Hanhinen

Varapuheenjohtaja

s. 1943, diplomi-insinööri, tekniikan tohtori h.c., vuorineuvos

Hallituksen varapuheenjohtaja 2010–
Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen 2008–
Hallituksen puheenjohtaja 1989–2000 ja 2006–2008
Hallituksessa 1988–

Riippumaton yhtiöstä ja sen suurimmista osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:
YIT-Yhtymä Oyj, konsernijohtaja, 2000–2005, toimitusjohtaja 1987–2005; Perusyhtymä Oy, toimitusjohtaja, 1986–1987, YIT Oy Yleinen Insinööritoimisto, toimitusjohtaja, 1985–1986; Oy PPTH-Norden Ab, toimitusjohtaja, 1976–1985; YIT Oy Yleinen Insinööritoimisto, jaostopäällikkö, 1974–1976, työpäällikkö, 1968–1974

Luottamustehtävät:
Rautaruukki Oyj, hallituksen puheenjohtaja, 2009–
Kone Oyj, hallituksen jäsen, 2005–

Osakeomistus 31.12.2010: 132 300

Kim Gran

s. 1954, diplomiekonomi, vuorineuvos, Nokian Renkaat Oyj:n toimitusjohtaja

Hallituksessa 2008–

Riippumaton yhtiöstä ja sen suurimmista osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:
Nokian Renkaat Oyj, toimitusjohtaja 2000–, varatoimitusjohtaja,1995–2000; Pechiney Cebal (UK), toimitusjohtaja,1992–1995; Cebal-Printal (UK), tehtaanjohtaja,1988–1995; Printal Oy-Huhtamäki, markkinointijohtaja,1987–1988

Luottamustehtävät:
Kemianteollisuus ry, hallituksen varapuheenjohtaja, 2007–; Konecranes Oyj, hallituksen jäsen 2007–; Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, hallintoneuvoston jäsen, 2006–; Suomalais-venäläinen kauppakamari (SVKK), hallituksen jäsen, 2006–; Nokian Renkaat Oyj, hallituksen jäsen, 2002–; Kumiteollisuus ry, hallituksen puheenjohtaja, 2001–

Osakeomistus 31.12.2010: 7 700

Eino Halonen

s. 1949, ekonomi, rahoitusneuvos

Tarkastusvaliokunnan jäsen 2010–
Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen 2008–
Hallituksen varapuheenjohtaja 2003–2009
Hallituksessa 2000–

Riippumaton yhtiöstä ja sen suurimmista osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi, toimitusjohtaja, 2000–2007; Henkivakuutusosakeyhtiö Pohjola, toimitusjohtaja,1998–1999; Merita Nordbanken, varatoimitusjohtaja, aluepankinjohtaja, 1998; Merita Pankki Oy, johtaja, johtokunnan jäsen 1996–1997; Kansallis-Osake-Pankki, 1971–1995

Luottamustehtävät:
Metsäliitto Osuuskunta, hallituksen jäsen, 2006–
Cramo Oyj, hallituksen jäsen, 2003–

Osakeomistus 31.12.2010: 27 690

Antti Herlin

s.1956, kauppatieteiden tohtori h.c., taiteen tohtori h.c., KONE Oyj:n hallituksen puheenjohtaja

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen 2008–
Hallituksessa 2004–

Riippumaton yhtiöstä ja sen suurimmista osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:
KONE Oyj, konsernin pääjohtaja 1996–2006

Luottamustehtävät:
Sanoma Oyj, hallituksen jäsen, 2010–; Solidium, hallituksen jäsen, 2008–; KONE Oyj, hallituksen puheenjohtaja, 2003–; Teknologiateollisuus ry, hallituksen jäsen 1996–; Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, hallintoneuvoston varapuheenjohtaja, 2004–

Osakeomistus 31.12.2010: 788 980

Satu Huber

s. 1958, kauppatieteiden maisteri, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiolan toimitusjohtaja

Tarkastusvaliokunnan jäsen 2009–
Hallituksessa 2009–

Riippumaton YIT:stä ja sen suurimmista osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola, toimitusjohtaja, 2008–; Finassialan Keskusliitto, toimitusjohtaja, 2006–2008; Valtiokonttori, toimialajohtaja, 1997–2006; Merita Investment Banking, ryhmänjohtaja, First Vice President, Investment Banking, 1995–1997; Suomen Yhdyspankki Oy/Merita Pankki, Vice President, 1986–1995; Citibank NA London, Executive Trainee; Citibank Oy, Helsinki Account Officer, 1982–1986

Luottamustehtävät:
Finnair Oyj, hallituksen jäsen, 2006–; Suomen Kulttuurirahasto, hallintoneuvoston jäsen, 2009–; Työeläkevakuuttajat TELA, hallituksen jäsen, 2008–; Valtion omistajaohjauksen asiantuntijaryhmä, jäsen, 2008–; Huoltovarmuusneuvosto, jäsen, 2008–

Osakeomistus 31.12.2010: 900

Lauri Ratia

s. 1946, diplomi-insinööri

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja 2010–
Tarkastusvaliokunnan jäsen 2009–
Hallituksessa 2009–

Riippumaton YIT:stä ja sen suurimmista osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:
CRH plc Europe Materials, Senior Advisor for Russia, 2007–2008; Lohja Rudus konserni, toimitusjohtaja, 1998–2006; Scancem International ANS, Oslo, Norja, varatoimitusjohtaja ja Lohja Rudus Oy Ab, toimitusjohtaja, 1996–1997; Euroc Abp, Malmö, Ruotsi, Valmisbetoni ja Kiviaines -divisioona ja Lohja Rudus Oy Ab, toimitusjohtaja, 1994–1996; Kone Oyj, alue- ja kehitysjohtaja, 1993–1994; Euroventures Nordica Ab, Tukholma, Ruotsi, pääomasijoittaminen, partneri, 1990–1993; Nokia Oyj, Nokia Robotit toimitusjohtaja, 1989–1990; Nokia Oyj, yrityssuunnittelujohtaja, 1987–1989; Nokia Inc, Yhdysvallat, toimitusjohtaja 1981–1987; Nokia Oyj, Koneet, markkinointi- ja myyntijohtaja, 1978–1980

Luottamustehtävät:
Paroc Oy, hallituksen puheenjohtaja, 2010–; VR-Yhtymä Oy, hallituksen puheenjohtaja, 2008–; Samesor Oy, hallituksen jäsen, 2008–; Inspecta Oy, hallituksen jäsen, 2007–; Sponda Oyj, hallituksen puheenjohtaja, 2007–; Medisize Oy, hallituksen puheenjohtaja, 2006–; Edita Oyj, hallituksen puheenjohtaja, 2005–

Osakeomistus 31.12.2010: 5 400

- Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen
- Tarkastusvaliokunnan jäsen

Hallituksen sihteerinä toimi YIT:n hallintojohtaja Antero Saarilahti, jonka esittely on luettavissa johtoryhmän esittelyn yhteydessä.

▸▸▸ Ajantasaiset omistustiedot: www.yit.fi/sijoittajat - Omistajat - Sisäpiiriläisten osakeomistus

Johtoryhmä 31.12.2010

Juhani Pitkäkoski

Puheenjohtaja

YIT Oyj:n toimitusjohtaja

s. 1958, oikeustieteen kandidaatti

Konsernin palveluksessa vuodesta 1988

Keskeinen työkokemus:
YIT Oyj, toimitusjohtaja, 2008–; Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan johtaja, 2009; Kiinteistötekniset palvelut -toimialan johtaja, 2003–2008; YIT Installaatiot Oy, toimitusjohtaja, 2002–2003; YIT Teollisuus Oy, varatoimitusjohtaja, 2000–2002; YIT Service Oy, toimitusjohtaja, 1998–2000; YIT-Yhtymä Oy, yksikönjohtaja, 1997–1998; YIT Huber Teollisuus Ab, toimitusjohtaja, 1994–1996; Oy Huber Ab, tehdaspalveluyksikön johtaja, 1991–1994; Oy Huber Ab, lakimies,1988–1991; Suomen Sähköurakoitsijaliitto, lakimies, 1986–1988

Luottamustehtävät:
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Tapiola, hallintoneuvoston jäsen, 2009–

Osakeomistus 31.12.2010: 26 000

Kari Kauniskangas

Varapuheenjohtaja

YIT Oyj:n varatoimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen, Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialan johtaja

s. 1974, diplomi-insinööri, kauppatieteiden kandidaatti

Konsernin palveluksessa vuodesta 1997

Keskeinen työkokemus:
YIT Oyj, Varatoimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen, 2008–; YIT Rakennus Oy, toimitusjohtaja, 2009–; YIT Rakennus Oy, Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialan johtaja, 2008–; YIT Rakennus Oy, Toimitilat, liiketoimintaryhmän johtaja, 2005–2007; YIT Rakennus Oy, Talonrakennus Oulu, aluejohtaja, 2001–2005; Sonera Living Oy, tuoteryhmäpäällikkö, 2000–2001; YIT-Yhtymä Oyj, Uudenmaan asuntotuotanto, laatu- ja kehitysvastaava, 1998–2000; YIT-Yhtymä Oyj, Uudenmaan asuntotuotanto, työmaainsinööri, 1997–1998

Luottamustehtävät:
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, hallintoneuvoston jäsen, 2009–

Osakeomistus 31.12.2010: 1 000

Tero Kiviniemi

Suomen rakentamispalvelut -toimialan johtaja

s. 1971, diplomi-insinööri, Executive MBA

Konsernin palveluksessa vuodesta 1996

Keskeinen työkokemus:
Suomen rakentamispalvelut -toimialan johtaja, 2009-; YIT Rakennus Oy: Infrapalvelut, liiketoimintaryhmän johtaja, 2008–2009; Rakennustekniset ja alueelliset infrapalvelut, yksikön johtaja, 2005–2008; Rakennustekniset työt, rakennuspäällikkö, 2002–2005; Sillanrakennus, työpäällikkö, 1999–2002; Sillanrakennus, projekti-insinööri, 1998–1999; Asuntotuotanto Uusimaa, projekti-insinööri, 1996–1998; Insinöörityö Hentinen Oy,1992–1996; Hai Phong Construction Company No 16, Vietnam,1995; Haka Oy,1993; Skanska Väst AB, Ruotsi,1988–1990

Luottamustehtävät:
Talonrakennusteollisuus Ry, hallituksen puheenjohtaja 2011-; Infra Ry, hallituksen varapuheenjohtaja, 2011–; Rakennuspooli, puheenjohtaja, 2010–; Elinkeinoelämän keskusliitto, edustajiston jäsen, 2010–; Rakennusteollisuus Ry, hallituksen jäsen, 2009–; Pioneerimuseosäätiö, hallituksen jäsen, 2007–

Osakeomistus 31.12.2010: 12

Timo Lehtinen

YIT Oyj:n talousjohtaja

s. 1964, kauppatieteen maisteri, Executive MBA

Konsernin palveluksessa vuodesta 2006

Keskeinen työkokemus:
YIT Oyj, talousjohtaja, 2009–; YIT Rakennus Oy, talous- ja rahoitusjohtaja, 2006–2009. Vastuualueena sekä Suomen rakentamispalvelut että Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialojen taloushallinto ; Affecto Oyj, talous- ja rahoitusjohtaja (CFO), 2006.; Saunalahti Group Oyj, talousjohtaja (CFO), 2003–2006; Auria Oy, hallintojohtaja, varatoimitusjohtaja, 2001–2003; West Capital Oy, toimitusjohtaja, 1999–2003; Aker Finnyards Oy, talouspäällikkö, 1996–1999, rahoituspäällikkö, 1995–1996, kassapäällikkö,1994–1995; Suomen Säästöpankki-SSP Oy, sijoituspäällikkö, 1992–1993, dealer 1990–1992

Luottamustehtävät:
Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Tapiola, hallintoneuvoston jäsen, 2010–

Osakeomistus 31.12.2010: -

Arne Malonæs

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan johtaja

s. 1957, diplomi-insinööri

Konsernin palveluksessa vuodesta 2003

Keskeinen työkokemus:
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan johtaja, 2009-; YIT Building Systems AS, Kiinteistötekniikan kehittämisestä vastaava Norjan yhtiön toimitusjohtaja, 2003–2009; ABB Building Systems AS, toimitusjohtaja, 2003; ABB AS, varatoimitusjohtaja (tuotanto ja kuluttajateollisuus) 2001–2003; ABB Miljø AS, toimitusjohtaja, liiketoimintajohtaja, aluejohtaja, projektijohtaja, 1985–2001; Alfsen & Gunderson AS, osastopäällikkö, projektipäällikkö, 1980–1985

Luottamustehtävät:
Toimitusjohtajien ilmastopolitiikan foorumi, NHO - norjalainen työnantajajärjestö, 2008– ; Norsk Finsk Handelsforening - NOFI (norjalais-suomalainen kauppajärjestö), hallituksen jäsen, 2003–; Norsk Teknologi (NHO - norjalainen työnantajajärjestö), hallituksen jäsen, 2001– ; YIT Building Systems AS eläkerahastot, hallituksen jäsen, 1999–

Osakeomistus 31.12.2010: -

Sakari Toikkanen

YIT Oyj:n liiketoiminnan kehitysjohtaja

s. 1967, tekniikan lisensiaatti

Konsernin palveluksessa vuodesta 1997

Keskeinen työkokemus:
YIT Oyj, liiketoiminnan kehitysjohtaja, 2008–; YIT Oyj, varatoimitusjohtaja, 2006–2008; YIT Building Systems Oy, varatoimitusjohtaja, 2003–2005; YIT-Yhtymä Oyj, yrityssuunnittelujohtaja, 2001–2003; YIT Rakennus Oy, kehitysjohtaja, 1999–2000; YIT Rakennus Oy, laatupäällikkö, 1997–1998; TKK, tutkija, 1993–1996

Luottamustehtävät:
Rym Oy, hallituksen jäsen, 2009–

Osakeomistus 31.12.2010: 11 132

Antero Saarilahti

Sihteeri

YIT Oyj:n hallintojohtaja

s. 1948, diplomi-insinööri

Konsernin palveluksessa vuodesta 1971

Keskeinen työkokemus:
YIT Oyj, hallintojohtaja, 2004–, henkilöstöjohtaja, 1989–2003, tietohallinto-osaston päällikkö 1987–1995; Perusyhtymä Oy, konsernihallinnon johtaja, 1986–1987; Vesto Oy, hallintojohtaja, 1981–1986, teknillisen toimiston päällikkö, 1974–1980, suunnitteluinsinööri, 1971–1973

Luottamustehtävät:
Etera Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö, hallintoneuvoston puheenjohtaja, 2007–; Kaiko Oy, hallituksen puheenjohtaja, 1985–

Osakeomistus 31.12.2010: 9 972

▸▸ Ajantasaiset omistustiedot: www.yit.fi/sijoittajat - Omistajat - Sisäpiiriläisten osakeomistus

Tilinpäätös 2010

2010

Sisällys

Hallituksen toimintakertomus ... 60
Konsernin esittely ... 60
Hallinto ja johto ... 60
Keskeiset tapahtumat tilikaudella ... 62
Henkilöstö ... 63
Ympäristöasiat ... 64
Strategiset tavoitteet ja niiden toteutuminen ... 64
Tunnusluvut ... 65
Tuloskehitys ... 66
Kassavirta ja rahoitusasema ... 67
Kehitys toimialoittain ... 68
Riskit ja riskienhallinta ... 73
Osakkeet ja optio-ohjelmat ... 74
Osakkeenomistajat ... 75
Näkymät vuodelle 2011 ... 76

Konsernitilinpäätös, IFRS ... 78
Konsernin tuloslaskelma ... 78
Konsernin laaja tuloslaskelma ... 78
Konsernitase ... 79
Konsernin rahavirtalaskelma ... 80
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista ... 82
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ... 84
1. Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet ... 84
2. Segmenttitiedot ... 94
3. Hankitut liiketoiminnot ... 96
4. Myydyt liiketoiminnot ... 97
5. Pitkäaikaishankkeet ... 97
6. Liiketoiminnan muut tuotot ... 97
7. Liiketoiminnan muut kulut ... 97
8. Poistot ja arvonalentumiset ... 97
9. Henkilöstökulut ... 98
10. Tutkimus- ja kehittämismenot ... 98
11. Rahoitustuotot ja -kulut ... 98
12. Tuloverot ... 99
13. Osakekohtainen tulos ... 99
14. Aineelliset hyödykkeet ... 100
15. Aineettomat hyödykkeet ... 101
16. Osuudet osakkuusyrityksissä ... 103
17. Myytävissä olevat sijoitukset ... 103
18. Pitkäaikaiset saamiset ... 103
19. Laskennalliset verosaamiset ja -velat ... 104
20. Vaihto-omaisuus ... 105
21. Myyntisaamiset ja muut saamiset ... 105
22. Rahavarat ... 106
23. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot ... 106
24. Eläkevelvoitteet ... 107
25. Varaukset ... 109
26. Rahoitusvelat ... 110
27. Ostovelat ja muut velat ... 111
28. Johdannaissopimukset ... 112
29. Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ... 113
30. Rahoitusriskien hallinta ... 115
31. Muut vuokrasopimukset ... 120
32. Vastuusitoumukset ... 120
33. Tytäryritykset ... 121
34. Lähipiiritapahtumat ... 123
35. Myytävänä olevat omaisuuserät ... 123

Emoyhtiön tilinpäätös, FAS ... 124
Emoyhtiön tuloslaskelma ... 124
Emoyhtiön tase ... 124
Emoyhtiön rahoituslaskelma ... 126
Emoyhtiön liitetiedot ... 127

Hallituksen ehdotus jakokelpoisten varojen käytöstä ... 134
Tilintarkastuskertomus ... 135

Hallituksen toimintakertomus

KONSERNIN ESITTELY

YIT on hyvän elinympäristön kehittämiseen, rakentamiseen ja ylläpitoon keskittynyt palveluyritys, joka toimii 15 maassa; Pohjoismaissa, Keski-Euroopassa, Venäjällä ja Baltian maissa. Konsernin palvelut kattavat kiinteistöjen ja teollisuuslaitoksien huollon ja asennusprojektit sekä asunto-, toimitila- ja infrarakentamisen. Asiakkaita ovat mm. kotitaloudet, toimitilojen käyttäjät ja omistajat, rakennuttajat ja rakennusliikkeet, julkinen sektori ja teollisuuden yritykset.

YIT on yksi suurimmista kiinteistöteknisiä palveluja tarjoavista yrityksistä kaikilla markkina-alueillaan ja teollisuuden palveluissa yksi Euroopan johtavista toimijoista erikoisosaamisalueillaan. Rakentamispalveluissa YIT on Suomen suurin rakennusliike ja Venäjällä yksi merkittävimmistä ulkomaisista asuntorakentajista. Baltian maissa, Tshekissä ja Slovakiassa rakentamispalveluissa on vahva jalansija tulevaisuuden kasvulle.

Liiketoiminnan organisointi

YIT-konsernin liiketoiminta on jaettu päätoimialoihin, jotka ovat Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut, Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut. Toimialarakenne pysyi vuonna 2010 muuttumattomana.

HALLINTO JA JOHTO

YIT Oyj:n ja YIT-konsernin hallinnoinnissa noudatetaan yhtiön yhtiöjärjestystä ja Suomen lainsäädäntöä. YIT noudattaa myös pörssiyhtiöiden toimintaa sääntelevien ja valvovien yhteisöjen sääntöjä ja määräyksiä. Hallinnossaan YIT noudattaa kokonaisuudessaan Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n kesäkuussa 2010 antamaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia, joka korvasi vuonna 2008 annetun Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin ja astui voimaan 1.10.2010. Koodiin voi tutustua internetissä osoitteessa www.cgfinland.fi.

Lisäksi YIT:n toimintaa ohjaavat yhteiset arvot, toimintaperiaatteet sekä eettiset ohjeet, jotka yhtenäistettiin konsernin kattaviksi vuonna 2010. YIT:n tavoitteena on noudattaa korkeita eettisiä periaatteita, ja eettiset ohjeet ovat osa YIT:n toimintakulttuuria.

Selvitys hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä

Selvitys hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä (Corporate Governance Statement) sekä palkka- ja palkkioselvitys julkaistaan samanaikaisesti hallituksen toimintakertomuksen kanssa erillisinä kertomuksina yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.yit.fi. YIT-konsernin hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä on kerrottu ajankohtaisilla tiedoilla täydennettyinä yhtiön vuosikertomuksessa ja internet-sivuilla.

Hallitus

Hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta ja sen toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä ja vastaa siitä, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Hallituksella on vahvistettu työjärjestys. Hallitus ohjaa ja valvoo yhtiön ja konsernin toimintaa ja päättää keskeisistä toimintaperiaatteista, tavoitteista ja strategioista. Hallitus seuraa konsernin toimintaa, taloutta ja riskienhallintaa.

YIT Oyj:n hallitukseen kuuluivat 1.1.–10.3.2010 välisenä aikana puheenjohtajana Henrik Ehrnrooth, varapuheenjohtajana Eino Halonen ja jäseninä Kim Gran, Reino Hanhinen, Antti Herlin, Satu Huber ja Lauri Ratia.

10.3.2010 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti valita hallitukseen puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja viisi varsinaista jäsentä. Hallitukseen valittiin

- puheenjohtajaksi Henrik Ehrnrooth, s. 1954, maa- ja metsätaloustieteiden kandidaatti, diplomiekonomi, Pöyry Oyj:n hallituksen puheenjohtaja
- varapuheenjohtajaksi Reino Hanhinen, s. 1943, diplomi-insinööri, tekniikan tohtori h.c., vuorineuvos

ja jäseniksi

- Eino Halonen, s. 1949, ekonomi, rahoitusneuvos
- Kim Gran, s. 1954, diplomiekonomi, Nokian Renkaat Oyj:n toimitusjohtaja
- Antti Herlin, s. 1956, kauppatieteiden tohtori h.c., taiteen tohtori h.c., KONE Oyj:n hallituksen puheenjohtaja
- Satu Huber, s. 1958, kauppatieteiden maisteri, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiolan toimitusjohtaja ja
- Lauri Ratia, s. 1946, diplomi-insinööri

Kaikki hallituksessa toimineet olivat riippumattomia YIT:stä ja sen merkittävimmistä osakkeenomistajista, kuitenkin siten, että Henrik Ehrnrooth omistaa välillisesti yhdessä veljiensä Georg Ehrnroothin ja Carl-Gustaf Ehrnroothin kanssa määräysvallan Structor S.A:ssa, joka on YIT Oyj:n suurin osakkeenomistaja.

Hallituksen jäsenten ajantasainen esittely on YIT:n internet-sivuilla.

Hallituksen valiokunnat

Hallituksella oli vuonna 2010 tarkastusvaliokunta ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunta, joille hallitus on vahvistanut omat työjärjestyksensä.

YIT Oyj:n hallituksen tarkastusvaliokuntaan kuuluivat 1.1.–10.3.2010 puheenjohtajana Reino Hanhinen ja jäseninä Satu Huber ja Lauri Ratia. Järjestäytymiskokouksessaan 10.3.2010 hallitus valitsi keskuudestaan tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi Lauri Ratian ja jäseniksi Eino Halosen ja Satu Huberin.

YIT Oyj:n hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan kuuluivat 1.1.–10.3.2010 puheenjoh-

tajana Henrik Ehrnrooth ja jäseninä Eino Halonen, Reino Hanhinen ja Antti Herlin. Järjestäytymiskokouksessaan 10.3.2010 hallitus piti nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan kokoonpanon ennallaan.

Hallituksen kokoukset

Vuonna 2010 hallituksen kokouksia oli 13 kappaletta, tarkastusvaliokunnan kokouksia 6 kappaletta ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan kokouksia oli 4 kappaletta. Jäsenten osallistumisprosentti hallituksen kokouksiin oli 95, tarkastusvaliokunnan kokouksiin 100 ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan kokouksiin 100.

Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja

Hallitus valitsee yhtiön toimitusjohtajan. YIT Oyj:n toimitusjohtaja on marraskuusta 2008 alkaen ollut OTK Juhani Pitkäkoski (s. 1958) ja toimitusjohtajan sijainen DI, KTK Kari Kauniskangas (s. 1974).

Konsernin johtoryhmä

Konsernin johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa toiminnan suunnittelussa ja operatiivisessa johtamisessa sekä valmistelee emoyhtiön hallituksessa käsiteltäviä asioita. Toimialojen johtajat raportoivat YIT Oyj:n toimitusjohtajalle.

Vuonna 2010 konsernin johtoryhmän kokoonpano pysyi muuttumattomana ja sen muodostivat

- toimitusjohtaja (puheenjohtaja)
- konsernin toimitusjohtajan sijainen (varapuheenjohtaja) ja Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialan johtaja
- Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan johtaja
- Suomen rakentamispalvelut -toimialan johtaja
- konsernin talousjohtaja
- konsernin liiketoiminnan kehitysjohtaja

Sihteerinä toimi konsernin hallintojohtaja.

Konsernin johdon ajantasainen esittely on YIT:n internet-sivuilla.

Tilintarkastaja

Vuoden 2010 varsinainen yhtiökokous valitsi KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n tarkastamaan vuoden 2010 hallintoa ja tilejä. Päävastuullinen tilintarkastaja on Heikki Lassila, KHT, joka on toiminut yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana vuodesta 2008.

Johdon osake- ja optio-omistus

YIT Oyj:n hallituksen jäsenet sekä toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen omistivat 31.12.2010 yhteensä 14 389 970 (31.12.2009: 15 707 834) YIT:n osaketta, mikä vastasi 11,3 (12,4) prosenttia yhtiön osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä. Johdolle ei jaettu osakkeita, sillä vuonna 2010 käyttöön otetussa osakepohjaisessa kannustinjärjestelmässä jaetaan osakkeita ensimmäisen kerran vuonna 2011.

YIT:n optio-ohjelma päättyi 30.11.2010, eikä YIT:n toimitusjohtajalla ja toimitusjohtajan sijaisella ollut vuoden 2010 lopussa hallussaan optioita.

Lähipiirilainat

Toimitusjohtajalla, hänen sijaisellaan tai hallituksen jäsenillä ei ollut 31.12.2010 rahalainaa yhtiöltä tai sen tytäryhtiöiltä.

Eläke, eläkeikä ja irtisanomiskorvaus

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen toimisopimuksen mukainen eläkeikä on 62 vuotta. Sopimusten mukaan eläke on 60 prosenttia Suomen eläkelakien mukaan lasketusta eläkepalkasta.

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen toimisopimuksen mukainen irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli yhtiö irtisanoo sopimuksen, toimitusjohtajalle ja toimitusjohtajan sijaiselle maksetaan lisäksi 12 kuukauden palkkaa vastaava erillinen korvaus.

Hallituksen, toimitusjohtajan, varatoimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän osakeomistus 31.12.2010

	Osakkeet	% osake-kannasta
Hallitus	14 362 970	11,29 %
Toimitusjohtaja	26 000	0,02 %
Toimitusjohtajan sijainen	1 000	0,00 %
Konsernin johtoryhmä ilman toimitusjohtajaa ja toimitusjohtajan sijaista	11 144	0,01 %
Yhteensä	14 401 114	11,32 %

Osakemäärät sisältävät henkilöiden omat sekä heidän lähipiirinsä ja määräysvaltayhteisöjensä omistukset. Omistustiedoista on kerrottu tarkemmin vuoden 2010 tilinpäätöksen liitetiedoissa. Ajantasaiset tiedot löytyvät YIT:n internet-sivuilta.

KESKEISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA

Yhtiökokouksen päätökset

Yhtiökokous on YIT:n ylin päättävä elin. Yhtiökokous päättää osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaan sille kuuluvista asioista, joita ovat muun muassa hallituksen puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja jäsenten valinta sekä heidän palkkioistaan päättäminen, yhtiöjärjestyksen muutokset, osakepääoman muutokseen johtavat päätökset ja omien osakkeiden hankintaan ja luovutukseen liittyvät päätökset.

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 10.3.2010. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2009 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Osinkoa päätettiin maksaa hallituksen ehdotuksen mukaisesti 0,40 euroa osakkeelta eli yhteensä 50,0 milj. euroa. Osingonmaksun täsmäytyspäiväksi päätettiin 15.3.2010 ja osingon maksupäiväksi 7.4.2010. Osinkoa ei makseta yhtiön hallussa oleville omille osakkeille. Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen lahjoittamaan enintään 500 000 euroa korkeakoulujen ja yliopistojen toimintaan.

Yhtiön hallitukseen päätettiin valita puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja viisi varsinaista jäsentä. Hallitukseen valittiin puheenjohtajaksi Henrik Ehrnrooth, varapuheenjohtajaksi Reino Hanhinen. Jäseniksi valittiin Kim Gran, Eino Halonen, Antti Herlin, Satu Huber ja Lauri Ratia. Hallituksen palkkiot päätettiin pitää ennallaan.

Yhtiökokous valitsi uudelleen KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n tarkastamaan alkaneen tilikauden hallintoa ja tilejä. Päävastuullisena tilintarkastajana jatkaa PricewaterhouseCoopers Oy:n nimeämä Heikki Lassila KHT.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankinnasta, osakeanneista ja omien osakkeiden luovuttamisesta hallituksen ehdotusten mukaisesti. Päätösten keskeinen sisältö on kuvattu kohdassa Omat osakkeet ja hallituksen valtuudet.

YIT julkaisi yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä pörssitiedotteet 10.3.2010.

Investoinnit ja yrityskaupat

Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin olivat tammi-joulukuussa 129,8 milj. euroa (1-12/09: 27,9 Me) eli 3,4 prosenttia (1-12/09: 0,8 %) liikevaihdosta. Rakennuskalustoon investoitiin 9,1 milj. euroa (1-12/09: 9,0 Me) ja tietotekniikkaan 9,5 milj. euroa (1-12/09: 7,9 Me). Muut investoinnit sisältäen yrityskaupat olivat 111,2 milj. euroa (1-12/09: 11,0 Me). Yrityskaupoilla hankitun liiketoiminnan vuotuinen liikevaihto on noin 500 milj. euroa.

Kesäkuussa YIT sopi ostavansa Keski-Euroopassa kiinteistöteknisiä palveluja tarjoavan Caverion GmbH:n liiketoiminnan. Caverionin liikevaihto vuonna 2009 oli 440 milj. euroa, josta 80 prosenttia muodostui Saksassa. Muita toimintamaita ovat Tshekki, Unkari ja Puola. Vuoden 2009 liikevoitto oli 10,9 milj. euroa. Yhtiön taloudellinen asema on vakaa ja nettovelka negatiivinen. Caverionin osakkeiden hinta oli 73 milj. euroa. Kaupan voimaanastuminen edellytti kilpailuviranomaisten hyväksyntää ja se toteutui 31.8.2010. Lisäksi YIT toteutti vuonna 2010 muita pienempiä yrityskauppoja Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalla erityisesti Pohjoismaissa.

Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla YIT kasvatti tammikuussa omistusosuutensa Donin Rostovissa toimivassa YIT Donissa 100 prosenttiin ja heinäkuussa Moskovassa operoivassa YIT Citystroissa 75 prosenttiin. Lokakuussa astui voimaan sopimus, jolla YIT osti 70 prosenttia slovakialaisesta Reding a.s. rakennusliikkeestä, minkä seurauksena konserni toiminta laajeni uutena toimintamaana Slovakiaan.

Yrityskaupoista ja konserniin yhdistellyistä yhtiöistä on kerrottu tarkemmin tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Tutkimus- ja kehittämistoiminta

YIT-konsernissa henkilöstön ja toimintajärjestelmien kehittäminen on osa päivittäistä liiketoimintaa. Keskeisiä kehittämiskohteita olivat vuonna 2010 asumisen ja kiinteistöteknisen huollon palvelukonseptien sekä energian säästöön ja tuotantoon liittyvien ratkaisujen kehittäminen konserninlaajuisena yhteistyönä.

Konsernin taloudellinen panostus tutkimus- ja kehitystoimintaan vuonna 2010 oli arvioilta 17,5 milj. euroa, mikä vastaa 0,5 prosenttia liikevaihdosta. Vuonna 2009 panostus tutkimus- ja kehitystoimintaan oli 15,2 milj. euroa (0,4 % liikevaihdosta), vuonna 2008 19,0 milj. euroa (0,5 % liikevaihdosta), vuonna 2007 22,0 milj. euroa (0,6 % liikevaihdosta) ja vuonna 2006 21,0 milj. euroa (0,6 % liikevaihdosta).

HENKILÖSTÖ

Vuoden 2010 tammi-joulukuussa konsernin palveluksessa oli keskimäärin 24 317 (1-12/09: 24 497) henkilöä. Kauden lopussa henkilöstömäärä oli 25 832 (12/09: 23 480). Keski-Euroopassa tehdyn yrityskaupan myötä YIT:n Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalle siirtyi syyskuun alussa noin 2 000 työntekijää. Kesällä 2010 YIT:ssä työskenteli noin 1 000 kesätyöntekijää. Konsernin henkilöstöstä 88 prosenttia (89 %) oli vuoden 2010 lopussa miehiä ja 12 prosenttia (11 %) naisia.

Konsernin johtamisjärjestelmänä on tulosjohtaminen. Tulos- ja kehityskeskusteluissa sovitaan jokaisen henkilökohtaiset tavoitteet ja seurataan niiden toteutumista. Tavoitteena on, että jokainen YIT:läinen käy tulos- ja kehityskeskustelun oman esimiehensä kanssa vähintään kerran vuodessa. Mahdollisuus osallistua, vaikuttaa ja tulla kuulluksi vahvistaa osaltaan työhyvinvointia.

Konsernissa on käytössä tulospalkkaus, jolla suunnataan toimintaa konsernin avaintulosten saavuttamiseen, palkitaan hyvistä suorituksista ja lisätään henkilöstön motivaatiota ja sitoutumista. Palkkioiden suuruus riippuu taloudellisen tuloksen ohella henkilökohtaisten avaintulostavoitteiden toteutumisesta sekä yhteistyönä syntyneistä tuloksista. Muita rahallisia palkitsemiskeinoja ovat mm. aloitepalkkiot ja palvelusvuosien karttumisen myötä maksettavat määrävuosipalkkiot.

Työturvallisuus oli YIT:n keskeinen painopistealue 2010. Työturvallisuuden parantamiseen on pyritty lisäämällä ohjeistusta ja koulutusta. YIT:n johto seuraa työturvallisuuden kehittymistä kattavasti. Työturvallisuutta mitataan yleisesti käytössä olevalla tapaturmataajuusmittarilla (tapaturmat per miljoona työtuntia), ja tulokset ovat parantuneet. Vuonna 2010 YIT-konsernin tapaturmataajuus oli 19. Työturvallisuuden parantamiseen panostetaan myös vuonna 2011.

Työtyytyväisyyttä mitataan vuosittaisella henkilöstötutkimuksella. Työtyytyväisyys on YIT:ssä hyvällä tasolla. Vuosittaisen henkilöstötutkimuksen kokonaisarvosana vuonna 2010 oli 3,77 (2009: 3,75) asteikolla 1–5, mikä oli yli pitkäaikaisen keskiarvon (vuosien 2000–2009 keskiarvo oli 3,58). Vastausprosentti nousi edellisvuodesta ja oli 78 prosenttia (2009: 71%).

Mahdollisuuksia ammatilliseen kehittymiseen ja osaamisen laajentamiseen tarjotaan yhtiön sisäisillä ja ulkopuolisilla valmennuksilla, ammattitutkintokoulutuksilla työssä oppimalla sekä uralla etenemiseen aktiivisen tehtäväkierron kautta. Viime vuosien aikana merkittävät yksikköjohdon ja organisaatiorakenteen uudistukset on toteutettu pääosin sisäisillä siirroilla.

Henkilöstö toimialoittain

	12/10	12/09	Muutos	12/10	9/10	Muutos
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	19 611	17 557	12 %	19 611	19 694	0 %
Suomen rakentamispalvelut	3 209	2 936	9 %	3 209	3 221	0 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	2 656	2 647	0 %	2 656	2 681	-1 %
Konsernipalvelut	356	340	5 %	356	347	3 %
YIT-konserni yhteensä	25 832	23 480	10 %	25 832	25 943	0 %

Henkilöstö maittain

	12/10	12/09	Muutos	12/10	9/10	Muutos
Suomi	9 209	9 102	1 %	9 209	9 333	-1 %
Ruotsi	4 429	4 193	6 %	4 429	4 296	3 %
Keski-Eurooppa	3 930	2 160	82 %	3 930	3 863	2 %
Norja	3 505	3 248	8 %	3 505	3 461	1 %
Venäjä	2 390	2 600	-8 %	2 390	2 397	0 %
Tanska	1 386	1 269	9 %	1 386	1 462	-5 %
Baltian maat	983	908	8 %	983	1 131	-13 %
YIT-konserni yhteensä	25 832	23 480	10 %	25 832	25 943	0 %

Henkilöstö toimialoittain

Henkilöstöltään suurin toimiala oli Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut, jossa työskenteli 76 prosenttia (12/09: 75 %) YIT:n henkilöstöstä. Suomen rakentamispalveluissa työskenteli 12 prosenttia (12/09: 13 %), Kansainvälisissä rakentamispalveluissa 10 prosenttia (12/09: 11 %) ja Konsernipalveluissa 1 prosenttia (12/09: 1 %) henkilöstöstä.

Henkilöstö maittain

YIT:n henkilöstöstä 36 prosenttia (12/09: 39 %) työskenteli Suomessa, 36 prosenttia (12/09: 37 %) muissa Pohjoismaissa, 15 prosenttia (12/09: 9 %) Keski-Euroopassa, 9 prosenttia (12/09: 11 %) Venäjällä ja 4 prosenttia (12/09: 4 %) Baltian maissa.

Osakepohjainen kannustinjärjestelmä

YIT Oyj:n hallitus päätti 10.3.2010 ottaa käyttöön osakepohjaisen kannustinjärjestelmän tukemaan yhtiön kannattavan kasvun strategiaa ja täydentämään yhtiössä käytössä olevia palkitsemismuotoja. Järjestelmän tavoitteena on kannustaa henkilöstöä tavoitteelliseen toimintaan, palkita hyvistä suorituksista sekä sitouttaa pitkäaikaiseen ja -jänteiseen työskentelyyn. YIT Oyj:n hallituksen jäsenet eivät kuulu osakepohjaisen kannustinjärjestelmän piiriin.

Järjestelmässä on kolme ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2010, 2011 ja 2012. Osakkeita jaetaan vuosina 2011, 2012 ja 2013 edellisen vuoden tuloksen perusteella. Vuosittain voidaan jakaa yhteensä enintään noin 700 000 osaketta, joista enintään 20 000 osaketta yhtiön toimitusjohtajalle. Lisäksi kannustinjärjestelmän piiriin kuuluvat henkilöt saavat osan palkkiostaan rahana, joka kattaa osakepalkkiosta aiheutuvat laskennalliset verot ja veronluonteiset maksut. Kannustinjärjestelmän piiriin kuuluvilla henkilöillä on velvollisuus olla luovuttamatta osakkeita kahteen vuoteen niiden saamisesta eli ns. sitouttamisjakson

aikana. Mikäli henkilön työ- tai toimisuhde konserniin päättyy sitouttamisjakson aikana, on hänen palautettava palkkiona annetut osakkeet yhtiölle vastikkeetta. Hallituksella on kaikissa tilanteissa palkkioiden kohtuullistamismahdollisuus.

Yhtiön hallitus päättää ansaintajakson ansaintakriteerit ja palkitsemisjärjestelmän piiriin kuuluvat henkilöt vuosittain. Vuonna 2010 osakepalkkioiden ansaintakriteereinä olivat sijoitetun pääoman tuotto ja liikevaihdon kasvu. Järjestelmä kattoi vuonna 2010 noin 250 henkilöä ja sen kustannusvaikutus oli tammi-joulukuussa noin 3,9 milj. euroa.

YMPÄRISTÖASIAT

YIT:n toiminnassa merkittäviä ympäristönäkökohtia ovat materiaalien ja energian käyttö, jätteiden käsittely sekä huoltoautoista ja kuljetuksista syntyvät päästöt. Tavoitteena on jatkuvasti pienentää toiminnan ympäristövaikutuksia ja parantaa energiatehokkuutta. Syntyvät jätteet käsitellään asianmukaisesti ja materiaalihukka pyritään minimoimaan. Ympäristötavoitteiden toteutuminen huomioidaan tuotantoketjun valvonnassa ja alihankkijoiden koulutuksessa. Ympäristövahinkojen ennaltaehkäisy on osa laatu- ja turvallisuustyötä. Vuonna 2010 konsernin liikevaihdosta 42 prosenttia oli ISO14001-standardin mukaisesti sertifioitua liiketoimintaa.

Tärkeimpiä asiakkaille tarjottavia ympäristöliiketoiminnan palveluja ovat ratkaisut energiansäästön tehostamiseksi kodeissa, toimitiloissa ja teollisuudessa. Lisäksi YIT osallistuu energian tuotantoon mm. tarjoamalla ratkaisuja energian alue- tai kiinteistökohtaiseen tuottamiseen, ja osallistumalla energian tuotantolaitosten rakentamiseen. Vuonna 2010 toteutettiin energiansäästöhankkeita sekä julkisen että yksityisen sektorin asiakkaille useissa toimintamaissa. Suomessa rakennettujen tai rakenteilla olevien matalaenergiakotien määrä ylitti tuhannen asunnon rajapyykin ja ensimmäinen matalaenergiatoimistotalo valmistui. Uusia ratkaisuja sekä kiinteistöjen että teollisuuden energiansäästöön kehitettiin konserninlaajuisessa yhteistyössä.

STRATEGISET TAVOITTEET JA NIIDEN TOTEUTUMINEN

YIT Oyj:n hallitus vahvisti 18.8.2010 konsernin strategian kaudelle 2011-2013. Strategian päätavoitteena on kannattava kasvu. Konsernin liikevaihdon kasvutavoite nostettiin keskimäärin yli 10 prosenttiin vuodessa. Aikaisemmin tavoitteena oli liikevaihdon kasvu keskimäärin 5-10 prosenttia vuodessa. Konsernin muut strategiset tavoitetasot pidettiin ennallaan ja ne ovat: sijoitetun pääoman tuotto 20 prosenttia, operatiivisen kassavirran investointien jälkeen tulee olla riittävä osingonmaksuun ja velkojen vähentämiseen, omavaraisuusaste 35 prosenttia ja osingonjako 40-60 prosenttia tilikauden tuloksesta.

Liiketoiminnoista YIT:n kasvun painopisteinä ovat kiinteistötekniikan huolto- ja kunnossapitopalvelut sekä asuntorakentaminen. Kasvua haetaan sekä orgaanisesti että yrityskaupoin. YIT tavoittelee kasvua vahvistamalla paikallista markkina-asemaansa sekä laajentumalla maantieteellisesti uusiin maihin. Kiinteistöteknisiä palveluja kasvatetaan Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa ja asuntorakentamista Suomessa, Venäjällä, Baltian maissa ja Keskisessä Itä-Euroopassa. Konsernin potentiaalisia uusia markkina-alueita ovat kiinteistöteknisissä palveluissa Iso-Britannia, Alankomaat ja Belgia sekä rakentamispalveluissa Puola.

YIT julkisti strategian vahvistamisesta pörssitiedotteen 19.8.2010 sekä strategian painopisteisiin keskittyvän Pääomamarkkinapäivän aineistot 2.9.2010.

Strategisten tavoitteiden toteutuminen

YIT:n taloudelliset tavoitteet	Tavoitetaso	Toteutunut 2010
Liikevaihdon kasvu	Keskimäärin yli 10 % vuodessa	8,8 %
Sijoitetun pääoman tuotto	20 %	14,3 %
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen	Riittävä osingon maksuun ja velkojen vähentämiseen	-61,7 milj. euroa
Omavaraisuusaste	35 %	31,9 %
Osingonjako	40–60 % tilikauden tuloksesta	57,9 % *)

*) Hallituksen ehdotus 11.3.2011 pidettävälle varsinaiselle yhtiökokoukselle.

Sijoitetun pääoman tuotto sekä omavaraisuusaste olivat vuonna 2010 alle yhtiön pitkän aikavälin taloudellisten tavoitteiden. Sijoitetun pääoman tuotto parantui kuitenkin merkittävästi vuoden 2010 viimeisellä vuosineljänneksellä.

TUNNUSLUVUT

	2010	2009	2008
Tuloslaskelman tiivistelmä			
Liikevaihto, milj. e	3 787,6	3 485,6	3 939,7
Liikevoitto, milj. e	220,1	168,1	260,6
prosenttia liikevaihdosta	5,8	4,8	6,6
Voitto ennen veroja, milj. e	194,8	109,5	193,1
Tilikauden voitto, milj. e	140,6	68,1	134,3
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille, milj. e	140,3	68,3	132,9
Vähemmistölle, milj. e	0,3	-0,2	1,4
Muita tunnuslukuja			
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, milj. e	-61,7	229,8	-19,4
Oman pääoman tuotto, %	17,1	8,9	16,5
Sijoitetun pääoman tuotto, %	14,3	11,0	17,5
Omavaraisuusaste, %	31,9	32,4	30,7
Nettorahoitusvelka, milj. e	640,9	529,1	644,5
Velkaantumisaste, %	72,6	69,2	79,8
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, milj. e	129,8	27,9	85,2
prosenttia liikevaihdosta	3,4	0,8	2,2
Tutkimus- ja kehitysmenot, milj. e	17,5	15,2	19,0
prosenttia liikevaihdosta	0,5	0,4	0,5
Tulouttamaton tilauskanta 31.12., milj. e	3 535,7	2 983,3	3 233,7
Suomen ulkopuolinen toiminta, milj. e	1 857,7	1 885,7	2 072,9
Henkilöstö 31.12.	25 832	23 480	25 784
Henkilöstö keskimäärin vuoden aikana	24 317	24 497	25 057

	2010	2009	2008
Osakekohtaiset tunnusluvut			
Tulos/osake, e	1,12	0,55	1,05
Tulos/osake, laimennettu, e	1,12	0,55	1,05
Oma pääoma/osake, e	7,04	6,09	6,38
Osinko/osake, e	0,65*)	0,40	0,50
Osinko/tulos, %	57,9*)	73,2	47,6
Efektiivinen osinkotuotto, e	3,5	2,8	10,9
Hinta/voitto-suhde (P/E-luku)	16,7	26,3	4,4
Osakkeen kurssikehitys			
Keskikurssi, e	16,35	8,52	10,89
Alin kurssi, e	12,98	4,31	3,70
Ylin kurssi, e	19,00	14,49	19,99
Kurssi 31.12., e	18,65	14,45	4,58
Osakekannan markkina-arvo 31.12., milj. e	2 332,7	1 807,4	576,2
Osakkeiden vaihdon kehitys			
Osakkeiden vaihto, 1 000 kpl	127 537	190 057	295 156
Vaihto % koko osakekannasta	102,0	151,8	232,2
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, 1 000 kpl	125 078	125 167	127 104
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu, 1 000 kpl	125 078	125 167	127 104
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä 31.12., 1 000 kpl	125 078	125 078	125 798

*) Hallituksen ehdotus

IFRIC 15 -tulkintaohjeen soveltaminen

YIT soveltaa raportoinnissaan 1.1.2010 alkaneelta tilikaudelta lukien IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta. Tulkintaohjeen käyttöönoton myötä konserniraportointi ja toimialaraportointi eroavat toisistaan. Keskeisin ero on, että omaperustaiset asuntohankkeet tuloutetaan konserniraportoinnissa vasta kohteen valmistuessa, mutta toimialaraportoinnissa jo rakentamisen edetessä. Laskentatapojen välinen ero raportoidaan IFRIC 15 -muunnoksena.

Konsernin taloudellista kehitystä kuvataan sekä konserniraportoinnin mukaisin luvuin että toimialaraportoinnin mukaisin luvuin, jolloin puhutaan toimialojen tuloksesta tai toimialat yhteensä -luvusta. Vuosien 2010 ja 2009 luvut ovat vertailukelpoisia. Vuoden 2008 luvut ovat aikaisemman laskentakäytännön mukaisia.

YIT julkisti IFRIC 15 -tulkintaohjeen mukaisesti lasketut vertailuluvut tilikaudelta 2009 pörssitiedotteessa 23.3.2010. Tulkinnan soveltamisen vaikutukset tuloslukuihin on selostettu tarkemmin tilinpäätöksen 2010 liitetiedoissa.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Sijoitetun pääoman tuotto (%) = (Tulos ennen veroja + korkokulut ja muut rahoituskulut +/- kurssierot x 100) / (Taseen loppusumma - korottomat velat (keskimäärin))

Oman pääomantuotto (%) = (Tilikauden tulos x 100) / (Oma pääoma - omat osakkeet + vähemmistöosuus (keskimäärin))

Omavaraisuusaste (%) = (Oma pääoma - omat osakkeet + vähemmistöosuus x 100) / (Taseen loppusumma - saadut ennakot)

Velkaantumisaste (%) = (Korolliset velat - rahat, pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit x 100) / (Oma pääoma - omat osakkeet + vähemmistöosuus)

Osakeantioikaistu tulos/osake (e) = (Tilikauden tulos (emoyhtiön omistajille laskettu osuus)) / (Tilikauden keskimäärin osakkeiden osakeantioikaistu ulkona oleva lukumäärä)

Oma pääoma/osake (e) = (Oma pääoma - omat osakkeet) / (Osakkeiden osakeantioikaistu ulkona oleva lukumäärä 31.12.)

Osakeantioikaistu osinko/osake (e) = (Tilikauden osinko/osake) / (Tilikaudella ja sen jälkeen tapahtuneiden osakeantien oikaisukertoimet)

Osinko/tulos (%) = (Osakekohtainen osinko x 100) / (Osakekohtainen tulos)

Efektiivinen osinkotuotto (%) = (Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko x 100) / (Osakeantioikaistu pörssikurssi 31.12.)

Hinta/voitto-suhde (P/E-luku) = (Osakeantioikaistu pörssikurssi 31.12.) / (Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos)

Osakekannan markkina-arvo = (Osakkeiden lukumäärä - omat osakkeet) x tilinpäätöspäivän pörssikurssi osakelajeittain

Vaihtuvuus (%) = (Pörssivaihto (kpl) x 100) / (Liikkeellä oleva keskimääräinen osakemäärä)

TULOSKEHITYS

Toimialojen liikevaihto kasvoi

YIT:n toimialojen liikevaihto kasvoi tammi-joulukuussa edellisvuodesta 11 prosenttia ja oli 3 847,0 milj. euroa (1-12/09: 3 452,4 Me). Liikevaihto kasvoi kaikilla toimialoilla. Valuuttakurssimuutokset kasvattivat liikevaihtoa 141,0 milj. eurolla viime vuoteen verrattuna.

Suurin osa liikevaihdosta muodostui Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalla. Toimialan liikevaihto kasvoi edellisvuodesta syyskuun alussa voimaantulleen, Keski-Euroopassa tehdyn yrityskaupan seurauksena.

IFRIC 15 -muunnoksen jälkeen YIT-konsernin liikevaihto kasvoi 9 prosenttia edellisvuodesta ja oli tammi-joulukuussa 3 787,6 milj. euroa (1-12/09: 3 485,6 Me). Omaperustaisten rakentamiskohteiden valmistumisajankohdat vaikuttavat konsernin liikevaihdon tuloutumiseen ja konserniraportoinnissa voi siten olla suurta vaihtelua eri vuosineljännesten välillä. Loka-joulukuussa erityisesti Venäjällä valmistui useita, isoja asuntohankkeita.

Tammi-joulukuussa 2010 konsernin liikevaihdosta 38,1 prosenttia (45,8 %) tuli Suomesta, 15,2 prosenttia (15,3 %) Ruotsista, 14,5 prosenttia (10,7 %) Keski-Euroopasta, 13,6 prosenttia (9,2 %) Venäjältä, 12,3 prosenttia (11,9 %) Norjasta, 3,7 prosenttia (4,2 %) Tanskasta ja 2,1 prosenttia (2,8 %) Baltian maista.

Toimialojen liikevoitto ja kannattavuus paranivat

YIT:n toimialojen liikevoitto kasvoi 38 prosenttia edellisvuodesta ja nousi tammi-joulukuussa 229,1 milj. euroon (1-12/09: 165,5 Me). Toimialojen luvuista laskettu liikevoittoprosentti oli 6,0 (1-12/09: 4,8 %).

Kannattavuutta paransi toiminnan painottuminen omaperustaiseen asuntotuotantoon Suomen rakentamispalveluissa. Kansainvälisissä rakentamispalveluissa kannattavuus parantui asuntomyynnin kasvun ja myyntihintojen nousun myötä.

Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa YIT painotti suunnitellusti huolto- ja kunnossapitoliiketoimintaansa, mutta liikevoitto jäi edellisvuotista alhaisemmaksi johtuen talotekniikan ja teollisuuden uusinvestointien vähäisyydestä. Lisäksi liikevoittoa heikensivät heinä-syyskuussa 2010 kertaluonteiset noin 1,9 milj. euron suuruiset kustannukset, jotka liittyivät Keski-Euroopassa tehdyn yrityskaupan toteutukseen, noin 1 milj. euron suuruiset kustannukset liittyen yrityskaupan jälkeisiin henkilöstövähennyksiin Tanskassa sekä 0,4 milj. euron suuruiset kustannukset liittyen muihin yrityskauppoihin. Lisäksi loka-joulukuussa kannattavuutta rasittivat Keski-Euroopassa tehtyyn yrityskauppaan liittyvät 3,0 milj. euron uudelleenjärjestelykustannukset. Ostettujen liiketoimintojen kannattavuus on heikompi kuin YIT:n aikaisemman liiketoiminnan kannattavuus.

Konserniraportoinnissa omaperustaiset asuntohankkeet tuloutuvat vasta kohteen valmistuessa. IFRIC 15 -muunnoksen jälkeen konsernin liikevoitto kasvoi selvästi edellisvuodesta ollen 220,1 milj. euroa (1-12/09: 168,1 Me). Konsernin liikevoittoprosentti oli 5,8 (1-12/09: 4,8 %).

Tilauskanta nousi asuntotuotannon kasvattamisen ja yrityskauppojen myötä vuoden 2009 loppuun verrattuna

YIT:n toimialojen tilauskanta oli vuoden lopussa 3 250,1 milj. euroa, eli noin 17 prosenttia korkeampi kuin edellisen vuoden lopussa (12/09: 2 773,6 Me). Tilauskanta pysyi syyskuun lopun tasolla, jolloin se oli 3 366,9 milj. euroa.

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalla Keski-Euroopassa toteutunut yrityskauppa kasvatti joulukuun lopun tilauskantaa 274,9 milj. eurolla. Yrityskaupan myötä siirtyneen tilauskannan kate on matalampi kuin YIT:n aikaisemman tilauskannan kate. Suomen rakentamispalveluissa tilauskanta on kasvanut selvästi edellisvuotisesta YIT:n käynnistäessä uusia asunto- ja toimitilakohteita. Kansainvälisissä rakentamispalveluissa tilauskanta pysyi syyskuun lopun tasolla.

IFRIC 15 -muunnoksen jälkeen YIT-konsernin tilauskanta oli vuoden lopussa 3 535,7 milj. euroa (12/09: 2 983,3 Me).

Osakekohtainen tulos kaksinkertaistui

Osakekohtainen tulos nousi 104 prosenttia ja oli 1,12 euroa (1-12/09: 0,55 e).

Rahoituskustannukset puolittuivat edellisvuodesta erityisesti ruplan suojauskustannusten pienenemisestä johtuen.

Konsernin tulos ennen veroja nousi 80 prosenttia edellisvuotisesta ja oli tammi-joulukuussa 194,8 milj. euroa (1-12/09: 109,5 Me).

Vuonna 2010 konsernin verokanta normalisoitui ja oli 27,8 prosenttia (1-12/09: 37,8 %). Vuonna 2009 verokanta oli poikkeuksellisen korkea, koska useat konsernin Venäjän ja Baltian yhtiöstä olivat tappiollisia, ja YIT arvioi verosaamisia konservatiivisesti.

KASSAVIRTA JA RAHOITUSASEMA

Panostuksia kasvuun - liiketoiminnan kassavirta investointien jälkeen negatiivinen

Konsernin operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli tammi-joulukuussa -61,7 milj. euroa (1-12/09: 229,8 Me) ja loka-joulukuussa -5,6 milj. euroa (10-12/09: 146,4 Me). Koko vuoden operatiiviseen kassavirtaan vaikuttivat erityisesti rakenteilla olevan omaperustaisen tuotannon kasvu, yrityskaupat ja tontti-investoinnit sekä aiempaa pienemmät urakoinnin ennakkomaksut.

Joulukuun lopussa konsernin sijoitettu pääoma oli 1 672,0 milj. euroa (12/09: 1 466,3 Me), kun se syyskuun lopussa oli 1 601,4 milj. euroa. Sijoitetusta pääomasta oli Venäjällä 32,6 prosenttia (12/09: 38,0 %) eli 544,9 milj. euroa (12/09: 557,6 Me). Venäjälle sijoitettu pääoma on pienentynyt hyvän asuntomyynnin seurauksena, vaikka ruplan kurssimuutokset kasvattivat Venäjälle sijoitettua pääomaa 29,5 milj. eurolla tammi-joulukuussa. Konsernin Venäjälle sijoitettu pääoma on pääasiassa Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla.

Sijoitetun pääoman tuotto parani selvästi viimeisellä vuosineljänneksellä, ja oli viimeiseltä 12 kuukaudelta 14,3 prosenttia (12/09: 10,6 %). Sijoitettu pääoma lasketaan vähentämällä taseen loppusummasta korottomat velat. Konsernin taseen loppusumma oli vuoden lopussa 3 117,1 milj. euroa (12/09: 2 777,1 Me).

Konsernin rahoitusasema säilyi hyvänä: nettorahoituskulut puolittuivat

Vuonna 2010 YIT jatkoi rahoitusrakenteensa monipuolistamista ja vahvistamista. Maaliskuussa 2010 perustettiin 400 milj. euron joukkovelkakirjalaina-ohjelma, jonka puitteissa maaliskuussa laskettiin liikkeeseen 100 milj. euron suuruinen kotimaisille sijoittajille suunnattu joukkovelkakirjalaina. Laina-aika on 5 vuotta ja kiinteä vuotuinen korko 4,823 prosenttia.

Konsernin likviditeettiasema on vahva. Kassavarat olivat joulukuun lopussa 148,3 milj. euroa (12/09: 173,1 Me). Lisäksi käytettävissä on komittoituja rahoitus- ja tililimiittisopimuksia yhteensä 245,2 milj. euroa, joihin sisältyy joulukuussa allekirjoitetut komittoidut limiittisopimukset yhteensä 150 milj. euroa. Komittoiduissa limiittisopimuksissa ei ole velvoitetta ylläpitää taloudellisia tunnuslukuja eli kovenantteja. Likviditeetin hallintaa varten on lisäksi käytettävissä 200 milj. euron suuruinen yritystodistusohjelma.

Velkaantumisaste nousi edellisvuotisesta hieman ja oli joulukuun 2010 lopussa 73,4 prosenttia (12/09: 69,2 %). Omavaraisuusaste oli 31,9 prosenttia (12/09: 32,4 %). Nettorahoitusvelat nousivat vuodentakaisesta 640,9 milj. euroon (12/09: 529,1 Me). Toisella vuosineljänneksellä maksettiin osinkoa yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti yhteensä 50,0 milj. euroa. Vuoden kolmannella neljänneksellä YIT maksoi Keski-Euroopasta hankitun Caverion GmbH:n osakkeista 73,0 milj. euroa. Caverionin kassavarat olivat 48,0 milj. euroa yhtiön siirtyessä YIT:lle eli yrityskaupan kassavirtavaikutus (netto) oli -25,0 milj. euroa.

Nettorahoituskulut laskivat 25,3 milj. euroon (1-12/09: 58,6 Me) ja olivat 0,7 prosenttia (1-12/09: 1,7 %) konsernin liikevaihdosta. Nettorahoituskuluihin sisältyvät kurssierot, joita oli yhteensä -7,3 milj. euroa (1-12/09: -28,4 Me), olivat lähes

kokonaan Venäjälle tehtyjen vieraanpääomanehtoisten sijoitusten suojauskuluja. Nettorahoituskuluissa on huomioitu 8,0 milj. euroa (1-12/09: 0,6 milj. euroa) IAS 23 mukaisina aktivointeina. Joulukuun 2010 lopussa Venäjälle sijoitetusta pääomasta 135,6 milj. euroa (12/09: 213,9 milj. euroa) oli vieraanpääomanehtoisia sijoituksia ja 409,3 milj. euroa (12/09: 343,8 milj. euroa) omanpääomanehtoisia sijoituksia tai sen luonteisia pysyviä nettoinvestointeja. Vieraanpääomanehtoiset sijoitukset on suojattu YIT:n suojauspolitiikan mukaisesti valuuttakurssiriskiltä, kun taas omanpääomanehtoiset sijoitukset jätetään suojaamatta niiden pysyvän luonteen vuoksi.

Rahoitusvelan määrä oli joulukuun lopussa 789,1 milj. euroa (12/09: 702,2 Me) ja keskikorko 3,4 prosenttia (12/09: 3,6 %). Kiinteäkorkoisten lainojen osuus konsernin rahoitusvelasta oli 60 prosenttia (12/09: 64 %). Lainoista 36 prosenttia (12/09: 28 %) oli otettu suoraan pääoma- ja rahamarkkinoilta. Pitkäaikaisten lainojen maturiteettijakauma on tasapainoinen. Vuonna 2011 pitkäaikaisista lainoista erääntyy 98,3 milj. euroa.

Rahoituslaitoksille myytyjen rakennusaikaisten urakkasaatavien kokonaismäärä kasvoi omaperustaisen asuntotuotannon lisääntyessä ja oli 166,7 milj. euroa (12/09: 78,0 Me). Tästä 160,2 milj. euroa (12/09: 69,2 Me) sisältyy taseen korollisiin velkoihin ja loput ovat IAS 39 -säännösten mukaisesti taseen ulkopuolisia eriä. Viimeisen vuosineljänneksen hyvän operatiivisen kassavirran vuoksi rakennusaikaisia urakkasaatavia ostettiin takaisin 59,0 milj. euroa. Rahoitusyhtiöille myydyistä saamisista maksettiin katsauskaudella korkoja 2,6 milj. euroa (1-12/09: 1,8 Me). Korot sisältyvät kokonaisuudessaan kauden rahoituskuluihin.

Valmiiden myymättömien asuntojen yhtiölainaosuudet laskivat ja olivat joulukuun lopussa 22,6 milj. euroa (12/09: 34,5 Me), ja ne sisältyivät korollisiin velkoihin. Yhtiölainaosuuksien korot, 0,9 milj. euroa (1-12/09: 2,3 Me), sisältyvät yhtiövastikkeisiin ja ne on siten kirjattu projektikuluihin.

Konsernin tasapainoinen liiketoimintarakenne ja vahva rahoitusasema mahdollistavat YIT:n kasvustrategian toteuttamisen sekä sen edellyttämät yrityskaupat ja tontti-investoinnit.

KEHITYS TOIMIALOITTAIN

Toimialojen kehitystä kuvataan toimialaraportoinnin mukaisin luvuin. Vuosien 2010 ja 2009 luvut ovat vertailukelpoisia.

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut

Avainlukuja

	1-12/10	1-12/09	Muutos	10-12/10	10-12/09	Muutos
Liikevaihto, milj. e	2 353,0	2 124,9	11 %	777,8	573,9	36 %
Liikevoitto, milj. e	105,1	119,3	-12 %	32,4	37,6	-14 %
Liikevoittoprosentti, %	4,5 %	5,6 %		4,2 %	6,6 %	
Sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	24,3 %	31,4 %				
	12/10	**12/09**	**Muutos**	**12/10**	**9/10**	**Muutos**
Sijoitettu pääoma, milj. e	447,3	418,7	7 %			
Tilauskanta, milj. e	1 264,4	850,4	49 %	1 264,4	1 332,1	-5 %

Liikevaihto, milj. e	1-12/10	1-12/09	Muutos	10-12/10	10-12/09	Muutos
Suomi	544,6	594,5	-8 %	151,9	144,4	5 %
Ruotsi	576,3	532,3	8 %	175,5	157,7	11 %
Norja	467,3	414,6	13 %	134,0	112,5	19 %
Keski-Eurooppa	545,5	374,6	46 %	250,3	104,6	139 %
Venäjä	25,0	9,9	153 %	6,4	2,2	191 %
Tanska	141,3	145,9	-3 %	42,5	37,4	14 %
Baltian maat	18,0	18,1	-1 %	6,2	4,0	55 %
Muut maat	35,0	35,0	0 %	11,0	11,1	-1 %
Yhteensä	2 353,0	2 124,9	11 %	777,8	573,9	36 %

- Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa YIT eteni suunnitellusti huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnassa. Liikevaihto kasvoi tammi-joulukuussa edellisvuodesta erityisesti Keski-Euroopan yrityskaupasta johtuen. Valuuttakurssimuutokset kasvattivat liikevaihtoa 100,5 milj. eurolla viime vuoteen verrattuna.
- Viimeisellä vuosineljänneksellä liikevaihdon kasvu jatkui laajasti.

Liikevoitto toimialalla jäi kuitenkin edellisvuotista alhaisemmaksi johtuen talotekniikan ja teollisuuden uusinvestointien vähäisyydestä. Lisäksi liikevoittoa heikensivät heinä-syyskuussa 2010 kertaluonteiset noin 1,9 milj. euron suuruiset kustannukset, jotka liittyivät Keski-Euroopassa tehdyn yrityskaupan toteutukseen, noin 1 milj. euron suuruiset kustannukset liittyen yrityskaupan jälkeisiin henkilöstövähennyksiin Tanskassa sekä 0,4 milj. euron

suuruiset kustannukset liittyen muihin yrityskauppoihin. Lisäksi loka-joulukuussa kannattavuutta rasittivat Keski-Euroopassa tehtyyn yrityskauppaan liittyvät 3,0 milj euron uudelleenjärjestelykustannukset. Ostettujen liiketoimintojen kannattavuus on heikompi kuin YIT:n aikaisemman liiketoiminnan kannattavuus.

Liikevoitto on kasvanut selvästi Keski-Euroopassa, jossa YIT on onnistunut suunnitellusti parantamaan yrityskaupoilla hankittujen liiketoimintojen kannattavuutta.

Pohjoismaista kannattavuus oli korkein Norjassa vuonna 2010. Huolto- ja kunnossapitopalveluiden osuuden kasvattaminen on vaikuttanut positiivisesti Norjan kannattavuuteen. Myös Suomessa ja Ruotsissa kannattavuus on säilynyt kohtuullisella tasolla. Kannattavuus Tanskassa oli heikko pääasiassa yrityskauppaan liittyneiden kustannusten ja resurssien heikon käyttöasteen vuoksi.

Joulukuun lopun tilauskanta oli 49 prosenttia suurempi kuin vastaavana ajankohtana edellisenä vuonna. Tilauskannan kasvu on ollut laajaa koko Kiinteistö- ja teollisuuspalveluiden liiketoiminta-alueilla. Keski-Euroopassa elokuun lopussa toteutunut yrityskauppa kasvatti joulukuun lopun tilauskantaa 274,9 milj. eurolla. Siirtyneen tilauskannan kate on matalampi kuin YIT:n aikaisemman tilauskannan kate.

Yrityskauppa kasvattaa liiketoimintaa Keski-Euroopassa

YIT:n tavoitteena on tarjota erityisesti teknistä asiantuntemusta vaativia kiinteistöteknisiä palveluja lähellä asiakkaitaan. Tavoitteena on vahvistaa paikallista markkina-asemaa orgaanisesti ja yrityskaupoin.

Yrityskauppoja arvioidessaan YIT:n tavoitteena on ostaa yhtiöitä, jotka tukevat YIT:n strategiaa tulla Pohjoismaiden ja Euroopan johtavaksi kiinteistöteknisten järjestelmien huoltajaksi. Ostettavien yhtiöiden liiketoimintakulttuuri, osaamisalueet sekä ostettavan yrityksen kauppahinnan takaisinmaksuaika ovat keskeisiä arviointikriteereitä.

Elokuun lopussa toteutui yrityskauppa, jossa YIT osti kiinteistöteknisiä palveluja tarjoavan yhtiön osakekannan Keski-Euroopassa. Ostetun yhtiön kannattavuus on alle YIT:n keskimääräisen kannattavuuden, ja YIT:n tavoitteena on parantaa ostetun toiminnan liikevoittomarginaalia yhdellä prosenttiyksiköllä vuodessa.

Lisäksi YIT on toteuttanut tammi-joulukuussa useita muita pienempiä yrityskauppoja Pohjoismaissa, joilla on täydennetty YIT:n tarjoamaa, osaamisportfoliota ja maantieteellistä palveluverkostoa.

Vuonna 2010 toteutetuilla yrityskaupoilla hankitun liiketoiminnan vuotuinen liikevaihto on noin 500 milj. euroa.

Huollon ja kunnossapidon osuus liikevaihdosta kasvoi vuonna 2010

YIT:n tavoitteena on olla Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa johtava teknisten järjestelmien huoltaja. Huolto- ja kunnossapitoliiketoimintaa pyritään kasvattamaan muuta toimintaa nopeammin.

Huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan osuus toimialan liikevaihdosta oli 1 355,0 milj. euroa (1-12/09: 1 151,0 Me) eli 58 prosenttia (1-12/09: 54 %) koko liikevaihdosta. Neljännellä vuosineljänneksellä huolto- ja kunnossapitoliikevaihtoa oli 404,5 milj. euroa (10-12/09: 317,1 Me) eli 52 prosenttia (10-12/09: 55 %) toimialan liikevaihdosta.

YIT on parantanut useita teknisiä järjestelmiä kattavien huolto- ja kunnossapitopalvelujen tarjontaa kehittämällä ServiFlex-konseptin, jossa asiakas voi sopia laajasta palvelukokonaisuudesta yhdellä sopimuksella. Norjassa ServiFlex-sopimuksia tehtiin Vital Eiendomin omistamien yli 20 kiinteistön kunnossapidosta sekä Jakob Hatteland -konsernin kanssa kolmella paikkakunnalla

Ruotsissa YIT on sopinut kolmen sairaalan ja usean terveyskeskuksen teknisten palvelujen toimittamisesta, hoitamisesta ja huollosta Norrbottenin läänissä. Vellingebostäder AB:n kanssa tehtiin puitesopimus asuntojen kiinteistötekniikan asennuksesta ja uusimisesta. Suomessa YIT vastaa viiden Metsäliiton omistaman tehtaan kiinteistöteknisestä kunnossapidosta Äänekoskella. Saksan Leunassa YIT teki jatkosopimuksen TOTAL:n öljynjalostamon toimitilajohtamisesta, joka sisältää sekä kiinteistötekniikan että infrastruktuurin.

Yara Suomi Oy:n kanssa sovittiin lokakuussa palvelujen laajentamisesta Uudenkaupungin, Harjavallan ja Siilinjärven tehtailla pumppu- ja venttiilihuoltoon sekä putkistojen ja teräsrakenteiden kunnossapitoon.

Energiasäästöpalveluille tarvetta sekä kiinteistöissä että teollisuudessa

YIT:n tavoitteena on olla edelläkävijä kiinteistöihin ja teollisuudelle tarjottavissa energiansäästöpalveluissa, joiden kysynnän arvioidaan tulevina vuosina kasvavan. Energiansäästöpalveluiden kysyntää tukevat lainsäädännön kiristyminen ja energian hinnan nousu: asiakkaat kiinnittävät yhä enemmän huomiota energian kulutukseen ja säästöpotentiaaliin. Energiansäästö voi olla osa sekä uudis- ja korjaushankkeita että kunnossapitosopimuksia.

Saksassa toteutetaan kymmenvuotinen energiansäästöhanke Saksan ulkoministeriön Berliinin toimitiloissa. Norjassa Statkraftin kymmenellä voima-asemalla haetaan energiasäästöjä uusimalla automaatiojärjestelmiä. Suomessa sovittiin energiansäästöhankkeen kokonaistoimituksesta Akaan kaupungille, jossa koulun ja urheilukeskuksen vanhat lämpöjärjestelmät vaihdetaan bioenergiaa hyödyntäviksi. Teollisuuden palveluissa YIT toteuttaa Outokummun terästehtaalle Tornioon energiansäästöhankkeen, jossa kylmävalssaamon 50 erillisen jäähdytyskompressorin järjestelmä korvataan uudella absorptiotekniikkaan perustuvalla jäähdytysjärjestelmällä. Lisäksi YIT huolehtii laitoksen käytöstä ja kunnossapidosta seitsemän vuoden ajan.

Uusinvestoinnit edelleen alhaisella tasolla

Uusinvestoinnit talotekniikkaan elpyivät hieman, mutta pysyivät edelleen alhaisella tasolla. Teollisuudessa asiakkaiden kysyntä painottui huoltoon ja kunnossapitoon ja uusinvestointien kysyntä pysyi kokonaisuutena vähäisenä.

Norjassa joulukuussa tehdyn puitesopimuksen mukaisesti YIT toimittaa turvaratkaisuja Avinorin 45 lentokentälle. Suomessa YIT sopi joulukuussa Mikkelin kaupungin kanssa, että kaupungin tilojen tekniset ylläpitopalvelut ja korjausrakentaminen siirtyvät YIT:n hoidettaviksi vuoden 2011 alusta lähtien.

Saksassa YIT rakentaa paikallista lämpöverkostoa Bodenmaisissa sekä toimittaa ilmastointijärjestelmät mm. Berliinin Brandenburgin lentokentälle, Byk-Chemielle ja Aachenin uudelle Centre Charlemagne -museolle. Puolassa kiinteistötekniikkaa toimitetaan mm. Wroclawn päärautatieasemalla ja Lódzin lentokentällä. Liettuassa YIT suunnittelee ja asentaa kaiken kiinteistötekniikan mukaan lukien puhdastilat Kaunasin yliopiston lääketieteellisen tiedekunnan apteekille sekä lääketieteellisiä instrumentteja valmistavalle Viltechmedan tehtaalle.

Teollisuuden palveluissa sovittiin Rautaruukin Raahen tehtaan masuuni 2:n peruskorjauksesta marraskuussa.

Suomen rakentamispalvelut

Avainlukuja

	1-12/10	1-12/09	Muutos	10-12/10	10-12/09	Muutos
Liikevaihto, milj. e	1 102,0	1 029,7	7 %	294,2	290,6	1 %
Liikevoitto, milj. e	108,1	81,9	32 %	29,4	20,3	45 %
Liikevoitto, %	9,8 %	8,0 %		10,0 %	7,0 %	
Sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	34,3 %	20,5 %				
	12/10	**12/09**	**Muutos**	**12/10**	**9/10**	**Muutos**
Sijoitettu pääoma, milj. e	328,9	315,7	4 %			
- josta tonttivaranto, milj. e	285,7	325,6	-12 %	285,7	283,5	1 %
Tilauskanta, milj. e	1 173,2	1 007,5	16 %	1 173,2	1 205,2	-3 %

Asuntorakentaminen Suomessa, kpl

	1-12/10	1-12/09	Muutos	10-12/10	7-9/10	4-6/10	1-3/10
Myytyjä	2 432	3 502	-31 %	478	576	755	623
- joista suoraan kuluttajille	1 890	1 567	21 %	478	435	471	506
Aloitettuja	3 092	3 447	-10 %	547	908	1 067	570
- joista suoraan kuluttajille	2 550	1 528	67 %	547	767	783	453
Valmistuneita	2 249	1 562	44 %	473	657	751	368
- joista suoraan kuluttajille	857	1 337	-36 %	298	184	272	103
Rakenteilla kauden lopussa	4 360	3 773	16 %	4 360	4 543	4 292	3 975
- joista myytyjä kauden lopussa	2 902	2 928	-1 %	2 902	3 035	3 101	3 132
Myynnissä kauden lopussa	1 570	1 061	48 %	1 570	1 624	1 324	1 011
- joista valmiita asuntoja	112	216	-48 %	112	116	133	168

- Liikevaihto kasvoi tammi-joulukuussa asuntorakentamisen tuotantomäärien pysyessä korkeina ja toimitilarakentamisen piristyessä.
- Kannattavuus parani selvästi toiminnan painottuessa omaperustaiseen asuntotuotantoon.
- Tilauskanta kasvoi selvästi edellisvuotisesta YIT:n käynnistäessä uusia asunto- ja toimitilakohteita.
- Toimialan tonttivarantoon sijoitettu pääoma oli joulukuun lopussa 285,7 milj. euroa (12/09: 325,6 Me). Tonttivaranto sisälsi 1 639 000 (12/09: 1 630 000) krs-m^2 asuntotontteja ja 857 000 (12/09: 908 000) krs-m^2 toimitilatontteja.

Asuntomyynti jatkui vakaana - myyntivarantoa kasvatettiin uusilla aloituksilla

YIT:n tavoitteena on vahvistaa asemaansa Suomen suurimpana asuntorakentajana. Asuntomyynti jatkui viimeisellä neljänneksellä hyvänä erityisesti edullisten ja keskihintaisten asuntojen osalta. YIT myi tammi-joulukuussa suoraan kuluttajille 1 890 (1-12/09: 1 567) asuntoa, joista 506 ensimmäisellä, 471 toisella, 435 kolmannella ja 478 neljännellä vuosineljänneksellä. Asuntojen hinnat ovat nousseet maltillisesti.

Asuntorakentamisen painopiste on siirretty onnistuneesti omaperustaiseen, suoraan kuluttajille suunnattuun tuotantoon markkinakysynnän mukaisesti. YIT on tammi-joulukuussa aloittanut yhteensä 2 550 suoraan kuluttajille suunnatun asunnon rakentamisen, joista 547 aloitettiin neljännellä neljänneksellä. Vuokratalokohteita on käynnistetty edellisvuotista vähemmän. YIT on vuonna 2010 täydentänyt aktiivisesti tonttivarantoaan hankkimalla tontteja sekä solmimalla esisopimuksia yhteensä

noin 480 000 krs-m². Yhtiöllä on siten hyvät mahdollisuudet aloituksille myös vuonna 2011.

Uusilla asuntoaloituksilla on pidetty myyntivaranto riittävän korkealla tasolla. Joulukuun lopussa YIT:llä oli myynnissä 1 570 (12/09: 1 061) asuntoa. Valmiiden myynnissä olevien asuntojen lukumäärä on laskenut alhaiselle tasolle ollen 112 (12/09: 216) joulukuun lopussa. Rakenteilla olevista asunnoista kaksi kolmasosaa on myyty, mikä pienentää YIT:n myyntiriskiä.

Toimitilamarkkinoilla piristymisen merkkejä

Toimitilojen rakentaminen on vuoden edetessä piristynyt. Toimitilavuokrien lasku on pysähtynyt ja sijoittajien tuottovaatimukset laskeneet hieman.

Omaperustaisena hankkeena aloitettiin joulukuussa Helsingin Käpylässä Triotto-toimistokokonaisuuden rakentaminen. Aiemmin vuonna 2010 aloitettujen omaperustaisten kohteiden, Vantaan Petikossa sijaitsevan, toimisto-, varasto-, tuotanto- ja myymälätiloja kattavan Tiilitie Trade Park -kokonaisuuden sekä Espoossa Business Park Safiirin vuokraamista ja rakentamista jatkettiin. Tiilitie Logistics -hankkeen ensimmäinen rakennus on vuokrattu kokonaan. Vuonna 2010 YIT vuokrasi hankkeista tiloja asiakkailleen yhteensä noin 80 000 m².

Alkuvuonna käynnistetyistä hankkeista rakenteilla oli mm. Hyvinkään keskustakorttelin kehittämiseen liittyvä kauppakeskuskokonaisuus, jossa YIT:n rakennus- ja kiinteistötekniikkatöiden arvo on 100 milj. euroa. Helsingin Konalaan YIT toteuttaa laajaa autoilun palveluihin ja varusteisiin keskittyvää MotorCenter-aluetta.

YIT on aktiivisesti mukana myös korjausrakentamisessa: Helsingin Pitäjänmäellä YIT peruskorjaa Aberdeenille 9 200 m² suuruisen toimistotalon. Espoossa YIT toteuttaa VTT:n Paloturvallisuustekniikan laboratorion peruskorjausurakan.

Infrapalveluissa vähemmän kuntasektorin investointeja

Infrarakentamisen kysyntä on pysynyt kohtalaisen vakaana, mutta kuntasektorin investoinnit ovat vähentyneet ja päätöksenteko on viivästynyt. Tänä ja ensi vuonna odotetaan käynnistyvän suuria väylähankkeita, kuten toisten rautatiekiskojen rakentaminen välille Kokkola-Ylivieska sekä E18-moottoritien uudisrakennus- ja korjaustyöt välillä Koskenkylä-Kotka. Public-Private-Partnership eli ns. PPP-mallilla toteutettavien hankkeiden tarjouskilpailuihin YIT osallistuu yhdessä Destian kanssa. Kokkola-Ylivieska-rautatien ja E18-hankkeen tarjouskilpailuissa tilausvaltuutus on yhteensä yli miljardi euroa. Lisäksi infrapalveluissa mahdollisuuksia avautuu kalliorakentamisessa, kaivosteollisuuden investoinneissa ja kuntien teknisen toimen ulkoistuksissa.

Tammi-joulukuussa YIT:llä oli infrapalveluissa käynnissä jo vuoden 2009 puolella alkaneita isoja väylähankkeita, kuten Kehä I:n parantamiseen liittyvä mittava hanke, silta- ja tietöitä sisältävä hanke Savonlinnassa ja Kehärata-hankkeeseen liittyvä tunneliurakka Vantaalla.

Kansainväliset rakentamispalvelut

Avainlukuja

	1-12/10	1-12/09	Muutos	10-12/10	10-12/09	Muutos
Liikevaihto, milj. e	470,6	359,4	31 %	139,7	113,0	24 %
Liikevoitto, milj. e	34,7	-17,8		13,4	7,5	79 %
Liikevoitto, %	7,4 %	-5,0 %		9,6 %	6,6 %	
Sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	5,2 %	-2,7 %				
	12/10	**12/09**	**Muutos**	**12/10**	**9/10**	**Muutos**
Sijoitettu pääoma, milj. e	677,3	681,3	-1 %			
- josta tonttivaranto, milj. e	303,6	246,5	23 %	303,6	282,8	7 %
Tilauskanta, milj. e	870,8	960,1	-9 %	870,8	884,8	- 2 %

- Liikevaihto kasvoi edellisvuodesta vahvan asuntomyynnin, rakentamisen etenemisen ja korkeampien myyntihintojen seurauksena.
- Liikevoittoa paransivat erityisesti asuntojen kohonneet myyntihinnat, onnistunut myynnin ja hinnoittelun tasapaino sekä omassa kustannusrakenteessa vuonna 2009 toteutetut tehostamistoimet.
- Tilauskanta laski hieman syyskuun lopun tasosta. Toimialan tilauskantaa paransi ruplan vahvistuminen, jonka vaikutus oli +16,0 milj. euroa loka-joulukuussa. Tilauskanta sisältää asuntoja, joiden rakentaminen keskeytettiin Venäjällä lokakuussa 2008 markkinatilanteen epävarmuuksien vuoksi. Joulukuun 2010 lopussa edelleen keskeytettyinä olleiden kohteiden arvo tilauskannassa 137,1 milj. euroa (12/09: 282 Me).
- Toimialan tonttivarantoon sijoitettu pääoma oli joulukuun lopussa 303,6 milj. euroa (12/09: 246,5 Me). Tonttivaranto sisälsi 2 498 000 krs-m² (12/09: 2 327 000) asuntotontteja ja 712 000 (12/09: 699 000) krs-m² toimitilatontteja Venäjällä, Baltian maissa, Tshekissä ja Slovakiassa.

Venäjän asuntomyynti jatkui hyvänä, viimeisellä vuosineljänneksellä valmistui huomattava määrä asuntoja

50 vuotta Venäjällä toimineen YIT:n tavoitteena on kasvattaa asuntotuotantoa Venäjällä markkinoiden kysynnän mukaan nykyisissä toimintakaupungeissa ja vahvistaa mainettaan luotettavana asuntorakentajana. Toimialan tammi-joulukuun liikevaihdosta 88 prosenttia (1-12/09: 85 %) tuli Venäjältä. Liikevaihto kasvoi Venäjällä 35 prosenttia edellisvuodesta 412,0 milj. euroon (1-12/09: 305,7 Me). Venäjällä tonttivarantoon sijoitettu pääoma oli joulukuun lopussa 223,6 milj. euroa (12/09: 171,7 Me). Tonttivaranto sisälsi 2 124 000 (12/09: 1 974 000) krs-m² asuntotontteja ja 563 000 (12/09: 563 000) krs-m² toimitilatontteja. Vuoden aikana YIT hankki noin 300 000 krs-m² asuntorakennusoikeuksia toimintakaupungeissaan Venäjällä.

Venäjällä toiminnan painopiste on omaperustaisessa asuntorakentamisessa Pietarissa, Moskovassa, Moskovan ympäristön kaupungeissa, Jekaterinburgissa, Donin Rostovissa ja Kazanissa.

Asuntoaloituksista suurin osa on tehty Pietarissa ja Moskovan Oblastissa, mutta erityisesti viimeisellä neljänneksellä aloituksia on tehty myös Jekaterinburgissa ja Kazanissa.

Vuonna 2010 asuntomyynti kasvoi edellisvuodesta. YIT myi Venäjällä tammi-joulukuussa 3 073 asuntoa (1-12/09: 2 612). Ensimmäisellä neljänneksellä myytiin 817, toisella neljänneksellä 682, kolmannella neljänneksellä 717 asuntoa ja neljännellä neljänneksellä 857 asuntoa. Viimeisen neljänneksen myyntiin sisältyi 98 asunnon kauppa yritysasiakkaalle, mikä osaltaan nosti myyntivolyymia.

Asuntomyyntiä ovat tukeneet YIT:n vakiintunut asema luotettavana rakennusyhtiönä Venäjällä, YIT:n omat markkinointi- ja myynninedistämistoimet sekä laaja asuntolainayhteistyö pankkien kanssa. YIT:n asuntokaupoista 28 prosentissa asiakas käytti lainarahoitusta vuonna 2010. Lainarahoituksen merkitys on kasvanut vuoden mittaan, ja viimeisellä vuosineljänneksellä asuntolainaa on hyödynnetty jo 42 prosentissa YIT:n asuntokaupoista. Asuntokysyntää tukevat taloustilanteen vähittäinen parantuminen, kuluttajien luottamuksen pysyminen hyvänä, asiakkaiden parantuneet lainansaantimahdollisuudet sekä alentuneet asuntolainojen korot.

Venäjän asuntomarkkinoilla hintakehitys oli vuonna 2010 epätasaista ja keskimääräiset myyntihinnat laskivat joissakin kaupungeissa. Uusien asuntojen tarjonta lisääntyi vuoden aikana YIT:n ja kilpailijoiden jatkaessa keskeytyksissä olleiden kohteiden rakentamista sekä uusien asuntoaloitusten seurauksena. Rakentamisen alkuvaiheessa olevien kohteiden kasvanut osuus tarjonnassa vaikutti keskihintatasoa alentavasti erityisesti Pietarin ja Moskovan Oblastin markkinoilla.

Vuoden 2010 viimeisellä neljänneksellä uusien asuntojen keskimääräinen hintataso Venäjällä pysyi vakaana. Valmiiden ja lähellä valmistumista olevien asuntojen hyvä kysyntä mahdollisti hintatason lievän noston vuoden viimeisellä neljänneksellä erityisesti Pietarissa. Kysyntä myös Moskovan Oblastissa parani vuoden loppupuolella.

YIT on aloittanut Venäjällä uusia asuntokohteita kysyntää vastaavasti vuoden 2009 loppupuolelta lähtien. Myynnissä olevien asuntojen lukumäärä on noussut hieman vuoden aikana ja oli 4 211 joulukuun lopussa (12/09: 3 603). Valmiiden myynnissä olevien asuntojen lukumäärä nousi joulukuun lopussa 805:een (12/09: 1 243).

Rakenteilla olevien asuntojen määrä pienentyi viimeisen neljänneksen aikana, koska loka-joulukuussa Venäjällä valmistui useita, suuria asuntokohteita, joissa oli yhteensä 2 486 asuntoa. Koko vuonna asuntoja valmistui 3 426 (1-12/09: 4 960). Asuntokohteiden luovutuksen jälkeen YIT tarjoaa asiakkailleen huolto- ja ylläpitopalvelua. Vuoden 2010 lopussa palvelun piirissä oli noin 7 000 asuntoa Pietarissa ja Moskovan Oblastissa.

Asuntorakentaminen Venäjällä, kpl

	1-12/10	1-12/09	Muutos	10-12/10	7-9/10	4-6/10	1-3/10
Myytyjä	3 073	2 612	18 %	857	717	682	817
Aloitettuja	3 683	672	448 %	1 140	671	1 074	798
Valmistuneita [1)]	3 426	4 960	-31 %	2 486	299	320	321
Rakenteilla kauden lopussa	4 457	4 174	7 %	4 457	5 797	5 425	4 671
- joista myytyjä kauden lopussa	1 051	1 814	-42 %	1 051	2 468	2 094	1 986
Myynnissä kauden lopussa	4 211	3 603	17 %	4 211	3 931	3 977	3 585
- joista valmiita asuntoja	805	1 243	-35 %	805	602	646	900

1) Asuntohankkeiden valmistuminen edellyttää viranomaisten myöntämää käyttöönottolupaa.
2) YIT:llä oli joulukuun 2010 lopussa Venäjällä 685 (12/09: 2 145) asuntoa kohteissa, joiden rakentaminen keskeytettiin syksyllä 2008. Nämä asunnot eivät sisälly taulukossa rakenteilla oleviin asuntoihin. Asuntomäärissä voi tapahtua muutoksia kohteen rakentamisen käynnistymisen jälkeen asuntojen jakamisesta tai yhdistämisestä johtuen.

Toimitilarakentaminen elpyy hitaasti Venäjällä

Kokonaisuutena YIT:n volyymi Venäjän toimitilamarkkinoilla oli vähäistä 2010. Atrian tehtaalle tehtävät laajennustyöt valmistuivat vuoden aikana. Pietarin lähellä sijaitsevan Gorelovon teollisuuspuiston markkinointia on jatkettu. YIT:n alueen kilpailuetuna on hyvä sijainti sekä valmiit infrastruktuuriliittymät. Kysyntä aluetta kohtaan kasvoi vuoden aikana, ja neuvotteluja potentiaalisten asiakkaiden kanssa jatketaan.

Asuntomarkkinoiden pohja ohitettu Baltiassa ja Keskisessä Itä-Euroopassa

Baltiassa ja Keskisen Itä-Euroopan maissa YIT:n tavoitteena on kasvattaa asuntotuotantoaan. Toimialan tammi-joulukuun liikevaihdosta 11 prosenttia (1-12/09: 13 %) tuli Virosta, Latviasta, Liettuasta, Tshekistä ja Slovakiasta. Näiden maiden liikevaihto nousi 14 prosenttia edellisvuotisesta 51,1 milj. euroon (1-12/09: 44,8 Me). Baltian maissa, Tshekissä ja Slovakiassa tonttivarantoon sijoitettu pääoma oli joulukuun lopussa 80,0 milj. euroa (12/09: 74,8 Me). Tonttivaranto sisälsi 374 000 (12/09: 353 000) krs-m^2 asuntotontteja ja 149 000 (12/09: 136 000) krs-m^2 toimitilatontteja. YIT hankki vuonna 2010 15 000 krs-m^2 uusia asuntotontteja kasvumahdollisuuksiensa tukemiseksi Tshekissä.

YIT:n toiminnan painopistettä siirrettiin urakkatuotannosta asuntorakentamiseen. YIT aloitti vuoden 2010 ensimmäisellä neljänneksellä ensimmäiset uudet asuntokohteensa Baltiassa yli kahteen vuoteen. Vuoden kolmannella neljänneksellä YIT Stavo aloitti ensimmäisen asuntokohteensa rakentamisen Tshekissä, jonne konserni laajensi toimintaansa yrityskaupalla vuonna 2008. Lokakuussa konsernin toiminta laajeni Slovakiaan, kun YIT osti 70 prosenttia asunto- ja toimitilarakentamiseen keskittyneestä rakennusliikkeestä. Yhteensä tammi-joulukuussa Baltian maissa ja Tshekissä käynnistettiin 482 (1-12/09: 0) asunnon rakentaminen, joista 111 ensimmäisellä neljänneksellä, 122 toisella neljänneksellä, 96 kolmannella neljänneksellä ja 153 neljännellä neljänneksellä. Joulukuun lopussa rakenteilla oli 376 asuntoa (12/09: 0) mukaan lukien YIT Redingin 60 asunnon kohde Bratislavan lähistöllä.

RISKIT JA RISKIENHALLINTA

YIT:n asuntomyyntivaranto on Baltian maissa, Tshekissä ja Slovakiassa edelleen vähäinen. Tammi-joulukuussa näissä maissa myytiin 73 (1-12/09: 256) asuntoa. Asuntomyynti vauhdittui vuoden loppua kohden ja viimeisen neljänneksen aikana myytiin jo 40 asuntoa. Asuntoja oli myynnissä joulukuun lopussa 449 (12/09: 40) ja niistä valmiita oli 116 (12/09: 40). Vuoden 2010 aikana aikana valmistui 106 (1-12/09: 592) asuntoa. Kaikki vuonna 2010 valmistuneet asunnot valmistuivat viimeisellä neljänneksellä.

Asuntojen kysyntä ja hinnat ovat kääntyneet maltilliseen nousuun Baltiassa, Tshekissä ja Slovakissa. Uusien asuntojen kysyntä on vähitellen elpymässä suhdannekäänteen myötä, mutta on edelleen määrällisesti alhaisella tasolla. Kokonaisuutena erityisesti Baltiassa rakentamisen markkinatilanne oli edelleen haasteellinen.

YIT on määritellyt merkittävimmät riskitekijät ja niiden hallinnan koko konsernin näkökulmasta huomioiden konsernin liiketoiminnan ja toimintaympäristön erityispiirteet. Riskit on jaettu strategisiin, operatiivisiin, taloudellisiin ja tapahtumariskeihin.

Suurimmat strategiset riskit liittyvät toimintaympäristön muutoksiin, yrityskauppojen toteuttamiseen ja pääoman hallintaan. Taloudellisten, demografisten, teknologisten sekä poliittisten tekijöiden muutokset vaikuttavat YIT:n palvelujen kysyntään ja vallitsevaan kustannustasoon. Keskeisintä on hallita toimintaympäristöön liittyviä riskejä Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla, jossa toiminnan painopiste on investointivaltaisessa omaperustaisessa asuntotuotannossa Venäjällä sekä Baltian ja Keskisen Itä-Euroopan maissa.

YIT on kehittänyt konsernin liiketoimintarakennetta tasapainoiseksi ja talouden heilahteluita sietäväksi. Vakaasti kehittyvää huolto- ja kunnossapitoliiketoimintaa on kasvatettu. Kassavirtaa tuottavat (kiinteistötekniset ja teollisuuden palvelut, urakointi) ja pääomaa vaativat liiketoiminnot (omaperustainen asunto- ja toimitilatuotanto) tasapainottavat liiketoimintaan ja pääoman käyttöön liittyviä riskejä ja mahdollistavat paremman riskienhallinnan konsernitasolla.

Toimintaa on laajennettu maantieteellisesti, jolloin talouden muutokset vaikuttavat eri aikaan eri markkina-alueilla. Jatkuvan seurannan ja analysoinnin avulla pyritään reagoimaan toimintaympäristön muutoksiin ajoissa sekä toisaalta hyödyntämään muutosten tarjoamia liiketoimintamahdollisuuksia.

Konsernin tavoitteena on kasvaa kannattavasti sekä orgaanisesti että yrityskaupoin. Kiinteistö- ja teollisuuspalvelujen toiminta on kasvanut Keski-Euroopassa elokuun lopussa toteutetun yrityskaupan myötä, ja ostettujen yritysten integrointi ja liiketoiminnan kehittäminen on käynnistynyt suunnitelmien mukaisesti.

YIT:lle tyypillisiä operatiivisia riskejä ovat tonttihankintoihin liittyvät riskit, omaperustaisten asunto- ja toimitilahankkeiden myyntiriski sekä urakkatarjouksiin, palvelusopimuksiin, projektinhallintaan ja henkilöstöön liittyvät riskit. YIT hallitsee myyntiriskiä sopeuttamalla asuntoaloitusten määrän arvioituun asuntokysyntään ja myymättömien asuntojensa lukumäärään (asuntotuotannon luvut on esitetty kohdassa Kehitys toimialoittain) sekä hankkimalla normaalisti keskeiset vuokralaiset ja sijoittajan ennen toimitilahankkeen aloittamista.

YIT tarkastaa tonttiensa arvon IFRS-tilinpäätöskäytännön vaatimalla tavalla. Tonttivaranto arvostetaan hankintamenoon, ja tontin arvoa pienennetään, mikäli arvioidaan, että tontille rakennettava kohde myydään tontin hinnan ja rakennuskustannusten summaa alhaisempaan hintaan. Tontteihin ei tehty alaskirjauksia vuonna 2010.

Rahoitus- ja taloudellisia riskejä ovat likviditeetti-, luotto-, vastapuoli-, korko- ja valuuttakurssiriskit sekä raportointiprosessiin liittyvät riskit. Rahoitus- ja taloudellisia riskejä hallitaan laskenta- ja rahoituspolitiikoilla, sisäisellä valvonnalla sekä sisäisellä ja ulkoisella tarkastuksella.

YIT:lle merkittävin valuuttakurssiriski on ruplamääräisiin sijoituksiin liittyvä valuuttakurssiriski. Venäjälle sijoitettu pääoma oli katsauskauden lopussa kokonaisuudessaan 544,9 milj. euroa (12/09: 557,6 Me). Omanpääomanehtoisten nettosijoitusten määrä kauden lopussa oli 409,3 milj. euroa (12/09: 343,8 Me). Venäjällä olevien tytäryhtiöihin tehdyt nettosijoitukset ovat rahoituspolitiikan mukaisesti suojaamatta ja niiden osalta ruplan mahdollinen devalvoituminen aiheuttaisi pääomien arvon alentumisen suuruisen negatiivisen muutoksen konsernin omaan pääomaan. Vieraanpääomanehtoisten sijoitusten määrä oli kauden lopussa 135,6 milj. euroa (12/09: 213,9 Me) ja tämä positio oli kokonaisuudessaan suojattu. Euron ja ruplan välinen korkoero vaikuttaa suojauskustannuksiin ja sitä kautta nettorahoituskuluihin.

Tapahtumariskejä voivat olla henkilö- tai tietoturvaan liittyvät onnettomuudet tai toimitiloille, projektikohteille tai muulle omaisuudelle sattuvat äkilliset ja ennalta arvaamattomat esinevahingot kuten tulipalot, sortumiset ja varkaudet. YIT noudattaa konsernin laajuista turvallisuuspolitiikkaa, joka kattaa turvallisuuden eri osa-alueet.

Yksityiskohtaisempi selvitys YIT:n riskienhallintapolitiikasta sekä merkittävimmistä riskeistä julkistetaan vuoden 2010 vuosikertomuksessa. Rahoitusriskeistä kerrotaan tarkemmin vuoden 2010 tilinpäätöksen liitetiedoissa.

OSAKKEET JA OPTIO-OHJELMAT

YIT Oyj:n osake ja optiot noteerataan NASDAQ OMX Helsingissä. YIT on toimialaryhmässä Teollisuustuotteet ja -palvelut. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa ja samansuuruiseen osinkoon.

Optio-oikeuksien liikkeeseen laskusta ja ehdoista päättää yhtiökokous. Vuonna 2010 osakkeita oli mahdollista merkitä YIT Oyj:n vuonna 2006 liikkeeseenlaskemien N-optio-oikeuksien perusteella 1.4. - 30.11.2010 välisenä aikana. Optio-oikeuksien perusteella ei merkitty osakkeita. Optio-ohjelma päättyi 30.11.2010.

Osakepääoma ja osakkeiden määrä

YIT Oyj:n osakepääoma ja osakkeiden lukumäärä pysyivät katsauskauden aikana muuttumattomina. YIT Oyj:n osakepääoma oli katsauskauden alussa 149 216 748,22 euroa (2009: 149 216 748,22 e) ja osakkeiden lukumäärä 127 223 422 kappaletta (2009: 127 223 422).

Omat osakkeet ja hallituksen valtuudet

Omien osakkeiden hankinnasta ja luovutuksesta sekä osakepääoman muutokseen johtavista päätöksistä päättää osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous.

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous valtuutti 10.3.2010 hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankinnasta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Hallitukselle myönnetty valtuutus käsittää enintään 10 500 000 yhtiön oman osakkeen hankkimisen yhtiön vapaaseen omaan pääomaan kuuluvilla varoilla. Valtuutus on voimassa sen myöntämisestä 18 kuukautta. Valtuutus kumosi varsinaisessa yhtiökokouksessa 11.3.2009 annetun valtuutuksen hankkia omia osakkeita.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeanneista hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Valtuutus voidaan käyttää kokonaan tai osittain antamalla yhtiön osakkeita yhdessä tai useammassa osakeannissa siten, että osakeanneissa annettavien osakkeiden enimmäismäärä on 25 000 000.

Osakeantivaltuutus ssisältää myös valtuutuksen hallitukselle päättää enintään 12 645 000 oman osakkeen luovuttamisesta sekä kaikista luovuttamisen ehdoista. Valtuutus on voimassa sen myöntämisestä viisi vuotta. Valtuutus kumosi varsinaisessa yhtiökokouksessa 11.3.2009 annetun valtuutuksen luovuttaa omia osakkeita.

YIT Oyj:llä oli katsauskauden alussa hallussaan 2 145 000 kappaletta yhtiön omia osakkeita, jotka oli hankittu yhtiökokouksen 6.10.2008 antaman valtuutuksen perusteella. Yhtiön omistamien osakkeiden määrä ei muuttunut katsauskauden aikana. Tytäryhtiöt eivät omistaneet emoyhtiön osakkeita kauden aikana. Kauden aikana ei järjestetty osakeantia eikä laskettu liikkeeseen vaihtovelkakirja- tai optiolainoja. Emoyhtiön hallituksella ei ollut kauden päättyessä voimassa olevaa valtuutusta vaihtovelkakirja- tai optiolainojen liikkeeseen laskuun.

Kaupankäynti osakkeella ja optio-oikeuksilla

YIT:n osakkeen päätöskurssi vuoden 2010 viimeisenä kaupankäyntipäivänä oli 18,65 euroa (2009: 14,45 e). Osakekurssi nousi vuoden aikana 29 prosenttia. Osakkeen ylin kurssi vuoden 2010 aikana oli 19,00 euroa (2009: 14,49 e), alin 12,98 euroa (2009: 4,31 e) ja keskikurssi 16,35 euroa (2009: 8,52 e). Osakkeita vaihdettiin NASDAQ OMX:ssa tammi-joulukuun 2010 aikana 127 536 954 (1-12/09: 190 057 125) kappaletta. Vaihdon arvo oli 2 085,0 milj. euroa (1-12/09: 1 631,4 Me).

Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa oli 2 332,7 milj. euroa (12/09: 1 807,4 Me). Osakekannan markkina-arvo on laskettu ilman yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

Tammi-joulukuussa käytiin kauppaa yhteensä 64 867 vuonna 2006 liikkeelle lasketulla N-optio-oikeudella keskihintaan 0,70 euroa. Optio-oikeuksien perusteella ei merkitty osakkeita. Edellisvuoden vastaavana ajankohtana ei käyty kauppaa N-optio-oikeuksilla.

OSAKKEENOMISTAJAT

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli vuoden lopussa 32 476 (2009: 29 678). Henkilöomistajien määrä kasvoi vuonna 2010 noin 2 400:lla. Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli joulukuun lopussa 37,9 prosenttia (2009: 36,5 %) osakkeista.

Liputusilmoitus

Vuoden 2010 tammi-joulukuussa tehtiin yksi arvopaperimarkkinalain 2 luvun 9 §:n mukainen ilmoitus omistusosuuden muuttumisesta YIT Oyj:ssä. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ilmoitti, että sen omistusosuus YIT Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä on 21.5.2010 tehdyn osakekaupan johdosta ylittänyt 5 prosentin rajan. Yhtiön hallussa oli tuolloin 6 570 908 YIT Oyj:n osaketta, mikä vastasi 5,17 prosenttia YIT Oyj:n osakkeista.

Osakkeeomistajat 31.12.2010

	Osakkeita, kpl	%-osuus osakkeista ja äänistä
1. Structor S.A.	13 400 000	10,5
2. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	6 820 908	5,4
3. Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö	5 097 950	4,0
4. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	4 433 685	3,5
5. YIT Oyj	2 145 000	1,7
6. Svenska litteratursällskapet i Finland r.f.	1 874 200	1,5
7. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	1 843 569	1,5
8. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola	1 785 000	1,4
9. Valtion Eläkerahasto	1 611 662	1,3
10. OP-Delta-sijoitusrahasto	1 475 000	1,2
11. Brotherus Ilkka	1 324 740	1,0
12. Odin Norden	1 307 966	1,0
13. Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva	807 603	0,6
14. Sijoitusrahasto Nordea Fennia	798 385	0,6
15. Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritas	680 000	0,5
Hallintarekisteröidyt osakkeet	31 849 847	25,0
Muut osakkeenomistajat yhteensä	49 967 907	39,3
Yhteensä	127 223 422	100,0

Omistuksen jakautuminen ryhmittäin 31.12.2010

	Omistajia, kpl	Osuus, %	Osakkeita, kpl	Osuus, %
Hallintarekisteröidyt ja ulkomaiset omistajat	130	0,4	48 259 914	37,9
Kotitaloudet	29 568	91,1	25 319 607	19,9
Julkisyhteisöt	46	0,1	18 948 257	14,9
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	128	0,4	15 848 914	12,5
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	503	1,6	9 066 604	7,1
Yritykset ja asuntoyhteisöt	2 101	6,5	9 780 126	7,7
Yhteensä	32 476	100,0	127 223 422	100,0

Omistuksen jakautuminen omistusmäärän mukaan 31.12.2010

Osakkeita, kpl	Omistajia, kpl	Osuus, %	Osakkeita, kpl	Osuus,%
1 – 100	7 784	24,0	517 635	0,4
101 – 500	13 623	41,9	3 907 778	3,1
501 – 1000	5 320	16,4	4 198 409	3,3
1001 – 5000	4 651	14,3	10 199 421	8,0
5001 – 10000	588	1,8	4 285 249	3,4
10001 – 50000	376	1,2	7 997 506	6,3
50001 – 100000	56	0,2	3 806 295	3,0
100001 – 500000	54	0,2	12 595 490	9,9
500001 –	24	0,1	79 715 639	62,7
Yhteensä	32 476	99,9	127 223 422	100,0

Tiedot perustuvat Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään yhtiön osakasluetteloon. Kukin hallintarekisteri on merkitty osakerekisteriin yhtenä osakkeenomistajana. Yhden hallintarekisterin kautta voidaan hallita usean sijoittajan salkkua.

NÄKYMÄT VUODELLE 2011

YIT Oyj arvioi, että vuonna 2011 toimialojen yhteenlaskettu liikevaihto kasvaa ja liikevoitto kasvaa selvästi vuoteen 2010 verrattuna. Tulosohjeistus perustuu toimialaraportointiin eli osatuloutukseen.

YIT arvioi asuntokaupan jatkuvan hyvänä sekä Suomessa että Venäjällä. Erityisesti Venäjän asuntorakentamisen osalta sekä kiinteistöteknisen huollon ja kunnossapidon osuuden kasvattamisen myötä on edellytyksiä kannattavuuden parantamiselle.

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut

Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa huolto- ja kunnossapitomarkkinoiden arvioidaan kasvavan uusinvestoinneista riippuvaisia projektimarkkinoita nopeammin. Huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan osalta kasvulle on suotuisat edellytykset kaikissa maissa, erityisesti Saksan markkinoilla on hyviä kasvumahdollisuuksia. Kiinteistöteknisten palveluiden markkina Itä-Euroopassa ja Venäjällä on kehittymässä, mutta palveluiden hankkimisen kulttuurin vahvistuminen vaatii aikaa. Talotekniikan uusinvestoinnit pysyvät suhteellisen matalina YIT:n koko markkina-alueella toimitilarakentamisen vähäisyydestä ja kiinteistöteknisten palveluiden jälkisyklisyydestä johtuen. Talotekniikan uusinvestointien arvioidaan kasvavan 2–3 % toimitilarakentamisen osalta ja 3–5 % asuinrakentamisen osalta.

Yritysten ja julkishallinnon tehostamistoimet avaavat mahdollisuuksia kiinteistöpalvelujen ulkoistuksille, joskin julkisella sektorilla päätöksenteon hidastuminen on riski. Energiatehokkuuspalveluiden kysynnän kasvulle on edellytyksiä tulevina vuosina korkean energian hinnan ja tiukentuvan ympäristölainsäädännön myötä. Teollisuusasiakkaiden investoinnit kääntyivät Suomessa nousuun viime vuonna ja niiden arvioidaan jatkavan nousussa. Teollisuuden kunnossapitopalveluiden kysyntä jatkuu suhteellisen vakaana.

YIT:llä on toiminta-alueellaan laaja paikallinen toimipaikkaverkosto ja vahva markkina-asema talotekniikan ja teollisuuden huolto- ja kunnossapitopalveluissa, projekteissa ja energiatehokkuutta parantavissa palveluissa. Kiinteistöteknisten palvelujen markkinoilla toimii paljon pieniä yrityksiä, ja markkinoiden konsolidoituminen tuo mahdollisuuksia yritysostoihin. YIT:n vahvuutena on laaja palveluvalikoima ja mahdollisuus taata korkea palvelutaso asiakkailleen. YIT:n tavoitteena on olla Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa johtava teknisten järjestelmien huoltaja.

Suomen rakentamispalvelut

Suomen rakentamispalveluissa asuntokysynnän arvioidaan jatkuvan hyvänä. Suomessa asuntokysyntää tukevat alhainen korkotaso, kuluttajien vahva luottamus omaan talouteen sekä rakenteelliset tekijät, kuten muuttoliike, väestönkasvu ja perhekoon pieneneminen. Rakennusteollisuuden arvion mukaan vuonna 2011 Suomessa aloitetaan 30 500 asuntoa, kun VTT:n pitkän aikavälin arvio uusien asuntojen tarpeesta on 35 000 asuntoa vuodessa.

Uusien asuntojen tarjontatilanne on normalisoitunut, ja markkinoilla on tarjolla kohtuullisesti uusia asuntoja. YIT käynnisti aktiivisesti uusia asuntohankkeita vuonna 2010, mikä tarjoaa yhtiölle vahvan lähtöaseman vuodelle 2011. Asuntojen hintojen nousu on tasaantunut. YIT arvioi hintojen nousevan edelleen maltillisesti. Rakennuskustannukset ovat kääntyneet maltilliseen nousuun. YIT:n hyvä tonttivaranto ja maantieteellisesti laaja toiminta mahdollistavat omaperusteisten asuntoaloitusten ja asuntotuotannon jatkamisen korkealla tasolla vuonna 2011.

Toimitilamarkkinoilla on piristymisen merkkejä: sijoittajien tuottovaatimukset ovat laskeneet ja toimitilavuokrien ennakoidaan kääntyvän nousuun vuonna 2011. Vajaakäyttöasteet ovat vielä korkealla, ja uusinvestoinnit toimistokiinteistöihin pysynevät suhteellisen matalalla tasolla. Osa erityisesti vanhasta, tyhjästä toimistotilasta ei palaa toimitilakäyttöön huonon sijainnin tai heikon kunnon vuoksi. Logistiikka- ja liikekiinteistöjen rakentamisessa kysyntä on kohtalaista. Korjausrakentamisen tarve kasvaa tasaisesti.

YIT:llä on infrapalveluissa käynnissä isoja väylähankkeita, ja Suomen inframarkkinoilla alkaa vuosina 2011 ja 2012 uusia liikenteeseen liittyviä hankkeita. Mahdollisuuksia avautuu myös teiden ja alueiden kunnossapitourakoissa sekä kaivostoiminnan investointien myötä. Julkisen talouden vakauttamisen tarve vaikuttaa julkisen sektorin investointeihin, ja hankkeiden käynnistämispäätöksiin liittyy epävarmuutta. Kilpailutilanne infrarakentamisessa pysyy kireänä, ja ensimmäisen vuosipuoliskon ennakoidaan olevan toista vuosipuoliskoa hiljaisempi. YIT:llä on infra-alan erityisosaamista sekä vahva asema Suomen suurimpana yksityisenä teidenhoitajana.

Kansainväliset rakentamispalvelut

YIT:n tavoitteena on vahvistaa asemaansa koko Kansainvälisten rakentamispalveluiden liiketoiminta-alueella.

Venäjällä uusille asunnoille on suuri tarve, minkä vuoksi YIT:n asiakaskunnalle suunnattujen asuntojen kysyntänäkymä on pitkällä aikavälillä vahva. Asuntojen kysyntää tukee Venäjällä parantunut kuluttajien luottamus, parantunut asuntolainojen saatavuus sekä alentunut korkotaso. Venäjällä asuntokysyntä riippuu myös öljyn hintatasosta ja ruplan kurssista.

Vuoden 2010 lopulla asuntojen hintataso on vakiintunut. Tarjonta asuntomarkkinoilla on normalisoitunut uusien asuntohankkeiden käynnistymisen myötä. YIT on vahvistanut mainettaan luotettavana rakentajana ja kehittänyt myyntiprosessiaan. Asiakkaiden lainarahan saatavuutta on parannettu tekemällä laajaa yhteistyötä pankkien kanssa.

Myös Baltian ja Keskisen Itä-Euroopan asuntomarkkinoilla on piristymisen merkkejä. Baltiassa ja Keskisessä Itä-Euroopassa kuluttajilla on tarve parantaa asumisväljyyttä ja asumisen laatutasoa pitkällä aikavälillä. Näissä maissa asuntojen keskimääräiset hinnat ovat kääntyneet maltilliseen nousuun. Kysyntä on parantunut erityisesti keskusta-alueilla.

Asuntoaloituksia kasvatetaan vuonna 2011 kysyntää vastaavasti koko Kansainvälisten rakentamispalveluiden toiminta-alueella: Venäjällä, Baltiassa, Tshekissä ja Slovakiassa. Toimitilamarkkina on toistaiseksi ollut asuntorakentamista hiljaisempaa kaikissa Kansainvälisten rakentamispalveluiden toimintamaissa. Venäjällä toimistojen rakentaminen on vähäistä, mutta teollisuustilojen ja liiketilojen kysyntä on lisääntymässä.

Asuntokysynnän ja asuntojen hintatason oletetaan nousevan koko Kansainvälisten rakentamispalveluiden toiminta-alueella, erityisesti Venäjällä, mikä luo edellytyksiä kannattavuuden parantamiselle. Inflaation kiihtyminen Venäjällä näkyy myös nousevina tuotantokustannuksina.

Konsernitilinpäätös, IFRS

KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	Liite	2010	2009
Liikevaihto	2,4,5	3 787 626	3 485 569
Liiketoiminnan muut tuotot	6	9 608	9 093
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		-81 694	-134 988
Valmistus omaan käyttöön		764	2 136
Aineet ja palveluiden käyttö		-1 807 435	-1 623 815
Henkilöstökulut	9	-1 174 975	-1 091 204
Liiketoiminnan muut kulut	7,10	-477 289	-444 430
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	16	-518	-562
Poistot ja arvonalentumiset	8	-35 946	-33 613
Liikevoitto		220 141	168 186
Rahoitustuotot		3 711	4 476
Kurssierot		-7 349	-28 437
Rahoituskulut		-21 673	-34 674
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	11	-25 311	-58 635
Voitto ennen veroja		194 830	109 551
Tuloverot	12	-54 209	-41 379
Tilikauden voitto		140 621	68 172
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		140 321	68 357
Vähemmistölle		300	-185
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	13	1,12	0,55
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa		1,12	0,55

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

1 000 euroa	Liite	2010	2009
Tilikauden voitto		140 621	68 172
Muut konsernin kirjatut tuotot ja kulut			
Korkoriskin suojaus		-977	-31
- Laskennallinen vero		254	8
Käyvän arvon muutos		22	24
Muuntoerot		29 190	-5 074
Muu muutos			-625
Muut konsernin kirjatut tuotot ja kulut, yhteensä		28 489	-5 698
Konsernin laaja tulos		169 110	62 474
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		168 712	63 248
Vähemmistölle		398	-774

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

KONSERNITASE

1 000 euroa	Liite	2010	2009	1.1.2009
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet	14	106 745	99 808	104 607
Liikearvo	15	350 908	290 964	290 964
Muut aineettomat hyödykkeet	15	50 479	32 789	35 143
Osuudet osakkuusyrityksissä	16	2 717	3 235	3 823
Myytävissä olevat sijoitukset	17	3 387	2 032	2 511
Saamiset	18	15 871	14 402	12 673
Laskennalliset verosaamiset	19	44 734	43 071	40 364
Pitkäaikaiset varat yhteensä		574 841	486 301	490 085
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	20	1 484 942	1 477 635	1 715 411
Myyntisaamiset ja muut saamiset	21,3	889 272	640 117	731 159
Rahavarat	22	148 253	173 085	201 738
Lyhytaikaiset varat yhteensä		2 522 467	2 290 837	2 648 308
		3 097 308	2 777 138	3 138 393
Myytävänä olevat omaisuuserät	35	19 813		
VARAT YHTEENSÄ		3 117 121	2 777 138	3 138 393

1 000 euroa	Liite	2010	2009	1.1.2009
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	23			
Osakepääoma		149 217	149 217	149 217
Vararahasto		1 960	1 696	1 375
Muut rahastot			11 598	13 857
Omat osakkeet		-10 636	-10 636	-6 604
Muuntoerot		-14 292	-42 456	-35 219
Arvonmuutosrahasto		-2 382	-1 681	-1 682
Kertyneet voittovarat		756 139	654 163	643 741
		880 006	761 901	764 685
Määräysvallattomien omistajien osuus		2 877	2 221	3 824
Oma pääoma yhteensä		882 883	764 122	768 509
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	19	77 193	66 753	63 135
Eläkevelvoitteet	24	26 914	17 606	19 684
Varaukset	25	49 469	48 984	44 989
Rahoitusvelat	26	504 564	501 982	516 169
Muut velat	27	10 280	3 342	4 040
Pitkäaikaiset velat yhteensä		668 420	638 667	648 017
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	27	1 200 085	1 118 287	1 283 982
Verovelat		18 745	15 294	14 461
Varaukset	25	45 191	40 555	43 597
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	26	284 584	200 213	379 827
Lyhytaikaiset velat yhteensä		1 548 605	1 374 349	1 721 867
Myytävänä oleviin varoihin liittyvät velat	35	17 213		
Velat yhteensä		2 234 238	2 013 016	2 369 884
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		3 117 121	2 777 138	3 138 393

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa	Liite	2010	2009
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto		140 621	68 172
Oikaisut:			
Poistot		35 946	33 613
Muut liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa		15 247	33 493
Rahoitustuotot ja -kulut		25 311	58 635
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja tappiot		-414	-678
Verot		54 209	41 379
Oikaisut yhteensä		130 299	166 442
Käyttöpääoman muutokset:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		-77 261	98 060
Vaihto-omaisuuden muutos		60 293	173 594
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		-135 467	-154 088
Käyttöpääoman muutos		-152 435	117 566
Maksetut korot		-27 580	-35 340
Muut rahoituserät, netto		-37 154	-22 020
Saadut korot		3 440	4 725
Saadut osingot		88	21
Maksetut verot		-50 479	-38 688
Liiketoiminnan nettorahavirta		6 800	260 878

1 000 euroa	Liite	2010	2009
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	3	-45 427	-7 541
Osakkuusyritysten myynti			35
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	14	-19 879	-20 777
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	15	-8 351	-7 247
Myytävisssä olevien sijoitusten hankinta		-1 355	-
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti		6 502	4 125
Myytävissä olevien sijoitusten myynti		-24	280
Investointien nettorahavirta		-68 534	-31 125
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen		-61 734	229 753
Rahoituksen rahavirrat			
Lainojen nostot	26	100 000	60 000
Lainojen takaisinmaksut	26	-50 495	-110 648
Lainasaamisten muutos		0	9
Lyhytaikaisten lainojen nettomuutos	26	34 199	-138 598
Rahoitusleasingvelkojen maksut		-71	-227
Omien osakkeiden hankinta	23	0	-4 032
Maksetut osingot ja muu varojen jako		-51 175	-63 368
Rahoituksen nettorahavirta		32 458	-256 864
Rahavarojen muutos		-29 276	-27 111
Rahavarat tilikauden alussa		173 082	197 740
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		3 819	2 453
Rahavarat tilikauden lopussa	22	147 625	173 082

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 euroa		Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									
		Osake-pääoma	Vararahasto	Muut rahastot	Muuntoerot	Arvon-muutos-rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarat	Yhteensä	Määräys-vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2009	**Liite**	149 217	1 375	13 857	-35 219	-1 682	-6 604	682 183	803 127	4 555	807 682
Laadintaperiaatteiden muutos, IFRIC 15					-2 258			-36 184	-38 442	-731	-39 173
Oikaistu oma pääoma 1.1.2009		149 217	1 375	13 857	-37 477	-1 682	-6 604	645 999	764 685	3 824	768 509
Kauden laaja tulos											
Katsauskauden voitto								68 357	68 357	-185	68 172
Muut laajan tuloksen erät:											
Korkoriskin arvonmuutos	30					-31			-31		-31
-Laskennallinen vero						8			8		8
Käyvän arvon muutos						24			24		24
Muuntoerot					-4 978			0	-4 978	-96	-5 074
Muu muutos								-132	-132	-493	-625
Kauden laaja tulos yhteensä					-4 978	1		68 225	63 248	-774	62 474
Liiketoimet omistajien kanssa											
Osingonjako, 0,50 euroa/osake								-62 539	-62 539	-829	-63 368
Omien osakkeiden hankinta	23						-4 032		-4 032		-4 032
Optioiden kirjaus	23			-2 259				2 798	539		539
Siirto kertyneistä voittovaroista			321					-321	0		0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä			321	-2 259			-4 032	-60 062	-66 032	-829	-66 861
Oma pääoma 31.12.2009		149 217	1 696	11 598	-42 455	-1 681	-10 636	654 162	761 901	2 221	764 122

1 000 euroa		Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									
		Osake-pääoma	Vararahasto	Muut rahastot	Muuntoerot	Arvon-muutos-rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarat	Yhteensä	Määräys-vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2010	**Liite**	149 217	1 696	11 598	-42 455	-1 681	-10 636	654 162	761 901	2 221	764 122
Kauden laaja tulos											
Katsauskauden voitto								140 321	140 321	300	140 621
Muut laajan tuloksen erät:											
Korkoriskin arvonmuutos	30					-977			-977		-977
-Laskennallinen vero						254			254		254
Käyvän arvon muutos						22			22		22
Muuntoerot					28 163			929	29 092	98	29 190
Muu muutos											
Kauden laaja tulos yhteensä					28 163	-701		141 250	168 712	398	169 110
Liiketoimet omistajien kanssa											
Osingonjako, 0,40 euroa/osake								-50 531	-50 531	-813	-51 344
Osakeoptiot	23			-11 598				11 598			
Osakepalkitseminen	23							867	867		867
Siirto kertyneistä voittovaroista			264					-264			
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä			264	-11 598				-38 330	-49 664	-813	-50 477
Tytäryhtiöomistusosuuksien muutokset											
Tytäryrityksistä omistetun osuuden muutokset - ei muutosta määräysvallassa								-943	-943	943	
Muutokset yrityshankinnoista										128	128
Tytäryhtiöomistusosuuksien muutokset								-943	-943	1071	128
Oma pääoma 31.12.2010		149 217	1 960	0	-14 292	-2 382	-10 636	756 139	880 006	2 877	882 883

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

1. KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Konsernin perustiedot

YIT on kiinteistö- ja rakennusalan sekä teollisuuden palveluja tarjoava konserni. Konserniyhtiöt tarjoavat investointi- ja kunnossapitopalveluja kiinteistö- ja rakennusalalle sekä teollisuudelle ja asuntorakentamista kuluttajille. Päämarkkina-alueita ovat Pohjoismaat, Venäjä, Keski-Eurooppa ja Baltian maat. Konsernin liiketoimintasegmentit ovat: Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut, Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut.

Konsernin emoyhtiö on YIT Oyj. Emoyhtiön kotipaikka on Helsinki ja sen rekisteröity osoite on Panuntie 11, 00620 Helsinki. Emoyhtiön osakkeet on listattu Nasdaq OMX Helsinki Oy Helsingin pörssissä vuodesta 1995 lähtien.

Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa Internet-osoitteesta www.yit.fi tai emoyhtiön pääkonttorista, osoitteesta Panuntie 11, 00620 Helsinki. YIT Oyj:n hallitus on hyväksynyt konsernitilinpäätöksen julkaistavaksi 3. helmikuuta 2011. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös oikeus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu EU:n komission 31.12.2010 mennessä hyväksymiä IAS/IFRS-standardeja ja SIC ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksyttyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisölainsäädännön mukaiset. Tilinpäätöksen luvut on esitetty tuhansina euroina.

Konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta myytävissä olevia rahoitusvaroja, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja ja -velkoja, käypään arvoon arvostettuja johdannaissopimuksia suojauslaskennassa. Osakeperusteiset maksut on kirjattu käypään arvoon niiden myöntämishetkellä.

Standardien muutosten tai tulkintojen soveltaminen 1.1.2010 alkaen

IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset

YIT on soveltanut 1.1.2010 alkaen konsernitietojen raportoinnissaan IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta. IFRIC 15 -tulkintaohje antaa ohjeistuksen siihen, milloin kiinteistöjen rakentamisesta syntyvien tuottojen kirjaamisessa on noudatettava kohteen luovutukseen perustuvaa tuloutusta, ja milloin tuottojen kirjaamiseen voidaan soveltaa osatuloutusta. Tulkintaohjeen käyttöönotto vaikutti YIT-konsernissa omaperustaisten asuntohankkeiden tuloutukseen sekä lisäksi omaperustaisten toimitilahankkeiden tuloutukseen. Tulkintaohjeella ei ole lainkaan vaikutusta rakennusurakoihin ja kiinteistö- ja teollisuuspalveluihin.

Tulkinnan käyttöönoton johdosta aikaisempien kausien tuloslaskelman, taseen ja rahavirtalaskelman eriä on muutettu vertailukelpoisiksi seuraavasti:

Taseen muutokset (milj. e)

	1.1.2009	12/2009
Vaihto-omaisuus	205,5	168,1
Myynti- ja muut saamiset	-46,8	-20,7
Laskennalliset verosaamiset	5,8	3,3
Oma pääoma	-39,1	-36,5
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	49,8	31,4
Osto- ja muut velat	157,4	162,0
Varaukset	1,6	0,6
Laskennalliset verovelat	-5,2	-6,8
Taseen loppusumma	164,5	150,7

Tuloslaskelman muutokset (milj. e)

	1–12/2009
Liikevaihto	33,2
Liikevoitto	2,6
Tulos ennen veroja	2,6
Laskennalliset verot	-0,7
Kauden tulos	1,9

Rahavirtalaskelman muutokset (milj. e)

	1-12/2009
Liiketoiminnan nettorahavirta	18,4
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen	18,4
Rahoituksen nettorahavirta	-18,4

Tuloutustavan muutoksen myötä YIT-konsernin liikevaihto- ja tuloskehityksessä on aikaisempaa suurempaa vaihtelua eri vuosineljännesten välillä omaperustaisten rakentamiskohteiden valmistumisajankohdista riippuen. Uuden tuloutuskäytännön myötä tuotannon volyymimuutokset heijastuvat aikaisempaa hitaammin konsernin taloudellisiin lukuihin. Tulkintaohjeen käyttöönotto ei vaikuta YIT:n toimialoistaan julkistamiin lukuihin, koska segmentti-informaatio raportoidaan jatkossakin aikaisemman laskentaperiaatteen mukaisesti.

Muut standardit ja tulkinnat

Muiden 1.1.2010 käyttöönotettuja standardeja ja tulkintoja vaikutukset raportointikaudella ovat olleet seuraavat:

- IAS 27 (uudistettu) Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös: Muutettu standardi edellyttää tytäryrityksen omistusmuutoksista syntyvien vaikutusten kirjaamista suoraan omaan pääomaan silloin, kun emoyrityksen määräysvalta säilyy. Mikäli määräysvalta menetetään, jäljellä oleva sijoitus arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Standardimuutoksen seurauksena tytäryrityksen tappioita voidaan kohdistaa vähemmistölle silloinkin, kun ne ylittävät vähemmistön sijoituksen määrän. Konserni on soveltanut standardia määräysvallattomien omistajien kanssa toteutuneisiin liiketoimiin tilikaudella 2010, joissa konsernin määräysvalta säilyi. Liiketoimien vaikutus konsernin omaan pääomaan oli -0,9 milj. euroa.

- IFRS 3 (Uudistettu) Liiketoimintojen yhdistäminen: Uudistettu standardi sisältää konsernin kannalta merkittäviä muutoksia. Standardimuutos vaikuttaa hankinnoista kirjattavan liikearvon määrään sekä liiketoimintojen myyntituloksiin. Liikearvo voidaan laskea emoyhtiön osuutena hankitun liiketoiminnon nettovarallisuudesta tai siihen voidaan sisällyttää vähemmistöosuuteen liittyvä liikearvo. Lisäksi sekä tapahtumaan välittömästi liittyvät kustannukset, että ehdollisista vastikkeista aiheutuvat lisäerät kirjataan kuluksi. Konserni on soveltanut standardia vuoden 2010 aikana tehtyihin yrityshankintoihin. Merkittävin vaikutus tilikaudelle syntyi siitä, että hankintoihin liittyvät kulut 2,5 milj. euroa kirjattiin suoraan kuluksi.
- IFRIC 12 Palveluja koskevat toimilupajärjestelyt: Konsernilla ei ole tilikaudella 2010 ollut tulkinnassa tarkoitettuja sopimuksia julkisen sektorin kanssa, joten tulkinnan käyttöönotolla ei ole vaikutusta kauden raportointiin.
- IFRIC 16 Ulkomaisen yksikköön tehdyn nettosijoituksen suojaus: Tulkintaohje selventää ulkomaisen nettoinvestoinnin suojauksen kirjanpitokäsittelyä ja sallii sen, että suojausinstrumentin haltija voi olla mikä tahansa konserniyhtiö. Tulkinnalla ei ole vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- IFRIC 17 Muiden kuin käteisvarojen jakaminen omistajille: Tulkinta sisältää ohjeistuksen kirjanpitokäsittelyyn tilanteessa, jossa yritys jakaa omistajille muita varoja kuin käteisvaroja. Tulkinnalla ei ole vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- IFRIC 18: Omaisuuserien siirrot asiakkailta: Tulkinta selvittää IFRS-standardien vaatimuksia koskien sellaisia sopimuksia, joissa yhteisö saa asiakkailta aineellisen käyttöomaisuushyödykkeen, jota yhteisön on käytettävä liittääkseen asiakas johonkin verkkoon tai mahdollistaakseen asiakkaalle joidenkin tavaroiden tai palveluiden toimituksen. Tulkinnalla ei ole vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- IFRIC 9 ja IAS 39 (muutos): Kytkettyjen johdannaisten uudelleenarviointi luokittelun muutoksen yhteydessä: Muutokset selventävät, että siirrettäessä rahoitusvaroja pois käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavien ryhmästä, tulee kaikki kytketyt johdannaiset arvioida uudelleen ja tarvittaessa käsitellä tilinpäätöksessä erillään pääsopimuksesta. Muutoksella ei ole vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen – standardin muutos: Muutos täsmentää suojauslaskennassa käytettäväksi hyväksyttäviä suojauskohteita. Muutoksella ei ole vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- IFRS 2 (muutos): Osakeperusteiset maksut – käteisvaroina maksettavat osakeperusteiset liiketoimet konsernissa. Muutos selventää tuotteita tai palveluita vastaanottavan yhteisön velvollisuutta noudattaa IFRS 2:n määräyksiä, vaikka yhteisö ei olisi velvollinen luovuttamaan käteisvaroja osakeperusteisesti. Muutoksella ei ole vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- Improvements to IFRSs – muutokset: Yhdeksi kokonaisuudeksi kerätyt pienet ja vähemmän tärkeät muutokset eri standardeihin, joka julkaistiin huhtikuussa 2009. Kokonaisuuteen kuuluu 12 standardia ja muutosten vaikutukset vaihtelevat standardeittain. Muutoksilla ei ole ollut merkittävää vaikutusta YIT:n konsernitilinpäätökseen.
- Improvements to IFRSs – muutokset: Yhdeksi kokonaisuudeksi kerätyt pienet ja vähemmän tärkeät muutokset eri standardeihin, joka julkaistiin toukokuussa 2008. Kokonaisuuteen kuuluu 34 standardia ja muutosten vaikutukset vaihtelevat standardeittain. Osa muutoksista tuli voimaan 2010. Muutoksilla ei ole merkittävää vaikutusta YIT:n konsernitilinpäätökseen.

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Tytäryritykset

Konsernitilinpäätös sisältää YIT Oyj:n ja sen suoraan tai välillisesti omistamat tytäryritykset, joista YIT omistaa yli 50 % äänivallasta tai joissa konsernilla on muutoin määräysvalta. Määräysvallalla tarkoitetaan oikeutta määrätä yrityksen talouden ja liiketoiminnan periaatteista hyödyn saamiseksi sen toiminnasta. Myös potentiaalisen äänivallan olemassaolo on otettu huomioon määräysvallan syntymisen ehtoja arvioitaessa silloin, kun potentiaaliseen äänivaltaan oikeuttavat instrumentit ovat tarkastelu-hetkellä toteutettavissa. Keskinäinen osakkeenomistus on eliminoitu hankintamenomenetelmällä. Hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä lähtien, kun konserni on saanut määräysvallan ja luovutetut tytäryritykset siihen saakka, jolloin määräysvalta lakkaa. Kaikki konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset, velat ja voitot eliminoidaan konsernitilinpäätöstä laadittaessa. Realisoitumattomia tappioita ei eliminoida, mikäli tappio johtuu arvonalentumisesta.

Liiketoimien yhdistämiset käsitellään hankintamenetelmällä. Tytäryhtiön hankinnasta maksettava kokonaisvastike määritetään luovutettavien varojen, vastattavaksi otettavien velkojen ja mahdollisten liikkeeseen laskettujen oman pääoman ehtoisten instrumenttien käypänä arvona. Kokonaisvastike sisältää ehdollisesta vastikejärjestelystä johtuvan omaisuuserän tai velan käyvän arvon. Hankintaan liittyvät menot kirjataan kuluiksi toteutuessaan. Yksilöitävissä olevat hankitut varat, ja vastattavaksi otetut velat tai ehdolliset velat arvostetaan hankinta-ajankohdan käypiin arvoihin. Määräysvallattomien omistajien osuus kirjataan hankintakohtaisesti käypään arvoon tai määrään, joka vastaa määräys-vallattomien omistajien suhteellista osuutta nettovarallisuudesta.

Osakkuusyritykset

Konsernitilinpäätös sisältää osakkuusyritykset, joissa YIT-konsernin osuus äänivallasta on 20 – 50 % tai konsernilla on muutoin huomattava vaikutusvalta, mutta ei määräysvaltaa. Osakkuusyritykset on yhdistelty konsernitilinpäätökseen pääomaosuus-

menetelmää käyttäen. Jos konsernin osuus osakkuusyrityksen tappioista ylittää kirjanpitoarvon, ei kirjanpitoarvon ylittäviä tappioita yhdistellä, ellei konserni ole sitoutunut osakkuusyritysten velvoitteiden täyttämiseen. Realisoitumattomat voitot konsernin ja osakkuusyrityksen välillä on eliminoitu konsernin omistusosuuden mukaisesti. Osakkuusyrityssijoitus sisältää hankinnasta syntyneen liikearvon, jolle on tehty arvonalentumistestaus.

Yhteisyritykset

Yhteisyritykset ovat yrityksiä, joissa YIT-konserni käyttää toisten osapuolten kanssa yhteistä määräysvaltaa. YIT-konsernin osuudet yhteisyrityksissä yhdistellään pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Osuus yhteisyrityksessä kirjataan alun perin hankintamenoon ja arvoa oikaistaan tämän jälkeen tapahtuneella muutoksella konsernin osuudessa yhteisessä määräysvallassa olevan yksikön nettovarallisuudesta. Konserni kirjaa tulosvaikutteisesti osuuden yksikön voitosta tai tappiosta. Realisoitumattomat voitot konsernin ja yhteisyrityksen välillä eliminoidaan konsernin omistusosuuden mukaisesti.

Liiketoimet määräysvallattomien omistajien kanssa

Määräysvallattomien omistajien kanssa toteutuneita liiketoimia käsitellään kuten konsernin omistajien kanssa toteutuneita. Kun määräysvallattomilta omistajilta hankitaan osakkeita, hankintahinnan ja tytäryhtiön nettovarallisuuden erotus kirjataan omaan pääomaan. Myös voitot tai tappiot osakkeiden myynnistä määräysvallattomille omistajille kirjataan omaan pääomaan.

Kun määräysvalta lakkaa, mahdollinen jäljelle jäävä osuus arvostetaan käypään arvoon ja kirjanpito-arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan. Lisäksi mahdollisia aiemmin laajan tuloksen eriin kirjattuja määriä käsitellään realisoituneina ja ne siirretään tulovaikutteisiksi. Jos omistusosuus vähenee niin, että määräysvalta kuitenkin edelleen säilyy, vain tämä suhteellinen osuus aiemmin laajan tuloksen eriin kirjatuista määristä siirretään tulosvaikutteiseksi.

Konserni on soveltanut uutta laatimisperiaatetta määräysvallattomien omistajien kanssa 1.1.2010 tai sen jälkeen toteutuneisiin liiketoimiin. Aiemmin luovutuksista määräysvallattomille omistajille aiheutui tulosvaikutteisia voittoja tai tappioita ja hankinnoista seurasi liikearvon kirjaaminen. Kun osakkeista luovuttiin kokonaan tai osaksi, suhteellinen osuus oman pääoman rahastoista kirjattiin tulosvaikutteiseksi. Määräysvallan lakatessa, jäljelle jäänyt osuus arvostettiin hankintamenoon. Uutta laatimisperiaatta on sovellettu ei-takautuvasti, aiemmin esitettyjä eriä ei ole oikaistu.

Ulkomaan rahan määräisten erien muuntaminen

Konsernin yksiköiden tulosta ja taloudellista asemaa koskevat luvut määritetään siinä valuutassa, joka on kunkin yksikön pääasiallisen toimintaympäristön valuutta (toimintavaluutta). Konsernitilinpäätös esitetään euroissa, joka on konsernin emoyhtiön toiminta- ja esittämisvaluutta.

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu toimintavaluutan määräisinä käyttäen tapahtumapäivän kurssia tai, jos erät on arvostettu uudelleen, arvostuspäivän kurssia. Kurssivoitot ja -tappiot, jotka syntyvät liiketapahtumiin liittyvistä maksuista ja ulkomaan rahan määräisten varojen ja velkojen muuttamisesta tilinpäätöspäivän kurssiin, merkitään tuloslaskelmaan. Lainoihin ja rahavaroihin liittyvät kurssivoitot ja -tappiot esitetään tuloslaskelmassa omana eränään rahoitustuotoissa ja -kuluissa. Kaikki muut kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät vastaaviin eriin liikevoiton yläpuolella. Ei-monetaariset erät arvostetaan pääasiassa tapahtumapäivän kurssiin. Käypään arvoon arvostettavien ei-monetaaristen erien kurssimuutos arvostetaan osana käyvän arvon muutosta.

Ulkomaisten konserniyritysten tilinpäätösten muuntaminen

Ulkomaisten konserniyritysten tuloslaskelmat on muunnettu euroiksi liiketoimien toteutumispäivien kursseihin. Käytännössä käytetään raportointijakson kuukausittaisten keskikurssien keskiarvokurssia. Taseet muunnetaan euroiksi tilikauden päättymispäivän keskikursseja käyttäen. Tilikauden tuloksen muuntaminen eri kursseilla tuloslaskelmassa ja taseessa aiheuttaa muuntoeron, joka kirjataan omaan pääoman kertyneisiin voittovaroihin.

Ulkomaisiin yksikköihin tehtyjen nettosijoitusten ja niiden kaltaisiksi luokiteltujen erien muuntamisesta ja tällaisten nettosijoitusten suojaamiseksi määritetyistä instrumenteista syntyvät kurssierot kirjataan oman pääoman muuntoeroihin konsernitilinpäätöstä laadittaessa. Kun tytäryritys myydään, kertyneet muuntoerot kirjataan tuloslaskelmaan osana myyntivoittoa tai -tappiota. Muuntoerot, jotka ovat syntyneet ennen 1.1.2004, on kirjattu kertyneisiin voittovaroihin IFRS-siirtymän yhteydessä. Niitä ei myöskään kirjata tytäryrityksen myynnin yhteydessä tuloslaskelmaan.

Ulkomaisen yksikön hankinnasta syntynyt liikearvo ja hankittujen varojen ja velkojen oikaisut käypiin arvoihin on käsitelty kyseisen ulkomaisen yksikön varoina ja velkoina ja muunnettu tilinpäätöspäivän kurssiin. Ennen 1.1.2004 tapahtuneiden hankintojen liikearvot ja käyvän arvon oikaisut on kirjattu euromääräisinä.

Konsernitilinpäätöksen laadinnassa käytetyt valuuttakurssit

		Tuloslaskelma 1–12/2010	Tase 31.12.2010	Tuloslaskelma 1–12/2009	Tase 31.12.2009
1 EUR =	CZK	25,2910	25,061	26,436	26,473
	DKK	7,4471	7,4535	7,4463	7,4418
	EEK	15,6466	15,6466	15,6466	15,6466
	HUF	275,34	277,95	280,39	270,42
	MYR	4,1896	4,0950		
	NOK	8,0056	7,8000	8,7287	8,3000
	PLN	3,9951	3,9750	4,3270	4,1045
	RUB	40,2718	40,82	44,1306	43,1540
	SEK	9,5447	8,9655	10,6189	10,2520
	SGD	1,7640	1,7136		
	USD	1,3463	1,3362		1,4406
	LVL	0,7028	0,7028	0,7028	0,7028
	LTL	3,4528	3,4528	3,4528	3,4528

Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet on arvostettu poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenoon.

Hyödykkeistä tehdään tasapoistot arvioidun taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Maa-alueista ei tehdä poistoja. Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ovat seuraavat:

Rakennukset	40 vuotta
Rakennelmat	5–10 vuotta
Tuotantokoneet ja -laitteet	10 vuotta
Konttorikalusteet	5 vuotta
ATK kalusto	3–5 vuotta
Autot ja liikkuva kalusto	3–8 vuotta
Muut aineelliset	10–40 vuotta

Hyödykkeiden jäännösarvo ja taloudellinen vaikutusaika tarkistetaan jokaisessa tilinpäätöksessä ja tarvittaessa oikaistaan kuvastamaan taloudellisen hyödyn odotuksissa tapahtuneita muutoksia.

Aineellisten hyödykkeiden käytöstä poistamisesta ja luovutuksista syntyvät myyntivoitot ja -tappiot sisältyvät liiketoiminnan muihin tuottoihin tai liiketoiminnan muihin kuluihin.

Julkiset avustukset

Julkiset avustukset on kirjattu aineellisten hyödykkeiden kirjanpitoarvojen vähennyksiksi. Avustukset tuloutuvat pienempien poistojen muodossa hyödykkeen käyttöaikana. Avustukset, jotka on saatu korvaukseksi syntyneistä menoista, tuloutetaan samalla kaudella kuin menot kirjataan kuluksi.

Sijoituskiinteistöt

YIT-konsernilla ei ole sijoituskiinteistöiksi luokiteltavaa omaisuutta.

Liikearvo

Liikearvo on määrä, jolla hankintameno ylittää konsernin osuuden hankitun tytäryrityksen yksilöitävissä olevan nettovarallisuuden käyvästä arvosta hankinta-ajankohtana. Ennen 1.1.2004 tapahtuneiden liiketoimintojen yhdistämisten liikearvo vastaa aiemman tilinpäätösnormiston mukaista kirjanpitoarvoa, jota on käytetty oletushankintamenona IFRS -siirtymässä. Liikearvo testataan vuosittain arvonalentumisen varalta. Tätä tarkoitusta varten liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoon vähennettynä arvonalentumisilla. Arvonalennukset kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi. Myytyyn yritykseen liittyvän liikearvon kirjanpitoarvo vaikuttaa myyntivoittoon ja –tappioon.

Muut aineettomat hyödykkeet

Aineeton hyödyke merkitään taseeseen alun perin hankintamenoon, kun hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja on odotettavissa, että aineettomasta hyödykkeestä kertyy taloudellista hyötyä konsernille. Aineettomat hyödykkeet, joilla on tunnettu tai arvioitu rajallinen taloudellinen vaikutusaika, poistetaan vaikutusaikanaan tasapoistoina kuluksi tuloslaskelmaan. Aineettomista hyödykkeistä, joilla on rajoittamaton taloudellinen vaikutusaika, ei kirjata poistoja, vaan ne testataan vuosittain arvonalentumisen varalta.

Yrityshankintojen yhteydessä hankitut muut aineettomat hyödykkeet kirjataan taseeseen erilleen liikearvosta, mikäli ne täyttävät hyödykkeen määritelmän: ne ovat eriteltävissä tai perustuvat sopimuksiin tai laillisiin oikeuksiin ja niiden käypä arvo on luotettavasti määritettävissä. Muut yrityshankintojen yhteydessä kirjatut aineettomat hyödykkeet, kuin konserniliikearvo, koostuvat asiakassopimusten ja niihin liittyvien asiakassuhteiden sekä kilpailukieltosopimusten arvosta ja hankittuun teknologiaan ja alaan liittyvän prosessiosaamisen arvosta. Asiakassopimusten ja niihin liittyvien asiakassuhteiden sekä alaan liittyvän prosessiosaamisen arvo määritellään oletettujen asiakkuuksien pysyvyyden ja kestoajan mukaan arvioitujen rahavirtojen perusteella.

Ostetut tietokoneohjelmat ja lisenssit aktivoidaan hankintamenoon ja ohjelmien käyttöön saattamisesta aiheutuneiden menojen arvoon. Hankintameno poistetaan tasapoistoina lisenssien arvioituna taloudellisena pitoaikana. Tietokoneiden ylläpitokustannukset kirjataan kuluksi syntymishetkellä.

Tutkimusmenot kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi. Uusien tai kehittyneempien tuotteiden suunnittelusta aiheutuneet menot aktivoidaan taseeseen aineettomiksi hyödykkeiksi siitä lähtien, kun tuote on teknisesti toteutettavissa, se voidaan hyödyntää kaupallisesti ja tuotteesta odotetaan saatavan vastaista taloudellista hyötyä. Aktivoitavat kehittämismenot poistetaan taloudellisena pitoaikana.Poistot aloitetaan, kun hyödyke on valmis käytettäväksi. Hyödykkeen, joka ei ole vielä valmis, arvo testataan vuosittain arvonalentumisen varalta. Kehityskulut, joista ei odoteta syntyvän taloudellista hyötyä, kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi. Toistaiseksi konsernin tutkimus- ja kehittämismenot eivät ole täyttäneet aktivoinnin perusteita.

Muiden aineettomien hyödykkeiden poistoajat ovat seuraavat:

Asiakassuhteet ja sopimuskannat	3–5 vuotta
Patentoimaton teknologiaosaaminen	3–5 vuotta
Atk-ohjelmistot ja muut	2–5 vuotta
Kilpailukielto	2–3 vuotta

Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentuminen

YIT-konserni arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko viitteitä siitä, että jonkin omaisuuserän arvo on alentunut. Jos viitteitä ilmenee, arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan lisäksi vuosittain seuraavista omaisuuseristä riippumatta siitä, onko arvonalentumisesta viitteitä: liikearvo, aineettomat hyödykkeet, joilla on rajoittamaton taloudellinen vaikutusaika sekä keskeneräiset aineettomat hyödykkeet. Arvonalentumistarvetta tarkastellaan rahavirtaa tuottavien yksiköiden tasolla.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä on omaisuuserän käypä arvo vähennettynä luovutuksesta aiheutuvilla menoilla tai sitä korkeampi käyttöarvo. Käyttöarvo määritetään kyseisistä omaisuuseristä tai rahavirtaa tuottavista yksiköistä saatavissa oleviksi arvioitujen diskontattujen vastaisten nettorahavirtojen perusteella. Diskonttokorkona käytetään ennen veroa määritettyä korkoa, joka kuvastaa markkinoiden näkemystä rahan aika-arvosta ja omaisuuseriin liittyvistä erityisriskeistä. Arvonalentumistappio kirjataan, kun omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin siitä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Arvonalentumistappio kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan ja se kohdistetaan ensin rahavirtaa tuottavalle yksikölle kohdistettuun liikearvoon ja tämän jälkeen muihin omaisuuseriin tasasuhteisesti. Arvonalentumistappio perutaan, jos olosuhteissa on tapahtunut muutos ja hyödykkeen kerrytettävissä oleva rahamäärä on muuttunut arvonalentumistappion kirjaamisajankohdasta. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää kuin mikä johtaisi kirjanpitoar-

voon, joka hyödykkeellä olisi, jos ei olisi kirjattu arvonalentumistappioita. Liikearvosta kirjattua arvonalentumistappiota ei peruta. Kerrytettävissä olevan rahamäärän laskeminen edellyttää arvioiden käyttämistä. Lisätietoja arvonalentumistestauksesta on esitetty liitetiedossa15.

Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoon tai sitä alhaisempaan nettorealisointiarvoon. Aineiden ja tarvikkeiden hankintameno määritetään painotetun keskihinnan menetelmällä. Keskeneräisten töiden ja valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden hankintameno muodostuu tontin arvosta ja muista raaka-aineista, suunnittelumenoista, välittömistä työsuorituksista johtuvista menoista, muista välittömistä menoista sekä asianmukaisesta osuudesta valmistuksen muuttuvista yleismenoista ja kiinteistä yleismenoista. Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatava arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut tuotteen valmiiksi saattamiseen tarvittavat menot ja myynnistä johtuvat menot. Arvioitaessa valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden nettorealisointi-arvoa huomioidaan lisäksi markkinoilta saatavissa oleva tietous ja kohteista saatava tuoton taso. Maa-alueiden nettorealisointiarvoa tarkasteltaessa otetaan huomioon niiden käyttötarkoitus. Rakentamiseen käytettävien maa-alueiden arvostuksessa otetaan huomioon valmiit tuotteet, joihin ne tulevat sisältymään. Maa-alueiden kirjanpitoarvoa pienennetään vain, kun valmiita tuotteita odotetaan myytävän hankintamenoa alhaisempaan hintaan. Muiden maa-alueiden nettorealisointiarvo perustuu maa-alueen markkinahintaan.

Vuokrasopimukset

Konserni vuokralleottajana

Hyödykkeitä koskevat vuokrasopimukset, joissa konsernilla on olennainen osa omistamiselle ominaisista riskeistä ja eduista, luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi. Rahoitusleasingsopimus merkitään taseeseen vuokrasopimuksen alkamisajankohtana vuokratun hyödykkeen käypään arvoon tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon. Rahoitusleasing-sopimuksella hankitusta hyödykkeestä tehdään poistot hyödykkeen taloudellisen vaikutusajan tai sitä lyhyemmän vuokra-ajan kuluessa. Maksettavat leasingvuokrat jaetaan rahoitusmenoon ja velan vähennykseen vuokra-aikana siten, että tilikausittain jäljelle olevalle velalle tulee samansuuruinen korkoprosentti. Rahoitusleasingsopimusten vuokravelvoitteet sisältyvät rahoitusvelkoihin.

Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut jäävät vuokralleantajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettavat vuokrat kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Saadut kannustimet vähennetään maksetuista vuokrista hyödyn ajallisen jakautumisen perusteella.

Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

Pitkäaikaiset omaisuuserät luokitellaan myytävänä oleviksi, kun niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääasiassa niiden myynnistä. Myytävänä olevaksi luokittelun edellytyksien katsotaan täyttyvän, kun myynti on erittäin todennäköinen, omaisuuserä on myytävissä nykyisessä kunnossaan yleisin ehdoin, johto on sitoutunut myyntiin ja myynnin oletetaan tapahtuvan vuoden kuluessa luokittelusta. Myytäväksi luokitellut erät arvostetaan kirjanpitoarvoon tai käypään arvoon vähennettynä myynnistä aiheutuvilla kuluilla, kumpi näistä on pienempi.

Työsuhde-etuudet

Eläkevelvoitteet

Konsernilla on toiminta-alueellaan erilaisia maksupohjaisia ja etuuspohjaisia eläkejärjestelmiä, jotka noudattavat eri maiden paikallisia säännöstöjä ja käytäntöjä. Maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin tehdyt suoritukset kirjataan tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jota veloitus koskee.

Konsernissa on etuuspohjaisia eläkejärjestelyjä Norjassa, Itävallassa ja Saksassa. Konsernin etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen velvoitteet on laskettu riippumattomien asiantuntijoiden toimesta kustakin järjestelystä erikseen. Eläkevelvoitteen nykyarvoa laskettaessa käytetään diskonttauskorkona yritysten liikkeellelaskemien korkealaatuisten joukkovelkakirjalainojen markkinatuottoa tai valtion velkasitoumusten korkoa. Käytetyn viitekoron maturiteetti vastaa olennaisilta osin laskettavan eläkevastuun maturiteettia. Etuuspohjaisissa järjestelyissä eläkevastuuna esitetään tulevien eläkemaksujen nykyarvo tilinpäätöspäivänä vähennettynä järjestelyyn kuuluvien varojen tilinpäätöspäivän käyvällä arvolla ja oikaistuna vakuutusmatemaattisilla voitoilla ja tappioilla sekä takautuvaan työsuoritukseen perustuvilla menoilla. Eläkemenot kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi jaksottaen kustannukset työntekijöiden palvelusajalle. Vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot tietyn vaihteluvälin ylittävältä osalta kirjataan työntekijöiden jäljellä olevalle keskimääräiselle palvelusajalle. Ruotsin työeläkkeet on vakuutettu usean työnantajan yhteisessä eläkejärjestelyssä. Tämän eläkevastuun osalta ei ole ollut mahdollista saada riittäviä tietoja vastuiden ja varojen jakamiseksi työnantajittain. Ruotsin työeläkkeet on käsitelty maksupohjaisina. Suomen lisäeläkevakuutusten vastuut on kirjattu etuuspohjaisina.

Osakeperusteiset maksut

Konsernilla on voimassa avainhenkilöilleen osakepohjainen kannustinjärjestelmä. Mahdollinen palkkio maksetaan YIT Oyj:n osakkeiden ja rahan yhdistelmänä asetettujen taloudellisten tavoitetasojen mukaisesti. Omana pääomana maksettava, osakkeiden myöntämiseen liittyvä kulu kirjataan henkilöstökuluihin ja oman pääoman rahastoon. Kulu perustuu YIT Oyj:n osakkeen markkinahintaan myöntämispäivänä ja se jaksotetaan kuluksi kannustinohjelman vaatimille palvelusvuosille. Rahana maksettava palkkio perustuu YIT Oyj:n osakkeen käypään arvoon tilinpäätöshetkellä ja sitä jaksotetaan kuluksi henkilöstökuluihin ja lyhytaikaisiin velkoihin rahaosuuden maksupäivään saakka.

Liikevaihto ja sijoitetun pääoman tuotto ovat muita kuin markkinaperusteisia ehtoja, joiden perusteella konserni arvioi tulevien myönnettävien osakepohjaisten kannustimien määrää. Konserni päivittää aina tilinpäätöshetkellä ennusteensa tulevien kannustimien määrästä ja muutokset edelliseen ennusteeseen kirjataan henkilöstökuluihin, oman pääoman rahastoon tai lyhytaikaisiin velkoihin.

Irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet

Irtisanomisetuuksia maksetaan, kun konserni lopettaa henkilön työsuhteen ennen normaalia eläkkeellejääntiä. Irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet kirjataan kuluksi, kun konserni on sitoutunut peruuttamattomasti lopettamaan työntekijöiden

työsuhteen yksityiskohtaisen, asianmukaisen suunnitelman mukaisesti. Suomessa varaus kirjataan kun YT-neuvottelujen aloittamisesta on ilmoitettu. Lisäksi kirjataan kuluksi etuudet, joita konserni on tarjonnut irtisanomisten yhteydessä mahdollisesti vapaaehtoisten irtisanoutumisten edistämiseksi. Etuudet, jotka erääntyvät maksettavaksi yli 12 kuukauden kuluttua tilinpäätöspäivästä, diskontataan nykyarvoonsa. Irtisanottujen henkilöiden etuuksiin liittyvät erilaisten säännöstöjen perusteella todennäköisesti syntyvät muut velat on arvioitu tilinpäätöshetkellä ja kirjattu kuluksi ja velaksi.

Varaukset

Varaus kirjataan, kun konsernilla on aikaisemman tapahtuman seurauksena oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite, maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä ja velvoitteen suuruus on arvioitavissa luotettavasti. Varaukset arvostetaan velvoitteen kattamiseksi vaadittavien menojen nykyarvoon. Jos osasta velvoitetta on mahdollista saada korvaus joltakin kolmannelta osapuolelta, korvaus kirjataan erilliseksi omaisuuseräksi, mutta vasta siinä vaiheessa, kun korvauksen saaminen on käytännössä varmaa. Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun velvoitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt. Takuuvaraus ja rakennusalan 10-vuotisvastuuvaraus kirjataan, kun projektia tuloutetaan tuloslaskelmaan. Takuuvarauksen ja rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta. Uudelleenjärjestelyvaraus kirjataan, kun konserni on laatinut yksityiskohtaisen uudelleenjärjestelysuunnitelman ja aloittanut suunnitelman toimeenpanon tai tiedottanut asiasta. Konsernin jatkuvaan toimintaan liittyvistä menoista ei kirjata varausta. Ehdollinen velka on aikaisempien tapahtumien seurauksena syntynyt mahdollinen velvoite, jonka olemassaolo varmistuu vasta, kun konsernin määräysvallan ulkopuolella olevan epävarma tapahtuman realisoituessa. Ehdolliseksi velaksi katsotaan myös sellainen olemassa oleva velvoite, joka ei todennäköisesti edellytä maksuvelvoitteen täyttämistä tai jonka suuruutta ei voida määrittää luotettavasti. Ehdollinen velka esitetään liitetietona.

Tuloverot

Tuloslaskelman verokulu muodostuu tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisesta verosta. Verot merkitään tuloslaskelmaan, paitsi milloin ne liittyvät muihin laajan tuloksen eriin tai suoraan omaan pääomaan kirjattaviin eriin. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan verotettavasta tulosta kunkin maan tilinpäätöspäivään mennessä säädettyjen verokantojen perusteella. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisiin tilikausiin liittyvillä veroilla. Johto arvioi veroilmoituksissa otettuja kantoja, tilanteissa, joissa verolainsäädäntö jättää tilaa tulkinnoille. Tällaisissa tilanteissa kirjattavat verovaraukset perustuvat johdon arvioihin.

Laskennalliset verot lasketaan kaikista väliaikaisista eroista kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välillä. Verotuksessa vähennyskelvottomista liikearvon arvonalentumisista ei kirjata laskennallista veroa ja tytäryritysten jakamattomista voittovaroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin, kun ero ei todennäköisesti purkaudu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa. Laskennalliset verot on laskettu käyttämällä verokantoja, jotka on säädetty tai joiden hyväksytystä sisällöstä on ilmoitettu tilinpäätöspäivään mennessä. Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää. Merkittävimmät väliaikaiset erot syntyvät pitkäaikaishankkeiden osatuloutuksen ja verotettavan tulon eroista, aineellisten hyödykkeiden poistoeroista, etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä, myöhemmin vähennyskelpoisista varauksista, hankintojen yhteydessä tehdyistä käypiin arvoihin arvostuksesta, käyttämättömistä verotuksellisista tappioista ja vapaaehtoisista varauksista.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat vähennetään toisistaan silloin, kun konsernilla on laillisesti toimeenpantavissa oleva oikeus kuitata kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset ja -velat keskenään ja kun laskennalliset verot liittyvät saman veronsaajan perimiin tuloveroihin joko samalta verovelvolliselta tai eri verovelvollisilta, kun saaminen ja velka on tarkoitus realisoida nettomääräisesti.

Rahoitusvarat ja rahoitusvelat

Rahoitusvarojen luokittelu ja kirjaukset

Rahoitusvarat kirjataan kirjanpitoon selvityspäivänä. Rahoitusvarat kirjataan pois taseesta, kun oikeus niiden kerryttämään kassavirtaan on lakannut tai siirtynyt merkittäviltä osin pois konsernista niihin liittyvine riskeineen ja tuottoineen.

Rahoitusvarojen käyvät arvot ovat markkinanoteerauksia, mikäli sellainen on luotettavasti ollut saatavilla, muutoin diskontattuja arvoja. Diskonttokorkona on käytetty korkoa, jolla konserni voisi mahdollisesti myydä vastaavan erän tilinpäätöspäivänä.

Konsernin rahoitusvarat luokitellaan alkuperäisen hankinnan yhteydessä seuraaviin ryhmiin niiden hankinnan tarkoituksen perusteella.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Konsernin käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ovat kaupankäyntitarkoituksessa pidettäviä rahoitusvaroja tai johdannaisia, jotka eivät täytä IAS 39:n mukaisia suojauslaskennan ehtoja tai alun perin käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi luokiteltuja rahoitusvaroja. Konsernissa tähän ryhmään on kirjattu liiketoimintaan ja rahoitukseen liittyvät valuutta- ja korkojohdannaiset, joihin ei sovelleta IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa. Johdannaiset kirjataan alun perin käypään arvoon, kun konsernista tulee sopimusosapuoli ja arvostetaan myöhemmin käypään arvoon. Valuuttajohdannaisilla suojaudutaan valuuttakurssien muutoksilta ja niiden käyvän arvon muutokset kirjataan luonteensa mukaisesti joko liiketoiminnan muihin tuottoihin ja -kuluihin tai rahoitustuottoihin ja -kuluihin sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät. Korkojohdannaisilla suojaudutaan markkinakorkojen muutoksilta ja korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan rahoitustuottoihin tai -kuluihin sillä tilikaudella, jonka aikana ne syntyvät. Johdannaiset ovat pitkäaikaisia varoja (Saamiset), kun niiden maturiteetti on yli 12 kuukautta ja lyhytaikaisia varoja (Myyntisaamiset ja muut saamiset), kun jäljellä oleva maturiteetti on alle 12 kuukautta. Johdannaiset voivat olla myös velkaa, niiden laadintaperiaatteet kerrotaan myöhemmin kohdassa ”Rahoitusvelat”.

Lainat ja muut saamiset

Lainat ja muut saamiset koostuvat lainasaamisista sekä myyntisaamisista ja tietyistä muista saamisista.

Lainasaamiset ovat lyhytaikaisia, jos eräpäivä on enintään 12 kuukautta tilinpäätöspäivän jälkeen, muutoin ne ovat pitkäaikaisia. Ne kirjataan alun perin käypään arvoon ja arvostetaan myöhemmin jaksotettuun hankintamenoon käyttäen efektiivisen koron menetelmää vähennettynä mahdollisilla arvonalentumisilla. Muutokset kirjataan tuloslaskelmaan rahoitustuottoihin tai -kuluihin.

Myyntisaamiset ja muut saamiset ovat lyhytaikaisia, jos niiden eräpäivä on enintään 12 kuukautta tilinpäätöspäivän jälkeen, muutoin ne ovat pitkäaikaisia. Ne kirjataan alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmällä vähennettynä mahdollisilla arvonalentumisilla. Muutokset kirjataan liiketoiminnan muihin tuottoihin tai kuluihin.

Myytävissä olevat rahoitusvarat

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat muita kuin edellä mainittuihin ryhmiin määrättyjä rahoitusvaroja. Ne ovat taseen pitkäaikaisia rahoitusvaroja, joista konserni ei ole aktiivisesti luopumassa lähitulevaisuudessa. Myytävissä olevat rahoitusvarat koostuvat pääasiassa liiketoiminnan tueksi hankituista osakkeista ja osuuksista, esim. paikallisissa tietoliikenne-, vesi- ja ympäristönhuoltoyhtiöissä. Niitä ei pääsääntöisesti noteerata toimivilla markkinoilla ja ne on arvostettu hankintahintaan vähennettynä mahdollisilla arvonalentumisilla. Noteeratut osakkeet arvostetaan käypään markkina-arvoon ja muut alkuperäiseen hankintamenoon. Silloin kun käypä arvo on määritettävissä luotettavasti, käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään oman pääoman arvonmuutosrahastossa verovaikutus huomioiden. Käyvän arvon muutos siirretään arvonmuutosrahastosta rahoitustuottoihin tai -kuluihin silloin, kun konserni luopuu myytävissä olevasta rahoitusvarasta tai kun sen arvo on alentunut siten, että arvonalentumistappio tulee kirjata. Myytävissä olevaksi sijoitukseksi luokitellun oman pääoman ehtoiseen sijoitukseen tehtyä arvonalennusta ei peruta tuloksen kautta

Rahavarat

Rahavarat ovat käteisvaroja, vaadittaessa nostettavissa olevia pankkitalletuksia tai likvidejä markkinarahasijoituksia, joiden alkuperäinen maturiteetti on enintään 3 kuukautta. Ne esitetään taseessa hankintamenoonsa ja tuotot rahoitustuotoissa. Käytössä olevat konsernitilien limiitit sisältyvät taseen lyhytaikaisiin velkoihin ja esitetään netotettuina, sillä konsernilla on sopimukseen perustuva kuittausoikeus suorittaa velkojalle nettomäärä.

Rahoitusvarojen arvonalentuminen

Jokaisena tilinpäätöspäivänä arvioidaan, onko olemassa objektiivista näyttöä jonkin rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvon alentumisesta. Arvonalentumistappio kirjataan, kun omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin siitä kerrytettävissä olevien varojen määrä. Muiden kuin myytävissä oleviksi rahoitusvaroiksi luokiteltujen osakkeiden osalta arvonalentumistappio perutaan, jos olosuhteiden muutoksen johdosta kerrytettävissä oleva määrä on muuttunut sen kirjausajankohdasta.

Myytävissä oleviin rahoitusvaroihin luokiteltujen osakesijoituksiin kirjataan arvonalennustappio, kun niiden arvo on alentunut merkittävästi tai pitkittyneesti alle hankintamenon. Tällöin omaan pääomaan kertynyt tappio siirretään omasta pääomasta tuloslaskelmaan. Myytävissä oleviksi rahoitusvaroiksi luokiteltuihin oman pääoman ehtoisiin sijoituksiin tehtyä arvonalentumistappiota ei peruta tuloslaskelman kautta.

Lainasaamisten arvon katsotaan alentuneen, kun on ilmeistä, että konserni ei saa perityksi saamista alkuperäisten ehtojen mukaisesti. Konserni kirjaa myyntisaamisista arvonalentumistappion välittömästi, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisenä. Myyntisaamisten arvon alentumiseen viittaavina seikkoina pidetään velallisen maksujen viivästymistä tai laiminlyöntiä ja tiedossaolevia velallisen taloudellisia vaikeuksia. Konsernin myyntisaamisten arvostusperiaatteiden mukaisesti kirjataan kuluksi 50% yli 180 päivää vanhoista ja 100% yli 360 päivää vanhoista vakuudettomista ja epävarmoista saamisista. Osatuloutuksista johtuen osa luottotappioksi katsottavista eristä sisältyy projektien kuluennusteeseen ja tulee huomioiduksi heikentyneenä kate-ennusteena. Tappiollisten projektien myyntisaatavien arvonalennukset sisältyvät tappiovaraukseen.

Rahoitusvelat

Rahoitusvelat kirjataan taseeseen selvityspäivänä ja pois taseesta, kun niihin liittyvät velvoitteet sopimusten mukaan päättyvät tai siirtyvät pois konsernista.

Konsernin rahoitusvelat luokitellaan seuraaviin ryhmiin:

Rahoitusvelat jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmällä

Nämä merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon. Lainan noston yhteydessä syntyneet transaktiomenot on sisällytetty alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Rahoitusvelat voivat olla lyhyt- tai pitkäaikaisia. Myöhempi arvostaminen tapahtuu jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmällä. Ehdot täyttävän omaisuuserän hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta välittömästi aiheutuvat vieraan pääoman menot aktivoidaan osana kyseisen omaisuuserän hankintamenoa silloin, kun on todennäköistä, että ne tuottavat vastaista taloudellista hyötyä, ja kun menot on määritettävissä luotettavasti. Muut vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä kaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Lainalimiiteistä maksettavat palkkiot jaksotetaan kuluksi kyseisen limiitin voimassaoloajalle.

Rahoitusvelkoihin sisältyvät myös perustajaurakoinnista aiheutuvat velat rahoitusyhtiöille myydyistä urakkasaamisista. Rahoitusyhtiöille myydyt urakkasaamiset esitetään laina-aikanaan kokonaisuudessaan lyhytaikaisissa rahoitusveloissa. Asunto-osakeyhtiöiden ottamat ulkopuoliset rahalaitoslainat on huomioitu velkana siltä osin kuin ne kohdistuvat myymättömiin osakkeisiin.

Konserni ryhtyi soveltamaan 1.1.2010 alkaen omaperustaisten asuntojen tuloutuksessa IFRIC 15 tulkintaohjetta, jonka mukaan myydyt omaperustaiset asunnot tuloutetaan kohteen valmistuttua. Tämän seurauksena rahoituslaitoksille rakennusaikana myydyt urakkasaatavat, jotka liittyvät asuntotuotantoon, raportoidaan jatkossa kokonaisuudessaan taseen korollisessa velassa. Aikaisemmassa raportoinnissa myytyihin asuntokohteisiin liittyvä velkaosa rakennusaikaisista myydyistä urakkasaatavista on käsitelty taseen ulkopuolisena eränä.

Rahoitusvelkojen liitetiedoissa esitetyt käyvät arvot ovat diskontattuja arvoja tai kirjanpitoarvoja, mikäli se on kohtuullisen lähellä käypää arvoa. Diskonttokorkona on käytetty korkoa, jolla konserni voisi mahdollisesti hankkia vastaavaan erän tilinpäätöspäivänä.

Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvelat
Konsernissa tähän ryhmään on kirjattu liiketoimintaan ja rahoitukseen liittyviä valuutta- ja korkojohdannaisia, joihin ei sovelleta IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa. Johdannaiset kirjataan alun perin käypään arvoon, kun konsernista tulee sopimusosapuoli ja arvostetaan myöhemmin käypään arvoon. Valuuttajohdannaisilla suojaudutaan valuuttakurssien valuuttariskiltä ja niiden käyvän arvon muutokset kirjataan liiketoiminnan muihin tuottoihin ja -kuluihin sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät. Korkojohdannaisilla suojaudutaan markkinakorkojen muutoksilta ja korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan rahoitustuottoihin tai -kuluihin sillä tilikaudella, jonka aikana ne syntyvät. Johdannaiset ovat pitkäaikaisia velkoja (Muut velat), kun niiden maturiteetti on yli 12 kuukautta ja lyhytaikaisia velkoja (Ostovelat ja muut velat), kun jäljellä oleva maturiteetti on alle 12 kuukautta.

Johdannaisinstrumenttien käyvät arvot ja suojauslaskenta
Johdannaisten käyvät arvot vastaavat niitä hintoja, jotka konserni joutuisi maksamaan tai saisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen. Valuuttatermiinisopimusten käypä arvo määritetään käyttäen tilinpäätöspäivän noteerattuja termiinikursseja. Koronvaihtosopimusten käypä arvo on määritetty tulevien rahavirtojen nykyarvon perusteella ja muiden korkojohdannaisten käypä arvo perustuu markkinoilla vallitseviin olosuhteisiin ja yleisesti hyväksyttyihin hinnoittelumalleihin. Hyödykejohdannaisten käypä arvo on määritetty markkinoilla vallitsevaan keskihintaan.

Suojauslaskennassa olevat johdannaiset, jotka täyttävät IAS 39:n mukaiset suojauslaskennan ehdot, merkitään taseeseen käypään arvoonsa päivänä, jolloin konsernista tulee sopimusosapuoli. Konsernissa on suojauslaskentaa sovellettu vaihtuvakorkoisten lainojen viitekoron muutoksilta suojautumiseen (rahavirran suojaus). Konserni dokumentoi suojaussuhteen alussa kohteen ja suojausinstrumenttien välisen suhteen ja arvioi suojaussuhteen tehokkuuden. Suojaussuhteen tehokkuutta tarkastellaan vähintään jokaisena raportointipäivänä. Rahavirran suojauksen ehdot täyttävien johdannaisten tehokkaan osuuden käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään oman pääoman arvonmuutosrahastossa verovaikutus huomioiden. Omaan pääomaan kertyneet voitot ja tappiot siirretään tulokseen rahoitustuottoihin tai -kuluihin niillä tilikausilla, joilla suojauskohde vaikuttaa tulokseen. Kun rahavirran suojaukseksi hankittu suojausinstrumentti erääntyy tai se myydään tai kun suojauslaskennan soveltamisedellytykset eivät enää täyty, suojausinstrumentista kertynyt voitto tai tappio jää omaan pääomaan siihen asti, kunnes ennakoitu liiketoimi toteutuu. Kuitenkin, jos ennakoidun suojatun liiketoimen ei enää odoteta toteutuvan, omaan pääomaan kertynyt voitto tai tappio kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti.

Omat osakkeet

Jos konserniyhtiö hankkii YIT Oyj:n osakkeita, osakkeista maksettu vastike sekä hankintaan liittyvät kustannukset vähennetään omasta pääomasta, kunnes osakkeet mitätöidään tai lasketaan uudelleen liikkeeseen. Kun omassa hallussa olleet osakkeet myydään, omaan pääomaan merkitään saatu vastike vähennettynä suorilla transaktiokustannuksilla.

Tuloutusperiaatteet

Liikevaihtoon kirjataan tuotteiden ja palveluiden myynnistä saadut tuotot käypään arvoon vähennettynä välillisillä veroilla ja alennuksilla.

Myydyt tavarat ja palvelut
Tuotot tavaroiden myynnistä kirjataan, kun tavaroiden omistamiseen liittyvät merkittävät riskit, edut ja määräysvalta ovat siirtyneet ostajalle. Tuotot lyhytaikaisista palveluista kirjataan silloin, kun palvelu on suoritettu.

Pitkäaikaiset palvelusopimukset
Pitkäaikaiset palvelusopimukset kirjataan tuotoiksi valmistusasteen perusteella, kun liiketoimen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistumisaste määritellään kuhunkin liiketoimeen liittyen tarkasteluhetkeen mennessä suoritetusta työstä johtuvien menojen osuutena hankkeen arvioiduista kokonaismenoista. Kun on todennäköistä, että sopimuksen mukaisen liiketoimen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaismenot ylittävät liiketoimesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi. Pitkäaikaisten palvelu-sopimusten tuloutus perustuu arvioihin. Mikäli arviot liiketoimen loppu tulemasta muuttuvat, muutetaan tuloutettua myyntiä ja voittoa sillä tilikaudella, jolloin muutos on ensi kertaa tiedossa ja arvioitavissa.

Omaperustaiset asunto- ja toimitilahankkeet (IFRIC 15)
Omaperustaiset asuntohankkeet tuloutetaan 1.1.2010 alkaen kohteen valmistuttua eli kun se on luovutettavissa ostajalle. Valmistuneesta hankkeesta tuloutetaan myyntiastetta vastaava osuus. Aikaisemmin osatuloutusta kirjattiin hankkeen rakentamisen valmiusasteen ja myyntiasteen tulon kehittymisen mukaan.

Siirtymähetkellä käynnissä olleet omaperustaiset toimitilahankkeet YIT oli myynyt sijoittajille ennen hankkeen rakentamisen käynnistymistä tai rakentamisen alkuvaiheen aikana, mikä yhdessä muiden seikkojen kanssa johti pääsääntöisesti siihen, että hankkeiden tuloutuksessa voitiin jatkaa aikaisemmin voimassa ollutta käytäntöä. Hankkeen tuloista ja menoista tuloutetaan tällöin jatkossakin osuus, joka saadaan periaatteella valmiusaste kerrottuna myyntiasteella kerrottuna vuokrausasteella. Uusien omaperustaisten toimitilahankkeiden tuloutustapa arvioidaan sopimusehtojen perusteella hankekohtaisesti. Hankkeet tuloutetaan joko hankkeen rakentamisen käynnistyttyä osatuloutuksella tai kerralla luovutuksen yhteydessä.

Kun on todennäköistä, että rakentamissopimuksen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaismenot ylittävät liiketoimesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi tuloutustavasta riippumatta. Osatuloutettavien pitkäaikaisten palvelu- ja rakentamissopimusten tuloutus perustuu arvioihin. Mikäli arviot hankkeen lopputulemasta muuttuvat, muutetaan tuloutettua myyntiä ja voittoa sillä tilikaudella, jolloin muutos on ensi kertaa tiedossa ja arvioitavissa

Korot ja osingot
Korkotuotot on kirjattu efektiivisen koron menetelmällä ja osinkotuotot silloin, kun oikeus osinkoon on syntynyt.

Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta tiettyjen arvioiden tekemistä ja harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Tehdyt arviot ja oletukset vaikuttavat tilinpäätöksen taseen varojen, velkojen ja ehdollisten velkojen määrään sekä raportointikauden tuottojen ja kulujen määrään ja tosiasialliset lopputulokset voivat poiketa arvioiduista. Seuraavassa käsitellään tilinpäätökseen sisältyviä keskeisiä kirjanpidollisia arvioita ja oletuksia:

Liikearvon arvioitu arvonalentuminen

Liikearvot testataan vuosittain mahdollisen arvonalentumisen varalta liitetiedossa 15 kuvatun periaatteen mukaisesti. Rahavirtaa tuottavien yksiköjen kerrytettävissä olevat rahamäärät perustuvat käyttöarvolaskelmiin. Käyttöarvolaskelmien rahavirrat perustuvat johdon parhaaseen näkemykseen tulos- ja markkinakehityksestä. Diskonttauksessa käytettyä korkoa on korotettu toimialakohtaisella lisäriskitekijällä.

Testauksessa kerrytettävissä olevat rahamääriä on arvioitu suhteessa eri ajanjaksoihin ja laskelmien herkkyyttä on analysoitu mm.diskonttauskoron, kannattavuuden ja jäännösarvojen kasvutekijän muutoksien osalta. Nämä analyysit ja tarkastelut eivät ole antaneet aihetta arvonalentumiskirjauksiin. Konsernin liikearvojen määrä 31.12.2010 on 350,9 milj. euroa.

Pitkäaikaisten palvelusopimusten ja rakentamissopimusten tuloutus

Pitkäaikaisten palvelusopimusten ja rakentamissopimusten tuloutukseen sisältyvistä arvioista johtuen, tilikausittain esitetty osatuloutettu liikevaihto ja tulos vain harvoin vastaavat lopullisen kokonaistuloksen tasaista jakautumista projektin ajalle. Kun tuloutus perustuu osatuloutukseen, hankkeiden lopputulosta arvioidaan säännöllisesti ja luotettavasti. Hankkeiden kokonaistuloksen laskenta sisältää arvioita sekä hankkeen loppuunsaattamiseksi tarvittavien kokonaiskustannusten että myyntihintojen kehittymisestä. Mikäli arviot pitkäaikaishankkeen lopputulemasta muuttuvat, muutetaan tuloutettua myyntiä ja voittoa sillä tilikaudella, jolloin muutos on ensi kertaa tiedossa ja arvioitavissa. Kun on todennäköistä, että hankkeen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaismenot ylittävät hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi. Pitkäaikaisten palvelusopimusten ja rakentamissopimusten osatuloutettu liikevaihto vuonna 2010 oli 2.423,2 milj. euroa ja se on 64 % konsernin liikevaihdosta.

Tuloverot

Konserni on tuloverotuksen kohteena useassa eri maassa. Tuloverojen kokonaismäärän arvioiminen koko konsernin tasolla edellyttää merkittävää harkintaa, joten lopullisen veron määrään liittyy epävarmuutta. Laskennalliset verosaamiset olivat 44,7 milj. euroa ja laskennalliset verovelat 77,2 milj. euroa (Liite 19).

Varaukset

Varausten kirjaamiseen liittyy arvioita todennäköisyyteen ja määrään liittyen. Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun velvoitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt. Takuuvaraus ja rakennusalan 10-vuotisvastuuvaraus kirjataan, kun projektia tuloutetaan tuloslaskelmaan. Takuu-varauksen ja rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta. Varaukset yhteensä 31.12.2010 olivat 94,7 milj. euroa (Liite 25).

Eläke-etuudet

Eläkevelvoitteiden nykyarvo riippuu useista eri vakuutusmatemaattisista tekijöistä sekä käytetystä diskonttokorosta. Oletusten ja diskonttokoron muutokset vaikuttavat eläkevelvoitteiden kirjanpitoarvoon.

Diskonttauskorkona on käytetty yritysten liikkeellelaskemien korkealaatuisten joukkovelkakirjalainojen markkinatuottoa tai valtion velkasitoumusten korkoa sille valuutalle, jossa etuudet toteutuvat. Käytetty viitekoron maturiteetti vastaa olennaisilta osin laskettavan eläkevastuun maturiteettia. Muut oletukset perustuvat vakuutusmatemaattisiin tilastoihin sekä vallitseviin markkinaolosuhteisiin. Eläkevelvoitteiden määrä 31.12.2010 oli 26,9 milj. euroa (Liite 24).

Vaihto-omaisuus

Konserni arvioi tilinpäätöshetkellä vaihto-omaisuuden mahdollista epäkuranttiutta parhaan arvionsa mukaisesti. Arviot perustuvat jatkuvaan ja systemaattiseen seurantaan. Tonttivaranto arvostetaan hankintamenoon ja arvoa pienennetään vain, mikäli arvioidaan, että tontille rakennettava kohde myydään tontin hinnan ja rakennuskustannusten summaa alhaisempaan hintaan. Johto on arvioinut tuottotasoja 3-4 vuoden ennusteperiodin ajalle. Keskeneräisen työn arvo 31.12.2010 oli 639,0 milj. euroa, valmiiden kohteiden arvo 181,2 milj. euroa ja tonttivarannon arvo 589,3 milj. euroa (Liite 20).

Myyntisaamiset

Konserni kirjaa luottotappion tai luottotappiovarauksen saamisista, joista ei todennäköisesti tulla saamaan suoritusta. Luottotappioksi kirjaamisessa sovelletaan konsernin myyntisaamisten arvostusperiaatetta, kirjauksiin sisältyy arviointia ja harkintaa. Arvio perustuu aikaisemmin toteutuneisiin luottotappioihin, luotonvalvonnan kokemukseen, asiakaskohtaisiin selvityksiin sekä taloudellisiin olosuhteisiin arviointihetkellä. Myyntisaamisten tasearvo 31.12.2010 oli 505,1 milj. euroa.

Arvio uusien standardien ja tulkintaohjeiden vaikutuksesta tulevaisuudessa

IASB on julkaissut seuraavat uudet tai uudistetut standardit ja tulkinnat, joita EU:n komissio ei ole vahvistanut tilinpäätöksen hyväksymispäivään mennessä, ja joita konserni ei ole vielä soveltanut. Konserni ottaa ne käyttöön ensimmäisen kerran vuoden 2011 tilinpäätöksessään tai myöhemmin.

- IAS 24 (uudistettu): Lähipiiriä koskevat tiedot tilinpäätöksessä. Uudistetussa standardissa on selkeytetty ja yksinkertaistettu lähipiirin määritelmää, ja julkiseen valtaan yhteydessä olevilta yhteisöiltä on poistettu vaatimus kaikkien julkisen vallan tai muiden julkiseen valtaan yhteydessä olevien yhteisöjen kanssa toteutuneiden liiketoimien yksityiskohtien esittämisestä. Konserni ottaa uudistetun standardin käyttöön vuoden 2011 tilinpäätöksessään. Konsernin johto on selvittämässä tulkinnan vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- IAS 32 (muutos): Liikkeeseen laskettujen oikeuksien luokittelu. Muutos koskee sellaisten liikkeeseen laskettujen oikeuksien kirjanpitokäsittelyä, jotka ovat muun kuin liikkeeseenlaskijan

toimintavaluutan määräisiä. Tiettyjen ehtojen täyttyessä tällaiset oikeudet luokitellaan nyt omaksi pääomaksi riippumatta siitä, missä valuutassa toteutushinta on määritetty. Aiemmin tällaiset oikeudet käsiteltiin johdannaisvelkoina. Muutosta sovelletaan takautuvasti IAS 8:n "Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet, kirjanpidollisten arvioiden muutokset ja virheet" mukaisesti. Konsernin johto on selvittämässä tulkinnan vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

- IFRIC 14 (muutos): Etukäteen suoritetut vähimmäisrahastointivaatimukseen perustuvat maksut. Muutos täsmentää IFRIC 14 säännöksiä. Konsernin johto on selvittämässä tulkinnan vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- IFRIC 19: Rahoitusvelkojen kuolettaminen oman pääoman ehtoisilla instrumenteilla.Tulkinta selventää kirjanpitokäsittelyä sellaisissa tilanteissa, joissa velan ehdot neuvotellaan uudelleen ja uusien ehtojen seurauksena velka maksetaan liikkeeseen lasketuilla omilla oman pääoman ehtoisilla instrumenteilla. IFRIC 19 vaatii voiton tai tappion kirjaamista tilikauden tulokseen kun velka on suoritettu laskemalla liikkeeseen omia oman pääoman ehtoisia instrumentteja. Kirjattavan voiton tai tappion määrä on rahoitusvelan kirjanpitoarvon ja liikkeeseen laskettujen oman pääoman ehtoisten instrumenttien käyvän arvon erotus. Konserni ottaa uudistetun standardin käyttöön vuoden 2011 tilinpäätöksessään. Konsernin johto on selvittämässä tulkinnan vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- IAS 12 (muutos): Laskennalliset verot. IAS 12 vaati aikaisemmin yhteisöä arvioimaan, mikä osa taseessa käypään arvoon arvostetun erän kirjanpitoarvosta on kerrytettävissä jatkuvasta käytöstä (kuten vuokratuottoina) ja mikä osa omaisuuerän myynnistä. Muutoksen mukaan tiettyjen käypään arvoon arvostettujen omaisuuserien kirjanpitoarvon oletetaan lähtökohtaisesti kertyvän omaisuuserän myynnistä. Oletus soveltuu laskennallisiin veroihin, jotka syntyvät sijoituskiinteistöistä, aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä ja aineettomista hyödykkeistä, jotka arvostetaan käyvän arvon mallilla tai uudelleenarvostusmallilla. Muutoksella ei tule olemaan vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- IFRS 9: Rahoitusvarat – luokittelu ja arvostaminen. IFRS 9:n rahoitusvarojen luokittelua ja arvostamista koskeva osuus julkaistiin marraskuussa 2009. Se on ensimmäinen vaihe prosessissa, jonka tarkoituksena on korvata IAS 39 "Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen" uudella standardilla. IFRS 9 sisältää uudenlaisia vaatimuksia rahoitusvarojen luokittelusta ja arvostuksesta. ja se tulee todennäköisesti vaikuttamaan rahoitusvarojen kirjanpitokäsittelyyn konsernissa. Konserni ottaa standardin käyttöön aikaisintaan vuoden 2013 tilinpäätöksessään. Konsernin johto on selvittämässä standardin vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- IFRS 9: Rahoitusvarat – luokittelu ja arvostaminen: IFRS 9 -standardin toinen osio julkaistiin lokakuussa 2010. Se täydentää täydentää marraskuussa 2009 julkaistua rahoitusvarojen luokittelua ja arvostamista koskevaa IAS 39 -standardin uudistuksen ensimmäistä vaihetta. Uuden standardin mukaan rahoitusvelkojen kirjaamisen ja arvostamisen tulisi pysyä samana paitsi niiden rahoitusvelkojen osalta, joihin sovelletaan käyvän arvon optiota. Konserni ottaa standardin käyttöön aikaisintaan vuoden 2013 tilinpäätöksessään. Konsernin johto on selvittämässä standardin vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- IFRS 7 (muutos): Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot, rahoitusvarojen siirrot. Muutos edellyttää lisäliitetietoja siirretyistä rahoitusvaroista syntyvistä riskipositioista. Muutos laajentaa yksityiskohtaiset liitetietovaatimukset koskemaan myös sellaisia rahoitusvarojen siirtoja, jotka on pystytty kirjaamaan pois taseesta kokonaisuudessaan mutta joihin siirtäjällä on edelleen säilynyt jatkuva intressi. Muutos saattaa lisätä tilinpäätöksessä tulevaisuudessa annettavia liitetietoja. Konserni ottaa standardin käyttöön aikaisintaan vuoden 2012 tilinpäätöksessään. Konsernin johto on selvittämässä standardin vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- Improvements to IFRSs – muutokset: Yhdeksi kokonaisuudeksi kerätyt pienet ja vähemmän tärkeät muutokset eri standardeihin, joka julkaistiin heinäkuussa 2010. Kokonaisuuteen kuuluu 7 standardia tai tulkintaa ja muutosten vaikutukset vaihtelevat standardeittain. Konserni ottaa muutokset käyttöön EU:n hyväksynnän jälkeen vuoden 2011 tilinpäätöksessään. Muutoksilla ei tule olemaan oleellista vaikutusta YIT:n konsernitilinpäätökseen.

Edellisen tilikauden tietojen esittämiseen tehdyt muutokset johtuvat tietojen vertailukelpoiseksi saattamisesta päättyneen tilikauden aikana.

2. SEGMENTTITIEDOT

Konsernin raportoitavat toimintasegmentit perustuvat YIT-konsernin johtoryhmän säännölliseen raportointiin. YIT-konsernin johtoryhmä on ylin operatiivinen päätöksentekijä, joka vastaa resurssien kohdistamisesta toimintasegmenteille ja niiden tuloksien arvioinnista.

YIT-konsernin raportoitavat toimintasegmentit ovat Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut, Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut. Segmenttien liiketoiminta muodostuu seuraavasti:

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut

- Kotien ja kiinteistöjen talotekniset huollot, korjaukset ja uudistukset.
- LVI-, sähkö- ja automaatiojärjestelmien uudishankkeet ja saneeraus sekä huolto- ja ylläpitotyöt.
- Teollisuuden laitosten, prosessien ja tietoverkkojen kunnossapito, asennus- ja pienrakentamispalvelut. Teollisuuden investoinnit sähkö-, automaatio- ja ilmanvaihtojärjestelmiin, putkistoihin ja säiliöihin.

Suomen rakentamispalvelut

- Kerrostalot, pientalot ja vapaa-ajanratkaisut.
- Teiden, katujen ja kiinteistöjen kunnossapito.
- Rakennusinvestoinnit, korjausrakentamis- ja kiinteistönkehityshankkeet, infrarakentamishankkeet.

Kansainväliset rakentamispalvelut

- Kerrostalot, pientalot ja vapaa-ajanratkaisut.
- Kiinteistöjen kunnossapito.
- Rakennusinvestoinnit, korjausrakentamis- ja kiinteistönkehityshankkeet.

Muut segmentit

Muut segmentit -erä sisältää konsernin sisäisiä palveluja, vuokratuottoja konsernin ulkopuolisilta asiakkailta ja konsernin jakamattomia kustannuksia.

Liiketoimintasegmenttien välinen hinnoittelu perustuu voimassaolevaan yleiseen hintatasoon. Liiketoimintasegmenttien liikevaihdon ja varojen raportointi konsernijohdolle perustuu konsernin laskentaperiaatteisiin.

Segmenttitietojen laskentaperiaatteet

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut toimialan raportointi johdolle perustuu YIT-konsernin laskentaperiaatteisiin. Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialojen raportointi YIT-konsernin johtoryhmälle eroaa YIT-konsernin laskentaperiaatteista omaperustaisen asunto- ja toimitilarakentamisen tuloutuksen osalta. Omaperustainen asunto- ja toimitilarakentaminen tuloutetaan rakentamisen valmiusasteen ja kohteen myyntiasteen tulon perusteella, ns. osatuloutusperiaatetta noudattaen. YIT-konsernin laskentaperiaatteen mukaan tuloutus tehdään kohteen valmistuessa luovutukseen perustuen. Tästä syystä Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalveut -segmenttien raportointi eroaa konsernin raportoinnista liikevaihdon, tuloksen, vaihto-omaisuuden, lyhytaikaisten saamisten, lyhytaikaisten korottomien ja korollisten velkojen sekä kertyneiden voittovarojen raportoinnin osalta.

LIIKETOIMINNALLISET SEGMENTTITIEDOT 2010

1 000 euroa	Kiinteistö- ja teollisuus-palvelut	Suomen rakentamis-palvelut	Kansainväliset rakentamis-palvelut	Muut segmentit ja eliminoinnit	Konserni, segmentti-raportointi
Segmentin tuotot	2 352 968	1 101 967	470 609	56 636	3 982 180
Konsernin sisäiset tuotot	-70 729	-1 929	-7 109	-55 436	-135 203
Segmentin tuotot ulkoisilta asiakkailta	**2 282 239**	**1 100 038**	**463 500**	**1 200**	**3 846 977**
Osuudet osakkuusyritysten tuloksesta	6	-10	-514		-518
Liikevoitto segmentit/konserni	**105 079**	**108 058**	**34 748**	**-18 744**	**229 141**
Liikevoittoon sisältyvät:					
Poistot	-17 974	-199	-3 948	-13 828	-35 949
Varausten muutos	-13 411	-896	313	11	-13 983
Segmentin varat	**1 480 437**	**883 835**	**831 792**	**-292 315**	**2 903 749**
Segmentin varoihin sisältyvät:					
Investoinnit	92 681	120	18 998	17 958	129 757
Osuudet osakkuusyrityksissä	89	361	2 267		2 717
Segmentin velat	**976 978**	**470 981**	**855 014**	**-372 119**	**1 930 854**

LIIKETOIMINNALLISET SEGMENTTITIEDOT 2009

1 000 euroa	Kiinteistö- ja teollisuus-palvelut	Suomen rakentamis-palvelut	Kansainväliset rakentamis-palvelut	Muut segmentit ja eliminoinnit	Konserni, segmentti-raportointi
Segmentin tuotot	2 124 878	1 029 739	359 408	46 804	3 560 829
Konsernin sisäiset tuotot	-58 568	-1 784	-3 093	-45 025	-108 470
Segmentin tuotot ulkoisilta asiakkailta	**2 066 310**	**1 027 955**	**356 315**	**1 779**	**3 452 359**
Osuudet osakkuusyritysten tuloksesta	3	199	-764	0	-562
Liikevoitto segmentit/konserni	**119 289**	**81 857**	**-17 778**	**-17 828**	**165 540**
Liikevoittoon sisältyvät:					
Poistot	-16 070	-251	-3 618	-13 678	-33 613
Varausten muutos	-2 206	-4 466	-8 635	-992	-16 299
Segmentin varat	**1 241 078**	**825 906**	**852 025**	**-332 424**	**2 586 585**
Segmentin varoihin sisältyvät:					
Investoinnit	8 045	437	3 046	16 341	27 869
Osuudet osakkuusyrityksissä	83	371	2 781	0	3 235
Segmentin velat	**779 790**	**520 738**	**888 809**	**-437 122**	**1 752 215**

MAANTIETEELLISET TIEDOT

Maantieteellisissä tiedoissa liikevaihto esitetään asiakkaiden sijainnin mukaan ja pitkäaikaiset varat esitetään varojen sijainnin mukaan.

1 000 euroa	2010 Tuotot ulkoisilta asiakkailta	2010 Pitkäaikaiset varat	2009 Tuotot ulkoisilta asiakkailta	2009 Pitkäaikaiset varat
Suomi	1 444 072	230 517	1 597 663	218 255
Ruotsi	576 303	41 118	532 286	33 039
Norja	467 297	94 623	414 670	85 658
Keski-Eurooppa	550 276	134 410	374 646	60 484
Venäjä	513 565	13 830	319 011	14 905
Tanska	141 261	14 529	145 910	10 698
Baltian maat	59 789	5 008	62 263	5 789
Muu Eurooppa	17 926		34 221	
Muut maat	17 137	14	4 899	
Konserni	3 787 626	534 049	3 485 569	428 828

SEGMENTTITIETOJEN TÄSMÄYTYKSET

1 000 euroa	Konserni	Konserni
Liikevaihdon täsmäytys	**2010**	**2009**
Liikevaihto, segmenttiraportointi	3 846 977	3 452 359
IFRIC 15 -muunnos	-59 351	33 210
Liikevaihto, konserni	3 787 626	3 485 569
Tilikauden voiton täsmäytys	**2010**	**2009**
Liikevoitto, segmenttiraportointi	229 141	165 540
IFRIC 15 -muunnos	-9 000	2 646
Liikevoitto, konserni	220 141	168 186
Kohdistamattomat erät:		
Rahoitustuotot- ja kulut, netto	-25 311	-58 635
Verot	-54 209	-41 379
Muut	-300	185
Tilikauden voitto, konserni	140 321	68 357
Varat	**2010**	**2009**
Varat yhteensä, segmenttiraportointi	2 903 749	2 586 585
IFRIC 15 -muunnos:		
Vaihto-omaisuus	224 003	168 092
Muut lyhytaikaiset saamiset	-55 364	-20 610
Kohdistamattomat erät:		
Laskennalliset verosaamiset	44 733	43 071
Varat yhteensä, konserni	3 117 121	2 777 138
Velat	**2010**	**2009**
Velat yhteensä, segmenttiraportointi	1 930 854	1 752 215
IFRIC 15 -muunnos:		
Korolliset lyhytaikaiset velat	108 109	31 415
Muut lyhytaikaiset velat	118 082	162 633
Kohdistamattomat erät:		
Laskennalliset verovelat	77 193	66 753
Velat yhteensä, konserni	2 234 238	2 013 016

3. HANKITUT LIIKETOIMINNOT

Hankitut liiketoiminnot vuonna 2010

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalla YIT sopi 23.6.2010 ostavansa saksalaisen kiinteistöteknisiä palveluja tarjoavan Caverion-konsernin emoyhtiön Caverion GmbH:n koko osakekannan. Caverion-konsernin merkittävimmät toimintamaat ovat Saksa, Puola ja Unkari. Kaupan voimaanastuminen edellytti kilpailuviranomaisten hyväksyntää, joka saatiin elokuun lopussa. Caverion-konserni on yhdistelty YIT-konserniin 1.9.2010 alkaen.

Caverion GmbH:n osakkeiden lopullinen hankintahinta oli 73,0 milj. euroa ja se on suoritettu kokonaan käteisenä. Hankittujen yksilöitävissä olevien aineettomien oikeuksien käypä arvo on noin 4,4 milj. euroa. Myytävänä olevien omaisuuserien käypä arvo on alustavasti noin 2,6 milj. euroa (netto) ja myyntisaamisten käypä arvo noin 35,8 milj. euroa. Liikearvoa hankinnasta syntyi noin 59,9 milj. euroa. Johdon arvion mukaan liikearvon syntyminen perustuu Caverion-konsernin yhtiöiden tuomasta toimintaverkostosta, henkilöstön osaamisesta ja markkinaosuudesta Keski-Euroopan markkinoilla sekä liiketoiminnan uudelleen suuntaamisella hankituissa yksiköissä pitkäjänteisiin palvelusopimuksiin ja huolto- ja kunnossapitopalveluihin. Merkittäviä synergiaetuja nähdään saavutettavan yhtenäistettävistä toimintamalleista, laajentuvasta palveluvalikoimasta ja hankintatoimesta.

Hankitun nettovarallisuuden muodostuminen ja liikearvo

1 000 euroa	2010
Maksettu vastike	
Käteisvarat	73 000
Luovutettu vastike yhteensä	73 000
Hankintaan liittyvät menot	1 930

(kirjattu kuluksi liiketoiminnan muihin kuluihin)

Hankituista varoista ja vastattavaksi otetuista veloista kirjatut määrät

1 000 euroa	2010
Rahavarat	48 031
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	7 837
Tilauskanta	4 428
Kilpailukieltokorvaus	0
Myytävänä olevat omaisuuserät	19 813
Vaihto-omaisuus	6 420
Myyntisaamiset ja muut saamiset	116 744
Laskennalliset verovelat netto	-570
Eläkevelvoitteet	-11 721
Lainat	-340
Ostovelat ja muut velat	-160 776
Myytävänä olevaan omaisuuserään liittyvät velat	-17 213
Yksilöitävissä oleva nettovarallisuus yhteensä	12 653
Määräysvallattomien omistajien osuus	403
Liikearvo	59 944
Kokonaisarvo	73 000
Liikevaihto, joka sisältyy kauden tuloslaskelmaan, milj. e	173,4
Voitto, joka sisältyy kauden tuloslaskelmaan, milj. e	6,6
Liikevaihto, jos olisi yhdistelty vuoden alusta, milj. e	454,1
Voitto, jos olisi yhdistelty vuoden alusta, milj. e	8,7

Lisäksi YIT toteutti katsauskaudella Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalla muita pieniä yrityshankintoja. Ruotsissa hankitut yhtiöt olivat Eltjänst Br Björk Installation AB, Ekonomisk Luftbehandling AB, Fristads Rör-El AB, G:sson Teleteknik AB, Ferm VVS ja Jansson & Eriksson Ekonomisk Luftbehandling AB, Norjassa Ugelvik Nesset AS, Haug og Ruud AS ja Energiprosjekt ja Tanskassa Brdr. Petersens Eftf. A/S ja Carl Christensen & Co. A/S.

Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla YIT teki 12.8.2010 sopimuksen slovakialaisen rakennusliikkeen Reding a.s.:n ostamisesta. Reding on asunto- ja toimitilarakentamiseen keskittynyt rakennusliike. Yhtiön palveluksessa on 150 työntekijää. Kauppa astui voimaan 7.10.2010, kun Slovakian kilpailuvirasto oli hyväksynyt osakekaupan ja muut sopimuksen ehdot olivat täyttyneet. YIT hankki 70 prosentin osuuden yhtiön osakekannasta. YIT on lisäksi sitoutunut lunastamaan loput 30 prosenttia myyjältä vaiheittain vuoteen 2016 mennessä. Myyjä jatkaa yhtiön toimitusjohtajana. Reding a.s, on yhdistelty YIT-konserniin 7.10.2010 lähtien 100 prosentin osuudella.

Näiden muiden hankintojen yhteenlasketut hankintahinnat ovat 26,1 milj. euroa. Hankinnoista ei synny liikearvoa. Hankintahintaa on allokoitu 21,7 milj. euroa aineettomiin oikeuksiin tai hyödykkeisiin, kuten asiakaskantaan, sopimuskantaan, kilpailukieltokorvauksiin, patentoimattomaan teknologiaan tai vaihto-omaisuuteen.

Hankitun nettovarallisuuden muodostuminen ja liikearvo

1 000 euroa	2010
Maksettu vastike	
Käteisvarat	23 084
Vastike yhteensä	23 084
Endollinen vastike	3 009
Vastike yhteensä	26 093
Hankintaan liittyvät menot,	603

(kirjattu kuluksi liiketoiminnan muihin kuluihin)

Hankituista varoista ja vastattavaksi otetuista veloista kirjatut määrät

1 000 euroa	2010
Rahavarat	2 625
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4 823
Aineettomien hyödykkeiden kohdistukset	16 354
Vaihto-omaisuus	11 977
Myyntisaamiset ja muut saamiset	19 779
Laskennalliset verovelat netto	-1 846
Eläkevelvoitteet	0
Lainat	-2 181
Ostovelat ja muut velat	-25 438
Yksilöitävissä oleva nettovarallisuus yhteensä	26 093
Määräysvallattomien omistajien osuus	0
Liikearvo	0
Kokonaisarvo	26 093

YIT kasvatti tammikuussa omistusosuutensa YIT Donissa 78 prosentista 100 prosenttiin ja YIT CityStroissa heinäkuussa 65 prosentista 75 prosenttiin.

Hankitut liiketoiminnot vuonna 2009

Vuonna 2009 YIT-konsernissa ei tehty liiketoimintojen hankintoja.

4. MYYDYT LIIKETOIMINNOT

Vuosina 2010 ja 2009 konsernissa ei myyty liiketoimintoja.

5. PITKÄAIKAISHANKKEET

1 000 euroa	2010	2009
Tilikaudella tuotoiksi kirjatut tulot pitkäaikaishankkeista	2 423 172	2 020 053
Keskeneräisten hankkeiden kertyneet toteutuneet menot ja kirjatut voitot vähennettynä kirjatuilla tappioilla tilikauden loppuun mennessä	2 483 515	2 280 201
Siirtosaamiset pitkäaikaishankkeista	246 000	132 612
Saadut ennakot	200 161	418 739

Pitkäaikaishankkeiden syntyneet menot ja kirjatut voitot, jotka ovat suuremmat kuin hankkeesta laskutettu määrä, esitetään taseen erässä ”Myyntisaamiset ja muut saamiset”. Saadut ennakot sekä erotus, joka syntyy, jos menot ja kirjatut voitot ovat pienemmät kuin hankkeen laskutus, esitetään erotus erässä ”Ostovelat ja muut velat”.

6. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

1 000 euroa	2010	2009
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	572	861
Vuokratuotot	3 020	2 155
Muut	6 016	6 077
Yhteensä	9 608	9 093

7. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

1 000 euroa	2010	2009
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntitappiot	158	183
Vuokrat	116 402	111 424
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	13 088	10 758
Projektien muut muuttuvat kulut	220 364	214 037
Muut kiinteät kulut	127 276	108 028
Yhteensä	477 289	444 430

Tilintarkastajille maksetut palkkiot	2010	2009
PricewaterhouseCoopers		
Tilintarkastus	1 200	1 150
Todistukset ja lausunnot	11	15
Veroneuvonta	285	226
Muut palkkiot	696	162
Yhteensä	2 192	1 553

8. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

1 000 euroa	2010	2009
Poistot hyödykeryhmittäin		
Aineettomat hyödykkeet		
Hankintojen kohdistukset	7 744	6 116
Muut aineettomat hyödykkeet	4 317	4 532
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	1 854	1 749
Koneet ja kalusto	17 187	17 199
Koneet ja kalusto, rahoitusleasing	748	592
Muut aineelliset hyödykkeet	4 096	3 425
Yhteensä	35 946	33 613

9. HENKILÖSTÖKULUT

1 000 euroa	2010	2009
Palkat	980 399	904 881
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	89 988	91 532
Eläkekulut, etuuspohjaiset järjestelyt	4 865	5 762
Muut työsuhteen päättymisen jälkeiset kulut	117	-501
Osakeperusteinen palkitseminen	3 909	540
Muut henkilösivukulut	95 697	88 990
Yhteensä	1 174 975	1 091 204

Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella	2010	2009
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	18 179	18 103
Suomen rakentamispalvelut	3 172	3 065
Kansainväliset rakentamispalvelut	2 617	2 965
Muut	349	364
Yhteensä	24 317	24 497

Tiedot johdon palkoista ja palkkioista sekä muista työsuhde-etuuksista ja osakeomistuksista esitetään liitetiedossa 34 Lähipiiritapahtumat.

10. TUTKIMUS- JA KEHITTÄMISMENOT

Konsernin tutkimus- ja kehittämismenot olivat 17,5 milj. euroa vuonna 2010 ja 15,2 milj. euroa vuonna 2009. Pääosa tutkimus- ja kehittämismenoista syntyy konsernin projektitoiminnan osana, ja ne kirjataan projektin kuluksi.

11. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

1 000 euroa	2010	2009
Rahoitustuotot		
Osinkotuotot myytävissä olevista sijoituksista	88	21
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	3 406	4 251
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavien varojen ja velkojen käyvän arvon muutos	88	
Muut rahoitustuotot lainoista ja muista saamisista	129	204
Rahoitustuotot yhteensä	3 711	4 476
Rahoituskulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoon kirjatuista lainoista	-21 851	-28 597
Korkokulut pankeille / rahoitusyhtiöille myydyistä saatavista	-2 578	-1 784
Korkokulut factoring-veloista	-165	-745
Muut rahoituskulut jaksotettuun hankintamenoon kirjatuista veloista	-2 378	-2 310
Korkokulut ei-suojauslaskennassa olevista korkojohdannaisista	-1 666	-1 263
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavien varojen ja velkojen käyvän arvon muutos	-789	-466
Korkokulut rahoitusleasingsopimuksista	-218	-97
Rahoituskulut	-29 645	-35 262
Ehdot täyttävien omaisuuserien korkokulujen aktivointi	7 972	588
Rahoituskulut yhteensä	-21 673	-34 674
Valuuttakurssivoitot	89 605	69 201
Valuuttakurssitappiot	-96 954	-97 638
Valuuttakurssierot, netto [1)]	-7 349	-28 437
Rahoituskulut, netto	-25 311	-58 635

1) Valuuttakurssitappiot aiheutuivat pääasiassa ruplariskin suojaamisesta realisoituneesta ruplan ja euron välisestä korkoerosta.

12. TULOVEROT

1 000 euroa	2010	2009
Tuloverot tuloslaskelmassa		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	45 141	40 571
Edellisten tilikausien verot	1 886	927
Laskennalliset verot	7 182	-119
Yhteensä	54 209	41 379

Konsernin tuloslaskelmaan kirjatut tuloverot eroavat suomalaisen yhtiön verokannan 26 % mukaisesta tuloverosta seuraavasti:

1 000 euroa	2010	2009
Voitto ennen veroja	194 830	109 551
Verot laskettuna kotimaan verokannalla 26 %	50 656	28 483
Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	-759	4 372
Verovapaat tulot ja vähennyskelvottomat kulut	2 701	6 007
Osakkuusyhtiöiden nettotulos	135	146
Verokantojen muutosten vaikutus laskennallisiin veroihin	103	124
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-64	-7 519
Tilikauden tappioista kirjaamattomat verot	662	7 101
Laskennallisten verojen uudelleenarviointi	-1 110	1 738
Edellisten tilikausien verot	1 886	927
Verot tuloslaskelmassa	54 209	41 379

13. OSAKEKOHTAINEN TULOS

	2010	2009
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, 1 000 euroa	140 321	68 357
Osakkeiden painotettu lukumäärä tilikauden aikana, 1 000 kpl	125 078	125 167
Osakekohtainen tulos, euroa/osake	1,12	0,55

Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten kantaosakkeiden osakkeiksi muuttamisesta johtuva laimentava vaikutus. YIT Oyj:llä oli 30.11.2010 saakka osakeoptioita, jotka lisäävät laimentavien kantaosakkeiden määrää, kun osakeoptioiden merkintähinta on alempi kuin osakkeen käypä arvo. Laimennusvaikutukseksi tulee se määrä osakkeita, jotka joudutaan laskemaan liikkeelle vastikkeettomina, koska optioiden käytöstä saatavilla varoilla ei voida laskea liikkeelle samaa määrää osakkeita käypään arvoon. Osakkeen käypä arvo perustuu osakkeiden kauden keskimääräiseen hintaan. Laimennusvaikutusta ei syntynyt vuosina 2010 ja 2009.

	2010	2009
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, 1 000 euroa	140 321	68 357
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana, 1 000 kpl	125 078	125 167
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo laimennusvaikutuksella oikaistun osakekohtaisen tuloksen laskemiseksi, 1 000 kpl	125 078	125 167
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa/osake	1,12	0,55

14. AINEELLISET HYÖDYKKEET

2010

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2010	3 086	43 907	196 841	21 716	26	265 576
Kurssierot	42	588	3 069	598	2	4 299
Lisäykset		2 339	16 632	3 221	2 175	24 367
Liiketoimintojen hankinta	1 042	1 708	4 347	5 234	20	12 351
Vähennykset		-2 658	-6 899	-1 927	-1 692	-13 176
Siirrot muiden omaisuuserien välillä		15	788	-8	-10	785
Hankintamenot 31.12.2010	4 170	45 899	214 778	28 834	521	294 202
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2010		-21 877	-133 753	-10 138		-165 768
Kurssierot		-174	-2 160	-195		-2 529
Poistot		-1 854	-17 935	-4 096		-23 885
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot		1 135	2 401	1 189		4 725
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2010		-22 770	-151 447	-13 240		-187 457
Kirjanpitoarvo 1.1.2010	3 086	22 030	63 088	11 578	26	99 808
Kirjanpitoarvo 31.12.2010	4 170	23 129	63 331	15 594	521	106 745

2009

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2009	3 022	40 058	200 550	11 418	22	255 070
Kurssierot	19	-48	-5 472	7		-5 494
Lisäykset	45	957	14 530	5 929	26	21 487
Vähennykset		-776	-4 131	-540	-22	-5 469
Siirrot muiden omaisuuserien välillä		3 716	-8 636	4 902		-18
Hankintamenot 31.12.2009	3 086	43 907	196 841	21 716	26	265 576
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2009		-19 163	-126 070	-5 230		-150 463
Kurssierot		-58	5 402	-50		5 294
Poistot		-1 749	-17 791	-3 425		-22 965
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot		-907	4 706	-1 433		2 366
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2009		-21 877	-133 753	-10 138		-165 768
Kirjanpitoarvo 1.1.2009	3 022	20 895	74 480	6 188	22	104 607
Kirjanpitoarvo 31.12.2009	3 086	22 030	63 088	11 578	26	99 808

Rahoitusleasingsopimukset

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyy rahoitusleasingsopimuksilla hankittua omaisuutta seuraavasti:

Koneet ja kalusto 1 000 euroa	2010	2009
Hankintameno 1.1.	11 419	10 879
Muuntoero	817	597
Lisäykset	2 299	467
Vähennykset	-524	-524
Kertyneet poistot	-11 459	-10 340
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 552	1 079

Aineellisista hyödykkeistä ei ole kirjattu arvonalentumistappioita vuonna 2010 eikä vuonna 2009. Saadut julkiset avustukset ovat vähäisiä, ja ne on kirjattu hankintamenon vähennykseksi.

15. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

2010

1 000 euroa	Liikearvo	Hankintojen kohdistukset	Muut aineettomat hyödykkeet	Ennakkomaksut	Muut aineettomat hyödykkeet yhteensä
Hankintamenot 1.1.2010	290 964	31 449	51 773	3 735	86 957
Lisäykset			807	7 588	8 395
Liiketoimintojen hankinta	59 944	21 228	181		21 409
Vähennykset		-2 221	-732		-2 953
Siirrot omaisuuserien välillä			2 942	-3 727	-785
Kurssierot		1 628	525		2 153
Hankintamenot 31.12.2010	350 908	52 084	55 496	7 596	115 176
Kertyneet poistot 1.1.2010		-14 918	-39 250		-54 168
Poistot		-7 744	-4 317		-12 061
Kurssierot		-471	-358		-829
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot		1 630	731		2 361
Kertyneet poistot 31.12.2010		-21 503	-43 194		-64 697
Kirjanpitoarvo 1.1.2010	290 964	16 531	12 523	3 735	32 789
Kirjanpitoarvo 31.12.2010	350 908	30 581	12 302	7 596	50 479

2009

1 000 euroa	Liikearvo	Hankintojen kohdistukset	Muut aineettomat hyödykkeet	Ennakkomaksut	Muut aineettomat hyödykkeet yhteensä
Hankintamenot 1.1.2009	290 964	29 297	49 776	1 870	80 943
Lisäykset			3 667	3 427	7 094
Liiketoimintojen hankinta					
Vähennykset			-252		-252
Siirrot omaisuuserien välillä			1 580	-1 562	18
Kurssierot		2 152	-2 998		-846
Hankintamenot 31.12.2009	290 964	31 449	51 773	3 735	86 957
Kertyneet poistot 1.1.2009		-7 784	-38 016		-45 800
Poistot		-6 116	-4 532		-10 648
Kurssierot		-1 054	3 235		2 181
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot		36	63		99
Kertyneet poistot 31.12.2009		-14 918	-39 250		-54 168
Kirjanpitoarvo 1.1.2009	290 964	21 513	11 760	1 870	35 143
Kirjanpitoarvo 31.12.2009	290 964	16 531	12 523	3 735	32 789

Hankintojen kohdistukset muodostuvat:

1000 euroa	2010	2009
Asiakassuhteet ja sopimuskannat	25 310	13 592
Patentoimaton teknologiaosaaminen	1 583	2 939
Tilauskanta	1 293	
Kilpailukieltolauseke	2 395	
	30 581	16 531

YIT-konsernin liikearvo kohdistuu segmenteille ja rahavirtaa tuottaville yksiköille seuraavasti:

1 000 euroa	2010	2009
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut		
Suomi	68 876	68 876
Ruotsi	41 805	41 805
Norja	69 698	69 698
Tanska	7 600	7 600
Keski-Eurooppa	110 318	50 374
Teollisuuden palvelut	41 750	41 750
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut, yhteensä	340 047	280 103
Kansainväliset rakentamispalvelut	10 861	10 861
Liikearvot yhteensä	350 908	290 964

Rahavirtaa tuottavan yksikön kerrytettävissä olevan rahamäärän arvo perustuu käyttöarvolaskelmiin. Käyttöarvolaskelmien rahavirrat perustuvat vuoden 2011 budjettiin sekä seuraavien vuosien osalta johdon parhaaseen näkemykseen markkinakehityksestä sekä näitä seuraaviin rahavirtoihin. Tilinpäätöksen 2010 laatimisen yhteydessä tehdyissä liikearvon arvonalentumistestauksissa on käytetty kasvutekijänä 0 prosenttia (0 % vuonna 2009).

Diskonttaustekijänä käytetään viimeistä määriteltyä YIT:n oman ja vieraan pääoman painotettua keskimääräistä kustannusta ennen veroja (Weighted Average Cost of Capital, WACC pre-tax), jota korotetaan yksikkökohtaisesti määritettävällä lisäriskitekijällä. Testauksessa WACC:ina on käytetty 9,0 prosenttia (8,6 % vuonna 2009). Lisäriskitekijät ovat olleet: Kiinteistö- ja teollisuuden palvelut 2 % (2 %) ja Kansainväliset rakentamispalvelut 5 % (5 %). Siten testauksen kokonais-WACC:na on ollut Kiinteistö ja teollisuuspalveluissa 11,0 % ja Kansainvälisissä rakentamispalveluissa 14,0 %. Lisäriskitekijät määritetään uudelleen aina testauksen yhteydessä ja ne voivat vaihdella välillä 1-5 %.

Liikearvon testaustuloksia arvioidaan vertaamalla kerrytettävissä olevaa rahamäärää (E) rahavirtaa tuottavan yksikön testattavaan omaisuuteen (T) seuraavasti:

	Suhde			Arvio
E		<	T	Alaskirjaus
E	0 – 20 %	>	T	Ylittää hieman
E	20 – 50 %	>	T	Ylittää selvästi
E	50 % –	>	T	Ylittää merkittävästi

Kerrytettävissä oleva rahamäärä ylitti kirjanpitoarvon merkittävästi kaikissa liikearvoa sisältävissä kassavirtaa tuottavissa yksiköissä.

Kerrytettävissä olevan rahamäärän herkkyyttä käytettyjen oletusten muutoksille on arvioitu mm. diskonttaustekijän, kannattavuuden ja jäännösarvon kasvutekijän osalta. Merkittäväkään muutos näissä tekijöissä ei johtaisi arvonalentumiskirjaukseen.

16. OSUUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ

1 000 euroa	2010	2009
Tilikauden alussa	3 235	3 823
Osuus tuloksesta	-518	-562
Vähennykset		-26
Tilikauden lopussa	2 717	3 235

Osakkuusyritysten kirjanpitoarvoon ei sisälly liikearvoa vuonna 2010 eikä vuonna 2009.

Konsernin osakkuusyritykset sekä niiden yhteenlasketut varat, velat, liikevaihto ja voitto/tappio

1 000 euroa	Kotipaikka	Varat	Velat	Liike-vaihto	Voitto / tappio	Omistus
Arandur Oy	Vantaa	3 028	2 760	5 244	20	33,00 %
AS Tartu Maja Betoontooted	Tartto	14 710	5 651	15 320	-2 058	25,00 %
YIT Kuntatekniikka Oy	Mikkeli	1 693	801	6 501	-25	40,00 %
Yhteensä		19 431	9 212	27 065	-2 063	

17. MYYTÄVISSÄ OLEVAT SIJOITUKSET

1 000 euroa	2010	2009
Tasearvo 1.1.	2 032	2 511
Lisäykset	1 454	
Vähennykset	-121	-518
Käyvän arvon muutokset	22	39
Tasearvo 31.12.	3 387	2 032
Myytävissä olevat sijoitukset sisältävät seuraavia eriä		
Noteeratut osakkeet	187	165
Noteeraamattomat osakkeet	3 200	1 867
	3 387	2 032

18. PITKÄAIKAISET SAAMISET

1 000 euroa	2010 Tasearvo	2010 Käypä arvo	2009 Tasearvo	2009 Käypä arvo
Myyntisaamiset	516	516	127	127
Muut saamiset [1)]	15 289	15 289	14 060	14 060
Johdannaissopimuksiin perustuvat saamiset	66	66	215	215
Yhteensä	15 871	15 871	14 402	14 402

1) Muihin saamisiin sisältyy etuuspohjaiseen eläkejärjestelyyn liittyviä varoja 14 744 tuhatta euroa (12 542 tuhatta euroa vuonna 2009).

Täsmäytys pitkäaikaisten saamisten luokitteluun (liite 29)

1 000 euroa	2010	2009
Myyntisaamiset	516	127
Muut saamiset	15 289	14 060
Yhteensä	15 805	14 187
Etuuspohjainen eläkejärjestely	-14 744	-12 542
	1 061	1 645

Pitkäaikaisiin saamisiin ei sisälly saamisia lähipiiriin kuuluvilta.

19. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

1 000 euroa	2010	2009
Laskennallinen verosaaminen	44 734	43 071
Laskennallinen verovelka	-77 193	-66 753
Laskennallinen verovelka, netto	-32 459	-23 682
Laskennalliseen veroihin kirjatut muutokset:		
Laskennallinen verovelka, netto 1.1	-23 682	-33 788
Kurssierot	-1 224	-3 034
Laskentaperiaatteen muutos (IFRIC15)		10 783
Tuloslaskelmaan kirjattu muutos	-7 182	2 349
Laajaan tuloslaskelmaan kirjattu muutos	254	8
Yrityshankinnat	-625	0
Laskennallinen verovelka, netto 31.12.	-32 459	-23 682

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos tilikauden aikana ennen netottamista

2010

1 000 euroa	1.1.	Muuntoero	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu laajaan tuloslaskelmaan	Ostetut / myydyt yhtiöt	31.12.
Laskennalliset verosaamiset:						
Varaukset	18 767	243	-2 182		112	16 940
Vahvistetut tappiot	5 158	161	407			5 726
Eläke-etuudet			1 156			1 156
Osatuloutus	9 117		13 266		5 656	28 039
Muut erät	10 029	298	-1 315	254	949	10 215
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	43 071	702	11 332	254	6 717	62 076
Laskennalliset verovelat:						
Aineettomien hyödykkeiden aktivointi	29 514	909	4 105		2 766	37 294
Kertyneet poistoerot	14 913	-111	217		1 181	16 200
Eläke-etuudet			907			907
Osatuloutus	12 075	752	-1 218		5 355	16 964
Yleiskulujen kirjaus	1 257		2 935			4 192
Johdannaisten arvostus käypään arvoon	2					2
Muut erät	8 992	376	11 568	0	-1 960	18 976
Laskennalliset verovelat yhteensä	66 753	1 926	18 514	0	7 342	94 535

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos tilikauden aikana ennen netottamista

2009

1 000 euroa	1.1.	Muuntoero	Kirjattu tulos-laskelmaan	Kirjattu laajaan tulos-laskelmaan	Ostetut / myydyt yhtiöt	31.12.
Laskennalliset verosaamiset:						
Varaukset	19 329	337	-899			18 767
Vahvistetut tappiot	5 232	170	-244			5 158
Eläke-etuudet	1 342	135	-1 477			0
Osatuloutus	5 491	89	3 537			9 117
Muut erät	8 256	65	1 745	-37		10 029
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	39 650	796	2 662	-37		43 071
Laskennalliset verovelat:						
Aineettomien hyödykkeiden aktivointi	23 302	1 967	4 245			29 514
Kertyneet poistoerot	10 533	406	3 974			14 913
Osatuloutus	21 029	684	-9 638			12 075
Yleiskulujen kirjaus	1 583	-2	-324			1 257
Johdannaisten arvostus käypään arvoon	1		1			2
Muut erät	6 207	775	2 055	-45		8 992
Laskennalliset verovelat yhteensä	62 655	3 830	313	-45		66 753

Käyttämättömistä verotuksellisista tappioista kirjataan laskennallista verosaamista siihen määrään asti, kun verohyödyn saaminen on verotettavan tulon perusteella on todennäköistä. Laskennallista verosaamista on jätetty kirjaamatta kertyneistä ja osittain verotuksessa vahvistamattomista tappioista 9,6 milj. euroa (10,9 milj. euroa vuonna 2009). Konsernitilinpäätökseen ei ole kirjattu verovelkaa sellaisten tytäryhtiöiden jakamattomista voittovaroista, joiden veronmaksu määräytyy voitonjaon perusteella, koska voitonjako on konsernin päätäntävallassa ja se ei ole todennäköistä tilinpäätöshetkellä.

20. VAIHTO-OMAISUUS

1 000 euroa	2010	2009
Aineet ja tarvikkeet	26 419	18 847
Keskeneräiset työt	639 024	609 955
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	589 297	572 104
Valmiiden asunto- ja kiinteistö-osakeyhtiöiden osakkeet	181 170	224 815
Ennakkomaksut	48 155	51 503
Muu vaihto-omaisuus	877	411
Vaihto-omaisuus yhteensä	1 484 942	1 477 635

Tilikaudella 2010 ei tehty vaihto-omaisuuden alaskirjauksia, kun edellisellä tilikaudella alaskirjauksia tehtiin 6,9 milj. euroa. Keskeneräisen työn arvoon sisältyy aktivoituja korkoja 7,3 milj. euroa (0,4 milj. euroa vuonna 2009).

YIT-konserni hankkii rakentamistarkoituksessa maa-alueita sekä kotimaassa että ulkomailla. Maa-alueiden hankinta voi tapahtua sekä hankkimalla suoraan maaomaisuutta tai sitä hallinnoiva yhtiö. YIT-konsernin ostamien kiinteistöyhtiöiden liikearvo on kohdistettu suoraan vaihto-omaisuuden maa-alueiden tai keskeneräisen työn arvoon.

21. MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

1 000 euroa	2010 Tasearvo	2009 Tasearvo
Myyntisaamiset [1]	505 098	393 108
Lainasaamiset	98	463
Lainasaamiset osakkuusyrityksiltä		66
Saamiset pitkäaikaishankkeista	246 000	132 612
Siirtosaamiset	70 603	47 125
Verosaamiset	18 133	21 545
Johdannaissopimuksiin perustuvat saamiset	383	324
Muut saamiset	48 957	44 874
Yhteensä	889 272	640 117

1) Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan myyntisaamisista 31.12.2009 oli pantattu factoring-velan vakuudeksi 45 080 tuhatta euroa. Factoring-rahoituksesta luovuttiin tilikauden 2010 toisen kvartaalin aikana. (Liite 26)

Konsernin myyntisaamiset ovat vuoden 2010 aikana olleet keskimäärin 431,1 milj. euroa (424,5 milj. euroa vuonna 2009). Konserni ei ole vastaanottanut vakuuksia.

Täsmäytys myyntisaamisten ja muiden saamisten luokitteluun (liite 29)

1 000 euroa	2010	2009
Lainasaamiset	98	463
Lainasaamiset osakkuusyhtiöiltä		66
	98	529
Myyntisaamiset	505 098	393 108
Saamiset pitkäaikaishankkeista	246 000	132 612
Muut saamiset	48 957	44 874
	800 055	570 594

22. RAHAVARAT

1 000 euroa	2010 Tasearvo	2010 Käypä arvo	2009 Tasearvo	2009 Käypä arvo
Rahoitusarvopaperit	293	293		
Käteinen raha ja pankkitilit	147 715	147 715	173 085	173 085
Markkinarahasijoitukset	245	245	0	0
Yhteensä	148 253	148 253	173 085	173 085

Rahavirtalaskelmassa rahavaroihin luetaan seuraavat erät:	**2010**	**2009**
Rahoitusarvopaperit	293	
Käteinen raha ja pankkitilit	147 715	173 085
Markkinarahasijoitukset	245	0
Luotolliset tilit	-628	-3
Yhteensä	147 625	173 082

23. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Osakepääoma ja omat osakkeet

1 000 euroa	Osakkeiden lukumäärä	Osake pääoma	Omat osakkeet
1.1.2009	125 798 422	149 217	-6 604
Omien osakkeiden hankinta	-720 000		-4 032
31.12.2009	125 078 422	149 217	-10 636
1.1.2010	125 078 422	149 217	-10 636
31.12.2010	125 078 422	149 217	-10 636

YIT Oyj:n osakkeiden lukumäärä oli 127 223 422 ja osakepääoma 149 217 tuhatta euroa 31.12.2010. Kaikki liikkeeseenlasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti. Osakeilla ei ole nimellisarvoa.

Omat osakkeet

Emoyhtiö on hankkinut pörssistä edellisillä tilikausilla omia osakkeita seuraavasti:

Aika	Määrä, kpl	Suoritettu hinta (keskiarvo)	Suoritettu hinta (vaihteluväli)
1.1.2009	1 425 000		
10.2.-23.2.2009	720 000	5,60	4,66-5,99
31.12.2009	2 145 000		

Osakkeista maksettu kokonaishinta yhteensä on 10 636 tuhatta euroa, ja se esitetään erillisenä oman pääoman eränä. Osakkeista maksettu määrä pienentää emoyhtiön voitonjakokelpoisia varoja. Osakkeet ovat yhtiön hallussa omina osakkeina, ja ne on oikeus laskea uudelleen liikkeeseen tulevaisuudessa.

Vararahasto ja muut rahastot

Vararahastoon sisältyy yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen päätöksellä sidottuun omaan pääomaan siirretty oma pääoma. Muut rahastot sisältävät ulkomaisten konserniyhtiöiden sidottuun omaan pääomaan luettavia eriä.

Muuntoerot

Muuntoerot sisältävät ulkomaisten yksikköjen tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot. Myös ulkomaisiin yksiköihin tehtyjen nettosijoitusten suojauksista syntyvät voitot ja tappiot sisältyvät muuntoeroihin silloin, kun suojauslaskennan edellytykset ovat täyttyneet. Ulkomaisten yksiköiden nettosijoitusten suojausta ei ole ollut vuosina 2010 ja 2009.

Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää myytävissä olevien sijoitusten ja rahavirran suojauksessa käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutokset.

Osingot

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,65 euroa/osake.

Osakeoptiot

Konsernilla oli voimassa vaiheittainen optio-ohjelma, jonka perusteella YIT-konsernin palveluksessa oleville jaettiin vuosina 2006-2009 vuonna 2006 liikkeellelaskettuja optioita. Ohjelman mukainen viimeinen optiosarja 2006N raukesi vuoden 2010 loppuun mennessä.

Myöntämisvuosi ja liikkellelaskettu määrä	Merkintäsuhde	Merkintähinta, eur	Merkintäaika
2006N 900 000 kpl	1:1	18,83	1.4.–30.11. vuosina 2009–2010

	2010 Keskimääräinen merkintähinta euroa/osake	2010 Optioiden lukumäärä 1 000	2009 Keskimääräinen merkintähinta euroa/osake	2009 Optioiden lukumäärä 1 000
Optioiden kauden aikaiset muutokset ja painotetut keskihinnat ovat seuraavat:				
Tilikauden alussa	19,23	229 320	19,73	728 890
Myönnetyt uudet			19,23	229 320
Rauenneet	18,83	229 320	19,23	728 890
Tilikauden lopussa toteutettavissa olevat optiot			19,23	229 320

Osakepalkitseminen

Konsernin avainhenkilöiden pitkäaikaisena kannustimena vuodesta 2010 lähtien on ollut uusi osakepalkkiojärjestelmä. Maaliskuussa 2010 yhtiön hallitus päätti avainhenkilöstön osakepalkkiojärjestelmästä. Kannustinjärjestelmä jakautuu kolmeen vuoden mittaiseen ansaintajaksoon, joita ovat vuodet 2010, 2011 ja 2012. Palkkion maksaminen perustuu asetettujen taloudellisten tavoitteiden saavuttamiseen, jota mitataan liikevaihdon kasvulla ja sijoitetun pääoman tuotolla (ROI). Mahdollinen palkkio maksetaan YIT Oyj:n osakkeiden ja rahan yhdistelmänä. Rahana maksettava osuus kattaa palkkioista aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut. Osakepalkkiojärjestelmän perusteella ansaitut osakkeet on omistettava vähintään kaksi vuotta kunkin palkkiosuorituksen jälkeen. Jokaiselle ansaintajaksolle määritetään vuosittain omat taloudelliset tavoitetasot sekä päätetään erikseen kannustinjärjestelmän piiriin kuuluvista avainhenkilöistä. Vuoden 2010 ohjelman piiriin kuuluu 255 henkilöä.

Myönnetyt osakepalkkiot

Vuosi	Myöntämispäivä	Osakkeiden enimmäismäärä	Osakkeen markkina-arvo myöntämispäivänä
2010	6.4.2010	700 000	17,52

Annettavien osakkeiden määrä	2010
1.1	0
Myönnetyt osakepalkkiot	700 000
Annetut osakkeet	
Mitätöidyt osakepalkkiot	
31.12.	700 000

Myönnettyinä osakepalkkioina esitetään osakkeina annettava enimmäismäärä. Asetettujen taloudellisten tavoitteiden toteutuminen vaikuttaa annettavien osakkeiden lopulliseen määrään. Enimmäismäärän ja annettujen osakkeiden erotus tullaan esittämään kohdassa mitätöidyt osakepalkkiot. Osakkeita annetaan ensimmäisen kerran ohjelman perusteella keväällä 2011 vuoden 2010 tuloksen perusteella.

Osakepalkkiojärjestelmän kustannukset vuonna 2010

Ansaintajakso	Henkilöä	Kesken olevat ansaintajaksot, 1000 euroa
2010	255	3 909

24. ELÄKEVELVOITTEET

1 000 euroa	2010	2009
Taseeseen merkityt velat:		
a) Eläke-etuudet	17 694	7 649
b) Työsuhteen päättymisen jälkeiset muut etuudet	9 220	9 957
	26 914	17 606
Taseeseen merkityt varat:		
a) Eläke-etuudet	-14 744	-12 542
Kulu tuloslaskelmassa:		
a) Eläke-etuudet	4 865	5 762
b) Työsuhteen päättymisen jälkeiset muut etuudet	117	-501
	4 982	5 261

(a) Eläke-etuudet

Konsernilla on etuuspohjaiset eläkejärjestelyt Norjassa, Saksassa ja Itävallassa, joissa eläke-etuuden suuruus määräytyy mm. palkan ja työssäolovuosien perusteella. Eläkejärjestelyt on hoidettu vakuutusyhtiöissä, ja niitä hallinnoidaan paikalliseen lainsäädäntöön perustuen.

Taseeseen merkityt velat on määritetty seuraavasti:

1 000 euroa	2010	2009
Rahastoitujen velvoitteiden nykyarvo	97 129	72 521
Varojen käypä arvo	-69 344	-61 953
Alikate/ylikate	27 785	10 568
Rahastoimattomien velvoitteiden nykyarvo	19 447	7 578
Kirjaamattomat vakuutusmatemaattiset tappiot	-44 282	-23 039
Eläkevastuu, netto	2 950	-4 893
Esitetään taseessa seuraavasti:		
Eläkevelvoitteet	17 694	7 649
Pitkäaikaiset saamiset (liite 18)	-14 744	-12 542
a) Etuuspohjainen eläkevelka	24 573	14 757

Velvoitteen nykyarvon muutokset ovat seuraavat:

1 000 euroa	2010	2009
Velvoite tilikauden alussa	80 099	78 304
Kurssiero	5 322	11 337
Työsuorituksesta johtuvat menot	4 080	4 342
Korkomenot	3 530	3 979
Järjestelyyn osallistuvien suorittamat maksut	-1 156	
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot	16 624	-8 825
Maksetut etuudet	-2 173	-1 930
Liiketoimintojen yhdistämisessä hankitut velat	11 228	
Järjestelyn supistuminen	-978	
Velvoite tilikauden lopussa	116 576	87 207

Järjestelyn varojen käypien arvojen muutokset ovat seuraavat:

1 000 euroa	2010	2009
Tilikauden alussa	61 953	60 512
Kurssiero	3 971	10 573
Varojen odotettu tuotto	3 379	3 860
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot	-5 226	-16 162
Työnantajan suorittamat maksut	6 999	4 819
Maksetut etuudet	-1 900	-1 649
Liiketoimintojen yhdistämisessä hankitut varat	168	
Tilikauden lopussa	69 344	61 953
Eläkejärjestelyyn liittyvien varojen toteutunut tuotto	3 106	2 941

Tulosvaikutteisesti kirjattu etuuspohjainen eläkekulu määräytyy seuraavasti:

1 000 euroa	2010	2009
Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	4 055	4 016
Korkomenot	3 580	3 484
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	-3 294	-4 574
Vakuutusmatemaattiset voitot (-) ja tappiot (+)	1 566	2 836
Tappiot/voitot järjestelyn supistamisista	-1 042	
Tulosvaikutus yhteensä, kirjattu henkilöstökuluihin	4 865	5 762

Käytetyt vakuutusmatemaattiset oletukset:

	2010	2009
Diskonttokorko	4,00-4,60 %	4,50 %-5,25 %
Tuleva palkankorotusolettama	4,00 %	3,00 %-4,50 %
Tuleva eläkkeiden korotusolettama	1,00 %	1,40 %-2,25 %
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	5,70 %	5,70 %

Kuolleisuusolettama ja eliniänoletukset perustuvat toteumapohjaisiin tilastoihin Norjassa, Saksassa ja Itävallassa.

(b) Työsuhteen päättymisen jälkeiset muut etuudet

Konsernin työsuhteenpäättymisen jälkeisiin muihin etuuksiin sisältyy Itävallan lakisääteinen työnantajavelvoite työsuhteen päättymisen varalta sekä Suomen lisäeläkevakuutuksista ja työttömyysturvasta aiheutuvat vastuut.

Taseeseen merkityt velat on määritetty seuraavasti:

1 000 euroa	2010	2009
Rahastoimattomien velvoitteiden nykyarvo	9 220	9 957
Velka taseessa	9 220	9 957
Velvoitteen nykyarvon muutokset ovat seuraavat:		
Velvoite tilikauden alussa	9 957	11 905
Järjestelyyn osallistuvien suorittamat maksut	690	814
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot	-573	-1 315
Maksetut etuudet	-854	-1 447
Velvoite tilikauden lopussa	9 220	9 957
Kirjatut kulut	117	-501
Yhteensä	117	-501

25. VARAUKSET

1 000 euroa	Takuuvaraukset	10-vuotisvastuut	Tappiollisten tilausten varaukset	Uudelleen-järjestelyvaraukset	Oikeudenkäynti-varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.2010	24 840	32 870	13 162	1 537	1 637	15 493	89 539
Kurssierot	353		641	99	27	8	1 128
Varausten lisäykset	8 053	5 886	4 625	3 240	2 570	11 667	36 041
Käytetyt varaukset	-12 170	-1 778	-5 087	-1 142	-1 135	-6 349	-27 661
Käyttämättömien varausten peruutukset	-889	-56	-729	-2	-112	-2 599	-4 387
31.12.2010	20 187	36 922	12 612	3 732	2 987	18 220	94 660
Pitkäaikaiset	6 831	31 595		369		10 674	49 469
Lyhytaikaiset	13 356	5 327	12 612	3 363	2 987	7 546	45 191
Yhteensä	20 187	36 922	12 612	3 732	2 987	18 220	94 660

Hankkeiden sopimusperäiset takuuvaraukset sekä rakennustoiminnan Suomen 10-vuotisvastuut määritetään kokemusperäisen tiedon perusteella vastuiden toteutumisesta. Muut varaukset sisältävät toimitilarakennustoiminnan annetuista vuokravastuista velaksi kirjatun osuuden 1,0 milj. euroa (3,1 milj. euroa vuonna 2009). Varausten lisäykset sisältävät 16,0 milj. euroa lisäyksiä yrityshankinnoista.

26. RAHOITUSVELAT

1 000 euroa	2010 Tasearvo	2010 Käypä arvo	2009 Tasearvo	2009 Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
Joukkovelkakirjalainat	235 435	228 473	192 754	182 091
Lainat rahoituslaitoksilta	111 198	103 362	121 611	112 749
Eläkelainat	153 701	144 603	185 685	173 674
Muut lainat	1 602	1 550	1 618	1 045
Pitkäaikaiset ostovelat	1 607	1 607		
Rahoitusleasingvelat	1 021	1 021	314	314
Pitkäaikaiset rahoitusvelat yhteensä	504 564	480 616	501 982	469 873

1 000 euroa	2010 Tasearvo	2010 Käypä arvo	2009 Tasearvo	2009 Käypä arvo
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Joukkovelkakirjalainat	57 127	56 928	7 124	7 124
Lainat rahoituslaitoksilta	9 108	9 108	29 117	29 117
Shekkitililimiitin käytössä ollut määrä	628	628	3	3
Eläkelainat	31 984	31 984	31 982	31 982
Perustajaurakoinnin velka				
Myydyt saamiset [1]	160 204	160 204	69 207	69 207
Yhtiölainaosuudet [2]	22 559	22 559	34 452	34 452
Factoring-velka			27 048	27 048
Muut lainat	1 607	1 607	547	547
Rahoitusleasingvelat	1 367	1 367	733	733
Lyhytaikaiset rahoitusvelat yhteensä	284 584	284 385	200 213	200 213

Taulukko sisältää muut paitsi liitteen 27 mukaiset ostovelat ja muut velat. Joukkovelkakirjojen ja yritystodistusten käyvät arvot perustuvat tilinpäätöspäivän markkinahintoihin.

Kaikkien muiden pitkäaikaisten lainojen käyvät arvot pohjautuvat diskontattuihin rahavirtoihin. Diskonttauskorkona on käytetty korkoa, jolla konserni saisi vastaavaa ulkoista lainaa tilinpäätöshetkellä, ja se muodostuu riskittömästä markkinakorosta, johon on lisätty yrityskohtainen, maturiteetin mukainen riskipreemio 0,80-4,40 % (0,60-3,00 %) p.a.

1) Myydyt saamiset ovat pankeille tai rahoitusyhtiöille myytyjä urakkasaatavia, joiden kokonaismäärä kauden lopussa oli 166,7 milj. euroa (78,0 milj. euroa). Niistä 160,2 milj. euroa (69,2 milj. euroa) sisältyy taseen velkoihin. Loput ovat taseen ulkopuolisia eriä, joiden osalta määräysvalta on luovutettu siirronsaajalle IAS 39.15-37 sekä soveltamisohjeiden AG 36-52 mukaisesti. Myydyistä saamisista maksetut korot 2,6 milj. euroa (1,8 milj. euroa) sisältyvät rahoituskuluihin.

2) Yhtiölainaosuudet koostuvat valmiiden myymättömien asuntojen yhtiölainaosuuksista. Niiden korot on kirjattu, yhtiövastikkeisiin sisältyvinä, liiketoiminnan projektikuluihin.

Joukkovelkakirjalainojen tiedot

1 000 euroa	Kuponkikorko %	Valuutta	Nimellisarvo
Vaihtuvakorkoiset			
1/2006–2011 [1)]	1,471	EUR	50 000
2/2006–2016 [2)]	1,494	EUR	42 860
1/2007–2014 [3)]	1,531	EUR	50 000
2/2007–2012 [4)]	1,414	EUR	50 000
Kiinteäkorkoiset			
1/2010–2015 [5)]	4,823	EUR	100 000
			292 860

Joukkovelkakirjalainojen ehdot lyhyesti:

1) Laina-aika 27.9.2006-27.9.2011, koronmaksut vuosittain 27.12., 27.3., 27.6. ja 27.9. jälkikäteen. Lainan korko on 3 kk:n Euribor +0,45 %. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN-koodi FI0003022442.

2) Laina-aika 28.9.2006-28.9.2016, koronmaksut vuosittain 28.12., 28.3., 28.6. ja 28.9. jälkikäteen. Lainan korko on 3 kk:n Euribor +0,48 %. Lainan lyhennykset, á 3 570 000 euroa, puolivuosittain 28.3. ja 28.9., alkaen 28.3.2010. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN-koodi SE0001826686.

3) Laina-aika 26.3.2007-26.3.2014, koronmaksut vuosittain 26.3., 26.6., 26.9. ja 26.12. jälkikäteen. Lainan korko on 3 kk:n Euribor +0,51 %. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN-koodi FI0003024216.

4) Laina-aika 29.3.2007-29.3.2012, koronmaksut vuosittain 29.3., 29.6., 29.9. ja 29.12. jälkikäteen. Lainan korko on 3 kk:n Euribor +0,40 %. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN-koodi SE0001991068.

5) Laina-aika 26.3.2010-26.3.2015, koronmaksut vuosittain 26.3. jälkikäteen. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN-koodi FI4000012067.

Rahoitusleasingvelat

1 000 euroa	2010	2009
Rahoitusleasingvelat erääntyvät seuraavasti:		
Vähimmäisvuokrat		
Alle vuoden kuluessa	1 367	314
1–5 vuoden kuluessa	1 021	733
Yli viiden vuoden kuluessa		
Vähimmäisvuokrat yhteensä	2 388	1 047
Vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Alle vuoden kuluessa	1 325	305
1–5 vuoden kuluessa	1 071	713
Yli viiden vuoden kuluessa		
Vähimmäisvuokrien nykyarvo	2 396	1 018
Kertymättömät rahoituskulut	-8	29
Tilikaudella rahoituskuluksi kirjattu määrä	218	97

Rahoitusleasingvelat aiheutuvat tuotantokoneiden, autojen ja toimistolaitteiden vuokrasopimuksista.

27. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

1 000 euroa	2010 Tasearvo	2009 Tasearvo
Pitkäaikaiset		
Ostovelat	519	479
Johdannaissopimuksiin perustuvat velat	2 316	2 006
Muut velat	7 445	857
Pitkäaikaiset yhteensä	10 280	3 342
Lyhytaikaiset		
Ostovelat	292 398	200 292
Siirtovelat	220 028	205 042
Johdannaissopimuksiin perustuvat velat	5 462	13 557
Pitkäaikaishankkeiden jaksotukset	200 160	171 172
Saadut ennakot	349 335	418 739
Muut velat	132 702	109 485
Lyhytaikaiset yhteensä	1 200 085	1 118 287

Siirtovelkojen olennaiset erät

1 000 euroa	2010	2009
Henkilösivukulujen jaksotukset	153 003	144 372
Korkovelat	7 529	5 538
Muut	59 496	55 132

Ostovelkojen ja muiden velkojen kirjanpitoarvo on kohtuullisen hyvä arvio niiden käyvästä arvosta.

Täsmäytys ostovelkojen ja muiden velkojen luokitteluun (liite 29)

1 000 euroa	2010	2009
Pitkäaikaiset ostovelat ja muut velat	10 280	3 342
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)	-2 316	-2 006
Siirtovelat	-596	-317
	7 368	1 019
Lyhytaikaiset ostovelat ja muut velat	1 200 085	1 118 287
Siirtovelat	-220 028	-205 042
Johdannaissopimuksiin perustuvat velat	-5 462	-13 557
Pitkäaikaishankkeiden jaksotukset	-200 160	-171 172
	774 435	728 516

28. JOHDANNAISSOPIMUSTEN NIMELLISARVOT JA KÄYVÄT ARVOT

Nimellisarvot

1 000 euroa	2010	2009
Hyödykejohdannaiset [1]		
Teräsjohdannaiset	532	
Valuuttatermiinit	203 220	377 004
Korkojohdannaiset		
Suojauslaskennassa		
Korkoswapit	224 500	281 500
Ei-suojauslaskennassa		
Purettavissa olevat korkoswapit	52 000	52 000
Korkoswapit	2 317	2 317
Korkokatot	25 743	26 483
Korkojohdannaiset yhteensä	304 560	362 300

1) Hyödykejohdannaiset sisältävät 1 430 tonnia terästä (0 tonnia vuonna 2009).

Käyvät arvot

1 000 euroa	2010 Positiivinen käypä arvo (tasearvo)	2010 Negatiivinen käypä arvo (tasearvo)	2010 Nettoarvo	2009 Positiivinen käypä arvo (tasearvo)	2009 Negatiivinen käypä arvo (tasearvo)	2009 Nettoarvo
Valuuttatermiinit						
Suojauslaskennassa	0	0	0	0	0	0
Ei suojauslaskennassa	2 533	-2 219	314	3 311	-12 721	-9 410
Yhteensä	2 533	-2 219	314	3 311	-12 721	-9 410
Korkojohdannaiset						
Suojauslaskennassa	0	-3 341	-3 341	0	-2 364	-2 364
Ei suojauslaskennassa	66	-4 437	-4 371	215	-3 729	-3 514
Yhteensä	66	-7 778	-7 712	215	-6 093	-5 878
Hyödykejohdannaiset						
Ei suojauslaskennassa	69	0	69			
Yhteensä	69	0	69			

Kaikki johdannaiset on tehty konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti suojaustarkoituksessa, mutta IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa sovelletaan vain osaan sopimuksista. Valuuttajohdannaiset on tehty lähinnä rahoituksellisten erien suojaamiseksi, ja ne on kirjattu tulosvaikutteisesti rahoitustuottoihin/-kuluihin. Valuuttajohdannaiset erääntyvät pääosin vuoden 2011 aikana. Korkojohdannaisilla on pidennetty konsernin rahoitusvelkojen duraatiota. Suojauslaskennassa olevien erien osalta käyvän arvon muutokset on kirjattu oman pääoman arvonmuutosrahastoon ja suojauslaskennan ulkopuolella olevien erien osalta tulosvaikutteisesti. (Liitteet 27 ja 29.) Korkojohdannaiset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa, on tehty suojattavien erien mukaan pitkäaikaisiksi.

Vaihtuvaan Euribor-korkoon sidottujen vuokrasopimusten vuokravirtojen uudelleenmäärittelyyn liittyvää riskiä on suojattu ostetulla korko-optiolla. Korko-optioiden käyvän arvon muutokset on kirjattu tulosvaikutteisesti.

Hyödykejohdannaisilla on suojattu osa konsernin teräshankinnoista.

29. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN LUOKITTELU ARVOSTUSRYHMITTÄIN

2010

1 000 euroa	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Lainat ja muut saamiset	Kaupankäynti-tarkoituksessa pidettävät	Johdannaiset suojaus-laskennassa	Rahoitusvelat	Tasearvo	Käypä arvo	Liite
Arvostusperiaate	**Käypään arvoon**	**Jaksotettuun hankinta-menoon**	**Käypään arvoon**	**Käypään arvoon**	**Jaksotettuun hankinta-menoon**			
Pitkäaikaiset rahoitusvarat								
Myytävissä olevat sijoitukset [1)]	3 387					3 387	3 387	17
Saamiset								
Myyntisaamiset ja muut saamiset		1 061				1 061	1 061	18
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)			66			66	66	18,28
Lyhytaikaiset rahoitusvarat								
Saamiset								
Lainasaamiset		98				98	98	21
Myyntisaamiset ja muut saamiset		800 055				800 055	800 055	21
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)			383			383	383	21,28
Rahavarat		148 253				148 253	148 253	22
Arvostusryhmittäin yhteensä	3 387	949 467	449			953 303	953 303	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat								
Rahoitusvelat					504 564	504 564	480 616	26
Muut velat								
Ostovelat ja muut velat					7 368	7 368	7 368	27
Johdannaisopimukset (suojauslaskennassa)				2 316		2 316	2 316	27,28
Lyhytaikaiset rahoitusvelat								
Rahoitusvelat					284 584	284 584	284 385	26
Ostovelat ja muut velat								
Ostovelat ja muut velat					774 435	774 435	774 435	27
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)				1 025		1 025	1 025	27,28
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)			4 437			4 437	4 437	27,28
Arvostusryhmittäin yhteensä			4 437	3 341	1 570 951	1 578 729	1 554 582	

1) Noteerattuja käypään arvoon arvostettuja osakkeita 187 tuhatta euroa ja noteeraamattomia hankintamenoon mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä 3 200 tuhatta euroa.

2009

1 000 euroa	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Lainat ja muut saamiset	Kaupankäynti-tarkoituksessa pidettävät	Johdannaiset suojaus-laskennassa	Rahoitusvelat	Tasearvo	Käypä arvo	Liite
Arvostusperiaate	Käypään arvoon	Jaksotettuun hankinta-menoon	Käypään arvoon	Käypään arvoon	Jaksotettuun hankinta-menoon			
Pitkäaikaiset rahoitusvarat								
Myytävissä olevat sijoitukset [1]	2 032					2 032	2 032	17
Saamiset								
Myyntisaamiset ja muut saamiset		1 645				1 645	1 645	18
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)			215			215	215	18,28
Lyhytaikaiset rahoitusvarat								
Saamiset								
Lainasaamiset		529				529	529	21
Myyntisaamiset ja muut saamiset		570 594				570 594	570 594	21
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)			324			324	324	21,28
Rahavarat		173 085				173 085	173 085	22
Arvostusryhmittäin yhteensä	2 032	745 853	539			748 424	748 424	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat								
Rahoitusvelat					501 982	501 982	469 873	26
Muut velat								
Ostovelat ja muut velat					1 019	1 019	1 019	27
Johdannaisopimukset (suojauslaskennassa)				2 006		2 006	2 006	27,28
Lyhytaikaiset rahoitusvelat								
Rahoitusvelat					200 213	200 213	200 213	26
Ostovelat ja muut velat								
Ostovelat ja muut velat					728 516	728 516	728 516	27
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)				358		358	358	27,28
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)			13 199			13 199	13 199	27,28
Arvostusryhmittäin yhteensä			13 199	2 364	1 431 730	1 447 293	1 415 184	

1) Noteerattuja käypään arvoon arvostettuja osakkeita 165 tuhatta euroa ja noteeraamattomia hankintamenoon mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä 1 867 tuhatta euroa.

30. RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

YIT-konserni altistuu liiketoiminnassaan useille rahoitusriskeille. Pääasialliset riskit ovat maksuvalmiusriski, luottoriski ja markkinariskit, kuten valuutta- ja korkoriski. Konsernin rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on pienentää sitä epävarmuutta, jota rahoitusmarkkinoiden muutokset aiheuttavat konsernin taloudelliseen tulokseen.

Hallitus on hyväksynyt konsernissa noudatettavan rahoituspolitiikan, jonka käytännön toteutuksesta vastaa konsernin rahoitusosasto yhdessä liiketoimintayksiköiden kanssa. Liiketoimintayksiköissä ja tytäryhtiöissä rahoitusasioita hoitaa taloushenkilöstö ja operatiivinen johto. Konsernin rahoituspolitiikassa määritellään tehtäväalueittain vastuunjako rahoitusosaston ja liiketoimintayksikön välillä. Liiketoimintayksikön vastuulla on toimittaa rahoitusosastolle ajantasaista ja täsmällistä informaatiota rahoitusasemasta, kassavirrasta ja valuuttapositiosta, jotta voidaan varmistaa tehokas kassan-, rahoituksen-, likviditeetin ja riskienhallinta. Vastuunjaon lisäksi konsernin rahoituspolitiikassa määritellään pääperiaatteet ja toimintatavat rahoitusriskien hallinnalle, kassanhallinnalle sekä rahoitukseen liittyville erityisalueille, kuten kaupallisille takauksille, rahoittajasuhteille ja asiakasrahoitukselle.

Korkoriskin hallinta

Konsernilla on kassavaroihin liittyviä korollisia saamisia, mutta muutoin sen tuotot ja liiketoiminnan rahavirrat ovat pääosiltaan riippumattomia markkinakorkojen muutoksista.

Korkoriskiä aiheutuu pääasiassa konsernin lyhyt- ja pitkäaikaisista lainoista, pankeille ja rahoitusyhtiöille myydyistä saamisista ja niitä suojaavista johdannaisista. Vaihtuvakorkoiset lainat altistavat konsernin rahavirran korkoriskille, jolta suojaudutaan koronvaihtosopimuksilla. Korkoriskin hallinnoimiseksi on hallitus määritellyt pitkäaikaisille lainoille ja niitä suojaaville korkojohdannaisille kahden vuoden duraatiotavoitteen. Tästä tavoitteesta voidaan rahoitusjohtajan päätöksellä poiketa +/- 1,5 vuotta. Duraatiotavoitteen toteuttamiseksi on osa vaihtuvakorkoisista lainoista muutettu koronvaihtosopimuksilla kiinteäkorkoisiksi. Vuoden 2010 lopussa pitkäaikaisten lainojen ja niitä suojaavien korkojohdannaisten duraatio oli 1,91 vuotta (2,19 vuotta).

Koronvaihtosopimuksilla on suojattu vaihtuvakorkoisten, 3 kuukauden Euriboriin sidotun, nimellisarvoltaan 150 milj. euroa (200 milj. euroa) ja 6 kuukauden Euriboriin sidotun, nimellisarvoltaan 24,5 milj. euron (31,5 milj. euron) määräisten lainojen korkojen uudelleenmäärittelyyn liittyvää riskiä. Suojattavat rahavirrat toteutuvat neljällä seuraavalla tilikaudella. Korkoriskin suojaamisessa noudatetaan pääsääntöisesti IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa (liitteet 28-29). Suojaukset on todettu tehokkaiksi ja koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset kirjattu tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden mukaisesti oman pääoman arvonmuutosrahastoon.

Pitkäaikaisten lainojen duraatiotavoitteesta erillään tarkastellaan pankeille ja rahoitusyhtiöille myytyjen saamisten korkojen uudelleenmäärittelyyn liittyvää korkoriskiä. Suojauspäätökset tämän position osalta tekee konsernin talousjohtaja (CFO). Korkojohdannaisilla on suojattu 1 kuukauden Euriboriin sidottujen, nimellisarvoltaan 52 milj. euron (52 milj. euron) määräisten myytyjen saamisten korkojen uudelleenmäärittelyyn liittyvää riskiä. Näihin johdannaisiin ei sovelleta IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa ja niiden käyvän arvon muutokset on kirjattu tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden mukaisesti tulokseen rahoitustuottoihin ja -kuluihin. (Liite 11)

Kiinteäkorkoisten lainojen osuus konsernin koko lainasalkusta oli tilinpäätöshetkellä 60 prosenttia (64 %) ja efektiivisten korkojen painotettu keskiarvo 3,914 % (4,052 %). Vaihtuvakorkoisten lainojen efektiivisten korkojen painotettu keskiarvo oli 2,527 % (2,752 %). Koko lainasalkun efektiivisten korkojen painotettu keskiarvo oli 3,352 % (3,589 %). Nämä luvut sisältävät korkojohdannaisten vaikutuksen. Korkojohdannaiset nostavat koko lainasalkun efektiivisten korkojen painotettua keskiarvoa 0,48 (nostavat 0,78) prosenttiyksiköllä.

Duraatiotavoitteiden toteutumisen lisäksi johto seuraa kuukausittain korkotason mahdollisen muutoksen vaikutusta konsernin taloudelliseen tulokseen. Seurannan kohteena on yhden prosenttiyksikön korkomuutoksen vaikutus vuosittaisiin nettokorkokuluihin. Muutoksen vaikutus vuosittaisiin nettokorkokuluihin olisi ollut 0,9 milj. euroa (0,8 milj. euroa) verovaikutus huomioiden. Kaikille valuutoille käytetään laskennassa samansuuruista yhden prosenttiyksikön korkomuutosta ja muutoksen vaikutus on tilikaudella vaihdellut 0,09-1,00 milj. euron välillä verovaikutus huomioiden. Lisäksi ei-suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisten arvostusten tulosvaikutus olisi ollut 1,8 milj. euroa (2,0 milj. euroa) verovaikutus huomioiden.

Muutoslaskenta perustuu konsernin korollisen nettovelan erääntymiseen korkosidonnaisuusajan mukaan:

Konsernin nettoposition seuraavan koronmuutoksen ajankohta

1 000 euroa	2010	2009
< 1 kk	13 304	171 906
1–3 kk	-145 488	-225 087
3–12 kk	-107 452	-57 824
1–5 v	-369 339	-281 868
> 5 v	-10 000	-108 723
	-618 975	-501 596

Taulukon luvut ovat nimellisarvoja.
Taseen ulkopuoliset, pankeille ja rahoitusyhtiöille myydyt saamiset määrältään 6,5 milj. euroa (8,8 milj. euroa) sisältyvät yllä oleviin lukuihin.

Korollisen nettovelan lisäksi konsernin sisäisiin lainoihin liittyvät valuuttatermiinit altistavat konsernin tuloksen korkoriskille. Konsernin ulkoiset lainat ovat pääosin euromääräisiä, mutta tytäryhtiöiden rahoitus hoidetaan kunkin yhtiön toimintavaluutassa. Emoyhtiö altistuu konsernin eri toimintavaluuttojen korkoriskille suojautuessaan tytäryhtiöille annettavien valuuttamääräisten lainojen kurssiriskiltä valuuttatermiineillä. Merkittävin konsernin sisäisten lainojen valuutoista

on Venäjän rupla. Terminoidessaan ruplamääräisiä saamisia emoyhtiö sitoutuu maksamaan termiinisopimuksen ehtojen mukaisesti ruplan ja euron korkojen välisen korkoeron.

Euron korkojen pysyessä muuttumattomana Venäjän ruplan koron yhden prosenttiyksikön muutoksella olisi tilinpäätöshetkellä ollut 0,76 milj. euron (1,40 milj. euron) vaikutus konsernin tulokseen verovaikutus huomioiden. Herkkyysanalyysi perustuu tilinpäätöshetkellä voimassa olleeseen termiinipositioon.

Yhden prosenttiyksikön korkomuutoksen vaikutus konsernin taseeseen olisi ollut 3,1 milj. euroa (4,6 milj. euroa) verovaikutus huomioiden. Vaikutus olisi muuttanut suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisten arvostusta oman pääoman arvonmuutosrahastossa.

Luotto- ja vastapuoliriski

Konsernin luottoriski liittyy asiakkaisiin, joilta on avoimia saatavia tai joiden kanssa on solmittu pitkäaikaissopimuksia sekä rahavarojen ja johdannaissopimusten vastapuoliin. Liiketoiminnan eriin, kuten myyntisaamisiin, liittyvästä luottoriskistä vastaavat liiketoimintayksiköt. Asiakaskunta ja sopimusten luonne konsernin eri segmenteillä on erilainen ja asiakaskohtaista luottoriskiä hallinnoivat segmenttien talousosastot yhdessä liiketoimintayksiköidensä kanssa. Luottoriskin hallinnan välineinä ovat esimerkiksi kohteiden, kuten asunto- ja toimitilakohteiden, omistusoikeuden säilyminen konsernilla, kunnes maksusuoritus on saatu, ennakkomaksujen vastaanotto ja projektien etupainotteiset maksuohjelmat, maksuntakaukset ja luottoriskin vakuuttaminen sekä asiakkaiden taustatietojen perusteellinen selvitys.

Valtaosa konsernin liiketoiminnasta perustuu vakiintuneisiin, luotettaviin asiakassuhteisiin ja alalla yleisesti noudatettaviin sopimusehtoihin. Laskujen maksuaika on pääsääntöisesti 14–30 päivää. Uusien asiakkaiden tausta selvitetään perusteellisesti mm. hankkimalla luottotiedot. Harkinnan mukaan asiakkailta edellytetään takauksen antamista maksun vakuudeksi ja asiakkaiden maksukäyttäytymistä seurataan aktiivisesti. Konsernilla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä, koska asiakaskunta on laaja ja maantieteellisesti konsernin toimintamaihin jakautunut. Tilikauden luottotappiot ja varaukset olivat 9,7 milj. euroa (11,5 milj. euroa). Vuonna 2010 Keski-Euroopasta ostettujen yhtiöiden kirjaamista luottotappiosta sisältyy lukuihin omistajavaihdoksen jälkeinen neljän kuukauden osuus.

Liiketoimintayksiköt eivät odota taseen myyntisaamisten tai pitkäaikaishankkeiden vastapuolista aiheutuvan normaalista poikkeavaa luottoriskiä. Niiden toimitilakauppojen, joissa maksu tapahtuu vasta kohteen luovutuksen yhteydessä, myyntisaamiset ja niihin liittyvä vastapuolen maksukyvyttömyysriski siirretään rahoittajille. Siirrot täyttävät IAS 39 mukaiset taseesta poiskirjaamisen ehdot.

Myyntisaamisten ikäjakauma 31.12.2010

1 000 euroa	Tasearvo	Alaskirjatut	Brutto
Erääntymättömät [1)]	397 507	-3 882	401 389
1–90 pv	74 521	-5 474	79 995
91–180 pv	12 712	-12 943	25 655
181–360 pv	9 368	-6 305	15 673
yli 360 pv	10 989	-35 391	46 380
Yhteensä	505 098	-63 994	569 092

Myyntisaamisten ikäjakauma 31.12.2009

1 000 euroa	Tasearvo	Alaskirjatut	Brutto
Erääntymättömät [1)]	319 471	-12 284	331 756
1–90 pv	51 971	-1 974	53 945
91–180 pv	8 058	-1 276	9 334
181–360 pv	6 651	-2 768	9 419
yli 360 pv	6 957	-9 236	16 193
Yhteensä	393 108	-27 538	420 646

1) Erääntymättömiin asiakkailta laskutettuihin myyntisaamisiin ei sisälly olennaisia uudelleen neuvoteltuja saamisia. Lisätietoja myyntisaamisista liitetiedoissa 18 ja 21.

Rahoitusosasto vastaa rahavarojen ja johdannaissopimusten vastapuoliriskistä. Vastapuolten valinta perustuu johdon arvioon niiden luotettavuudesta. Hallitus hyväksyy konsernin käyttämät pääpankit sekä lyhytaikaisten sijoitusten ja johdannaisinstrumenttien vastapuolet ja limiitit. Rahoituspolitiikan mukaan tehdään vain lyhytaikaisia, likviditeetin hallintaan liittyviä sijoituksia. Rahavaroista tai johdannaisista ei ole tilikaudella syntynyt luottotappioita. Johto ei odota taseen rahoitusvarojen tai johdannaisten vastapuolista aiheutuvan luottotappioita. Konsernin luottoriskin enimmäismäärä on rahoitusvarojen kirjanpitoarvo 31.12.2010.

Maksuvalmiusriski

Konsernissa arvioidaan ja seurataan jatkuvasti liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi, erääntyvien lainojen takaisinmaksuun ja vuosittaisten osinkojen maksuun. Rahoitustarpeen arvioiminen perustuu kuuden kuukauden välein tehtävään rahoitusbudjettiin, kuukausittain tehtävään rahoitusennusteeseen sekä lyhytaikaiseen, ajantasaiseen kassansuunnitteluun. Rahoitusosasto vastaa rahoituksen riittävyydestä, erilaisten rahoituslähteiden käytettävyydestä ja ulkoisten lainojen hallitusta erääntymisprofiilista. Jälleenrahoitusriskin minimoimiseksi voi rahoituspolitiikan mukaan enintään 1/4 pitkäaikaisesta lainakannasta erääntyä yhden kalenterivuoden aikana.

Maksuvalmiusriskin hallinnan välineinä käytetään kassavaroja, luotollisia konsernitilejä, rahoituslimiittejä ja yritystodistus- sekä joukkovelkakirjaohjelmia. Käyttämättömien rahoitusohjelmien ja luottolimiittien yhteismäärä 31.12.2010 oli 795 milj. euroa (600 milj. euroa). Limiiteistä 245 milj. euroa on komittoituja limiittejä. Tilikaudella 2010 perustettiin 400 milj. euron kotimainen joukkovelkakirjalainaohjelma sekä solmittiin konsernin pääpankkien kanssa yhteensä 150 milj. euron sitovat luottolimiittisopimukset. Rahoitusosasto hoitaa keskitetysti konsernin varainhallinnan ja -hankinnan. Rahoitusosastolle keskitetyllä kassanhallinnalla optimoidaan likvidien varojen käyttö konsernin eri yksiköiden välillä. Tilinpäätöshetkellä konsernin rahavarat olivat 148,3 milj. euroa (173,1 milj. euroa).

Seuraava taulukko kuvaa rahoitusvelkojen ja korkojen sopimuksiin perustuvaa erääntymistä. Luvut ovat diskonttaamattomia. Vaihtuvakorkoisten lainojen ja korkojohdannaisten tulevat korkovirrat

perustuvat 31.12.2010 (31.12.2009) voimassa olleeseen korkoon. Valuuttamääräisten lainojen kassavirrat on käännetty euroiksi tilinpäätöskursseihin. Valuuttajohdannaisten valuuttamääräiset kassavirrat on käännetty euroiksi forward-kursseihin.

Rahoitusvelkojen ja korkojen erääntymisen analyysi 31.12.2010 sopimuksiin perustuen

1 000 euroa	2011	2012	2013	2014	2015	2016–	Yhteensä	Liite
Joukkovelkakirjalainat	64 611	63 408	13 120	62 421	112 125	7 215	322 900	26, 29
Rahalaitoslainat	12 577	28 136	58 629	8 639	4 997	16 656	129 634	26, 29
Eläkelainat	38 162	37 079	35 993	21 021	20 378	57 055	209 688	26, 29
Pankeille / rahoitusyhtiöille myydyt saatavat [1]	154 342	7 285					161 627	26, 29
Rahoitusleasingvelat	1 367	507	391	123			2 388	26, 29
Muut rahoitusvelat [2]	25 926	108	45	427	765	542	27 813	26, 29
Yritystodistukset								26, 29
Ostovelat ja muut velat	774 435						774 435	27, 29
Korkojohdannaiset								
suojauslaskennassa	2 818	1 585	1 508	1 174			7 085	27, 28, 29
ei-suojauslaskennassa	1 406						1 406	27, 28, 29
Valuuttajohdannaiset								
suoritettavat rahavirrat	-68 871	-404					-69 275	27, 28, 29
saatavat rahavirrat	69 177	417					69 594	27, 28, 29

Rahoitusvelkojen ja korkojen erääntymisen analyysi 31.12.2009 sopimuksiin perustuen

1 000 euroa	2010	2011	2012	2013	2014	2015–	Yhteensä	Liite
Joukkovelkakirjalainat	9 504	59 361	58 502	8 362	57 890	15 353	208 971	26, 29
Rahalaitoslainat	12 747	12 556	29 864	58 400	8 569	21 505	143 641	26, 29
Eläkelainat	39 245	38 161	37 079	35 993	21 021	77 433	248 933	26, 29
Pankeille / rahoitusyhtiöille myydyt saatavat [1]	60 945	8 734					69 679	26, 29
Rahoitusleasingvelat	314	678	41	14			1 047	26, 29
Muut rahoitusvelat [2]	35 046	60	60	45	428	1 292	36 931	26, 29
Yritystodistukset								26, 29
Ostovelat ja muut velat	728 516						728 516	27, 29
Korkojohdannaiset								
suojauslaskennassa	5 037	3 183	1 914	1 834	1 213		13 181	27, 28, 29
ei-suojauslaskennassa	1 550						1 550	27, 28, 29
Valuuttajohdannaiset								
suoritettavat rahavirrat	83 459						83 459	27, 28, 29
saatavat rahavirrat	73 989						73 989	27, 28, 29

1) Pankeille ja rahoitusyhtiöille myydyt saatavat ovat asuntojen perustajaurakointiin liittyviä rahoitusvelkoja, jotka kuittaantuvat asunnonostajilta saatavilla suorituksilla.

2) Sisältää myymättömien asuntokohteiden yhtiölainaosuudet, joiden duraatio riippuu asuntomyyntien kiertonopeudesta.

Valuuttariski

Konserni toimii kansainvälisesti ja altistuu toimintamaidensa valuutoista aiheutuville riskeille. Valuuttakurssiriski syntyy pääasiassa taseeseen merkityistä varoista ja veloista sekä ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehdyistä nettosijoituksista. Myös tytäryhtiöiden kaupallisista sopimuksista aiheutuu valuuttakurssiriskiä, joskin sopimukset tehdään pääasiassa yksiköiden omassa toimintavaluutassa.

Valuuttakurssiriskin hallinnan tavoitteena konsernissa on pienentää sitä epävarmuutta, jota muutokset valuuttakursseissa aiheuttavat kassavirtojen sekä liiketoiminnallisten saamisten ja velkojen arvostusten kautta tulokseen.

Hallituksen päätöksellä ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehtyjä nettosijoituksia ei suojata valuuttakurssien muutoksilta. Osa konsernin Venäjän tytäryhtiöille antamista vieraan pääoman ehtoisista lainoista on arvioitu pysyviksi nettosijoituksiksi. Nämä lainat sisältyvät alla esitetyssä valuuttakurssitarkastelussa nettosijoituksiin.

Valuuttakurssien muutokset kasvattivat nettosijoitusten arvoa konsernin omassa pääomassa 27,2 milj. euroa verrattuna edellisen vuoden loppuun. Venäjän ruplan, Norjan kruunun ja Ruotsin kruunun vahvistumisella oli nettosijoitusten arvoa kasvattava vaikutus. Euron kurssin viiden prosenttiyksikön heikentyminen tai vahvistuminen näihin valuuttoihin nähden tilinpäätöshetkellä olisi vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin verovaikutus huomioiden 21,1 milj. euroa (17,5 milj. euroa).

Konsernin rahoituspolitiikan periaatteiden mukaisesti liiketoimintayksiköt ja tytäryhtiöt ovat vastuussa valuuttamääräiseen kassavirtaansa liittyvän valuuttakurssiriskin tunnistamisesta ja suojaamisesta. Kaikki sitoviin sopimuksiin perustuvat erät on suojattava. Suojaukset tehdään sisäisillä transaktioilla, joiden vastapuolena on konsernin rahoitusosasto. Rahoitusosasto suojaa konsernin nettoposition ja tekee kaikki ulkoisten vastapuolien kanssa tehtävät suojaukset. Valuuttakurssin suojauksissa ei noudateta IFRS-säännösten mukaista suojauslaskentaa, joten johdannaisten arvonmuutokset kirjataan tilinpäätöksen laadintaperiaatteiden mukaisesti konsernin tulokseen. Vuonna 2010 merkittävimmät kaupallisiin sopimuksiin ja niiden suojaukseen liittyvät valuutat olivat GBP, RUB ja SEK. Euron viiden prosenttiyksikön vahvistumisella näihin valuuttoihin nähden olisi tilinpäätöshetkellä termiinien arvostuksesta aiheutunut kurssivoittoa 0,2 milj. euroa (GBP, RUB) ja 0,3 milj. euroa kurssitappioita (SEK) verovaikutus huomioiden.

Emoyhtiön nostamat luotot ovat pääosin euromääräisiä, mutta konsernin sisäiset lainat annetaan kunkin tytäryhtiön toimintavaluutassa. Emoyhtiö suojautuu näin syntyvältä valuuttakurssiriskiltä valuuttatermiineillä. Merkittävin sisäisissä lainoissa käytetty valuutta on Venäjän rupla.

Ei-suojauslaskennassa olevien johdannaisten aiheuttaman kurssieron lisäksi euron heikentymisellä tai vahvistumisella ei olisi konsolidointieroa lukuunottamatta ollut olennaista vaikutusta konsernin tulokseen. Herkkyysanalyysissä on otettu huomioon sekä sisäisiin että ulkoisiin lainoihin ja saamisiin liittyvän kurssiriskin suojaamiseksi tehdyt valuuttajohdannaiset, jotka netottavat valuuttakurssimuutosten vaikutuksia.

Muut kuin euromääräiset nettosijoitukset tilinpäätöshetkellä

1 000 euroa	2010 Nettosijoitus	2009 Nettosijoitus
SEK	69 288	62 072
NOK	41 636	43 695
DKK	9 669	12 353
RUB	458 673	397 965
EEK	28 948	13 017
LTL	18 954	18 756
LVL	15 458	14 724
Muut valuutat	2 750	9 296

Ulkoisten lainojen valuuttajakauma

	Ulkoiset lainat		Termiineillä korjattuna	
1 000 euroa	2010	2009	2010	2009
EUR	768 813	654 127	632 873	421 283
LVL				
RUB	19 231	19 929	121 838	210 032
SEK		27 048		27 048
DKK	1 089	1 091	1 089	1 091
LTL			27 427	22 777
EEK				18 831
PLN	16		16	
CZK			5 906	1 133
	789 149	702 195	789 149	702 195

Myyntisaamisten ja ostovelkojen valuuttajakaumat vastaavat suojaamattomien erien osalta laskuttavien ja laskutettavien yhtiöiden toimintavaluuttoja, jolloin niihin ei sisälly avointa kurssiriskiä.

Pääomanhallinta

Pääomanhallinnan tavoitteena on säilyttää konsernin strategian mukainen optimaalinen pääomarakenne. Pääomaa hallinnoimalla konserni varmistaa liiketoiminnan normaalit toimintaedellytykset ja kasvattaa omistaja-arvoa pitkällä aikavälillä.

Huomattava osa konsernin liiketoiminnasta sitoo vain vähän pääomaa. Pääoma on sitoutunut erityisesti tonttikantaan ja sen kehittämiseen sekä käynnissä olevaan tuotantoon. Liiketoiminnassa, jossa sijoitettu pääoma on pieni, pyritään tehokkaaseen nettokäyttöpääoman kiertoon. Investointivaltaisimmissa liiketoiminnoissa, asuntojen perustajaurakoinnissa ja kiinteistökehityshankkeissa, keskeistä on sopeuttaa pääomapanostukset markkinatilanteen mukaisiksi vähentämällä tai lisäämällä asuntoaloituksia ja tontti-investointeja. Pääoman määrää ja rakennetta hallitaan myös säätelemällä osingonjaon määrää, omien osakkeiden hankinnoilla, laskemalla liikkeelle uusia osakkeita tai myymällä omaisuuseriä velkojen vähentämiseksi.

Hallituksen asettama strateginen tavoite YIT konsernin omavaraisuusasteelle on 35 prosenttia. Konsernin omavaraisuusaste on ollut seuraava:

1 000 euroa	2010	2009
Oma pääoma	882 883	764 122
Taseen loppusumma	3 117 121	2 777 138
./. Saadut ennakot (liite 27)	-349 335	-418 739
Pääoma	2 767 786	2 358 399
Omavaraisuusaste %	31,9 %	32,4 %

YIT-konsernilla on yhdessä rahalaitoslainassa omavaraisuusasteeseen sidottu taloudellinen kovenantti. Kovenanttia ei ole rikottu.

Käypien arvojen määrittäminen

Konserni on 1.1.2009 alkaen soveltanut IFRS 7 -standardin mukaista vaatimusta luokitella käypään arvoon arvostettujen rahoitusvarojen ja -velkojen käypiä arvoja määritettäessä käytetyt menetelmät ja oletukset. Konserni luokittelee määrittämismenetelmät seuraavasti:

Taso 1: Täysin samanlaisten omaisuuserien tai velkojen noteeratut hinnat toimivilla markkinoilla.

Taso 2: Muut syöttötasot kuin tasoon yksi sisältyvät noteeratut hinnat, jotka todettavissa joko suoraan tai epäsuorasti hintana tai hinnoista johdettuna.

Taso 3: Omaisuuserää tai velkaa koskevat syöttötiedot, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

Seuraavassa taulukossa on esitetty käypään arvoon arvostetut rahoitusvarat ja -velat ja näiden arvostusmenetelmien tasot.

Varat 2010

1 000 euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Myytävissä olevat sijoitukset	187		3 200	3 387
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)		449		449
Varat yhteensä	187	449	3 200	3 836

Velat 2010

1 000 euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)		4 437		4 437
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)		3 341		3 341
Velat yhteensä		7 778		7 778

Varat 2009

1 000 euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Myytävissä olevat sijoitukset	165		1 867	2 032
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)		539		539
Varat yhteensä	165	539	1 867	2 571

Velat 2009

1 000 euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)		13 199		13 199
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)		2 364		2 364
Velat yhteensä		15 563		15 563

Muutokset tason 3 mukaisesti arvostetuissa erissä:

1 000 euroa	Varat 2010	Velat 2010	Varat 2009	Velat 2009
Avaava tasearvo	1 867		2 425	
Siirrot tasoon / tasolta 3			-40	
Ostot ja myynnit	1 333		-518	
Päättävä tasearvo	3 200		1 867	

31. MUUT VUOKRASOPIMUKSET

Konserni vuokralle ottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

1 000 euroa	2010	2009
Yhden vuoden kuluessa	68 373	54 572
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluttua	159 060	145 109
Yli viiden vuoden kuluttua	95 001	122 227
	322 434	321 908

Vuoden 2010 tuloslaskelmaan sisältyy ei purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettuja vuokramenoja 67 852 tuhatta euroa (53 073 tuhatta euroa vuonna 2009).

Konserni on vuokrannut käyttämänsä toimitilat. Toimitilojen vuokrasopimukset kestävät enimmillään 15 vuotta. Useimmiten sopimuksiin sisältyy mahdollisuus jatkaa sopimusta alkuperäisen päättymispäivän jälkeen. Toimitilasopimusten indeksi-, uudistamis- ja muut ehdot poikkeavat toisistaan. Muu vuokrasopimusvastuu sisältää myös konsernin työsuhdeautojen leasingsopimusten vastuut, joiden pääasiallinen kesto on neljä vuotta.

32. VASTUUSITOUMUKSET

1 000 euroa	2010	2009
Omasta puolesta annetut vakuudet		
Annetut yrityskiinnitykset	29 823	29 265
Muut annetut pantit [1]	62	45 255
Muut vastuusitoumukset		
Annetut vuokravastuut	7 990	9 256
Muut vastuut	4 224	373
Annetut takaukset	5 200	
Investointisitoumukset		
Ostositoumukset	141 031	106 429

1) Vuonna 2009 muut annetut pantit sisälsivät pantattuja myyntisaamisia 45 080 tuhatta euroa. (Liite 21)

Konsernin emoyhtiö on antanut tytäryhtiöidensä sitoumusten vakuudeksi takauksia. Näiden takausten yhteismäärä 31.12.2010 oli 1 202,5 milj. euroa (943,3 milj. euroa).

Konsernilla on useita oikeudenkäyntejä, jotka liittyvät normaaliin liiketoimintaan ja joiden lopputulosta on vaikea ennustaa. Konsernin käsityksen mukaan oikeudenkäynneillä ei odoteta olevan merkittävää vaikutusta konsernin tulokseen.

33. TYTÄRYRITYKSET

(Ilman vaihto-omaisuudessa esitettäviä kiinteistöyhtiöitä)

Nimi	Kotipaikka	Omistus-osuus-%
Emoyhtiön omistamat tytäryhtiöiden osakkeet		
YIT Rakennus Oy	Helsinki	100,00
YIT Building Systems Oy	Helsinki	100,00
YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy	Vantaa	100,00
YIT Kalusto Oy	Urjala	100,00
YIT Information Services Oy	Helsinki	100,00
YIT IT East Oy	Helsinki	100,00
OOO YIT Information Systems	Pietari	100,00
Perusyhtymä Oy	Helsinki	100,00
YIT Rakennus Oy:n omistamat tytäryhtiöiden osakkeet		
YIT Concept Projektinjohtopalvelut Oy	Helsinki	100,00
AS YIT Ehitus	Tallinna	100,00
AS Koidu Kinnisvara	Tallinna	100,00
OÜ Plasma Project	Tallinna	100,00
YIT Betoonitööd	Tallinna	100,00
OÜ Vintano	Tallinna	100,00
Nordic Arenduse AS	Tallinna	100,00
SIA YIT Celtnieciba	Riika	100,00
SIA Ebelmuiza Ligzda	Riika	100,00
YIT Invest Export Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT Moskovia	Moskova	92,08
OOO Industrial Stroi	Moskova	100,00
LLC YIT Service	Moskova	100,00
CJSC YIT Stroi	Moskova	100,00
OOO UYT Service	Moskova	51,00
YIT Project Invest Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT Lentek	Pietari	100,00
OOO YIT Service	Pietari	100,00
OOO Gorelovo Infra	Pietari	100,00
Urepol Oy	Helsinki	100,00
CJSC YIT Don	Rostov	100,00
LLC SP YIT Don	Rostov	100,00
YIT Polska Sp zo.o	Krakova	100,00

Nimi	Kotipaikka	Omistus-osuus-%
AB YIT Kausta	Kaunas	97,53
UAB YIT Kausta Bustas	Vilna	100,00
YIT Salym Development Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT Saint-Petersburg	Pietari	100,00
Tortum Oy Ab	Helsinki	100,00
ZAO YIT Uralstroi	Moskova	99,95
ZAO YIT-Genstroi	Moskova	100,00
Finn-Stroi Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT CityStroi	Moskova	74,99
OOO Hetber	Moskova	100,00
OOO Emerkon-Specstroi	Moskova	100,00
ZAO TPK Strojmaterialy	Moskova	100,00
YIT Saturnus Oy	Helsinki	100,00
YIT Uranus Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT Properties	Moskova	100,00
YIT Neptunus Oy	Helsinki	100,00
OOO YIT Kazan	Kazan	100,00
YIT Stavo s.r.o	Praha	100,00 (1
YIT Reding a.s.	Bratislava	100,00 (1
Yit Building Systems Oy:n omistamat tytäryhtiöiden osakkeet		
YIT Sverige AB (konserni)	Solna	100,00
Almrins Rörservice AB	Solna	100,00
Calor AB	Solna	100,00
Calor Fastigheter AB	Solna	100,00
Calor nr 1 AB	Solna	100,00
Carlsson & Myrberg AB	Solna	100,00
Cellpipe AB	Solna	100,00
EH Luftbehandling Förvaltnings AB	Motala	100,00
Eltjänst Br Björk Installation AB	Solna	100,00
Fläktteknik i Umeå AB	Solna	100,00
Garantirör i Helsingborg AB	Solna	100,00
Gsson Teleteknik AB	Solna	100,00
Jansson & Eriksson Ekonomisk Luftbehandling AB	Norrköping	100,00
Smedby Värme & Sanitet AB	Solna	100,00
Värmebolaget i Västerås AB	Solna	100,00
YIT Vatten & Miljöteknik AB	Landskrona	100,00

Nimi	Kotipaikka	Omistus-osuus-%
YIT Kiinteistötekniikka Oy	Helsinki	100,00
YIT-Huber East Oy	Helsinki	100,00
YIT-Huber Invest Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT-Peter	Pietari	100,00
YIT Elmek Ltd	Moskova	100,00
YIT Building Systems AS	Austrheim	100,00
AS YIT Emico	Tallinna	100,00
YIT Tehsistem SIA	Riika	100,00
YIT A/S	Fredericia	100,00
YIT Technika UAB	Vilna	100,00
YIT Austria GmbH	Wien	100,00
YIT Germany GmbH	München	100,00
YIT Hungary	Budapest	100,00
YIT Poland	Varsova	100,00
Dualis Hungaria Kft.	Komarom	100,00
Dualis Polska Sp zo.o	Wroclaw	100,00
Caverion North America Inc.	Hillsboro	100,00
Caverion Geb.technik OOO	Moskova	100,00
Caverion Hungaria Kft.	Komarom	100,00
Caverion Polska Sp zo.o	Poznan	100,00
Caverion Asia PTE	Singapore	85,00
Caverion Malaysia	Butterworth	100,00
YIT Cesko Republic s.r.o.	Praha	100,00
YIT Romania S.R.L.	Sibiu	100,00

YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy:n omistamat tytäryhtiöiden osakkeet

YIT Teollisuus Invest Oy	Helsinki	100,00
OOO YIT Industria	Pietari	100,00
Oy Botnia Mill Service Ab	Kemi	49,83 [2]
Kiinteistö Oy Leppävirran Teollisuustie 1	Leppävirta	60,00

1) Johdon ja työntekijöiden omistamaa YIT Stavo s.r.o:n 15 % vähemmistöosuutta ja YIT Reding a.s.:n 30 % vähemmistöosuutta käsitellään käteisvaroina maksettavana osakeperusteisena liiketoimena, minkä johdosta konsernin IFRS:n mukainen omistusosuus on 100 %.

2) Oy Botnia Mill Service Ab yhdistellään tytäryhtiönä YIT konsernin määräysvallan perusteella.

34. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

1 000 euroa	2010	2009
Tavaroiden ja palveluiden myynnit	1 476	1 319
Tavaroiden ja palveluiden ostot	205	206
Myyntisaamiset ja muut saamiset	143	66
Ostovelat ja muut velat	4	0
Myynti lähipiirille tapahtuu markkinahintaan.		
Johdon työsuhde-etuudet		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet [1)]	2 312	2 241
Irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet	1 796	1 141
Osakeoptiot, kpl [2)]		12 960
Osakepalkitseminen, 1000 euroa [3)]	506	

1) Toimitusjohtaja, toimitusjohtajan sijainen ja konsernin johtoryhmä.
2) Vuonna 2009 optiot, jotka rauenneet 30.11.2010.
3) Vuoden 2010 uusi osakepalkitsemisohjelman tilinpäätöshetken jaksotetut kustannukset. Osakkeita jaetaan ensimmäisen kerran keväällä 2011.

Palkat ja palkkiot

Euroa	2010	2009
Toimitusjohtaja	668 747	542 859
Toimitusjohtajan sijainen	322 858	273 171
Hallituksen jäsenet		
Henrik Ehrnrooth	80 500	65 000
Eino Halonen	55 500	62 500
Reino Hanhinen	60 500	59 500
Antti Herlin	49 500	50 500
Kim Gran	47 000	47 000
Satu Huber	51 500	39 750
Lauri Ratia	51 500	38 250
Teuvo Salminen, 11.3.2009 saakka		11 500
Hallitus yhteensä	396 000	374 000

Eläkeikä

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen eläkeikä on 62 vuotta. Yhdellä konsernin johtoryhmän jäsenellä on vanhuuseläkeikä 62 vuotta. Muilta osin johtojohtoryhmän jäsenten eläkeikä on lakisääteinen.

Irtisanomiskorvaus

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli yhtiö irtisanoo sopimuksen toimitusjohtajalle ja toimitusjohtajan sijaiselle maksetaan lisäksi 12 kuukauden palkkaa vastaava erillinen korvaus.

Lainat lähipiirille

Lainoja lähipiirille ei ole.

35. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT OMAISUUSERÄT JA NIIHIN LIITTYVÄT VELAT

1 000 euroa	2010	2009
Myytävänä olevat omaisuuserät	19 813	
Myytävänä oleviin omaisuuseriin liittyvät velat	-17 213	
Myytävänä oleva nettovarallisuus	2 600	

Konserni on luokitellut vuoden 2010 aikana tehdyn Caverionin yrityshankinnan yhteydessä tiettyjä omaisuuseriä suoraan myytävänä olevaksi.

Emoyhtiön tilinpäätös, FAS

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	Liite	2010	2009
Liikevaihto		0	0
Liiketoiminnan muut tuotot	1	18 745	20 042
Henkilöstökulut	2	-9 383	-9 243
Poistot ja arvonalentumiset	3	-2 436	-2 455
Liiketoiminnan muut kulut		-29 069	-29 796
		-40 888	-41 494
Liiketappio		-22 143	-21 452
Rahoitustuotot ja -kulut	4	66 393	20 431
Voitto / tappio ennen satunnaisia eriä		44 250	-1 021
Satunnaiset erät	5	86 700	67 400
Voitto ennen veroja		130 950	66 379
Poistoeron muutos	6	268	284
Tuloverot	7	-19 915	-12 189
Tilikauden voitto		111 303	54 474

EMOYHTIÖN TASE

1 000 euroa	Liite	2010	2009
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	8		
Aineettomat oikeudet		144	144
Muut pitkävaikutteiset menot		3 479	3 830
		3 623	3 974
Aineelliset hyödykkeet	8		
Maa- ja vesialueet		1 019	1 019
Rakennukset ja rakennelmat		3 491	3 709
Koneet ja kalusto		1 402	2 072
Muut aineelliset hyödykkeet		124	146
		6 036	6 946
Sijoitukset	9		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		366 924	366 924
Muut osakkeet ja osuudet		163	166
		367 087	367 090
Pysyvät vastaavat yhteensä		376 746	378 010
Vaihtuvat vastaavat			
Pitkäaikaiset saamiset	10		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		501 208	356 671
Siirtosaamiset		229	313
Lyhytaikaiset saamiset	10		
Myyntisaamiset		61	56
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		449 365	507 271
Muut saamiset		1 252	773
Siirtosaamiset		7 972	5 636
		960 087	870 720
Rahoitusarvopaperit	11	3	3
Rahat ja pankkisaamiset		82 376	147 553
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		1 042 466	1 018 276
VASTAAVAA		1 419 212	1 396 286

1 000 euroa	Liite	2010	2009
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	12		
Osakepääoma		149 217	149 217
Edellisten tilikausien voitto		177 750	173 807
Tilikauden voitto		111 303	54 474
Oma pääoma yhteensä		438 270	377 498
Tilinpäätössiirrot			
Poistoero	13	22	290
Pakolliset varaukset	14	975	1 226
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	16		
Joukkovelkakirjalainat		235 720	192 860
Lainat rahoituslaitoksilta		92 500	101 500
Eläkelainat		97 650	117 350
Saadut ennakot		209	342
Velat saman konsernin yrityksille		56 100	68 400
		482 179	480 452
Lyhytaikainen vieras pääoma	17		
Joukkovelkakirjalainat		57 140	7 140
Lainat rahoituslaitoksilta		9 000	29 003
Eläkelainat		19 700	19 700
Saadut ennakot		71	75
Ostovelat		734	388
Velat saman konsernin yrityksille		401 691	465 157
Muut lyhytaikaiset velat		252	269
Siirtovelat		9 178	15 088
		497 766	536 820
Vieras pääoma yhteensä		979 945	1 017 272
VASTATTAVAA		1 419 212	1 396 286

EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA

1 000 euroa	2010	2009
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto / tappio ennen satunnaisia eriä	44 250	-1 021
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	2 436	2 454
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	710	1 002
Aineellisten ja aineettomien		
hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot	-9	-2
Rahoitustuotot ja -kulut	-66 393	-20 430
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-19 006	-17 997
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten muutos	-1 209	565
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos	-7 445	-3 555
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-27 660	-20 987
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-95 395	-141 867
Saadut osingot	54 739	22 656
Saadut korot ja rahoitustuotot	76 036	159 177
Maksetut verot	-21 063	-9 394
Liiketoiminnan rahavirta	**-13 343**	**9 585**
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 174	-2 270
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustuotot	4	
Sijoitusten lisäykset	0	-29 992
Sijoitusten luovutustuotot/-tappiot	5	2
Investointien rahavirta	**-1 165**	**-32 260**

1 000 euroa	2010	2009
Rahoituksen rahavirta		
Omien osakkeiden hankinta/myynti		-4 032
Lainasaamisten muutos	-36 742	134 087
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-82 826	-140 788
Pitkäaikaisten lainojen nostot	100 000	119 302
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-48 140	-169 950
Maksetut osingot ja muu varojen jako	-50 361	-62 539
Saadut konserniavustukset	67 400	116 265
Rahoituksen rahavirta	-50 669	-7 655
Rahavarojen muutos	**-65 177**	**-30 330**
Rahavarat tilikauden alussa	147 556	177 886
Rahavarat tilikauden lopussa	82 379	147 556

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

Edellisen tilikauden tietojen esittämiseen tehdyt muutokset johtuvat tietojen vertailukelpoiseksi saattamisesta päättyneen tilikauden tietojen kanssa.

1 000 euroa	2010	2009
1. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT		
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	9	2
Vuokratuotot	15 558	15 759
Palvelutuotot	2 750	4 186
Muut	428	95
Yhteensä	18 745	20 042
2. HENKILÖSTÖÄ JA TOIMIELIMIEN JÄSENIÄ KOSKEVAT TIEDOT		
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	6 928	7 577
Eläkekulut	1 172	1 234
Muut henkilösivukulut	1 283	432
Yhteensä	9 383	9 243
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	992	816
Hallituksen jäsenet	396	374
Yhteensä	1 388	1 190
Henkilöstö keskimäärin tilikaudella	112	128
Tilintarkastajille maksetut palkkiot		
KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy		
Tilintarkastus	246	174
Veroneuvonta	85	70
Muut palvelut	48	89
Yhteensä	379	333

1 000 euroa	2010	2009
3. POISTOT JA ARVONALENNUKSET		
Poistot muista pitkävaikutteisista menoista	1 328	1 218
Poistot rakennuksista ja rakennelmista	256	297
Poistot koneista ja kalustosta	829	916
Poistot muista aineellisista hyödykkeistä	23	24
Yhteensä	2 436	2 455
4. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	54 721	22 646
Muilta	17	10
Yhteensä	54 738	22 656
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista		
Saman konsernin yrityksiltä	8 892	8 323
Yhteensä	8 892	8 323
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	22 960	53 890
Muut tuotot muilta	1 964	932
Yhteensä	24 924	54 822
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-4 868	-6 964
Korkokulut korkojohdannaisista	-1 666	-1 375
Korkokulut muille	-16 279	-18 856
Muut kulut muille	-2 251	-720
Yhteensä	-25 064	-27 915
Valuuttakurssivoitot	47 912	93 093
Valuuttajohdannaisten käyvän arvon jaksotus	-18 792	-36 901
Valuuttakurssitappiot	-26 217	-93 647
Yhteensä	2 903	-37 455
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	66 393	20 431

1 000 euroa	2010	2009
5. SATUNNAISET ERÄT		
Satunnaiset tuotot		
Konserniavustus	86 700	67 400
6. TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus	268	284
7. TULOVEROT		
Tuloverot satunnaisista eristä	-22 543	-17 524
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	2 719	5 625
Tuloverot aikaisemmilta vuosilta	-91	-290
Yhteensä	-19 915	-12 189

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

1 000 euroa	2010	2009
8. PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	144	144
Hankintameno 31.12.	144	144
Kirjanpitoarvo 31.12.	**144**	**144**
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	12 332	10 327
Lisäykset	977	2 005
Hankintameno 31.12.	13 309	12 332
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	8 502	7 284
Tilikauden poisto	1 328	1 218
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	9 830	8 502
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 479	3 830
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	3 623	3 974
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Hankintameno 1.1.	1 019	1 019
Hankintameno 31.12.	1 019	1 019
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 019	1 019
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	7 974	7 930
Lisäykset	38	44
Hankintameno 31.12.	8 012	7 974
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	4 265	3 968
Tilikauden poisto	256	297
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	4 521	4 265
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 491	3 709

1 000 euroa	2010	2009
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	10 061	9 844
Lisäykset	159	217
Hankintameno 31.12.	10 220	10 061
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	7 989	7 073
Tilikauden poisto	829	916
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	8 818	7 989
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 402	2 072
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	861	856
Lisäykset		5
Hankintameno 31.12.	861	861
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	715	691
Tilikauden poisto	22	24
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	737	715
Kirjanpitoarvo 31.12.	124	146
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	6 036	6 946

9. SIJOITUKSET

Osuudet saman konsernin yrityksissä		
Hankintameno 1.1.	366 924	336 932
Lisäykset		29 992
Hankintameno 31.12.	366 924	366 924
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	166	168
Vähennykset	-3	-2
Hankintameno 31.12.	163	166
Sijoitukset yhteensä	367 087	367 090

1 000 euroa	2010	2009

10. SAAMISET

Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Lainasaamiset	501 208	356 671
Saamiset, ulkoiset		
Siirtosaamiset	229	313
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	501 437	356 984
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Myyntisaamiset	1 322	1 229
Lainasaamiset	298 987	429 420
Muut saamiset	145 700	67 400
Siirtosaamiset	3 356	9 222
Yhteensä	449 365	507 271
Siirtosaamisten erittely, konsernin sisäiset		
Siirtyvät korot	3 287	8 103
Valuuttajohdannaiset	60	608
Muut erät	9	511
Yhteensä	3 356	9 222
Siirtosaamisten erittely, ulkoiset		
Valuuttajohdannaiset	307	0
Verosaaminen	6 444	5 370
Muut erät	1 221	266
Yhteensä	7 972	5 636

11. RAHAVARAT

Rahoitusarvopaperit		
Jälleenhankintahinta	31	31
Kirjanpitoarvo	3	3
Erotus	28	28

1 000 euroa	2010	2009
12. OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma 1.1.	149 217	149 217
Osakepääoma 31.12.	149 217	149 217
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	228 281	240 378
Omien osakkeiden hankinta		-4 032
Osingon ja varojen jako	-50 531	-62 539
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	177 750	173 807
Tilikauden voitto	111 303	54 474
	289 053	228 281
Oma pääoma yhteensä	438 270	377 498
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.		
Voitto edellisiltä tilikausilta	177 750	173 807
Tilikauden voitto	111 303	54 474
Omasta pääomasta voitonjakokelpoisia varoja	289 053	228 281

YIT Oyj:n omat osakkeet

Emoyhtiöllä on 31.12.2010 omia osakkeita seuraavasti:

	Määrä kpl	Osuus osake-pääomasta %	Osuus äänistä%
	2 145 000	1,68	1,68

1 000 euroa	2010	2009
13. TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
Poistoero 1.1.	290	573
Vähennys	-268	-283
Poistoero 31.12.	22	290
14. PAKOLLISET VARAUKSET		
Eläkevastuuvajaus	213	223
Muut pakolliset varaukset	762	1 003
Yhteensä	975	1 226
15. LASKENNALLISET VEROVELAT JA -SAAMISET		
Laskennalliset verosaamiset		
Hyllypoisto	15	0
Muut väliaikaiset erot	106	156
Eläkevastuuvajaus	55	58
Yhteensä	176	214
Laskennalliset verovelat		
Poistoero	0	45
Yhteensä	0	45

Laskennallisia veroja ei ole huomioitu emoyhtiön tilinpäätöksessä.

1 000 euroa	2010	2009
16. PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Joukkovelkakirjalainat	7 160	14 300
Rahalaitoslainat	15 909	20 455
Eläkelainat	34 850	46 550
Muut lainat	18 900	25 200
Yhteensä	76 819	106 505
Joukkovelkakirjalainat		
Kiinteäkorkoinen 1/2010		
2010-2015, korko 4,823%	100 000	
Vaihtuvakorkoinen 1/2007		
2007–2014, korko 3kk:n Euribor + 0,51%	50 000	50 000
Vaihtuvakorkoinen 2/2007		
2007–2012, korko 3 kk:n Euribor + 0,40%	50 000	50 000
Vaihtuvakorkoinen 1/2006		
2006–2011, korko 3 kk:n Euribor + 0,45%		50 000
Vaihtuvakorkoinen 2/2006		
2006–2016, korko 3kk:n Euribor + 0,48%	35 720	42 860
Yhteensä	235 720	192 860
17. LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Velat saman konsernin yrityksille		
Ostovelat	930	1 031
Muut velat	399 831	462 732
Siirtovelat	930	1 394
Yhteensä	401 691	465 157
Siirtovelkojen erittely, konsernin sisäiset		
Korkojaksotus	489	683
Valuuttajohdannaiset	441	711
Yhteensä	930	1 394
Siirtovelkojen erittely, ulkoiset		
Henkilöstökulujaksotukset	2 660	1 810
Korkojaksotus	6 320	3 778
Valuuttatemiinien arvostus	0	9 493
Muut erät	198	7
Yhteensä	9 178	15 088

1 000 euroa	2010	2009
18. VASTUUSITOUMUKSET		
Lainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	29 265	29 265
Vuokravastuut		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	14 125	13 056
Myöhempinä vuosina maksettavat	127 898	151 497
Yhteensä	142 023	164 553
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	49	33
Myöhempinä vuosina maksettavat	103	9
Yhteensä	152	42
Muut vastuut		
Muut vastuusitoumukset	37	48
Takaukset		
Saman konsernin yritysten puolesta	1 202 522	943 256
Johdannaissopimukset		
Ulkoiset valuuttatermiinisopimukset		
Käypä arvo	307	-9 469
Kohde-etuuksien arvo	200 590	86 089
Sisäiset valuuttatermiinisopimukset		
Käypä arvo	-312	-103
Kohde-etuuksien arvo	95 923	44 582
Koronvaihtosopimukset ja korkotermiinit		
Käypä arvo	-7 778	-6 093
Kohde-etuuksien arvo	278 950	335 817
Ostetut korko-optiot		
Käypä arvo	66	215
Kohde-etuuksien arvo	25 743	26 483
Hyödykejohdannaiset		
Käypä arvo	69	0
Kohde-etuuksien arvo	532	0

19 JOHDON PALKAT JA PALKKIOT

Palkitsemisen päätöksentekojärjestys

YIT Oyj:n yhtiökokous päättää yhtiön hallituksen palkkioista. Hallitus päättää toimitusjohtajan ja muiden konsernin avainhenkilöiden, kuten toimitusjohtajan sijaisen ja johtoryhmän jäsenten palkasta ja palkkioista ja muista toimisuhteen ehdoista.

Hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokunta valmistelee hallituksen jäsenten ja konsernin avainhenkilöiden nimitys- ja palkitsemisasioita sekä konsernin henkilöstöpolitiikkaa. Valiokunta mm. valmistelee ehdotukset hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja muiden konsernin avainhenkilöiden valinnasta, heidän palkitsemisestaan ja muista työsuhteen ehdoista. Sen valmisteltavaksi kuuluvat myös konsernin tulospalkkiosäännöt ja muu palkitsemispolitiikka.

Tulospalkkaus

Palkitsemisen perustana on kiinteä peruspalkka, minkä lisäksi suurin osa konsernin toimihenkilöistä kuuluu tulospalkkiojärjestelmän piiriin. Hallitus vahvistaa puolivuosittain tulospalkkiosäännöt, joiden mukaan palkkiot maksetaan.

Tulospalkkion suuruus riippuu henkilökohtaisten tulostavoitteiden toteutumisen ohella koko konsernin ja yksikön taloudellisesta tuloksesta ja kannattavuus-, kasvu- ja kehittämistavoitteiden kuten esimerkiksi työturvallisuustavoitteiden toteutumisesta. Tulosjohtamisjärjestelmään kuuluvat oleellisena osana tulos- ja kehityskeskustelut. Niissä sovitaan avaintulokset ja niiden painoarvot sekä käydään läpi sovittujen avaintulostavoitteiden toteutuminen. Henkilökohtaiseen tulospalkkioon vaikuttavat keskeiset periaatteet ja tuloskauden tavoitteet täsmennetään liiketoimintaryhmä- ja yksikkötasolla.

Toimitusjohtajan ja johtoryhmän vuosittainen tulospalkkio voi olla korkeintaan 40–60 % heidän vuosittaisesta verotettavasta palkastaan ennen tulospalkkiota.

Osakepohjainen kannustinjärjestelmä

YIT Oyj:n hallitus päätti 10.3.2010 ottaa käyttöön osakepohjaisen kannustinjärjestelmän tukemaan yhtiön kannattavan kasvun strategiaa ja täydentämään yhtiössä käytössä olevia palkitsemismuotoja. Järjestelmän tavoitteena on kannustaa henkilöstöä tavoitteelliseen toimintaan, palkita hyvistä suorituksista sekä sitouttaa pitkäaikaiseen ja -jänteiseen työskentelyyn. YIT Oyj:n hallituksen jäsenet eivät kuulu osakepohjaisen kannustinjärjestelmän piiriin.

Järjestelmässä on kolme ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2010, 2011 ja 2012. Osakkeita jaetaan vuosina 2011, 2012 ja 2013 edellisen vuoden tuloksen perusteella. Vuosittain voidaan jakaa yhteensä enintään noin 700 000 osaketta, joista enintään 20 000 osaketta yhtiön toimitusjohtajalle. Lisäksi kannustinjärjestelmän piiriin kuuluvat henkilöt saavat osan palkkiostaan rahana, joka kattaa osakepalkkiosta aiheutuvat verot ja muut veronluonteiset maksut. Kannustinjärjestelmän piiriin kuuluvilla henkilöillä on velvollisuus olla luovuttamatta osakkeita kahteen vuoteen niiden saamisesta eli ns. sitouttamisjakson aikana. Mikäli henkilön työ- tai toimisuhde konserniin päättyy sitouttamisjakson aikana, on hänen palautettava palkkiona annetut osakkeet yhtiölle vastikkeetta. Hallituksella on kaikissa tilanteissa palkkioiden kohtuullistamismahdollisuus.

Yhtiön hallitus päättää ansaintajakson ansaintakriteerit ja palkitsemisjärjestelmän piiriin kuuluvat henkilöt vuosittain. Vuonna 2010 osakepalkkioiden ansaintakriteereinä olivat sijoitetun pääoman tuotto ja liikevaihdon kasvu. Vuoden 2010 palkitsemisjärjestelmään kuului noin 255 henkilöä eri konserniyhtiöistä.

Optio-ohjelmat

YIT Oyj:n optio-ohjelma päättyi 30.11.2010. Kevään 2006 yhtiökokous antoi merkittäväksi vastikkeetta yhteensä enintään 300 000 K, 900 000 L, 900 000 M ja 900 000 N-optio-oikeutta. Vuonna 2010 osakkeita voitiin merkitä YIT Oyj:n vuonna 2006 liikkeelle laskemien N-optio-oikeuksien perusteella 1.4.–30.11. välisenä aikana. Ohjelmassa oli mukana toimitusjohtaja, tämän sijainen sekä muita konsernin johto- ja avainhenkilöitä, yhteensä noin 350 henkeä. Hallituksen jäsenet eivät kuuluneet optiojärjestelmän piiriin.

Hallituksen jäsenten palkitseminen vuonna 2010

Vuoden 2010 varsinainen yhtiökokous päätti pitää hallituksen kokouspalkkiot samoina kuin vuosina 2007–2009 eli hallitukselle maksettiin palkkiota seuraavasti:

- puheenjohtajalle 6 000 euroa kuukaudessa eli 72 000 euroa vuodessa
- varapuheenjohtajalle 4 500 euroa kuukaudessa eli 54 000 euroa vuodessa
- jäsenelle 3 500 euroa kuukaudessa eli 42 000 euroa vuodessa

Lisäksi päätettiin, että hallituksen kaikille jäsenille maksetaan kokouspalkkiota 500 euroa kokoukselta ja tarkastusvaliokunnan jäsenille samoin kokouspalkkiota 500 euroa tarkastusvaliokunnan kokoukselta, sekä, että koti- ja ulkomaanmatkoilta maksetaan päivärahaa valtion matkustussäännön mukaan. YIT:n hallituksen jäsenet eivät kuulu osakekannustinjärjestelmän piiriin.

Hallituksen palkkiot vuonna 2010

YIT Oyj:n hallituksen jäsenten palkkioiden arvo vuonna 2010 oli yhteensä 396 000 euroa.

Toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen ja konsernin johtoryhmän palkitseminen vuonna 2010

	Maksettu säännöllinen rahapalkka luontoisetuineen	Maksettu tulospalkkio	Yhteensä
Toimitusjohtaja	485 114	183 634	668 747
Toimitusjohtajan sijainen	267 529	55 329	322 858
Konsernin johtoryhmä ilman toimitusjohtajaa ja toimitusjohtajan sijaista	1 043 883	276 135	1 320 018

Hallituksen, toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän osake- ja optio-omistus 31.12.2010

	Osakkeet	% osake-kannasta
Hallitus	14 362 970	11,29 %
Toimitusjohtaja	26 000	0,02 %
Toimitusjohtajan sijainen	1 000	
Konsernin johtoryhmä ilman toimitusjohtajaa ja toimitusjohtajan sijaista	11 144	0,01 %

Osakkeiden ja optioiden omistustiedot sisältävät henkilöiden omat ja heidän lähipiirinsä sekä määräysvaltayhteisöjensä omistukset.

YIT:n optio-ohjelma päättyi 30.11.2010, eikä YIT:n toimitusjohtajalla ja toimitusjohtajan sijaisella ollut vuoden 2010 lopussa hallussaan optioita. Heille ei myöskään jaettu osakkeita, sillä vuonna 2010 käyttöön otetussa osakepohjaisessa kannustinjärjestelmässä jaetaan osakkeita ensimmäisen kerran vuonna 2011.

Lähipiirilainat

Toimitusjohtajalla, hänen sijaisellaan tai hallituksen jäsenillä ei ollut 31.12.2010 rahalainaa yhtiöltä tai sen tytäryhtiöiltä.

Eläkeiät ja irtisanomiskorvaukset

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen toimisopimuksen mukainen eläkeikä on 62 vuotta. Lisäksi yhdellä konsernin johtoryhmän jäsenistä sopimuksen mukainen vanhuuseläkeikä oli 62 vuotta. Sopimusten mukaan eläke on 60 % Suomen eläkelakien mukaan lasketusta eläkepalkasta. Muilta osin johtoryhmän jäsenten eläkeikä on lakisääteinen. Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen toimisopimuksen mukainen irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli yhtiö irtisanoo sopimuksen, toimitusjohtajalle ja toimitusjohtajan sijaiselle maksetaan lisäksi 12 kuukauden palkkaa vastaava erillinen korvaus.

HALLITUKSEN EHDOTUS JAKOKELPOISTEN VAROJEN KÄYTÖSTÄ

Emoyhtiö YIT Oyj:n jakokelpoiset varat 31.12.2010 ovat 299 689 283,92 euroa, josta tilikauden 2010 voitto on 111 303 159,73 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että jakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

Osakkeenomistajille jaetaan osinkona 0,65 euroa/osake eli	81 300 974,30
Jätetään jakokelpoisiin varoihin	218 388 309,62
	299 689 283,92

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia. Yhtiön maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu voitonjako vaaranna hallituksen näkemyksen mukaan yhtiön maksukykyä.

Hallituksen toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Helsingissä 3. päivänä helmikuuta 2011

Henrik Ehrnrooth
Puheenjohtaja

Reino Hanhinen
Varapuheenjohtaja

Eino Halonen

Antti Herlin

Satu Huber

Lauri Ratia

Kim Gran

Juhani Pitkäkoski
Toimitusjohtaja

TILINTARKASTUSKERTOMUS

YIT Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet YIT Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2010. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

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

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

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

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Helsingissä 3. päivänä helmikuuta 2011

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

Heikki Lassila
KHT

Taloudelliset tunnusluvut

TULOSLASKELMA 2001–2010

		2001	2002	2003	2004 FAS	2004 IFRS	2005 IFRS	2006 IFRS	2007 IFRS	2008 IFRS	2009 IFRS [1]	2010 IFRS [1]
Liikevaihto	M€	1 623,1	1 763,0	2 389,7	3 033,4	2 780,1	3 023,8	3 284,4	3 706,5	3 939,7	3 485,6	3 787,6
Muutos edellisestä vuodesta	%	31,4	8,6	35,5	26,9		8,8	8,6	12,9	6,3	-11,5	8,7
Suomen ulkopuolinen toiminta	M€	330,5	386,9	672,5	1 212,7	1 183,2	1 326,6	1 477,4	1 798,5	2 072,9	1 885,7	2 343,6
Liiketoiminnan tuotot ja kulut	M€	-1 497,2	-1 643,5	-2 253,3	-2 850,6	-2 600,4	-2 772,2	-3 002,8	-3 341,5	-3 647,4	-3 283,9	-3 531,6
Poistot ja arvonalentumiset	M€	-16,1	-16,5	-17,3	-17,1	-22,3	-23,9	-24,1	-27,2	-31,8	-33,6	-35,9
Liikearvon poisto	M€	-10,1	-13,2	-20,5	-30,6							
Liikevoitto	M€	99,7	89,8	98,6	135,1	157,4	227,7	258,8	337,8	260,6	168,1	220,1
prosenttia liikevaihdosta	%	6,1	5,1	4,1	4,5	5,7	7,5	7,9	9,1	6,6	4,8	5,8
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	M€	-10,9	-12,2	-14,2	-16,8	-17,4	-12,9	-20,6	-32,2	-67,5	-58,6	-25,3
Voitto ennen satunnaisia eriä	M€	88,8	77,6	84,4	118,2	140,0	214,8	238,2	305,6	193,1	109,5	194,8
prosenttia liikevaihdosta	%	5,5	4,4	3,5	3,9	5,0	7,1	7,3	8,2	4,9	3,1	5,1
Satunnaiset tuotot	M€											
Satunnaiset kulut	M€											
Voitto ennen veroja	M€	88,8	77,6	84,4	118,2	140,0	214,8	238,2	305,6	193,1	109,5	194,8
prosenttia liikevaihdosta	%	5,5	4,4	3,5	3,9	5,0	7,1	7,3	8,2	4,9	3,1	5,1
Tilikauden voitto	M€	61,6	43,0	48,4	84,0	100,5	156,9	175,4	228,0	134,3	68,1	140,6
prosenttia liikevaihdosta	%	3,8	2,4	2,0	2,8	3,6	5,2	5,3	6,2	3,4	2,0	3,7
Jakautuminen												
Emoyhtiön omistajille						99,1	155,5	171,0	224,9	132,9	68,3	140,3
Vähemmistölle						1,4	1,4	4,4	3,1	1,4	0,2	-0,3

1) YIT on soveltanut raportoinnissaan 1.1.2010 alkaneelta tilikaudelta lukien IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta. Vuosien 2010 ja 2009 luvut ovat vertailukelpoisia.

TASE 2001–2010

		2001	2002	2003	2004 FAS	2004 IFRS	2005 IFRS	2006 IFRS	2007 IFRS	2008 IFRS	2009 IFRS [1]	2010 IFRS [1]
VASTAAVAA												
Aineelliset hyödykkeet	M€	69,7	61,9	66,8	68,4	81,0	77,1	91,8	92,5	104,6	99,8	106,7
Liikearvo	M€	47,4	72,0	246,9	224,2	248,8	248,8	248,8	240,6	291,0	291,0	350,9
Muut aineettomat hyödykkeet	M€	7,2	9,5	11,8	12,3	13,1	13,4	15,6	27,1	35,1	32,8	50,5
Sijoitukset												
Omat osakkeet	M€	6,5	7,2									
Muut sijoitukset	M€	6,3	7,1	7,9	6,8	4,2	4,8	5,9	6,2	6,3	5,3	6,1
Vaihto-omaisuus	M€	259,3	338,1	380,8	421,6	629,3	685,2	1 006,4	1 265,0	1 509,9	1 477,6	1 484,9
Saamiset	M€	483,0	503,5	781,0	822,1	503,7	578,1	723,4	769,7	825,3	697,7	969,7
Markkinarahasijoitukset	M€	18,6	10,7	11,9	0,7	0,7	0,0	0,0	0,0	36,4	0,0	0,3
Rahat ja pankkisaamiset	M€	18,4	28,2	48,4	34,2	35,4	80,7	25,9	60,2	165,3	173,1	148,0
Vastaavaa yhteensä	M€	916,4	1 038,2	1 555,5	1 590,3	1 516,2	1 688,1	2 117,8	2 461,3	2 973,9	2 777,1	3 117,1
VASTATTAVAA												
Osakepääoma	M€	58,8	59,5	61,0	61,3	61,3	62,4	63,4	149,1	149,2	149,2	149,2
Muu oma pääoma	M€	291,6	313,7	347,3	395,9	380,0	497,4	607,1	665,4	653,9	611,9	730,8
Vähemmistöosuus	M€	3,2	2,9	3,4	3,6	4,1	3,7	3,9	3,8	4,6	3,0	2,9
Varaukset	M€	10,1	14,2	27,3	26,0	59,9	57,5	50,5	59,0	86,9	89,5	94,7
Pitkäaikainen vieras pääoma												
Korollinen	M€	133,5	130,4	202,6	214,0	224,0	172,4	275,8	356,9	516,2	502,0	504,6
Koroton	M€	7,7	7,8	8,3	15,7	23,6	40,9	72,5	80,7	92,1	87,7	114,4
Lyhytaikainen vieras pääoma												
Korollinen	M€	14,2	12,6	62,2	47,5	171,5	162,6	256,6	218,1	330,1	200,2	284,6
Ennakkomaksut	M€	54,5	71,8	100,6	106,7	77,5	134,9	163,6	230,4	346,8	418,7	349,3
Muu koroton	M€	342,8	425,3	742,8	719,6	514,3	556,3	624,4	697,9	794,2	714,8	886,6
Vastattavaa yhteensä	M€	916,4	1 038,2	1 555,5	1 590,3	1 516,2	1 688,1	2 117,8	2 461,3	2 973,9	2 777,1	3 117,1

1) YIT on soveltanut raportoinnissaan 1.1.2010 alkaneelta tilikaudelta lukien IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta. Vuosien 2010 ja 2009 luvut ovat vertailukelpoisia.

MUITA TUNNUSLUKUJA

		2001	2002	2003	2004 FAS	2004 IFRS	2005 IFRS	2006 IFRS	2007 IFRS	2008 IFRS	2009 IFRS [1]	2010 IFRS [1]
Liiketoiminnan rahavirta	M€	40,3	76,7	97,6	35,4	59,2	167,3	-148,3	84,1	47,8	260,9	6,8
Oman pääoman tuotto	%	19,1	12,2	12,5	19,6	24,3	31,1	28,3	30,5	16,5	8,9	17,1
Sijoitetun pääoman tuotto	%	21,6	17,8	16,8	19,6	19,1	26,4	24,8	26,2	17,5	11,0	14,3
Omavaraisuusaste	%	40,3	38,2	28,3	31,1	31,0	36,3	34,5	36,7	30,7	32,4	31,9
Korollinen nettovelka	M€	110,7	104,1	204,4	226,6	359,4	254,4	506,5	514,8	644,5	529,1	640,9
Velkaantumisaste	%	31,9	28,2	49,6	49,2	80,7	45,1	75,1	62,9	79,8	69,2	72,6
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin	M€	75,1	60,6	232,9	31,0	35,6	30,1	50,4	51,6	85,2	27,9	129,8
prosenttia liikevaihdosta	%	4,6	3,4	9,7	1,0	1,3	1,0	1,5	1,4	2,2	0,8	3,4
Tutkimus- ja kehitysmenot	M€	12,0	13,0	16,0	18,0	18,0	19,0	21,0	22,0	19,0	15,2	17,5
prosenttia liikevaihdosta	%	0,7	0,7	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,5	0,4	0,5
Tulouttamaton tilauskanta 31.12.	M€	735,8	938,8	1 490,1	1 604,9	1 823,4	1 878,8	2 802,3	3 509,3	3 233,7	2 983,3	3 535,7
Suomen ulkopuolinen toiminta	M€	180,2	255,0	569,5	621,0	645,0	752,4	1 490,0	1 999,2	2 072,9	1 885,7	1 857,7
Henkilöstö 31.12.		10 264	12 633	21 939	21 680	21 680	21 289	22 311	24 073	25 784	23 480	25 832
Henkilöstö keskimäärin vuoden aikana		10 118	11 990	16 212	21 884	21 884	21 194	21 846	23 394	25 057	24 497	24 317

1) YIT on soveltanut raportoinnissaan 1.1.2010 alkaneelta tilikaudelta lukien IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta. Vuosien 2010 ja 2009 luvut ovat vertailukelpoisia.

OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT 2001–2010

		2001	2002	2003	2004 FAS	2004 IFRS	2005 IFRS	2006 IFRS	2007 IFRS	2008 IFRS	2009 IFRS [1]	2010 IFRS [1]
Tulos/osake	€	0,54	0,37	0,41	0,69	0,81	1,26	1,36	1,77	1,05	0,55	1,12
Tulos/osake, laimennettu	€		0,37	0,41	0,68	0,80	1,23	1,35	1,77	1,05	0,55	1,12
Oma pääoma/osake	€	2,98	3,14	3,35	3,73	3,60	4,49	5,29	6,40	6,38	6,09	7,04
Osinko/osake	€	0,21	0,23	0,30	0,35	0,35	0,55	0,65	0,80	0,50	0,40	0,65 [2]
Osinko/tulos	%	39,7	60,4	73,2	51,1	43,2	43,7	47,8	45,2	47,6	73,2	57,9 [2]
Efektiivinen osinkotuotto	%	6,3	5,4	4,5	3,8	3,8	3,0	3,1	5,3	10,9	2,8	3,5
Hinta/voitto-suhde (P/E-luku)		6,3	11,3	16,4	13,4	11,3	14,3	15,4	8,5	4,4	26,3	16,7
Osakkeen kurssikehitys												
Keskikurssi	€	3,17	4,10	5,18	7,96	7,96	13,99	19,24	22,15	10,89	8,52	16,35
Alin kurssi	€	2,61	3,30	3,50	6,76	6,76	8,95	15,20	14,79	3,70	4,31	12,98
Ylin kurssi	€	3,49	4,91	6,93	9,42	9,42	18,25	23,88	27,90	19,99	14,49	19,00
Kurssi 31.12.	€	3,38	4,20	6,73	9,18	9,18	18,07	20,95	14,99	4,58	14,45	18,65
Osakekannan markkina-arvo 31.12.	M€	389,7	489,9	821,1	1125,3	1 125,3	2 254,4	2 656,0	1 907,0	576,2	1 807,4	2 332,7
Osakkeiden vaihdon kehitys												
Osakkeiden vaihto, kpl	1 000	17 792	39 648	58 558	91 160	91 160	120 368	184 577	245 672	295 156	190 057	127 537
Vaihto % koko osakekannasta	%	15,5	34,2	49,5	74,6	74,6	97,4	147,2	193,6	232,2	151,8	102,0
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettukeskiarvo	1 000	114 988	115 880	118 208	122 246	122 246	123 544	125 357	126 872	127 104	125 167	125 078
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu	1 000		117 028	118 496	123 646	123 646	126 522	126 773	127 028	127 104	125 167	125 078
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä 31.12.	1 000	115 472	116 716	122 092	122 586	122 586	124 794	126 777	127 218	125 798	125 078	125 078

1) YIT on soveltanut raportoinnissaan 1.1.2010 alkaneelta tilikaudelta lukien IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta. Vuosien 2010 ja 2009 luvut ovat vertailukelpoisia.
2) Hallituksen ehdotus

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous päätti 18.3.2004 muuttaa osakkeen nimellisarvon kahdesta eurosta yhteen euroon ja 13.3.2006 muuttaa osakkeen nimellisarvon yhdestä eurosta 0,50 euroon, jolloin osakkeiden lukumäärä kaksinkertaistui molemmilla kerroilla. Aikaisempien vuosien vertailuluvut on muutettu vertailukelpoisiksi vuoden 2007 lukujen kanssa.

KONSERNIN KEHITYS VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN I/2009–IV/2010

	I/ 2009	II/ 2009	III/ 2009	IV/ 2009	I/ 2010	II/ 2010	III/ 2010	IV/ 2010
Liikevaihto, milj. e	843,2	862,8	754,3	1 025,3	765,3	854,8	829,6	1 338,0
Liikevoitto, milj. e	28,7	43,3	32,8	63,3	33,9	35,9	33,9	116,4
- prosenttia liikevaihdosta	3,4	5,0	4,3	6,2	4,4	4,2	4,1	8,7
Rahoitustuotot milj. e	1,3	0,4	0,9	1,9	0,7	1,1	1,1	0,7
Kurssierot, milj. e	-9,6	-5,1	-7,8	-5,9	-2,3	-1,9	-2,3	-0,8
Rahoituskulut, milj. e	-11,6	-8,2	-8,8	-6,2	-5,6	-7,2	-5,7	-3,1
Voitto ennen veroja, milj. e	8,8	30,4	17,1	53,1	26,7	27,9	27,0	113,2
-prosenttia liikevaihdosta	1,0	3,5	2,3	5,2	3,5	3,3	3,3	8,5
Taseen loppusumma, milj. e	2 998,6	2 993,3	3 041,6	2 777,1	2 994,8	3 067,9	3 234,6	3 117,1
Tulos/osake, e	0,06	0,15	0,08	0,26	0,15	0,16	0,16	0,65
Oma pääoma/osake, e	5,46	5,67	5,78	6,09	6,08	6,35	6,30	7,04
Osakkeen päätöskurssi, e	5,05	7,40	13,01	14,45	17,10	14,78	17,39	18,65
Markkina-arvo, milj. e	631,6	925,6	1 627,0	1 807,4	2 138,8	1 848,7	2 175,1	2 332,7
Sijoitetun pääoman tuotto, viimeiset 12 kk, %	16,5	11,5	11,1	11,0	11,3	10,7	10,6	14,3
Oman pääoman tuotto, %				8,9				17,08
Omavaraisuusaste, %	27,0	28,1	28,2	32,4	30,2	31,8	29,2	31,9
Korollinen nettovelka kauden lopussa, milj. e	674,1	699,7	674,4	529,1	496,0	514,8	636,6	640,9
Velkaantumisaste, %	98,3	98,1	92,9	69,2	65,0	64,7	80,5	72,6
Bruttoinvestoinnit, milj. e,	6,7	3,9	5,1	12,2	9,4	8,7	81,0	30,7
Tulouttamaton tilauskanta kauden lopussa, milj. e	3 256,3	3 120,0	3 059,6	2 983,3	3 152,5	3 392,2	3 727,5	3 535,7
Henkilöstö kauden lopussa	25 239	24 763	24 003	23 480	23 211	23 877	25 943	25 832

YIT on soveltanut raportoinnissaan 1.1.2010 alkaneelta tilikaudelta lukien IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta. Vuosien 2010 ja 2009 luvut ovat vertailukelpoisia.

LIIKEVAIHTO SEGMENTEITTÄIN I/2009–IV/2010

Milj. euroa	I/ 2009	II/ 2009	III/ 2009	IV/ 2009	I/ 2010	II/ 2010	III/ 2010	IV/ 2010
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	537,9	529,2	483,9	573,9	477,0	547,4	550,9	777,8
Suomen rakentamispalvelut	239,8	253,0	246,3	290,6	252,9	275,2	279,7	294,2
Kansainväliset rakentamispalvelut	61,4	87,4	97,6	113,0	106,9	112,1	111,9	139,7
Muut erät	-15,5	-16,4	-12,8	-17	-16,0	-20,4	-18,3	-24,1
YIT:n toimialat yhteensä	823,7	853,2	815,0	960,5	820,8	914,3	924,2	1 187,6
IFRIC 15 -muunnos	19,5	9,7	-60,7	64,7	-55,5	-59,6	-94,6	150,4
YIT-konserni yhteensä	843,2	862,8	754,3	1025,3	765,3	854,7	829,6	1 338,0

LIIKEVOITTO SEGMENTEITTÄIN I/2009–IV/2010

Milj. euroa	I/ 2009	II/ 2009	III/ 2009	IV/ 2009	I/ 2010	II/ 2010	III/ 2010	IV/ 2010
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	28,6	28,2	24,9	37,6	21,6	28,2	22,8	32,4
Suomen rakentamispalvelut	20,9	19,9	20,8	20,3	23,1	26,4	29,3	29,4
Kansainväliset rakentamispalvelut	-23,8	-5,2	3,7	7,5	4,6	7,6	9,2	13,4
Muut erät	-3,6	-4,8	-3,8	-5,7	-4,8	-5,1	-3,4	-5,5
YIT:n toimialat yhteensä	22,1	38,1	45,6	59,7	44,5	57,1	57,9	69,7
IFRIC 15 -muunnos	6,6	5,2	-12,8	3,6	-10,6	-21,2	-24,0	46,7
YIT-konserni yhteensä	28,7	43,3	32,8	63,3	33,9	35,9	33,9	116,4

TILAUSKANTA SEGMENTEITTÄIN I/2009-IV/2010

Milj. euroa	I/ 2009	II/ 2009	III/ 2009	IV/ 2009	I/ 2010	II/ 2010	III/ 2010	IV/ 2010
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	1 048,3	984,7	946,7	850,4	964,2	1 025,3	1 332,1	1 264,4
Suomen rakentamispalvelut	819,8	846,9	909,9	1007,5	905,4	1 154,7	1 205,2	1 173,2
Kansainväliset rakentamispalvelut	1 239,1	1 126,8	998,4	960,1	1 013,2	946,8	884,8	870,8
Muut erät	-62,1	-41,9	-54,2	-44,4	-45,8	-59,4	-55,2	-58,3
YIT:n toimialat yhteensä	3 045,0	2 916,5	2 800,8	2 773,6	2 837,0	3 067,4	3 366,9	3 250,1
IFRIC 15 -muunnos	211,3	203,6	258,8	209,7	315,5	261,8	360,6	285,7
YIT-konserni yhteensä	3 256,3	3 120,1	3 059,6	2 983,3	3 152,5	3 329,2	3 727,5	3 535,7

YIT on soveltanut raportoinnissaan 1.1.2010 alkaneelta tilikaudelta lukien IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta. Tulkintaohjeen käyttöönoton myötä konserniraportointi ja toimialaraportointi eroavat toisistaan. Toimialaraportoinnissa luvut lasketaan edelleen aikaisemman laskentaperiaatteen mukaisesti eli omaperustaisten asunto- ja toimitilahankkeiden tuloutuksessa sovelletaan osatuloutusta. Vuosien 2010 ja 2009 luvut ovat vertailukelpoisia.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

YIT Oyj:n osake noteerataan NASDAQ OMX Helsingissä. Yhtiöllä on yksi osakesarja.

YIT:n osake (YTY1V)

- Listaus: NASDAQ OMX Helsinki
- Listautumispäivämäärä: 4.9.1995
- Kaupankäyntivaluutta: euro
- Toimialaluokka: Suuret yhtiöt/Teollisuustuotteet ja -palvelut
- Kaupankäyntitunnus: YTY1V
- ISIN-koodi: FI0009800643
- Reuters-tunnus: YTY1V.HE
- Bloomberg-tunnus: YTY1V.FH
- Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Euroclear Oy.

Optio-ohjelma päättyi 30.11.2010

Vuonna 2010 osakkeita voitiin merkitä YIT Oyj:n vuonna 2006 liikkeelle laskemien N-optio-oikeuksien (YTY1VEW406) perusteella 1.4.–30.11. välisenä aikana.

Indeksit

YIT:n osake kuului vuonna 2010 muun muassa seuraaviin indekseihin:

OMX Helsinki
OMX Helsinki 15
OMX Helsinki 25
OMX Helsinki Construction and Engineering
OMX Helsinki Capital Goods
OMX Helsinki Industrials
OMX Helsinki Benchmark
OMX Nordic
OMX GES Ethical Finland Index

Yli 32 000 osakkeenomistajaa vuoden lopussa

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli vuoden alussa 29 678 (2009: 25 515) ja sen päättyessä 32 476 (29 678). Yksityissijoittajien määrä kasvoi 2 465:llä. Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli vuoden alussa yhteensä 38,7 prosenttia (36,5 %) ja sen päättyessä 37,9 prosenttia (38,7 %) osakkeista.

▶▶▶ Kuukausittain päivittyvät omistustiedot YIT:n internet-sivuilla osoitteessa www.yit.fi/Sijoittajat - Omistajat

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2010

	Osakkeita, kpl	%-osuus osakkeista ja äänistä
1. Structor S.A.	13 400 000	10,5
2. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	6 820 908	5,4
3. Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö	5 097 950	4,0
4. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	4 433 685	3,5
5. YIT Oyj	2 145 000	1,7
6. Svenska litteratursällskapet i Finland r.f.	1 874 200	1,5
7. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	1 843 569	1,5
8. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola	1 785 000	1,4
9. Valtion Eläkerahasto	1 611 662	1,3
10. OP-Delta-sijoitusrahasto	1 475 000	1,2
11. Brotherus Ilkka	1 324 740	1,0
12. Odin Norden	1 307 966	1,0
13. Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva	807 603	0,6
14. Sijoitusrahasto Nordea Fennia	798 385	0,6
15. Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritas	680 000	0,5
Hallintarekisteröidyt osakkeet	31 849 847	25,0
Muut omistajat	49 967 907	39,3
Yhteensä	**127 223 422**	**100**

OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN RYHMITTÄIN 31.12.2010

	Omistajia, kpl	Osuus, %	Osakkeita, kpl	Osuus, %
Hallintarekisteröidyt ja ulkomaiset omistajat	130	0,4	48 259 914	37,9
Kotitaloudet	29 568	91,1	25 319 607	19,9
Julkisyhteisöt	46	0,1	18 948 257	14,9
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	128	0,4	15 848 914	12,5
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	503	1,6	9 066 604	7,1
Yritykset ja asuntoyhteisöt	2 101	6,5	9 780 126	7,7
Yhteensä	**32 476**	**100**	**127 223 422**	**100**

OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OMISTUSMÄÄRÄN MUKAAN 31.12.2010

Osakkeita, kpl	Omistajia, kpl	Osuus, %	Osakkeita, kpl	Osuus, %
1 – 100	7 784	24,0	517 635	0,4
101 – 500	13 623	41,9	3 907 778	3,1
501 – 1000	5 320	16,4	4 198 409	3,3
1001 – 5000	4 651	14,3	10 199 421	8,0
5001 – 10000	588	1,8	4 285 249	3,4
10001 – 50000	376	1,2	7 997 506	6,3
50001 – 100000	56	0,2	3 806 295	3,0
100001 – 500000	54	0,2	12 595 490	9,9
500001 –	24	0,1	79 715 639	62,7
Yhteensä	**32 476**	**100**	**127 223 422**	**100**

Tiedot perustuvat Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään yhtiön osakasluetteloon. Kukin hallintarekisteri on merkitty osakerekisteriin yhtenä osakkeenomistajana. Yhden hallintarekisterin kautta voidaan hallita usean sijoittajan salkkua.

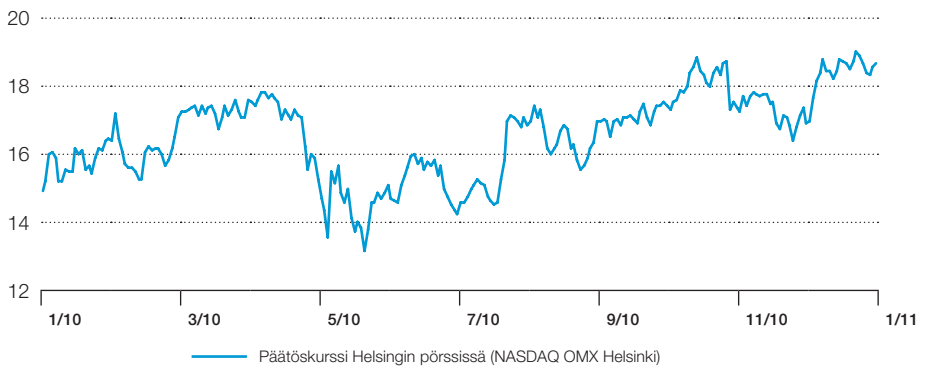
▸▸▸ Lisätietoa osakkeesta ja osakkeenomistajista hallituksen toimintakertomuksessa sivuilla 74–75.

Osakekurssi nousi 29 prosenttia

YIT:n osakkeen päätöskurssi Helsingin pörssissä (NASDAQ OMX Helsinki) oli vuoden 2010 viimeisenä kaupankäyntipäivänä 18,65 euroa (2009: 14,45 e). Osakekurssi nousi vuoden aikana 29 prosenttia. Osakkeen ylin kurssi vuoden 2010 aikana oli 19,00 euroa (14,49 e) ja alin 12,98 euroa (4,31 e). Keskikurssi oli 16,35 euroa (8,52 e). Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa oli 2 332,7 milj. euroa (1 807,4 milj. e). Osakekannan markkina-arvo on laskettu ilman yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

Osakkeita vaihdettiin Helsingin pörssissä vuoden 2010 aikana 127 536 954 (190 057 125) kappaletta. Vaihdon arvo oli 2 085,0 milj. euroa (1 631,4 milj. e). Osakkeiden keskimääräinen päivävaihto oli 506 099 (757 200) osaketta.

OSAKKEEN KURSSI HELSINGIN PÖRSSISSÄ VUONNA 2010, EUROA



Sijoittajasuhteet

Tehtävät ja tavoite

Sijoittajasuhdetoimintamme tavoitteena on tukea YIT:n osakkeen oikeaa arvonmuodostusta antamalla jatkuvasti ja johdonmukaisesti kaikki olennainen YIT:tä koskeva tieto tasapuolisesti kaikille markkinaosapuolille. Tavoitteena on myös parantaa nykyisten omistajien uskollisuutta, kasvattaa kiinnostusta yhtiötä kohtaan sekä saavuttaa uusia sijoittajia ja yhtiöstä kiinnostuneita analyytikoita.

Vastaamme sijoittajaviestinnän suunnittelusta, toteutuksesta ja päivittäisestä yhteydenpidosta sijoittajiin ja analyytikoihin. Kaikki sijoittajien ja analyytikoiden kyselyt ja tapaamiset hoidetaan keskitetysti sijoittajasuhteissa. Järjestämme myös puhelinkonferensseja ja road show -tapahtumia, tulosjulkistuksiin liittyviä tiedotustilaisuuksia sekä vuosittaisen pääomamarkkinapäivän (Capital Market Day). Osallistumme aktiivisesti erilaisiin sijoittajakonferensseihin ja -tapahtumiin. Keräämme ja analysoimme sijoittajapalautetta ja osakkeeseen liittyvää tietoa johdon ja hallituksen tarpeisiin.

Toimintatapamme

YIT viestii aktiivisesti kaikille sidosryhmilleen. Yhtiön tiedottamisen keskeisiä periaatteita ovat palveluhenkisyys, tasapuolisuus, avoimuus ja rehellisyys. Tavoitteena on ylläpitää sidosryhmien luottamusta YIT:tä kohtaan. Pidämme säännöllisesti yhteyttä nykyisiin ja tuleviin osakkeenomistajiin sekä analyytikoihin.

▸▸ YIT-konsernin tiedonantopolitiikka on julkaistu internet-sivuillamme osoitteessa www.yit.fi/sijoittajat

Hiljainen jakso

Sovellamme ennen tulosjulkistuksia ns. hiljaista jaksoa, jonka aikana YIT:n edustajat eivät tapaa pääomamarkkinoiden edustajia eivätkä kommentoi YIT-konsernin taloudellista tilaa tai yhtiön tai markkinoiden tulevaisuuden näkymiä. Hiljainen jakso alkaa 1.4., 1.7., 1.10. ja 1.1. ja kestää tuloksen julkistamiseen asti.

Toiminta vuonna 2010

Vuoden 2010 aikana tapasimme yli 600 sijoittajaa ja analyytikkoa. YIT:llä oli 32 road show -päivää, joissa yhtiön johto tapasi sijoittajia Euroopassa ja Yhdysvalloissa. Pääomamarkkinapäivämme järjestettiin syyskuussa Tukholmassa, Ruotsissa. Tapahtumaan osallistui yhteensä 34 analyytikkoa sekä osake- ja velkasijoittajaa.

YIT:tä seuraavat analyytikot

YIT:n tietojen mukaan ainakin seuraavat pankkiiriliikkeet julkaisevat sijoitustutkimusta YIT:stä. Nämä tahot seuraavat YIT:tä omasta aloitteestaan, emmekä ole vastuussa heidän antamistaan lausunnoista.

Suomi
Carnegie Investment Bank
Danske Markets Equities
Evli Bank
E. Öhman J:or Securities
FIM
Handelsbanken Capital Markets
Nordea Markets
Pohjola Bank
SEB Eskilda
Swedbank

Muu Eurooppa
ABG Sundal Collier
Credit Agricole Cheuvreux Nordic
Deutsche Bank
Goldman Sachs International
Merrill Lynch
UBS

▸▸ Analyytikoiden yhteystiedot YIT:n internet-sivuilla osoitteessa www.yit.fi/sijoittajat – IR-yhteystiedot – YIT:tä seuraavat analyytikot

TALOUDELLINEN INFORMAATIO VUONNA 2011

Tilinpäätöstiedote vuodelta 2010	4.2.2011 klo 8.00
Vuosikertomus vuodelta 2010 sisältäen tilinpäätöksen	viikko 7
Osavuosikatsaus 1.1.–31.3.	29.4.2011 klo 8.00
Osavuosikatsaus 1.1.–30.6.	4.8.2011 klo 8.00
Osavuosikatsaus 1.1.–30.9.	28.10.2011 klo 8.00

Tulosjulkistustilaisuudet ja webcastit

YIT järjestää osavuosikatsausten ja tilinpäätöksen julkistamisen yhteydessä tiedotustilaisuuden sijoittajille ja median edustajille pääkonttorillaan Helsingissä. Tilaisuuteen voi osallistua myös puhelinkonferenssin kautta.

▸▸ Julkistustilaisuuksien webcast-lähetykset ovat katsottavissa englanniksi YIT:n internet-sivuilla sekä reaaliaikaisesti että nauhoitteina osoitteessa www.yitgroup.com/webcast.

Julkaisujen ja tiedotteiden tilaaminen

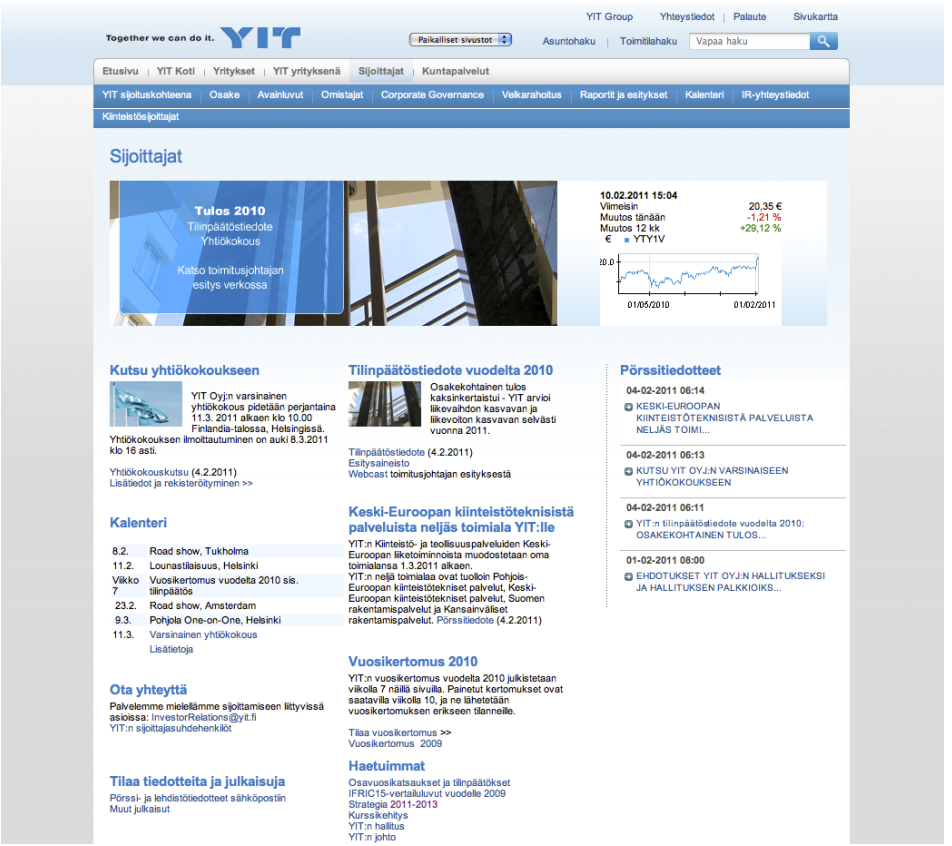
YIT:n vuosikertomuksia, osavuosikatsauksia ja muita julkaisuja voi tilata YIT:n internet-sivujen kautta tai YIT:n viestinnästä, puh. 020 433 2467 tai sähköpostitse InvestorRelations@yit.fi. Tiedotteet voi tilata suoraan sähköpostiin internet-sivujen kautta.

Sijoittajatietoa internetissä

YIT:n internet-sivujen Sijoittajat-osio sisältää muun muassa

- taloudelliset raportit, pörssitiedotteet, sijoittajaesitykset ja webcast-lähetykset
- kuukausittain päivittyvät tiedot suurimmista omistajistamme sekä yhtiön ilmoitusvelvolliset sisäpiiriläiset ja heidän omistuksensa
- osakkeen kaupankäyntitiedot
- työkaluja osakkeen analysoimiseksi, muun muassa osakehintahaun ja tuottolaskurin, jolla voit laskea YIT-sijoituksesi arvon sekä konsensusennusteet tuloksestamme

▶▶▶ www.yit.fi/sijoittajat



Yhteystiedot

YIT Oyj
Sijoittajasuhteet
PL 36, 00621 Helsinki

www.yit.fi/sijoittajat
InvestorRelations@yit.fi
Faksi 020 433 2505

Talousjohtaja (CFO)
Timo Lehtinen
Puhelin 020 433 2258
timo.lehtinen@yit.fi

Sijoittajasuhdejohtaja
Hanna-Maria Heikkinen
Puhelin 020 433 2635
Matkapuhelin 040 826 2172
hanna-maria.heikkinen@yit.fi

Sijoittajatapaamisiin liittyvät pyynnöt:
Päivi Mirfakhraei
Puhelin 020 433 2257
paivi.mirfakhraei@yit.fi

Tietoa osakkeenomistajalle

Varsinainen yhtiökokous 2011

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään perjantaina 11.3.2011 klo 10.00 alkaen Finlandia-talossa, osoitteessa Mannerheimintie 13, 00100 Helsinki. Kokoukseen ilmoittautuneiden vastaanottaminen ja äänilippujen jako sekä kahvitarjoilu alkavat klo 9.00.

Osallistumisoikeus

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä 1.3.2011 rekisteröity Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osakkeenomistaja, jonka osakkeet on merkitty hänen henkilökohtaiselle suomalaiselle arvo-osuustililleen, on rekisteröity yhtiön osakasluetteloon.

Osakkeenomistajan, jonka osakkeet on hallintarekisteröity ja joka haluaa osallistua varsinaiseen yhtiökokoukseen ja käyttää siellä äänioikeuttaan, tulee olla ilmoitettu tilapäisesti merkittäväksi yhtiön osakasluetteloon yhtiökokoukseen osallistumista varten 8.3.2011 klo 10.00 mennessä.

Kokouskutsu

Julkaisemme kokouskutsun viimeistään kolme viikkoa ennen kokousta yhtiön hallituksen päättämässä valtakunnallisessa päivälehdessä Suomessa. Kutsussa ilmoitetaan kokouksen asialista sekä hallituksen jäseniksi ja tilintarkastajaksi ehdotettavat henkilöt. Kutsu, asialista ja päätösehdotukset yhtiökokoukselle, yhtiökokoukselle esitettävät asiakirjat sekä hallituksen jäsenehdokkaiden henkilötiedot julkaistaan myös YIT:n internet-sivuilla osoitteessa www.yit.fi/yhtiokokous.

Ilmoittautuminen

Ilmoittautuminen yhtiökokoukseen alkaa 4.2.2011 ja päättyy 8.3.2011 klo 16.00. Ilmoittautua voi

- YIT:n internet-sivujen kautta www.yit.fi/yhtiokokous
- Telefaksilla numeroon 020 433 2077
- Puhelimitse numeroon 050 390 6673
- Kirjeitse osoitteeseen YIT Oyj, Marja Salo, PL 36, 00621 Helsinki.

Ilmoittautumisen yhteydessä tulee ilmoittaa osakkeenomistajan nimi, henkilötunnus tai Y-tunnus, osoite ja puhelinnumero sekä mahdollisen avustajan, valtuutetun asiamiehen tai lakimääräisen edustajan nimi. Ilmoittautumisen on oltava perillä ennen ilmoittautumisajan päättymistä. Mahdollisesta valtakirjasta tulee mainita ilmoittautumisen yhteydessä, ja se tulee toimittaa edellä mainittuun osoitteeseen ilmoittautumisajan kuluessa.

Osingonmaksu

Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuodelta 2010 maksetaan osinkoa 0,65 euroa osakkeelta. Osinko maksetaan osakkeenomistajalle, joka on täsmäytyspäivänä (16.3.2011) merkittynä Euroclear Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa, että osingon maksupäiväksi päätetään 7.4.2011.

Osakasoikeudet

Osakkeenomistajalla on oikeus saada haluamansa asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun. Yhtiö ilmoittaa ennen jokaista yhtiökokousta päivämäärän, johon mennessä osakkeenomistajan tulee toimittaa mahdollinen pyyntönsä. Vuonna 2011 pyyntö tuli toimittaa 14.1.2011 mennessä.

Yhtiökokouksessa osakkeenomistajalla on osakeyhtiölain mukainen kyselyoikeus.

Yhtiökokouksesta laadittava pöytäkirja on osakkeenomistajien nähtävillä kahden viikon kuluttua yhtiökokouksesta yhtiön pääkonttorissa (Panuntie 11, Helsinki) sekä yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.yit.fi/sijoittajat.

Osakkeenomistaja tai -omistajat, joilla on vähintään 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista, voivat vaatia ylimääräisen yhtiökokouksen pitämistä.

Yhtiökokoukseen liittyviä tärkeitä päivämääriä

Ilmoittautuminen alkoi: 4.2.2011
Yhtiökokouksen täsmäytyspäivä: 1.3.2011
Ilmoittautuminen päättyy: 8.3.2011
Yhtiökokous: 11.3.2011
Osingon irtautumispäivä: 14.3.2011
Osingonjaon täsmäytyspäivä: 16.3.2011
Osingon maksupäivä: 7.4.2011*
*) hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle

Osakkeenomistajien osoitteenmuutokset

Osakkeenomistajan tulee ilmoittaa osoitteenmuutoksista sen pankin konttoriin, jossa hänen arvo-osuustiliään hoidetaan.

Jos tilinhoitajana on Euroclear Finland Oy, muutokset ilmoitetaan osoitteella

Euroclear Finland Oy
PL 1110
00101 Helsinki
Käyntiosoite: Urho Kekkosen katu 5C
Puhelin (vaihde): 020 770 6000
Faksi: 020 770 6658
Sähköposti: info.finland@euroclear.eu

▸▸▸ Lisätietoa yhtiökokouksesta YIT:n internet-sivuilla: www.yit.fi/yhtiokokous

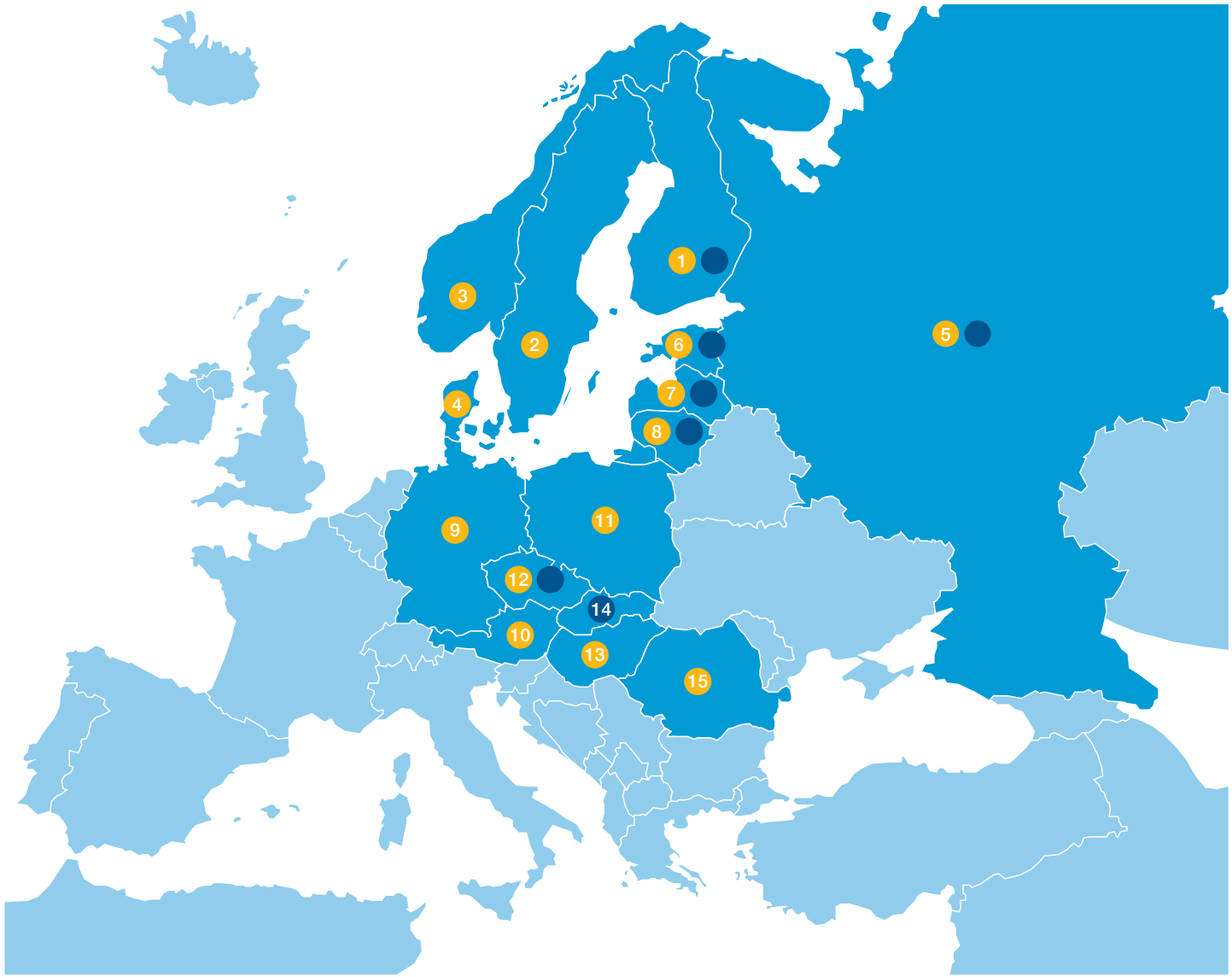
Yhteystiedot

YIT Oyj

PL 36 (Panuntie 11)
00621 HELSINKI
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3700
etunimi.sukunimi@yit.fi
www.yit.fi | www.yitgroup.com

Muiden toimipisteiden yhteystiedot
löydät internet-sivuiltamme:

1 Suomi: www.yit.fi
2 Ruotsi: www.yit.se
3 Norja: www.yit.no
4 Tanska: www.yit.dk
5 Venäjä: www.yit.ru
6 Viro: www.yit.ee
7 Latvia: www.yit.lv
8 Liettua: www.yit.lt
9 Saksa: www.yit.de
10 Itävalta: www.yit.at
11 Puola: www.yit.pl
12 Tshekki: www.yit.cz
13 Unkari: www.yit.hu
14 Slovakia: www.yit.sk
15 Romania: -



YIT Oyj
PL 36 (Panuntie 11)
00621 HELSINKI
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3700
etunimi.sukunimi@yit.fi
www.yit.fi