



YIT

Q4

Tilinpäätöstiedote 2018

# Tilinpäätöstiedote 2018:

Luvut suluissa viittaavat edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan ja ovat samaa yksikköä, ellei toisin mainita. YIT raportoi IFRS-säännösten mukaisesti. YIT ja Lemminkäinen yhdistyivät 1.2.2018. Tässä tilinpäätöstiedotteessa 2018 vertailtavat luvut on esitetty pro forma -lukuina. Taloudellisten tietojen esittämisestä osavuosikatsauksessa kerrotaan tarkemmin selostusosan lopussa.

## Konserniraportointi, IFRS

**Viimeisen vuosineljänneksen liikevoitto ja kassavirta olivat vahvoja. Hyvä tilauskanta antaa vakaan perustan kuluvaan vuoteen.**

### Loka–joulukuu

- Liikevaihto kasvoi 13 % ja oli 1 269,0 miljoonaa euroa (1 123,6).
- Oikaistu liikevoitto<sup>1</sup> oli 99,6 miljoonaa euroa (60,4) ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 7,8 % (5,4).
- Liikevoitto oli 82,7 miljoonaa euroa (37,1) ja liikevoittomarginaali oli 6,5 % (3,3).
- Tilauskanta nousi 5 % vuoden takaisesta ja oli 4 433,8 miljoonaa euroa (12/2017: 4 218,3).
- Raportoitu operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli 204,5 miljoonaa euroa.

### Tammi–joulukuu

- YIT Oyj:n ja Lemminkäinen Oyj:n yhdistyminen tuli voimaan 1.2.2018.
- Liikevaihto laski 3 % ja oli 3 759,3 miljoonaa euroa (3 862,5).
- Oikaistu liikevoitto<sup>1</sup> oli 134,5 miljoonaa euroa (138,9), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 3,6 % (3,6).
- Liikevoitto oli 91,3 miljoonaa euroa (77,4), ja liikevoittomarginaali oli 2,4 % (2,0).
- Raportoitu operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli 148,6 miljoonaa euroa.
- Tilauskanta nousi 5 % vuoden takaisesta ja oli 4 433,8 miljoonaa euroa (12/2017: 4 218,3).
- Yhtiö arvioi nyt yhdistymiseen liittyvien vuotuisten kokonaissynergioiden olevan 45–50 miljoonaa euroa vuoden 2020 loppuun mennessä. Tästä 40 miljoonaa euroa saavutetaan jo vuoden 2020 ensimmäisestä vuosineljänneksestä lähtien.
- Oikaistu osakekohtainen tulos oli 0,32 (0,35) ja osakekohtainen tulos oli 0,16 euroa (0,13).
- Hallituksen osinkoesitys yhtiökokoukselle: 0,27 (0,25) osaketta kohden.

<sup>1</sup>Oikaistu liikevoitto kuvastaa tavanomaisen liiketoiminnan tulosta eikä se sisällä merkittäviä uudelleenjärjestelykustannuksia, arvonalennuksia tai muita vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä. Oikaistu liikevoitto julkaistaan raportointikausien vertailtavuuden parantamiseksi. Oikaisuerät on määritelty tarkemmin taulukko-osan liitetiedossa 4.4.

## Tulosohjeistus vuodelle 2019

Konsernin liikevaihdon vuonna 2019 arvioidaan olevan välillä +5% – -5% verrattuna 2018 liikevaihtoon (pro forma 2018: 3 759,3 milj. euroa).

Vuonna 2019 oikaistun liikevoiton<sup>1</sup> arvioidaan olevan 170–230 miljoonaa euroa (pro forma 2018: 134,5 milj. euroa).

### Ohjeistuksen perusteet

Vuoden 2019 tulosohjeistus perustuu muun muassa kauppakeskus Triplan valmistumiseen viimeisellä neljänneksellä, rakenteilla olevan asuntokannan arvioituun valmistumisajankohtaan ja yhtiön vahvaan tilauskantaan. Joulukuun lopussa tilauskannasta oli myyty 63 %.

Vuosineljännesten välillä odotetaan merkittävää vaihtelua normaalista kausivaihtelusta, toimitilahankkeiden myynnistä sekä asuntokohteiden ja kauppakeskus Triplan valmistumisajankohdista johtuen. Kuten vuonna 2018, vuoden viimeisen neljänneksen odotetaan olevan selvästi vahvin. Yhtiö arvioi vuoden 2019 ensimmäisen vuosineljänneksen oikaistun liikevoiton olevan vertailukauden (pro forma) tasolla.

<sup>1</sup>Oikaistu liikevoitto kuvastaa tavanomaisen liiketoiminnan tulosta eikä se sisällä merkittäviä uudelleenjärjestelykustannuksia, arvonlennuksia tai muita vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä. Oikaistu liikevoitto julkaistaan raportointikausien vertailtavuuden parantamiseksi. Oikaisuerät on määritelty tarkemmin taulukko-osan liitetiedossa 4.4.

## Merkittävää

### YIT:n ja Lemminkäisen yhdistyminen

YIT ja Lemminkäinen yhdistyivät 1.2.2018. Yhdistyminen luo taloudellisesti vahvan yhtiön, jonka kasvun ja kannattavuuden moottorina toimii kasvukeskusten kehittäminen. YIT:n ja Lemminkäisen 12.9.2017 pidetyt ylimääräiset yhtiökokoukset hyväksyivät sulautumisen, ja Suomen Kilpailu- ja kuluttajavirasto hyväksyi sen 26.1.2018. Pörssitiedotteet, sulautumisesite ja muut yhdistymistä käsittelevät materiaalit löytyvät osoitteesta [yitgroup.com/yhdistyminen](http://yitgroup.com/yhdistyminen).

### Muutokset konsernin raportointikäytännössä

Yhdistymisen johdosta YIT:n hallitus vahvisti yhtiön uudet raportointiperiaatteet. YIT raportoi 1.1.2018 alkaen IFRS-periaatteen mukaisesti sekä konserni- että segmenttiraportoinnissaan. IFRS-laadintaperiaatteen mukaan kuluttaja-asuntokohteiden tuloutus tehdään kohteen valmistuessa. Näin ollen konserniraportoinnin mukaisessa tuloksessa voi olla suurta vaihtelua eri vuosineljännesten välillä hankkeiden valmistumisajankohdista riippuen.

Asuminen Suomi ja CEE- sekä Asuminen Venäjä -segmenteistä raportoidaan eräitä lukuja, kuten liikevaihto ja liiketulos, myös osatuloutusperiaatteella (POC) IFRS-raportoinnin lisäksi. Osatuloutusperiaatteen mukaan tuloutus tapahtuu rakentamisen valmistumisasteen ja kohteen myyntiasteen tulon perusteella. Tuloutusperiaatteiden erojen vaikutukset esitetään yksityiskohtaisesti Tilinpäätöstiedotteen taulukko-osassa.

Aiemmin yhtiön pääasiallinen raportointitapa on ollut osatuloutuksella tapahtuva toimialaraportointi (POC), ja esimerkiksi yhtiön aiemmat taloudelliset tavoitteet ovat olleet toimialaraportointiin pohjautuvat.

## Toimitusjohtaja Kari Kauniskangas:

**Neljäs vuosineljännes oli tuloksellisesti yksi kaikkien aikojen parhaista:** oikaistu liikevoitto oli ennätysellinen, 99,6



miljoonaa euroa, ja operatiivinen kassavirta 204,5 miljoonaa euroa. Teimme joulukuussa kaksi merkittävää kiinteistökauppaa: myimme Triplan Workery-toimistot Helsingin Pasilassa yhtenä kokonaisuutena. Lisäksi YIT ja yhteisyrityksemme Regenero myi Tietotie 6 -kiinteistön Espoon Otaniemessä. Triplan toimistokauppa oli YIT:n historian suurin yksittäinen toimistokiinteistökauppa. Kiinteistömyyntien lisäksi vuosineljänneksen tulosta tuki Suomessa ja CEE-maissa valmistuneet lukuisat kuluttaja-asuntokohteet.

Päällystyskauden lopetus sujui hyvin, ja alkuvuonna tehdyt liiketoimintojen tervehdyttämistoimenpiteet Norjassa ja Ruotsissa näkyivät jo loppuvuoden tuloksessa. Viimeisen vuosineljänneksen tulosta painoivat etenkin Infraprojektit- ja Asuminen Venäjä -segmenteissä tehdyt, yhteensä noin 10 miljoonan euron, projektialaskirjaukset ja riskivaraukset liittyen vanhoihin urakaprojekteihin. Molempien segmenttien osalta muutokset tarjouskäytäntöihin tehtiin jo ensimmäisen vuosineljänneksen aikana, joten

tilauskannan uusien projektien kannattavuus ja urakkaehdot ovat terveellä tasolla.

**Vuosi 2018 oli YIT:lle monella tavoin onnistunut.** YIT ja Lemminkäinen yhdistyivät helmikuun alussa. Varsinaisen liiketoiminnan lisäksi voimavaroja käytettiin merkittävästi yhtiöiden integraation läpivientiin ja uuden YIT:n perustusten, muun muassa yhteisen yrityskulttuurin, rakentamiseen. Yhdistymisestä saavutetut synergiahädyt alkoivat näkyä jo vuoden 2018 tuloksessa asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Tarkennamme nyt aiemmin annettua kokonaissynergiaennustetta 40-50 miljoonasta eurosta 45-50 miljoonaan euroon vuoden 2020 loppuun mennessä. Julkaisimme syyskuussa uuden strategian vuosille 2019-2021, jonka tavoitteena on kannattavuuden parantaminen ja taloudellisen vakauden vahvistaminen. Strategian ydin on kaupunkikehitys ja sen perustana YIT:n keskeinen vahvuus eli omaperusteisten hankkeiden kehittäminen ja toteuttaminen.

Vuonna 2018 Asuminen Suomi ja CEE-, Toimitilat- ja Kiinteistöt-segmenteissä omaperusteiset hankkeet, ja niiden menestyksekkäät myynnit, toivat leijonan osan segmenttien liikevaihdosta ja tuloksesta, ja samalla koko konsernin tuloksen. Kauppakeskus Triplan rakentaminen ja vuokraus ovat edenneet erinomaisesti ja edellä tavoitteitamme.

Vuoden aikana Infraprojektit ja Asuminen Venäjä -segmenttien tulos oli heikko ja Päällystys-segmentin tulos vaatimaton. Segmenttien sisällä oli toki onnistumisia. Suhtaudumme luottavaisesti näidenkin segmenttien osalta käynnistyneeseen vuoteen, sillä teimme vuoden aikana runsaasti toimenpiteitä tuloksentelekyvyn parantamiseksi. Tehtyjen toimenpiteiden lisäksi vahva, terveempi tilauskanta ja hyvä taloudellinen asema antavat vakaan pohjan kuluvalle vuodelle.

Kiitän asiakkaitamme luottamuksesta ja yhteistyöstä vuonna 2018, sekä omaa henkilöstöämme ja kumppaneitamme sitoutuneesta ja innokkaasta työstä tavoitteidemme saavuttamiseksi.



# Avainlukuja, IFRS

Milj. e	Raportoitu 10–12/18	Pro forma 10–12/18	Pro forma 10–12/17	Muutos	Raportoitu 1–12/18	Pro forma 1–12/18	Pro forma 1–12/17	Muutos <sup>1</sup>
<b>Liikevaihto</b>	<b>1 269,0</b>	<b>1 269,0</b>	<b>1 123,6</b>	<b>13 %</b>	<b>3 689,4</b>	<b>3 759,3</b>	<b>3 862,5</b>	<b>-3 %</b>
Asuminen Suomi ja CEE	354,0	354,0	270,7	31 %	1 143,5	1 157,9	1 156,2	0 %
Asuminen Venäjä	126,7	126,7	200,3	-37 %	270,2	274,1	421,0	-35 %
Toimitilat	438,7	438,7	279,7	57 %	1 024,7	1 045,2	902,2	16 %
Infraprojektit	176,3	176,3	202,7	-13 %	590,5	612,4	686,0	-11 %
Päällystys	189,6	189,6	191,2	-1 %	712,9	723,2	768,9	-6 %
Kiinteistöt	0,0	0,0			0,0	0,0		
Muut erät	-16,3	-16,3	-21,0	22 %	-52,4	-53,4	-71,8	26 %
<b>Liikevoitto</b>	<b>78,5</b>	<b>82,7</b>	<b>37,1</b>	<b>123 %</b>	<b>94,6</b>	<b>91,3</b>	<b>77,4</b>	<b>18 %</b>
<b>Liikevoitto-%</b>	<b>6,2 %</b>	<b>6,5 %</b>	<b>3,3 %</b>		<b>2,6 %</b>	<b>2,4 %</b>	<b>2,0 %</b>	
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>99,6</b>	<b>99,6</b>	<b>60,4</b>	<b>65 %</b>	<b>152,5</b>	<b>134,5</b>	<b>138,9</b>	<b>-3 %</b>
Asuminen Suomi ja CEE	28,5	28,5	15,3	86 %	104,1	103,3	83,0	25 %
Asuminen Venäjä	-3,8	-3,8	18,5		-31,8	-32,8	4,9	
Toimitilat	56,1	56,1	34,7	62 %	68,1	67,8	51,5	32 %
Infraprojektit	-1,4	-1,4	5,8		-4,7	-7,6	17,4	
Päällystys	-0,7	-0,7	-6,9	90 %	14,5	2,7	4,7	-43 %
Kiinteistöt	27,9	27,9	0,2		26,9	26,9	-0,5	
Muut erät	-7,0	-7,0	-7,3	4 %	-24,6	-25,8	-22,0	-17 %
<b>Oikaistu liikevoitto-%</b>	<b>7,8 %</b>	<b>7,8 %</b>	<b>5,4 %</b>		<b>4,1 %</b>	<b>3,6 %</b>	<b>3,6 %</b>	
Asuminen Suomi ja CEE	8,1 %	8,1 %	5,7 %		9,1 %	8,9 %	7,2 %	
Asuminen Venäjä	-3,0 %	-3,0 %	9,2 %		-11,8 %	-12,0 %	1,2 %	
Toimitilat	12,8 %	12,8 %	12,4 %		6,6 %	6,5 %	5,7 %	
Infraprojektit	-0,8 %	-0,8 %	2,9 %		-0,8 %	-1,2 %	2,5 %	
Päällystys	-0,4 %	-0,4 %	-3,6 %		2,0 %	0,4 %	0,6 %	
Kiinteistöt								
Oikaisuerät	21,1	17,0	23,3	-27 %	57,9	43,2	61,5	-30 %
Tulos ennen veroja	70,6	74,7	30,8	142 %	59,1	57,2	50,7	13 %
Katsauskauden tulos <sup>2</sup>	50,4	53,7	10,8	397 %	39,2	33,3	26,3	27 %
Osakekohtainen tulos, e	0,25	0,26	0,05	414 %	0,19	0,16	0,13	22 %
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen	204,5	n/a	n/a		148,6	n/a	n/a	
Korollinen nettovelka kauden lopussa	562,9	562,9	666,9		562,9	562,9	666,9	
Velkaantumisaste kauden lopussa, %	53,6 %	n/a	59,9 %		53,6 %	n/a	59,9 %	
Omavaraisuusaste kauden lopussa, %	38,1 %	n/a	40,2 %		38,1 %	n/a	40,2 %	
Pro forma, sitoutuneen pääoman tuotto (ROCE, viim. 12 kk), %	n/a	n/a	n/a		n/a	5,6 %	n/a	
Tilaukanta kauden lopussa	4 433,8	4 433,8	4 218,3	5 %	4 433,8	4 433,8	4 218,3	5 %

<sup>1</sup>Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018.

<sup>2</sup>Emoyhtiön omistajille.

	1–12/18	1–12/17	Muutos
Osakekohtainen osinko	0,27 <sup>3</sup>	0,25	8 %

<sup>3</sup>Hallituksen esitys yhtiökokoukselle.

# Liiketoiminnan kehitys

## Liikevaihto

Kuluttaja-asuntokohteiden tuloutus kohteen valmistumisen yhteydessä

Milj. e	Raportoitu 10–12/18	Pro forma 10–12/18	Pro forma 10–12/17	Muutos	Valuutta- kurssi- vaikutus <sup>2</sup>	Raportoitu 1–12/18	Pro forma 1–12/18	Pro forma 1–12/17	Muutos <sup>1</sup>
<b>Liikevaihto</b>	<b>1 269,0</b>	<b>1 269,0</b>	<b>1 123,6</b>	<b>13 %</b>	<b>1 %</b>	<b>3 689,4</b>	<b>3 759,3</b>	<b>3 862,5</b>	<b>-3 %</b>
Asuminen Suomi ja CEE	354,0	354,0	270,7	31 %		1 143,5	1 157,9	1 156,2	0 %
Asuminen Venäjä	126,7	126,7	200,3	-37 %	12 %	270,2	274,1	421,0	-35 %
Toimitilat	438,7	438,7	279,7	57 %		1 024,7	1 045,2	902,2	16 %
Infraprojektit	176,3	176,3	202,7	-13 %		590,5	612,4	686,0	-11 %
Päällystys	189,6	189,6	191,2	-1 %		712,9	723,2	768,9	-6 %
Kiinteistöt	0,0	0,0				0,0	0,0		
Muut erät	-16,3	-16,3	-21,0	22 %		-52,4	-53,4	-71,8	26 %

<sup>1</sup> Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018.

<sup>2</sup> Raportoitu 10-12/18 laskettuna vertailukelpoisin valuuttakurssein.

### Loka–joulukuu

Konsernin liikevaihto kasvoi 13 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 1 269,0 miljoonaa euroa (1 123,6). Liikevaihdon kasvuun vaikutti Toimitilat-segmentin kiinteistömyynnit sekä Asuminen Suomi- ja CEE -segmentin vertailukautta suurempi valmistuneiden asuntojen määrä.

### Tammi–joulukuu

Konsernin liikevaihto laski 3 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 3 759,3 miljoonaa euroa (3 862,5). Liikevaihdon laskuun vaikutti etenkin vähäinen asuntokehityksen valmistumisen määrä Asuminen Venäjä -segmentissä.

Infraprojektien liikevaihtoa laskivat Suomen vertailukautta pienemmät volyymit. Päällystyksen liikevaihto laski vertailukaudesta, sillä yhtiö sulki alkuvuonna useita kannattamattomia asfalttiasemia Etelä-Ruotsissa ja Norjassa, mikä pienensi volyymeja. Kiinteistösegmentin liikevaihto on toimintamallista johtuen vähäinen.

## Tulos

Milj. e	Raportoitu 10–12/18	Pro forma 10–12/18	Pro forma 10–12/17	Muutos	Raportoitu 1–12/18	Pro forma 1–12/18	Pro forma 1–12/17	Muutos <sup>1</sup>
<b>Liikevoitto</b>	<b>78,5</b>	<b>82,7</b>	<b>37,1</b>	<b>123 %</b>	<b>94,6</b>	<b>91,3</b>	<b>77,4</b>	<b>18 %</b>
<b>Liikevoitto-%</b>	<b>6,2 %</b>	<b>6,5 %</b>	<b>3,3 %</b>		<b>2,6 %</b>	<b>2,4 %</b>	<b>2,0 %</b>	
<b>Oikaisuerät</b>	<b>21,1</b>	<b>17,0</b>	<b>23,3</b>	<b>-27 %</b>	<b>57,9</b>	<b>43,2</b>	<b>61,5</b>	<b>-30 %</b>
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>99,6</b>	<b>99,6</b>	<b>60,4</b>	<b>65 %</b>	<b>152,5</b>	<b>134,5</b>	<b>138,9</b>	<b>-3 %</b>
Asuminen Suomi ja CEE	28,5	28,5	15,3	86 %	104,1	103,3	83,0	25 %
Asuminen Venäjä	-3,8	-3,8	18,5		-31,8	-32,8	4,9	
Toimitilat	56,1	56,1	34,7	62 %	68,1	67,8	51,5	32 %
Infraprojektit	-1,4	-1,4	5,8		-4,7	-7,6	17,4	
Päällystys	-0,7	-0,7	-6,9	90 %	14,5	2,7	4,7	-43 %
Kiinteistöt	27,9	27,9	0,2		26,9	26,9	-0,5	
Muut erät	-7,0	-7,0	-7,3	4 %	-24,6	-25,8	-22,0	-17 %
<b>Oikaistu liikevoitto-%</b>	<b>7,8 %</b>	<b>7,8 %</b>	<b>5,4 %</b>		<b>4,1 %</b>	<b>3,6 %</b>	<b>3,6 %</b>	
Asuminen Suomi ja CEE	8,1 %	8,1 %	5,7 %		9,1 %	8,9 %	7,2 %	
Asuminen Venäjä	-3,0 %	-3,0 %	9,2 %		-11,8 %	-12,0 %	1,2 %	
Toimitilat	12,8 %	12,8 %	12,4 %		6,6 %	6,5 %	5,7 %	
Infraprojektit	-0,8 %	-0,8 %	2,9 %		-0,8 %	-1,2 %	2,5 %	
Päällystys	-0,4 %	-0,4 %	-3,6 %		2,0 %	0,4 %	0,6 %	
Kiinteistöt								

<sup>1</sup>Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018.

Milj. e	Raportoitu 10–12/18	Pro forma 10–12/18	Pro forma 10–12/17	Muutos	Raportoitu 1–12/18	Pro forma 1–12/18	Pro forma 1–12/17	Muutos <sup>1</sup>
Tulos ennen veroja	70,6	74,7	30,8	142 %	59,1	57,2	50,7	13 %
Katsauskauden tulos <sup>2</sup>	50,4	53,7	10,8	397 %	39,2	33,3	26,3	27 %
Osakekohtainen tulos, e	0,25	0,26	0,05	414 %	0,19	0,16	0,13	22 %
Oikaistu osakekohtainen tulos, e	n/a	0,32	0,14	129 %	n/a	0,32	0,35	-9 %

<sup>1</sup>Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018.

<sup>2</sup>Emoyhtiön omistajille.

## Loka-joulukuu

Yhtiön oikaistu liikevoitto oli 99,6 miljoonaa euroa (60,4), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 7,8 % (5,4). Liikevoittoa kasvattivat etenkin Toimitilat-segmentin kiinteistömyynnit. YIT myi kauden aikana Helsingin Pasilassa rakenteilla olevat Triplan Workery-toimistot yhtenä kokonaisuutena Commerz Realille sekä Vilnassa, Liettuaassa sijaitsevan Duetto II -toimistorakennuksen Baltic Horizon -sijoitusrahastolle. Triplan toimistojen myynti on YIT:n historian suurin yksittäinen kiinteistökauppa toimistokiinteistöstä. Lisäksi YIT, HGR Property Partners ja niiden yhteisyritys Regenero myivät omistamansa Tietotie 6 -kiinteistön Espoon Otaniemestä eQ Hoivakiinteistöt -erikoissijoitusrahastolle. Myynti raportoitiin Kiinteistöt-segmentissä. Myös Asuminen Suomi ja CEE -segmentin vertailukautta korkeampi valmistuneiden kuluttaja-asuntojen määrä kasvatti liikevoittoa.

Liikevoitto oli 82,7 miljoonaa euroa (37,1), ja liikevoittomarginaali oli 6,5 % (3,3). Liikevoitto sisältää 17,0 miljoonan euron (23,3) oikaisuerät, jotka koostuivat pääasiassa yhdistymiseen liittyvistä käyvän arvon kohdistuksista (lisätietoa liitteessä 4.4) sekä synergiahyötyjen saavuttamiseen liittyvistä integraatiokustannuksista.

Tulos ennen veroja oli 74,7 miljoonaa euroa (30,8), ja katsauskauden tulos oli 53,7 miljoonaa euroa (10,8).

## Yhdistymisen vaikutukset raportointiin

Yhdistymisen seurauksena YIT:n taseeseen kirjattiin liikearvoa 298,3 miljoonaa euroa, josta 245,1 miljoonaa euroa muodostui sulautumisesta ja 53,2 miljoonaa euroa oli Lemminkäisen historiallista liikearvoa.

Yhdistymisessä hankitut varat ja vastattavaksi otetut velat on kirjattu yhdistymispäivän käypiin arvoihin.

Näistä kirjauksista merkittävimpiä ovat:

- Aineellisiin hyödykkeisiin on tehty käypää arvoa koskeva oikaisu 37,7 miljoonaa euroa (hankintahetken tasearvo 164,4 miljoonaa euroa). Tämä oikaisu liittyy lähinnä teollisiin kiinteistöihin sekä asfalttiasemiin ja -koneisiin ja kiviainesalueisiin.
- Aineettomiin hyödykkeisiin liittyen hankintahetken taseeseen on kirjattu 44,7 miljoonaa euron oikaisu (hankintahetken tasearvo oli 50,9 miljoonaa euroa). Erä sisältää aineettomia hyödykkeitä, jotka liittyvät asiakassuhteisiin, brändeihin ja tilauskantaan.
- Vaihto-omaisuuteen on kirjattu hankintahetken taseessa käypää arvoa koskeva oikaisu 22,6 miljoonaa euroa, joka kuvastaa hankitun vaihto-omaisuuden käypää arvoa 415,5 miljoonaa euroa.

## Tammi-joulukuu

Konsernin oikaistu liikevoitto oli 134,5 miljoonaa euroa (138,9), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 3,6 % (3,6). Oikaistun liikevoiton laskuun vaikuttivat vuoden aikana tehdyt projektiheikennykset Venäjän urakointiliiketoiminnassa, Infraprojekteissa ja Toimitiloissa. Liikevoittoa tukivat valmistuneiden omaperusteisten hankkeiden vahva volyyymi ja viimeisellä vuosineljänneksellä tehdyt kiinteistömyynnit.

Liikevoitto oli 91,3 miljoonaa euroa (77,4), ja liikevoittomarginaali oli 2,4 % (2,0).

Liikevoitto sisältää 43,2 miljoonan euron (61,5) oikaisuerät, jotka koostuivat pääsääntöisesti yhdistymiseen liittyvistä käyvän arvon kohdistuksista, integraatiokustannuksista, uudelleenjärjestelyistä päällystystoiminnoissa Skandinaviassa sekä pääomanvapautukseen liittyvästä myyntitappiosta Venäjällä.

Tulos ennen veroja oli 57,2 miljoonaa euroa (50,7) ja katsauskauden tulos oli 33,3 miljoonaa euroa (26,3).

- Lemminkäisen hybridilaina, jonka kirjanpitoarvo oli 35,2 miljoonaa euroa, oli 31.1.2018 esitetty lyhytaikaisissa rahoitusveloissa.
- Lemminkäisen joukkovelkakirjalainan käypä arvo 109,1 miljoonaa euroa sisältää käyvän arvon oikaisun 9,7 miljoonaa euroa, jolloin joukkovelkakirjalaina kirjattiin 31.1.2018 myyntikurssiin.
- YIT on kirjannut 20,0 miljoonan euron suuruisen oikaisun, jolla oikeudenkäynneistä aiheutuvat ehdolliset velat on kirjattu käypiin arvoihin. Oikaisu kuvastaa vastattaviksi otettujen ehdollisten velkojen käypää arvoa, jossa on otettu huomioon tällaisiin velkoihin liittyvä kohtuullinen riskipreemio.

Yhdistymisestä kirjattuja käyvän arvon kohdistuksia ja liikearvoa ei ole kohdistettu segmenttien sitoutuneeseen pääomaan vaan ne esitetään segmenttiraportoinnissa kohdassa Muut toiminnot ja eliminoinnit. Näin ollen yhdistymisestä johtuvilla kirjauksilla ei ole liiketoiminta-segmenttikohtaista tulosvaikutusta.



## Synergiat ja integraatiokustannukset

YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisen odotetaan luovan merkittävää arvoa yhdistyneen yhtiön osakkeenomistajille. Kokonaissynergioiden arvioitiin yhdistymistä suunniteltaessa olevan vuosittain noin 40 miljoonaa euroa, ja niiden odotettiin toteutuvan täysimääräisinä vuoden 2020 loppuun mennessä. Yhtiöiden yhdistyttyä synergioiden lähteet ja tehdyt suunnitelmat pystyttiin todentamaan ja tarkentamaan. Myös uusia synergialähteitä havaittiin. Tammi–maaliskuun 2018 osavuositarkastuksen ja nyt edelleen tilinpäätöstiedotteen yhteydessä yhtiö on täsmentänyt arviotaan yhdistymisen synergiahyötyjen saavuttamisesta. Yhtiö arvioi nyt vuotuisten kokonaissynergioiden olevan 45–50 miljoonaa euroa vuoden 2020 loppuun mennessä. Keväällä 2018 yhtiö arvioi saavuttavansa 40–50 miljoonan euron vuotuiset kokonaissynergiat vuoden 2020 loppuun mennessä, siten että 40 miljoonaa euroa saavutetaan jo vuoden 2020 ensimmäisestä vuosineljänneksestä lähtien.

Säästöt tulevat pääasiassa kiinteiden kustannusten laskusta. Suurimpia yksittäisiä synergialähteitä ovat yhdistyneen yhtiön päällekkäisyyksien poistot, yhteiset ja tehokkaammat toimitilat sekä IT-kustannusten pienentyminen. Lisäksi esimerkiksi toimintatapojen tehostaminen ja harmonisoiminen, rahoituskustannusten pieneminen, parhaiden käytäntöjen käyttöönotto, hankinnan mittakaavaedut ja tonttikannan kiertonopeuden nousu synnyttävät synergiahyötyjä.

Joulukuun loppuun mennessä toteutuneiksi kirjatut synergiahyödyt olivat noin 19 miljoonaa euroa. Yhtiön arvio oli, että se saavuttaa kumulatiivisesti noin 16–20 miljoonan euron vuotuiset tulosvaikutteiset synergiahyödyt vuoden 2018 loppuun mennessä ja tämä tavoite toteutui. Yhtiö on täsmentänyt arvioitua synergia-aikatauluaan ja arvioi nyt saavuttavansa kumulatiivisesti noin 34–40 miljoonan euron vuotuiset tulosvaikutteiset synergiahyödyt vuoden 2019 loppuun mennessä ja noin 45–50 miljoonan euron vuoden 2020 loppuun mennessä. Aiemmin yhtiö arvioi saavuttavansa vuonna 2019 noin 32–40 miljoonan euron vuotuiset tulosvaikutteiset synergiahyödyt.

Integraatiokustannuksista odotetaan yhteensä noin 40 miljoonan euron kertaluonteista negatiivista kassavirta- ja tulosvaikutusta vuosille 2017–2019. Vuonna 2018 yhdistymiseen liittyvät integraatiokustannukset olivat yhteensä noin 18,2 miljoonaa euroa Lemminkäiselle tammikuussa kirjatut kulut mukaan lukien. Vuosien 2017 ja 2018 kumulatiiviset integraatiokustannukset olivat yhteensä noin 22,1 miljoonaa euroa joulukuun lopussa. Yhtiö arvioi, että suurin osa integraatiokustannuksista kohdistuu vuosille 2018–2019.

Integraatiokustannukset heikentävät liikevoittoa, mutta niillä ei ole vaikutusta oikaistuun liikevoittoon.

Milj. e	Pro forma 1–12/18	Pro forma 1–12/17
Integraatiokustannukset yhteensä <sup>1</sup>	18,2	3,8

<sup>1</sup> Integraatiokustannukset eivät sisällä transaktiokuluja.

## Yrityskaupat ja investoinnit

YIT Oyj:n ja Lemminkäinen Oyj:n yhdistyminen tuli voimaan 1.2.2018. Lemminkäisen osakkeenomistajille annettiin sulautumisvastikkeena 3,6146 YIT:n uutta osaketta jokaista omistamaansa Lemminkäisen osaketta kohden eli yhteensä 83 876 431 YIT:n uutta osaketta.

YIT osti enemmistön Projektipalvelu Talon Tekniikka Oy:stä ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

Huhtikuussa YIT hankki määräysvallan Udobnyje Reshenija -yhtiöstä. Udobnyje Reshenija -yhtiö tarjoaa Dispatcher 24 -palvelualustalla toimivia monipuolisia kontaktipalveluita isännöinti- ja huoltoyhtiöille.

Marraskuussa YIT osti Vahva Sora -yhtiön, joka tuottaa ja toimittaa betonin raaka-aineeksi kelpaavia kiviaineita Etelä-Suomessa.

Vuonna 2018 raportoidut bruttoinvestoinnit olivat 64,4 miljoonaa euroa (30,5) eli 1,7 % (1,5) liikevaihdosta. Investoinnit koostuivat investoinneista muun muassa yhteisyrityksiin, rakennuskalustoon ja tietotekniikkaan.

## Rahoitusrakenne ja likviditeettiasema, kassavirta ja investoinnit

Milj. e	Raportoitu 12/18	Raportoitu 12/17	Muutos	Raportoitu 12/18	Raportoitu 9/18	Muutos	Pro forma 12/17
Korollinen nettovelka	562,9	453,4	24 %	562,9	767,8	-27 %	666,9
Rahavarat	263,6	89,7	194 %	263,6	204,7	29 %	111,3
Korolliset saamiset	65,1	47,6	37 %	65,1	48,9	33 %	47,6
Korolliset velat	891,7	590,7	51 %	891,7	1 021,4	-13 %	825,8
Joukkovelkakirjalainat	352,6	149,7	136 %	352,6	354,1	0 %	n/a
Yritystodistusvelat	46,7	150,6	-69 %	46,7	192,0	-76 %	n/a
Eläkelainat	50,0	55,4	-10 %	50,0	51,7	-3 %	n/a
Pankki- ja rahalaitoslainat	130,4	115,0	13 %	130,4	132,6	-2 %	n/a
Taloyhtiölainat	259,0	85,6	203 %	259,0	237,8	9 %	n/a
Rahoitusleasingvelat	17,8	0,1		17,8	17,9	0 %	n/a
Muut korolliset velat	35,2	34,3	3 %	35,2	35,2	0 %	n/a
Sitovat valmiusluottosopimukset, nostettavissa	300,0	200,0	50 %	300,0	300,0	0 %	n/a
Tililimiittisopimukset, nostettavissa	72,2	73,7	-2 %	72,2	73,7	-2 %	n/a
Omavaraisuusaste, %	38,1	33,2		38,1	34,8		40,2
Velkaantumisaste, %	53,6	88,7		53,6	75,5		59,9

Milj. e	Raportoitu 10–12/18	Pro forma 10– 12/18	Pro forma 10– 12/17	Muu -tos	Raportoitu 1–12/18	Pro forma 1–12/18	Pro forma 1–12/17	Muu- tos
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen	204,5	n/a	n/a		148,6	n/a	n/a	
Tontti-investointien kassavirta	-26,2		n/a		-94,3	n/a	n/a	
Investointien kassavirta osakkuus- ja yhteisyrityksiin	-5,0	n/a	n/a		-39,7	n/a	n/a	
Nettorahoituskulut	-8,0	-8,0	-6,2	-29 %	-35,5	-34,1	-26,7	-28 %

Joulukuun lopussa YIT:n raportoidut rahavarat olivat 263,6 miljoonaa euroa (Pro forma 12/17: 111,3), minkä lisäksi YIT:n raportoidut käyttämättömät tililimiittisopimukset olivat 72,2 miljoonaa euroa (73,7). Näiden lisäksi YIT:n raportoitu sitova 300 miljoonan euron (200) suuruinen valmiusluottolimiitti oli kokonaan käyttämättä, ja kotimaan asuntokohteisiin liittyvät raportoidut nostamattomat ja sitovat taloyhtiölainasopimukset olivat 292,9 miljoonaa euroa (269,4).

Joulukuun lopussa konsernin raportoitu omavaraisuusaste oli 38,1 % (Pro forma 12/17: 40,2) ja raportoitu velkaantumisaste 53,6 % (Pro forma 12/17: 59,9).

Raportoitu korollisten velkojen määrä oli joulukuun lopussa 891,7 miljoonaa euroa (Pro forma 12/17: 825,8) ja raportoitu korollinen nettovelka oli 562,9 miljoonaa euroa (Pro forma 12/17: 666,9).

YIT on järjestellyt velkasalkkuaan ja rahoituslähteitään kuluvan vuoden aikana seuraavasti:

Vuoden kolmannella neljänneksellä yhtiö sopi 300 miljoonan euron sitovan valmiusluottolimiittisopimuksensa yhden vuoden jatkooption käyttämisestä ja pidensi sopimuksen voimassaoloaikaa elokuuhun 2021 asti.

Vuoden toisella neljänneksellä YIT laski liikkeeseen kaksi uutta vakuudetonta kiinteäkorkoista joukkovelkakirjalainaa: kolmevuotisen 100 miljoonan euron nimellisarvoisen lainan ja viisivuotisen 150 miljoonan euron nimellisarvoisen lainan. Uusien lainojen puolivuositain maksettavat vuotuiset kuponnikorot ovat 3,15 % ja 4,25 %, ja niiden ehtoihin sisältyy neljännesvuosittain tarkasteltava omavaraisuusaste-tunnuslukukovenanti. Samalla yhtiö lunasti takaisin kaksi vanhaa joukkovelkakirjalainaa takaisinostotarjouksen ja vapaaehtoisen lunastamisen

mukaisesti: 2020 erääntyvän 100 miljoonan euron nimellisarvoisen lainan ja 2021 erääntyvän 50 miljoonan euron nimellisarvoisen lainan. Järjestelyillä yhtiö varautui tuleviin velkojensa takaisinmaksuihin, yleisiin rahoitustarpeisiin ja pidensi velkojensa keskimääräistä maturiteettia.

Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä YIT irtisanoi aiemman 200 miljoonan euron sitovan valmiusluottolimitin sekä Lemminkäisen aiemman 200 miljoonan euron valmiusluottolimitin samalla kun uusi 300 miljoonan euron luottolimitti astui voimaan 1.2.2018. YIT on myös irtisanonut yhdistymiseen liittyvän 240 miljoonan euron siltalainasopimuksen tarpeettomana.

Tammikuussa ennen yhdistymistä Lemminkäinen ilmoitti lunastavansa takaisin hybridilainansa jäljellä olevan nimellispääoman, 35,2 miljoonaa euroa, lainaehtojen mukaisesti 30.3.2018, ja sen seurauksena lainan takaisinmaksu tapahtui 3.4.2018.

Raportoidut nettorahoituskulut vuoden aikana olivat 35,5 miljoonaa euroa (Pro forma 12/17: 26,7). Rahoituskuluja kasvattivat pääasiassa joukkovelkakirjalainojen takaisinlunastuksiin liittyvät kulut.

Nettovelka/oikaistu pro forma -käyttökate -kerroin oli 3,2 joulukuun lopussa ja vuoden 2017 lopussa 3,6 (syyskuun lopussa 5,6).

Joulukuun lopussa Venäjälle raportoitu sitoutunut pääoma oli 318,7 miljoonaa euroa (397,1). Raportoidut oman pääoman ehtoiset sijoitukset Venäjälle olivat 358,3 miljoonaa euroa (346,0) joulukuun lopussa.

Raportoitu operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli 148,6 miljoonaa euroa (164,3) toimitilamyyntien tukemana. Tontti-investointien kassavirta oli -94,3 miljoonaa euroa. Investointien kassavirta osakkuus- ja yhteisyrityksiin oli -39,7 miljoonaa euroa.

## Tilaukanta

Milj. e	Raportoitu 12/18	Raportoitu 9/18	Muutos	Raportoitu 12/18	Pro forma 12/17	Muutos
<b>Tilaukanta</b>	<b>4 433,8</b>	<b>4 990,8</b>	<b>-11 %</b>	<b>4 433,8</b>	<b>4 218,3</b>	<b>5 %</b>
Asuminen Suomi ja CEE	1 729,3	1 767,1	-2 %	1 729,3	1 580,1	9 %
Asuminen Venäjä	348,8	428,2	-19 %	348,8	448,6	-22 %
Toimitilat	1 326,9	1 630,6	-19 %	1 326,9	1 306,8	2 %
Infraprojektit	579,6	643,3	-10 %	579,6	471,0	23 %
Päällystys	449,2	521,7	-14 %	449,2	411,8	9 %
Kiinteistöt						

Raportoitu tilaukanta laski 11 % syyskuun lopun tasolta ja oli 4 433,8 miljoonaa euroa (9/18: 4 990,8). Toimitilat -segmentin tilaukanta laski Triplan toimistojen myynnin vuoksi. Asuminen Venäjä -segmentissä tilaukanta laski viimeisen neljänneksen runsaiden

valmistumisten johdosta. Päällystyksen tilaukanta laski syyskuun lopusta normaalin kausivaihtelun johdosta.

Vuoden takaiseen verrattuna tilaukanta kasvoi 5 % (12/17: 4 218,3). Tilaukanta kasvoi kaikissa muissa segmenteissä paitsi Asuminen Venäjä -segmentissä. Tilaukannasta oli joulukuun lopussa myyty 63 %.

# Segmentit

YIT Oyj:n kuusi raportoitavaa segmenttiä 1.2.2018 alkaen ovat Asuminen Suomi ja CEE, Asuminen Venäjä, Toimitilat, Infraprojektit, Päällystys ja Kiinteistöt.

## Asuminen Suomi ja CEE

Asuminen Suomi ja CEE -segmentti muodostuu YIT:n aiemmasta Asuminen Suomi ja CEE -toimialasta sekä Lemminkäisen Suomen talonrakentaminen -segmentin asuntorakentamisen liiketoiminnoista. Segmentin liiketoiminta koostuu asuntojen ja kokonaisten asuinalueiden sekä vapaa-ajan asuntojen kehittämisestä ja rakentamisesta.

### Toimintaympäristö

Suomen kuluttajaluottamus oli katsauskaudella hyvä, mikä näkyi myös vakaana asuntojen kuluttajakysyntänä. Tarjonta oli korkealla tasolla. Kohtuuhintaisiin asuntoihin pääkaupunkiseudulla ja Tampereella kohdistuvan hyvän kysynnän lisäksi myös suurempien asuntojen kysyntä parani vertailukauteen verrattuna.

Yksityisten asuntosijoittajien kysyntä laski selvästi vuoden aikana.

CEE-maissa kuluttajien luottamus oli edelleen hyvällä tasolla. CEE-maiden asuntokysyntä oli pääosin vilkasta.

Uusien asuntojen hinnat pysyivät keskimäärin vakaina sekä Suomessa että CEE-maissa. Kasvaneen

Segmentin toiminnan pääpaino on omaperusteisissa hankkeissa, ja YIT myy rakentamansa asunnot pääasiassa itse sekä kuluttajille että sijoittajille. Lisäksi YIT tarjoaa ja kehittää erilaisia asumisen palveluja ja konsepteja. Segmentin maantieteelliset markkina-alueet ovat Suomessa, Tšekissä, Slovakiassa, Puolassa, Virossa, Latviassa ja Liettuassa.

rakennusvolyymin vuoksi pula resursseista aiheutti kustannuspainetta katsauskaudella etenkin CEE-maissa.

Asuntolainojen korot olivat kaikissa toimintamaissa alhaisella tasolla, ja rahoituksen saatavuus oli verrattain hyvä. Suomessa uusia asuntolainoja nostettiin edelleen ahkerasti, mutta julkinen keskustelu ylivelkaantumisesta on aiheuttanut epävarmuutta. Katsauskaudella Suomessa on ollut nähtävissä pankkien luotonannon kiristymistä.

Asuminen Suomi ja CEE Milj. e	Rapor- toitu 10–12/18	Pro forma 10–12/18	Pro forma 10–12/17	Muutos	Rapor- toitu 1–12/18	Pro forma 1–12/18	Pro forma 1–12/17	Muutos <sup>1</sup>
Liikevaihto	354,0	354,0	270,7	31 %	1 143,5	1 157,9	1 156,2	0 %
Liikevoitto	28,5	28,5	10,4	173 %	103,4	102,6	78,1	31 %
Liikevoitto-%	8,0 %	8,0 %	3,9 %		9,0 %	8,9 %	6,8 %	
Oikaistu liikevoitto	28,5	28,5	15,3	86 %	104,1	103,3	83,0	25 %
Oikaistu liikevoitto-%	8,1 %	8,1 %	5,7 %		9,1 %	8,9 %	7,2 %	
Tilaukanta kauden lopussa	1 729,3	1 729,3	1 580,1	9 %	1 729,3	1 729,3	1 580,1	9 %

<sup>1</sup> Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018.

### Loka–joulukuu, IFRS

Segmentin liikevaihto kasvoi 31 % ja oli 354,0 miljoonaa euroa (270,7). Oikaistu liikevoitto oli 28,5 miljoonaa euroa (15,3), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 8,1 % (5,7). Segmentin liikevoitto oli 28,5 miljoonaa euroa (10,4) ja liikevoittomarginaali oli 8,0 % (3,9). Vertailukautta korkeampi valmistuneiden kuluttaja-asuntojen määrä kasvatti sekä liikevaihtoa että liikevoittoa. Kauden aikana Suomessa valmistui 1 295 asuntoa (1 041) ja CEE-maissa 643 asuntoa (559).

Tilaukanta oli katsauskauden lopussa 1 729,3 miljoonaa euroa (1 580,1).

### Tammi–joulukuu, IFRS

Segmentin liikevaihto oli 1 157,9 miljoonaa euroa (1 156,2). Oikaistu liikevoitto oli 103,3 miljoonaa euroa (83,0), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 8,9 % (7,2). Segmentin liikevoitto oli 102,6 miljoonaa euroa (78,1) ja liikevoittomarginaali oli 8,9 % (6,8). Viimeisen vuosineljänneksen vertailukautta korkeampi valmistuneiden kuluttaja-asuntojen määrä kasvatti liikevoittoa. Lisäksi kauden aikana perustettuihin yhteisyritykseen ja tonttirahastoon myydyt tontit vahvistivat liikevaihtoa ja liikevoittoa toisella vuosineljänneksellä.

Asuminen Suomi ja CEE POC, milj. e	Raportoitu 10–12/18	Pro forma 10–12/18	Pro forma 10–12/17	Muutos	Raportoitu 1–12/18	Pro forma 1–12/18	Pro forma 1–12/17	Muutos <sup>1</sup>
Liikevaihto	278,9	278,9	299,1	-7 %	1 058,1	1 080,4	1 185,9	-9 %
Oikaistu liikevoitto	22,3	22,3	25,0	-11%	90,4	90,9	101,5	-10%
Oikaistu liikevoitto-%	8,0 %	8,0 %	8,4 %		8,5 %	8,4 %	8,6 %	
Oikaisuerät	0,1	0,1	4,9	-99	0,8	0,8	4,9	-84
Tilauskanta kauden lopussa	1 508,2	1 508,2	1 337,4	13 %	1 508,2	1 508,2	1 337,4	13 %

<sup>1</sup> Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018

## Loka–joulukuu, POC

Segmentin liikevaihto laski 7 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 278,9 miljoonaa euroa (299,1).

Segmentin oikaistu liikevoitto laski 11 % ja oli 22,3 miljoonaa euroa (25,0), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 8,0 % (8,4). Liikevaihtoon ja oikaistuun liikevoittoon vaikutti vertailukautta alhaisempi myynti. YIT myi kauden aikana 815 asuntoa Suomessa (1 249) ja 433 asuntoa CEE-maissa (543). Kuluttajamyynnin osuus asuntomyynnistä Suomessa oli 57 % (65).

Neljännellä vuosineljänneksellä YIT aloitti 792 asuntoa Suomessa (1 449) ja 572 asuntoa CEE-maissa (364).

Loka–joulukuussa YIT ei myynyt sijoittajille nippukauppoina kuluttajille suunnatuista kohteista asuntoja Suomessa. Aiemmin YCE Housing I -rahastolle myydyistä hankkeista rahasto myi edelleen kuluttajille 89 asuntoa (107).

## Tammi–joulukuu, POC

Segmentin liikevaihto laski edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta 9 % vertailukaudella tehtyjen pääoman vapautustoimenpiteiden sekä vähentyneen sijoitusasuntokysynnän vuoksi ja oli 1 080,4 miljoonaa euroa (1 185,9).

Segmentin oikaistu liikevoitto laski 10 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta, ja oli 90,9 miljoonaa euroa (101,5). Oikaistu liikevoittomarginaali oli 8,4 % (8,6). Liikevaihtoon ja oikaistuun liikevoittoon vaikutti vertailukautta alhaisempi myynti. YIT myi kauden aikana 3 502 asuntoa Suomessa (4 564) ja 1 204 asuntoa CEE-maissa (1 613).

Kuluttajamyynnin osuus asuntomyynnistä Suomessa oli 68 % (77).

Asuntorakentaminen Suomessa, kpl	10–12/18	10–12/17 <sup>1</sup>	Muutos	1–12/18 <sup>1</sup>	1–12/17 <sup>1</sup>	Muutos
Myytyjä	815	1 249	-35 %	3 502	4 564	-23 %
joista kuluttajille aloitetuista kohteista <sup>2</sup>	467	811	-42 %	2 363	3 500	-33 %
Aloitettuja	792	1 449	-45 %	3 793	5 036	-25 %
joista kuluttajille	444	1 123	-60 %	2 654	3 972	-33 %
Valmistuneita	1 295	1 041	24 %	4 510	4 308	5 %
joista kuluttajille	1 131	619	83 %	3 657	2 816	30 %
Rakenteilla kauden lopussa	5 302	6 019	-12 %	5 302	6 019	-12 %
joista myytyjä kauden lopussa, %	56 %	62 %		56 %	62 %	
Myyntissä kauden lopussa	2 777	2 490	12 %	2 777	2 490	12 %
joista valmiita asuntoja	422	203	108 %	422	203	108 %
Taseessa oleva tonttivaranto kauden lopussa, milj. e	222	n/a		222	n/a	
Tonttivaranto kauden lopussa <sup>3</sup> , kerros-m <sup>2</sup>		n/a			n/a	
Loppuunsaattamiskustannus kauden lopussa, milj. e	460	n/a		460	n/a	

<sup>1</sup> YIT:n ja Lemminkäisen yhdistetyt tiedot.

<sup>2</sup> Sisältää asuntorahastoille myytyjä: 10-12/18:0 asuntoa; 10-12/17: 130 asuntoa; 1-12/18: 180 asuntoa; 1–12/17: 487 asuntoa.

<sup>3</sup> Sisältää esisopimukset, vuokratontit ja omistuksessa olevat tontit.

Asuntorakentaminen CEE-maissa, kpl	10–12/18	10–12/17 <sup>1</sup>	Muutos	1–12/18 <sup>1</sup>	1–12/17	Muutos
Myytyjä	433	543	-20 %	1 204	1 613	-25 %
joista kuluttajille	292	201	45 %	950	919	3 %
Rahaston myynnit kuluttajille <sup>1</sup>	89	107	-17 %	404	253	60 %
Aloitettuja	572	364	57 %	1 566	1 545	1 %
Valmistuneita	643	559	15 %	1 427	1 100	30 %
Rakenteilla kauden lopussa	2 440	2 489	-3 %	2 440	2 489	-3 %
joista myytyjä kauden lopussa, %	47 %	63 %		47 %	63 %	
Myyntissä kauden lopussa	1 436	1 054	36 %	1 436	1 054	36 %
joista valmiita asuntoja	130	140	-7 %	130	140	-7 %
Taseessa oleva tonttivaranto kauden lopussa, milj. e	112,1	n/a		112,1	n/a	
Tonttivaranto kauden lopussa, kerros-m <sup>2</sup>	473 578	n/a		473 578	n/a	
Loppuunsaattamiskustannus kauden lopussa, milj. e	140	n/a		140	n/a	

<sup>1</sup> Kuluttajille myydyt asunnot kohteista, jotka YIT on myynyt aikaisemmin YCE Housing I -rahastolle tai yhteisyritykselle ja on jo aiemmin raportoinut sijoittajamyynnin.

## Asuminen Venäjä

Asuminen Venäjä -segmenttiin kuuluvat YIT:n aiempi Asuminen Venäjä -toimialan omaperusteinen asuntorakentaminen, asumisen aikaiset palvelut ja Lemminkäisen Venäjän talonrakentamisen urakointiliiketoiminta ja asumisen aikaiset palvelut. Segmentin liiketoiminta koostuu asuntojen ja kokonaisten asuinalueiden kehittämisestä ja

rakentamisesta Venäjällä. YIT on toiminut Venäjällä yli 55 vuotta. Sillä on sekä omaperusteisia projekteja että urakointia. YIT:llä on pääpaino omaperusteisessa asuntorakentamisessa, mutta huolto- ja ylläpitopalvelujen ja lisäpalvelujen rooli on viime vuosina kasvanut. Lisäksi YIT:llä on kaksi teollisuuspuistohanketta.

### Toimintaympäristö

Venäläiset kuluttajat olivat edelleen varovaisia asunnonostopäätöksissään talouden parantumisesta huolimatta. Kuluttajaluottamus pysyi alhaisella tasolla. Asuntojen kysyntä pysyi vakaana edellisen vuoden lopun tasolla. Asuntojen hintataso oli vakaa tai lievästi laskeva, mikä johtui muun muassa kesällä voimaan

astuneiden asuntokauppalakimuutosten aiheuttamasta tarjontapiikistä.

Uusien asuntojen asuntolainakorot pysyivät alle 10 prosentissa. Venäjän hallitus tukee edelleen kansalaisten asunnonostoa muun muassa vuoden alussa lanseeratun lapsiperheille suunnatun korkotukiohjelman avulla.

Asuminen Venäjä Milj. e	Raportoitu 10–12/18	Pro forma 10–12/18	Pro forma 10–12/17	Muutos	Raportoitu 1–12/18	Pro forma 1–12/18	Pro forma 1–12/17	Muutos <sup>1</sup>
Liikevaihto	126,7	126,7	200,3	-37 %	270,2	274,1	421,0	-35 %
Liikevoitto	-3,8	-3,8	15,3		-36,3	-37,3	1,7	
Liikevoitto-%	-3,0 %	-3,0 %	7,6 %		-13,4 %	-13,6 %	0,4 %	
Oikaistu liikevoitto	-3,8	-3,8	18,5		-31,8	-32,8	4,9	
Oikaistu liikevoitto-%	-3,0 %	-3,0 %	9,2 %		-11,8 %	-12,0 %	1,2 %	
Tilaukskanta kauden lopussa	348,8	348,8	448,6	-22 %	348,8	348,8	448,6	-22 %

<sup>1</sup> Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018.

### Loka–joulukuu, IFRS

Segmentin liikevaihto oli 126,7 miljoonaa euroa (200,3). Oikaistu liikevoitto oli -3,8 miljoonaa euroa (18,5), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli -3,0 % (9,2). Segmentin liikevoitto -3,8 miljoonaa euroa (15,3) ja liikevoittomarginaali oli -3,0 % (7,6). Segmentin liikevaihto ja liikevoitto heikkenivät valmistuneiden asuntojen vertailukautta alhaisemman katetason vuoksi. Liikevoittoa heikensi myös urakkahankkeiden kateheikennykset. Kauden aikana Venäjällä valmistui 2 042 asuntoa (1 321).

Raportoitu liikevaihto vertailukelpoisin valuuttakurssein oli 141,3 miljoonaa euroa, ja raportoitu oikaistu liikevoitto vertailukelpoisin valuuttakurssein oli -3,9 miljoonaa euroa.

Asuntolainalla rahoitettujen kauppojen osuus oli 45 % (51). Joulukuun lopussa YIT vastasi Venäjällä yhteensä yli 38 000 asunnon, 7 400 pysäköintipaikan ja 2 400 liiketilan hullosta, ylläpidosta ja palveluista, eli yhteensä yli 48 000 asiakkaasta.

Tilaukskanta laski 22 % etenkin ruflan heikkenemisen vuoksi ja oli katsauskauden lopussa 348,8 miljoonaa euroa (448,6).

## Tammi–joulukuu, IFRS

Yhtiö saavutti syksyllä 2016 asetetun tavoitteen pienentää Venäjälle asuntorakentamiseen sitoutunutta pääomaa kaikkiaan 6 miljardia ruplaa (noin 80 milj. euroa) vuoden 2018 loppuun mennessä. Uuden strategian julkistuksen yhteydessä YIT ilmoitti, että yhtiön tavoitteena on vähentää Venäjälle sitoutunutta pääomaa aiemmasta edelleen noin 100 miljoonalla eurolla (8 miljardilla ruplalla) strategiakauden 2019-2021 aikana.

Segmentin liikevaihto laski 35 % ja oli 274,1 miljoonaa euroa (421,0). Oikaistu liikevoitto oli -32,8 miljoonaa euroa (4,9), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli -12,0 % (1,2). Segmentin liikevoitto oli -37,3 miljoonaa euroa (1,7) ja liikevoittomarginaali -13,6 % (0,4). Liikevaihtoa pienensi vähäinen valmistuneiden hankkeiden määrä. Segmentin tulosta painoivat urakointiliiketoiminnan projektiheikennykset, valmistuneiden asuntojen vertailukautta alhaisempi katetaso sekä kesäkuussa kirjattu tontinmyyntitappio. Kauden aikana Venäjällä valmistui 2 974 asuntoa (4 523).

Raportoitu liikevaihto vertailukelpoisin valuuttakurssein oli 303,5 miljoonaa euroa, ja raportoitu oikaistu liikevoitto vertailukelpoisin valuuttakurssein oli -35,1 miljoonaa euroa.

YIT hankki vuoden aikana määräysvallan Udobnyje reshenija -yhtiöstä. Udobnyje reshenija -yhtiö tarjoaa Dispatcher 24 -palvelualustalla toimivia kontaktipalveluita isännöinti- ja huoltoyrityksille. Udobnyje reshenija -palvelujen piirissä on yli 300 000 asiakasta. Kaupan myötä YIT kehittää asumisen palvelujaan kohti digitaalista alustaliiketoimintaa.

Toimenpiteet Venäjän liiketoimintojen joustokyvyn lisäämiseksi ja kannattavuuden parantamiseksi pienemmilläkin volyymeillä aloitettiin vuoden 2017 loppupuolella. Segmentin liiketoimintamalli uudistettiin vuoden aikana yhtenäiseksi yhtiöksi aiemmasta holding-rakenteesta. Uudistuksen myötä voitiin vähentää noin 200 toimihenkilöä. Kaikkiaan toimintamallin muutosten ja integraatioon liittyvien kustannussäästöjen vaikutus segmentin vuotuisiin kiinteisiin kuluihin on noin 11 miljoonaa euroa vuoden 2017 tasoon verrattuna. Nämä kuluvähennykset saavutetaan täysimääräisinä vuoden 2019 kolmannella neljänneksellä.

Tavoitteen mukaisella pääoman vapauttamisella oli vuoden aikana merkittävä negatiivinen tulosvaikutus yhtiön pienentäessä erityisesti Moskovan alueella valmiiden myymättömien asuntojen määrää antamalla alennuksia asuntojen myyntihinnoista. Valmiiden myymättömien asuntojen varanto on normalisoitumassa ja tarve vastaaviin alennuksiin on poistunut.

Asuntokauppaa säätelevän lain 214 merkittävät muutokset ovat aiheuttaneet tarpeen konsernin Venäjän toimintojen juridisen yhtiörakenteen uudelleenarvioinnille ja muutoksille. Nämä muutokset on käynnistetty joulukuussa 2018.

Urakkatarjousten hinnoittelu ja hyväksyttävät sopimusperiaatteet muutettiin helmikuussa 2018, jonka jälkeen uusien töiden määrä on merkittävästi vähentynyt. Hankkeiden johtamis- ja raportointiperiaatteet yhtenäistettiin työmaiden hallinta-asteen varmistamiseksi.

Asuminen Venäjä POC, milj.	Raportoitu 10–12/18	Pro forma 10–12/18	Pro forma 10–12/17	Muutos	Raportoitu 1–12/18	Pro forma 1–12/18	Pro forma 1–12/17	Muutos <sup>1</sup>
Liikevaihto	89,3	89,3	115,2	-22 %	287,9	291,7	320,3	-9 %
Oikaistu	-6,0	-6,0	2,1		-22,5	-23,4	4,6	
Oikaistu liikevoitto-	-6,7 %	-6,7 %	1,8 %		-7,8 %	-8,0 %	1,4 %	
Oikaisuerät	0,0	0,0			4,5	4,5	3,2	41 %
Tilaukanta kauden	305,1	305,1	396,1	-23 %	305,1	305,1	396,1	-23 %

<sup>1</sup> Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018.

## Loka–joulukuu, POC

Segmentin liikevaihto laski 22 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 89,3 miljoonaa euroa (115,2). Segmentin oikaistu liikevoitto oli -6,0 miljoonaa euroa (2,1), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli -6,7 % (1,8). Segmentin oikaistu liikevoitto laski

vertailukaudesta urakkahankkeiden kateheikennyksien ja pääoman vapauttamiseksi valmiista asunnoista annettujen alennusten vuoksi.

Venäjällä kappalemääräinen myynti loka–joulukuussa oli 1 184 asuntoa (952).



## Tammi-joulukuu, POC

Segmentin liikevaihto laski 9 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 291,7 miljoonaa euroa (320,3).

Segmentin oikaistu liikevoitto oli -23,4 miljoonaa euroa (4,6), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli -8,0 %

(1,4). Oikaistua liikevoittoa painoivat urakointiliiketoiminnan projektiheikennykset, pääoman vapauttamiseksi annetut alennukset valmiista asunnoista ja kesäkuussa kirjattu tontinmyyntitappio.

Asuntorakentaminen Venäjällä, kpl	10-12/18	10-12/17	Muutos	1-12/18	1-12/17	Muutos
Myytyjä	1 184	952	24 %	3 682	2 899	27 %
Aloitettuja	1 232	533	131 %	3 694	2 525	46 %
Valmistuneita <sup>1</sup>	2 042	1 321	55 %	2 974	4 523	-34 %
Rakenteilla kauden lopussa	5 286	4 628	14 %	5 286	4 628	14 %
joista myytyjä kauden lopussa, %	33 %	30 %		33 %	30 %	
Myyntissä kauden lopussa	4 223	4 228	0 %	4 223	4 228	0 %
joista valmiita asuntoja	683	974	-30 %	683	974	-30 %
Taseessa oleva tonttivaranto kauden lopussa, milj. e	161,7	n/a		161,7	n/a	
Tonttivaranto kauden lopussa <sup>2</sup> , kerros-m <sup>2</sup>	1 546 000	n/a		1 546 000	n/a	
Loppuunsaattamiskustannus kauden lopussa, milj. e	112,0	n/a		112,0	n/a	

<sup>1</sup> Asuntohankkeiden valmistuminen edellyttää viranomaisten myöntämän käyttönoitoluvan.

<sup>2</sup> Sisältää Gorelovon teollisuuspuiston.

Rakenteilla kauden lopussa, kpl	10-12/18	10-12/17	1-12/18	Muutos	1-12/17	Muutos
Pietari	819	588	819	39 %	588	39 %
Moskova	2 428	2 021	2 428	20 %	2 021	20 %
Venäjän alueet	2 039	2 019	2 039	1 %	2 019	1 %

## Toimitilat

Toimitilat-segmentti koostuu aiemmin YIT:n Toimitilat ja infra -toimialaan kuuluneista toimitilarakentamisen ja hankekehityksen liiketoiminnoista sekä Lemminkäisen Suomen talonrakentamisen segmenttiin kuuluneista toimitilarakentamisen, hankekehityksen ja kiinteistöjohtamisen liiketoiminnoista. Pääosa liikevaihdosta tulee Suomesta. Tässä segmentissä YIT:llä on sekä omaperusteisia että urakoituja rakennuskohteita. Omaperusteisissa projekteissa YIT

hankkii toimitiloille käyttäjät ja vuokralaiset sekä kehittää, rakentaa ja realisoii toimitiloja. Omaperusteiset kohteet ovat tyypillisesti toimistoja, liiketiloja tai logistiikka- tai terveydenhoitoalan toimitiloja. Urakointikohteet ovat tyypillisesti julkisia tiloja, teollisuustiloja ja toimitiloja. Uudisrakentamisen lisäksi YIT tekee korjausrakentamista. Segmentin markkina-alueet ovat Suomi, Viro, Latvia, Liettua ja Slovakia.

## Toimintaympäristö

Suomen hyvä markkinatilanne tuki julkisia ja yksityisiä investointeja. Rakentamisen volyyymi oli edelleen korkealla tasolla. Toimitilaurakamarkkina oli edelleen aktiivinen Suomen kasvukeskuksissa ja erityisesti pääkaupunkiseudulla. Vuokralaiskysyntä on hyvällä tasolla Helsingin seudulla, johon myös sijoittajakysyntä pääasiassa kohdistuu. Toimitilojen vuokratasot pysyivät hyvällä tasolla Suomessa ja Baltiassa.

Baltian maissa ja Slovakiassa toimitilojen sijoittajakysyntä oli hyvää. Baltian maissa urakamarkkina on pysynyt vakaana.

Toimitilat Milj. e	Raportoitu 10–12/18	Pro forma 10–12/18	Pro forma 10–12/17	Muutos	Raportoitu 1–12/18	Pro forma 1–12/18	Pro forma 1–12/17	Muutos <sup>1</sup>
Liikevaihto	438,7	438,7	279,7	57 %	1 024,7	1 045,2	902,2	16 %
Liikevoitto	56,0	56,0	28,9	94 %	67,6	67,3	45,6	48 %
Liikevoitto-%	1,3 %	12,8 %	10,3 %		6,6 %	6,4 %	5,1 %	
Oikaistu liikevoitto	56,1	56,1	34,7	62 %	68,1	67,8	51,5	32 %
Oikaistu liikevoitto-%	12,8 %	12,8 %	12,4 %		6,6 %	6,5 %	5,7 %	
Tilaukanta kauden lopussa	1 326,9	1 326,9	1 306,8	2 %	1 326,9	1 326,9	1 306,8	2 %

<sup>1</sup> Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018.

Toimitilat	12/18	9/18
Taseessa oleva tonttivaranto, milj. e	84,1	101,2
Tonttivaranto, kerros-m <sup>2</sup>	741 877	651 260
Loppuunsaattamiskustannus, milj. e	0,22	99,9

### Loka–joulukuu

Segmentin liikevaihto kasvoi 57 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 438,7 miljoonaa euroa (279,7). Oikaistu liikevoitto oli 56,1 (34,7) miljoonaa euroa, ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 12,8 % (12,4). Segmentin liikevoitto kasvoi 94 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta 56,0 miljoonaan euroon (28,9), ja liikevoittomarginaali oli 12,8 % (10,3).

Liikevaihtoa ja liikevoittoa kasvattivat kiinteistömyynnit. YIT myi kauden aikana Helsingin Pasilassa rakenteilla olevat Triplan Workery-toimistot yhtenä kokonaisuutena Commerz Realille sekä Vilnassa, Liettuassa sijaitsevan Duetto II -toimistorakennuksen Baltic Horizon -sijoitusrahastolle. Triplan toimistojen myynti on YIT:n historian suurin yksittäinen kiinteistökauppa toimistokiinteistöstä. Kauppahinnan maksu tapahtuu valmiusasteen mukaan siten, että YIT vastaanotti ensimmäisen maksuerän vuonna 2018 ja loput kauppahinnasta maksetaan erissä valmiusasteen kertymisen mukaan.

Suuret hankkeet, kuten Tripla-hanke, etenivät suunnitellusti.

Tilaukanta oli katsauskauden lopussa 1 326,9 miljoonaa euroa (1 306,8).

### Tammi–joulukuu

Segmentin liikevaihto kasvoi 16 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 1 045,2 miljoonaa euroa (902,2). Oikaistu liikevoitto oli 67,8 miljoonaa euroa (51,5), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 6,5 % (5,7). Segmentin liikevoitto kasvoi 48 % edellisvuoden vastaavasta ajanjaksosta 67,3 miljoonaan euroon (45,6). Tulosta paransivat viimeisellä vuosineljänneksellä toteutuneet Triplan Workery-toimistojen sekä Duetto II -toimistorakennuksen myynnit.

Yhtiön osittain tai kokonaan omistamat rakennushankkeet eivät tulouta rakennusurakasta liikevaihtoa eivätkä tulosta YIT:n omistuksen osalta rakennusaikana.

## Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projekti, sijainti	Hankkeen kokonaisarvo, milj. e	Projektin tyyppi	Valmistusaste, %	Arvioitu valmistuminen	Myyty/ myynnissä/ urakointi
Triplan kauppakeskus, Mall of Tripla, Helsinki	600	kauppa	75 %	9/19	YIT:n omistus 38,75 %
Triplan toimistot West ja East, Helsinki	n/a	toimisto	69 %, 56 %	Q1/20	myyty
Finavian terminaali-laajennus, Vantaa	200	lentoasema	77 %	12/19	urakointi
Triplan hotelli, Helsinki	88	hotelli	66 %	3/20	myyty
Myllypuron kampus, Helsinki	73	julkinen tila	78 %	8/19	urakointi

## Infraprojektit

Infraprojektit-segmentin muodostavat YIT:n Toimitilat ja infra -toimialan Infrapalvelut-divisioona Kunnossapito-yksikköä lukuun ottamatta sekä Lemminkäisen Infraprojektit-segmentti. Toiminta kattaa teiden, siltojen, rautateiden ja metroasemien sekä satamien ja pysäköintilaitosten samoin kuin voimalaitosten, vesilaitosten ja teollisuustilojen rakentamisen. YIT

tarjoaa myös tuulivoimaloiden perustamisratkaisuja ja niihin liittyviä palveluja ja ylläpitoa. Lisäksi YIT louhii tunneleita ja kaivoksia sekä vahvistaa maaperää erilaisia menetelmiä käyttäen. Segmentti toimii Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Virossa, Latviassa ja Liettuassa.

## Toimintaympäristö

Kaupungistuminen, teollisuuden investoinnit sekä investoinnit energia- ja liikenneinfrastruktuuriin ovat pitäneet vaativan infrarakentamisen kysynnän hyvällä tasolla. Etenkin Ruotsissa ja Norjassa markkina oli edelleen vahva, ja molemmissa maissa on käynnissä tai suunnitteilla useita suuria infrahankkeita sekä teollisuuden investointeja.

Suomessa infrarakentamisen kasvu on taittunut uusien rakennushankkeiden aloitusten vähentymisen myötä etenkin katsauskauden loppupuolella. Valtion budjettiehdotuksessa investointeja infrastruktuuriin ollaan pienentämässä 500 miljoonalla eurolla verrattuna vuoteen 2018. Baltian maissa markkinan kasvu on jatkunut.

Infraprojektit Milj. e	Raportoitu	Pro forma	Pro forma	Muutos	Raportoitu	Pro forma	Pro forma	Muutos <sup>1</sup>
	10–12/18	10–12/18	10–12/17		1–12/18	1–12/18	1–12/17	
Liikevaihto	176,3	176,3	202,7	-13 %	590,5	612,4	686,0	-11 %
Liikevoitto	-1,7	-1,7	5,8		-5,3	-8,2	17,4	
Liikevoitto-%	-1,0 %	-1,0 %	2,9 %		-0,9 %	-1,3 %	2,5 %	
Oikaistu liikevoitto	-1,4	-1,4	5,8		-4,7	-7,6	17,4	
Oikaistu liikevoitto-%	-0,8 %	-0,8 %	2,9 %		-0,8 %	-1,2 %	2,5 %	
Tilaukanta kauden lopussa	579,6	579,6	471,0	23 %	579,6	579,6	471,0	23 %

<sup>1</sup> Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018.

## Loka–joulukuu

Segmentin liikevaihto laski 13 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 176,3 miljoonaa euroa (202,7). Oikaistu liikevoitto oli -1,4 miljoonaa euroa (5,8), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli -0,8 % (2,9). Segmentin liikevoitto laski edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli -1,7 miljoonaa euroa (5,8), ja liikevoittomarginaali oli -1,0 % (2,9). Liikevoitto laski vertailukaudesta alhaisemman liikevaihdon sekä tiettyihin vanhoihin projekteihin liittyvien kateheikennysten vuoksi.

Tilaukanta oli katsauskauden lopussa 579,6 miljoonaa euroa (471,0).

## Tammi–joulukuu

Segmentin liikevaihto laski 11 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 612,4 miljoonaa euroa (686,0). Oikaistu liikevoitto oli -7,6 miljoonaa euroa (17,4), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli -1,2 % (2,5). Segmentin liikevoitto laski edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli -8,2 miljoonaa euroa (17,4), ja liikevoittomarginaali oli -1,3 % (2,5).

Liikevaihtoa laskivat erityisesti Suomen vertailukautta pienemmät volyymit. Liikevoitto laski vertailukaudesta alhaisemman liikevaihdon, tiettyihin vanhoihin projekteihin liittyvien kateheikennysten vuoksi sekä vanhan tilaukannan keskimäärin alhaisen projektikannattavuuden takia. Vuoden alusta alkaen saatujen uusien tilausten kannattavuus on hyvällä tasolla vahvistaen vähitellen tilaukannan keskikannattavuutta. Liikevoittoa heikensi myös kolmannella vuosineljänneksellä hovi oikeuden päätöksen perusteella kirjatut lisäkustannukset Niittykummun metrotunnelien rakentamiseen liittyvässä kiistassa.

Yhtiö käynnisti kesällä toimenpideohjelman segmentin myyntimixin ja kilpailukyvyyn parantamiseksi. Lisäksi resursseja allokoidaan sellaisille liiketoiminta-alueille, jossa kysyntä on hyvä.

## Suurimmat käynnissä olevat infraurakkahankkeet

Projekti, sijainti	Hankkeen kokonaisarvo, milj. e	Valmistusaste, %	Arvioitu valmistuminen
E 18 Hamina-Vaalimaa -moottoritie	~260	99 %	5/19
Blominmäen jätevedenpuhdistamo, Espoo	~206	10 %	2/22
Tampereen Raitiotieallianssi, Tampere	~110	61 %	12/21
Kultakaivos, Rimpin kaivosalue, Kittilä	~35	37 %	12/21
Soukka metroasema, Espoo	~35	7 %	6/22

## Päällystys

Päällystys-segmentti koostuu Lemminkäisen Päällystys-segmentistä sekä YIT:n Teiden kunnossapito-yksiköstä. Segmentin toimintoja ovat päällystäminen ja kiviainestuotanto sekä stabilointi, murskaus ja tiivistys. Segmentin toimintoihin kuuluu myös tie- ja katuverkoston ylläpito. Yhtiö toteuttaa yhteistyössä asiakkaidensa kanssa kulkuväyliä myös erityisen vaativissa kohteissa kuten lentokenttien

kiitoteillä, joihin liittyy erityisiä laatuvaatimuksia. Noin puolet segmentin liikevaihdosta kertyy valtioiden ja kuntien julkisista hankinnoista. Päällystys ja kiviainestuotanto ovat pääomavaltaisia liiketoimintoja, jotka sitovat pääomaa koneisiin ja laitteisiin, maa-alueisiin ja lyhytaikaisiin varoihin. Päällystys-segmentti toimii Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Venäjällä.

## Toimintaympäristö

Sääolosuhteiden vuoksi päällystysliiketoiminta on yhtiön toiminta-alueella vähäistä ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Päällystysesonki ajoittuu kesäkuun alun ja lokakuun lopun välille.

Suomen valtion päällystysvolyymit laskivat hieman edellisvuoden tasolta. Ruotsissa markkinatilanne oli hyvä, ja Norjassa valtion investoinnit kasvoivat. Tanskassa hintakilpailu pysyi kireänä.

Päällystys Milj. e	Rapor- toitu 10–12/18	Pro forma 10–12/18	Pro forma 10–12/17	Muutos	Rapor- toitu 1–12/18	Pro forma 1–12/18	Pro forma 1–12/17	Muutos <sup>1</sup>
Liikevaihto	189,6	189,6	191,2	-1 %	712,9	723,2	768,9	-6 %
Liikevoitto	-3,5	-3,5	-6,9	-48 %	4,3	-9,5	4,7	
Liikevoitto-%	-1,9 %	-1,9 %	-3,6 %		0,6 %	-1,3 %	0,6 %	
Oikaistu liikevoitto	-0,7	-0,7	-6,9	90 %	14,5	2,7	4,7	-43 %
Oikaistu liikevoitto-%	-0,4 %	-0,4 %	-3,6 %		2,0 %	0,4 %	0,6 %	
Tilaukanta kauden lopussa	449,2	449,2	411,8	9 %	449,2	449,2	411,8	9 %

<sup>1</sup> Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018.

## Loka–joulukuu

Segmentin liikevaihto oli viime vuoden tasolla ja oli 189,6 miljoonaa euroa (191,2). Oikaistu liikevoitto oli -0,7 miljoonaa euroa (-6,9), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli -0,4 % (-3,6). Segmentin liikevoitto oli -3,5 miljoonaa euroa (-6,9).

Liikevoittoa paransi onnistunut kauden lopetus sekä vertailukautta parempi tulos Ruotsista ja Norjasta, joissa, yhtiö sulki alkuvuonna useita kannattamattomia asfalttiasemia.

Tilaukanta oli katsauskauden lopussa 449,2 miljoonaa euroa (411,8).

## Tammi–joulukuu

Segmentin liikevaihto laski 6 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 723,2 miljoonaa euroa (768,9). Liikevaihto laski vertailukaudesta, sillä yhtiö sulki alkuvuonna useita kannattamattomia asfalttiasemia Etelä-Ruotsissa ja Norjassa, mikä pienensi volyymeja.

Segmentin oikaistu liikevoitto oli 2,7 miljoonaa euroa (4,7), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 0,4 % (0,6). Segmentin liikevoitto oli -9,5 miljoonaa euroa (4,7).

Liikevoittoon sisältyy 12,2 miljoonaa euroa oikaisueriä, jotka liittyvät Skandinavian liiketoimintojen uudelleen järjestelyyn sekä liiketoiminnan tervehdyttämiseen. Ruotsissa ja Norjassa tehtiin mittavia toimenpiteitä operatiivisen tehokkuuden parantamiseksi, ja alkuvuoden aikana muun muassa henkilövähennykset olivat yhteensä noin 150 henkilötyövuotta.

## Kiinteistöt

Kiinteistöt-segmentti perustettiin 1.1.2018. Segmentin tavoitteena on parantaa yhteisprojektien raportoinnin näkyvyyttä, parantaa kykyä toteuttaa suuria projekteja yhdessä yhteistyökumppaneiden kanssa sekä mahdollistaa vuokratuottorahavirtaa kerryttävän projektiportfolion luominen. Pitkällä aikavälillä YIT pyrkii jatkamaan käytäntöä, jonka mukaan omistukset myydään lopullisille sijoittajille, kun aika on tähän sopiva.

Segmentin tuotot kertyvät sijoitusten omistamisesta eli vuokratuotoista sekä tulevaisuudessa kohteiden valmistumisen jälkeen sijoitusomaisuuden arvomuutoksista sekä myynnistä. Lisäksi segmentti saa mahdollisesti tuottoja erilaisista

palvelusopimuksista, jotka liittyvät sen osittain omistamien omaisuusserien hallintaan tai hankintaan. Segmentin liikevaihto on tyypillisesti vähäinen. Sen sijaan yhteisyritysten tai osakkuusyhtiöiden kuten rahastorakenteiden saamat vuokratuotot tai niiden omistamien kiinteistöjen arvomuutokset tai realisoinnista syntyvät myyntivoitot näkyvät segmentin tuloslaskelmassa liikevaihdon alapuolella rivillä Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta. Nämä toiminnot muodostavat merkittävimmän osan segmentin tuotoista. Kiinteistöhankeista voi myös tulla korkotuottoja, jos osakkuusyhtiöitä rahoitetaan vieraalla pääomalla.

## Toimintaympäristö

Sijoittajien kiinnostus Suomen keskeisimmissä kasvukeskuksissa sijaitsevia toimitilakohteita kohtaan oli hyvällä tasolla. Asuntosijoittajien kiinnostus pysyi vakaana. Toimistojen ja liiketilojen tuottovaatimukset

laskivat pääkaupunkiseudulla, ja prime-toimistokohteiden vuokratasot kasvoivat Helsingin keskustassa.

Kiinteistöt Milj. e	Rapor- toitu	Pro forma	Pro forma	Muutos	Rapor- toitu	Pro forma	Pro forma	Muutos <sup>1</sup>
	10–12/18	10–12/18	10–12/17		1–12/18	1–12/18	1–12/17	
Liikevaihto	0,0	0,0			0,0	0,0		
Liikevoitto	27,9	27,9	0,2		26,9	26,9	-0,5	
Liikevoitto-%								

<sup>1</sup> Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018.

Milj. e	Raportoitu 12/18	Raportoitu 9/18	Muutos	Pro forma 12/17
Oman pääoman ehtoiset investoinnit ja investointisitoumukset	164	167	-2 %	n/a
joista jo sijoitettu osakkuus- ja yhteisyrityksiin	154	151	2 %	n/a

## Hankkeet

Kumppanuus	Yhteistyömalli	YIT:n oman pääoman ehtoiset sijoitus- sitoumukset	Kokonais- sijoitus- kapasiteetti, arvio, milj. euroa	YIT:n omistus- osuus	Lisätietoja
Regenero Oy	Hanke- kehitysyhtiö	18 <sup>1</sup>	800 <sup>2</sup>	50 %	Omistajina YIT ja HGR Property Partners. Regenero omistaa mm. Espoon Keilaniemessä sijaitsevan pääkonttorikiinteistön, jonka vuokrausaste on yli 70 %. Pääomasijoitukset Regeneroon tehdään kunkin hankkeen tarpeen mukaan.
Triplan kauppakeskus, Mall of Tripla	Kauppa- keskus- kiinteistöyhtiö	117	600	38,75 %	Triplan hybridihankkeen kauppakeskus Keski-Pasilassa Helsingissä. Yhteisyrityksen muodostavat YIT, Ilmarinen (38,75 %), Conficap (15 %) ja Fennia (7,5 %). Hankkeen vuokrausaste noin 86 %, vuokrattava pinta-ala 85 000 m <sup>2</sup> .
E18 Hamina- Vaalimaa - moottoritie	Tieyhtiö	5	235	20 %	Meridiam Infrastructure Finance II S.á.r.l omistaa Tieyhtiö Vaalimaasta 80 %, ja YIT:n omistusosuus yhtiössä on 20 %. Kunnossapitosopimus 2034 saakka.
YCE Housing I - rahasto	Hankekehitys- rahasto	15	100	40 %	Rahastossa asuntohankkeita Slovakiassa, Tšekissä, Liettuassa ja Virossa. YIT rakentaa rahaston omistamat hankkeet ja vastaa asuntojen myynnistä edelleen kuluttajille. Omistajina YIT:n lisäksi Ilmarinen (30 %) sekä ryhmä suomalaisia sijoittajia. Rahaston oma pääoma on noin 37 miljoonaa euroa.
ÅB Lunastustontti I Ky	Tonttirahasto	10	100	20 %	Asuntotonttirahasto Suomessa. YIT vastaa tonttien etsinnästä rahastoon. YIT kehittää, rakentaa ja myy asuntoja, jotka rakennetaan rahaston omistamille tonteille. YIT omistaa 20 % rahastosta, muut sijoittajat ovat Varma (40%) ja Ålandsbanken (40%). Rahaston oman pääoman osuus on 50 miljoonaa euroa.

<sup>1</sup>YIT:n olemassa oleva pääomasijoitus Regeneroon.

<sup>2</sup>Sisältää Keilaniemenrannan aluekehityshankkeen kokonaisuudessaan.

## Loka–joulukuu

Joulukuussa YIT, HGR Property Partners ja niiden yhteisyritys Regenero myivät Tietotie 6 -kiinteistön Espoon Otaniemestä eQ Hoivakiinteistöt -erikoissijoitusrahastolle. Kauppahintaa ei osapuolten yhteisestä sopimuksesta julkisteta. Regeneron omistusosuus Tietotie 6 -kiinteistöstä oli noin 40 prosenttia, YIT:n ja HGR Property Partnersin suorat omistusosuudet olivat kumpikin noin 30 prosenttia. YIT raportoi kiinteistökaupan Kiinteistöt-segmentissä sekä korjausrakentamisurakan Toimitilat-segmentissä.

YIT allekirjoitti sopimukset Prahassa, Tšekissä sijaitsevan Ranta Barrandov I -hankkeen ja Riiassa, Latviassa sijaitsevan Green City I -hankkeen myymisestä YCE Housing I -rahastolle. Hankkeet ovat kyseisen rahaston viimeiset ja täyttävät samalla sen sijoituskapasiteetin. Rahaston sijoituskausi päättyi vuoden 2018 lopussa.

Suurin Kiinteistöt-toimialan alla raportoitava hanke on Triplan kauppakeskus, Mall of Tripla. Hanke eteni suunnitellusti. Kauden aikana Kiinteistöt-segmentin alla raportoitavien kohteiden vuokraus eteni hyvin. Triplan kauppakeskus oli kauden lopussa noin 86 %:sti vuokrattu.

## Tammi–joulukuu

E18 Hamina-Vaalimaa -moottoritiehanke otettiin käyttöön alkuvuonna. Hanke toteutettiin elinkaarimallilla (PPP). Meridiam Infrastructure Finance II S.á.r.l omistaa Tieyhtiö Vaalimaasta 80 %, ja YIT:n omistusosuus yhtiössä on 20 %. Tieyhtiö Vaalimaa on solminut nyt valmistuneen rakennushankkeen lisäksi kunnossapitoa koskevat urakkasopimukset YIT:n kanssa. Tieyhtiö vastaa tien kunnossapidosta vuoteen 2034 saakka.

YIT:n omistusosuus hankekehitystä varten luodussa Regenero-osakkuusyhtiössä raportoidaan osana Kiinteistöt-segmenttiä. YIT, HGR ja Regenero myivät kauden aikana Tietotie 6-kiinteistön ja Regenero kehittää muun muassa Espoon Keilaniemessä sijaitsevaa pääkonttorikiinteistöä. Keilaniemen kiinteistökehitys Oy, Regeneron kokonaan omistama tytäryhtiö, laski

toukokuussa liikkeeseen kolmevuotisen 100 miljoonan euron vakuudellisen joukkovelkakirjalainan. Joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlasku on ensimmäinen suuren kiinteistökehityshankkeen joukkovelkakirjalaina Suomessa, ja siitä saatavat varat käytetään olemassa olevien lainojen uudelleenrahoittamiseen, kiinteistökehitykseen sekä Keilaniemen alueen kaupalliseen kehittämiseen.

YIT:n omistusosuus YIT:n ja suomalaisen sijoittajaryhmän perustamasta YCE Housing I -rahastosta raportoidaan osana Kiinteistöt-segmenttiä. Rahasto sijoittaa asuntokehityskohteisiin Tšekissä, Slovakiassa, Puolassa, Virossa, Latviassa ja Liettuassa. Rahaston odotetaan toteuttavan toimintakautensa aikana yli kymmenen hanketta ja noin tuhat asuntoa, jotka myydään ensisijaisesti yksityisille asunnonostajille YIT:n toimiessa välittäjänä. YIT tulouttaa rahaston voittoa omistussuhteensa mukaisella osuudella omien tilinpäätöksenlaadintaperiaatteidensa mukaisesti, ja voitto raportoidaan Kiinteistöt-segmentin alla. Rahaston sijoituskausi päättyi vuoden 2018 lopussa. Noin kaksi vuotta kestäneen yhteistyön aikana YCE Housing I -rahastolle on myyty yhteensä 12 hanketta, joiden investointiarvo on yhteensä lähes 160 miljoonaa euroa.

Huhtikuussa perustettu asuntotontteihin Suomessa sijoittava tonttirahasto jatkoi tontti-investointejaan suunnitellusti. Rahastossa oman pääoman ehtoisina sijoittajina ovat YIT (20 %), Varma (40 %) ja Ålandsbanken (40 %); Ålandsbanken vastaa rahaston hallinnoinnista. YIT vastaa sijoituskelpoisten tonttien etsinnästä rahastoon, ja Ålandsbanken hallinnoijana toteuttaa sijoitukset. YIT tulouttaa rahaston voittoa omistusosuutensa mukaisella osuudella omien tilinpäätöksenlaadintaperiaatteidensa mukaisesti. YIT rakentaa asuintaloja omaperusteisesti tonttirahaston omistamille tonteille ja asukkailla on mahdollisuus lunastaa tonttiosuutensa osittain tai kokonaan haluamallaan ajanhetkellä.

Katsauskaudella viimeinen erä omaa pääomaa sijoitettiin Mall of Tripla-hankeeseen, johon oman pääoman osuus on nyt kokonaisuudessaan sijoitettu.

# Henkilöstö

Henkilöstö segmentteittäin	12/18	9/18	Muutos, henkilöä	12/17
Asuminen Suomi ja CEE	2 632	2 812	-180	2 250
Asuminen Venäjä	1 424	1 451	-27	1 763
Toimitilat	1 177	1 109	68	1 733
Infraprojektit	1 811	1 954	-143	1 793
Päällystys	1 672	2 512	-840	1 822
Kiinteistöt	2	2	0	
Konsernipalvelut	352	365	-13	360
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>9 070</b>	<b>10 205</b>	<b>-1 135</b>	<b>9 721</b>

Henkilöstö maantieteellisellä jaolla	12/18	9/18	Muutos, henkilöä	12/17
Suomi	5 034	5 855	-821	5 398
Venäjä	1 740	1 800	-60	2 048
CEE-maat	1 539	1 638	-99	1 442
Skandinavia	757	912	-155	833
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>9 070</b>	<b>10 205</b>	<b>-1 135</b>	<b>9 721</b>

Tammi–joulukuussa konsernin palveluksessa oli keskimäärin 9 900 henkilöä (9 906). Henkilöstömäärän raportoinnissa käytetään työsuhteessa läsnä olevien henkilöiden lukumääriä.

Helmikuussa YIT tiedotti aloittavansa yhteistoimintaneuvottelut yhdistyneen yhtiön organisoitumiseksi. Yhteistoimintaneuvottelut päättyivät maaliskuun lopussa, ja päätökset rakennemuutoksista tehtiin huhtikuun alussa. Päällekkäisyyksistä ja tehostamisesta johtuvia irtisanomisia kohdistui Suomessa korkeintaan 120 henkilöön. Lisäksi henkilöstövähennyksiä toteutui saman verran luonnollisena poistumana, eläköitymisinä ja määräaikaissuoksia päättämällä. Muissa toimintamaissa integraatioon liittyvä organisoituminen vähensi noin 200 henkilöä pääasiassa Venäjällä.

Konsernin henkilöstömäärän lasku syyskuun lopusta johtuu pääsääntöisesti harjoittelijoiden ja kausityöntekijöiden määrän laskusta, työsuhteiden päättymisestä sekä Venäjän organisaatiomuutoksesta. Lisäksi yhteistoimintaneuvotteluiden vuoksi irtisanottujen henkilöiden työsuhteet ovat suurimmalta osalta päättyneet, eivätkä nämä henkilöt ole enää mukana joulukuun henkilöstömäärässä.

Asuminen Suomi ja CEE sekä Toimitilat -segmenteissä on tapahtunut suunnitellusti sisäistä siirtymää segmenttien välillä ja toimintamallin muutoksista johtuen segmenteistä on siirrytty henkilöstöä myös konsernipalveluihin.

Henkilöstökulut olivat yhteensä 527,2 miljoonaa euroa. YIT:n osakepohjaisen kannustinjärjestelmän kustannusvaikutus oli 2,3 miljoonaa euroa.

Työturvallisuuden avaintunnusluku, tapaturmat miljoonaa työtuntia kohti (LTIF), oli 9,7. Tapaturmataajuus lasketaan jakamalla vähintään yhden päivän työkyvyttömyyden aiheuttaneiden työpaikkatapaturmien lukumäärä miljoonaa tehtyä työtuntia kohden. Tapaturmataajuus on laskettu viimeisimmän 12 kuukauden keskiarvolla.

YIT Oyj:n hallitus päätti 16.3.2017 käynnistää kolmesta ansaintavuodesta koostuvan avainhenkilöiden osakepohjaisen kannustinjärjestelmän. Vuosien 2017–2019 osakeohjelmassa ansaintajaksija ovat kalenterivuodet 2017, 2018 ja 2019. Mahdollinen palkkio määräytyy YIT Oyj:n hallituksen vuosittain kullekin ansaintajaksolle päättämien mittareiden ja niille asetettujen tavoitetasojen perusteella. Järjestelmän keskeisenä mittarina on sijoitetun pääoman tuotto (2017: ROI, 2018: ROCE). Tämän rinnalle on vuosille 2017 ja 2018 asetettu konsernin asiakaspalautetta kuvaavaan nettosuositeluindeksiin (NPS) liittyvä tavoite.

YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisestä johtuen YIT:n Hallitus nimitti 1.2.2018 seuraavat aiemmin Lemminkäisen konsernin johtoryhmän jäsenet YIT:n johtoryhmään: Ilkka Salonen, talousjohtaja, toimitusjohtajan sijainen, Jan Gustafsson, strategia- ja kehitysjohtaja, Harri Kailasalo, Infraprojekti-segmentin johtaja sekä Heikki Vuorenmaa, Päällystys-segmentin



johtaja. Yhdistyneen yhtiön johtoryhmässä jatkoivat seuraavat YIT:n johtoryhmän jäsenet: Kari Kauniskangas, toimitusjohtaja, Antti Inkilä, Asuminen Suomi ja CEE -segmentin johtaja, Teemu Helppolainen, Asuminen Venäjä -segmentin johtaja, Juha Kostiainen, johtaja, kaupunkikehitys, Esa Neuvonen, Toimitilat- ja Kiinteistöt -segmenttien johtaja. Neuvonen toimi

aiemmin YIT:n talousjohtajana. Juhani Nummi, johtaja, integraatio. Nummi toimi aiemmin YIT:n strategia- ja kehitysjohtajana sekä Pii Raulo, henkilöstöjohtaja.

Yhtiö tiedotti 15.8. johtoryhmän jäsenen, strategia- ja kehitysjohtaja Jan Gustafssonin, eroavan yhtiön palveluksesta 31.10.2018. Gustafssonin tehtävät jaettiin muiden YIT:n johtoryhmän jäsenten kesken.

## Pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet

YIT:n hallitus vahvisti syyskuussa yhtiön uuden strategian vuosille 2019–2021.

Pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet	Tavoitetaso
Sidotun pääoman tuotto (ROCE)	>12 %
Velkaantumisaste (gearing)	30–50 %
Osakekohtainen osinko	Vuosittain kasvava

## Strategia 2019–2022

YIT:n hallitus vahvisti syyskuussa yhtiön uuden strategian vuosille 2019–2021. YIT:n strategian tavoitteena on kannattavuuden parantaminen ja taloudellisen vakauden vahvistaminen. Yhtiön kasvun ja rakenteellisen kannattavuuden lähteet ovat kaupunkikehitys sekä suhdanteita kestävä liiketoimintot. Näitä painopisteitä tukevia menestyksen kulmakiviä ovat (1) huippusuoritus, (2) pääomatehokkuus, (3) menestyminen asiakkaiden ja kumppaneiden kanssa sekä (4) onnelliset ihmiset.

Strategia rakentuu vahvojen megatrendien, kaupungistumisen, kestävä kehityksen sekä

digitalisaation, varaan. YIT:n ja Lemminkäisen integraation onnistuminen, yhteisten toimintatapojen ja yhteisen kulttuurin luominen sekä synergiahyötyjen saavuttaminen muodostavat tärkeän osan yhtiön menestyksen kulmakivistä.

Yhtiön strategia lähtee siitä, että jokainen segmentti on kilpailukykyinen omassa liiketoiminnassaan markkina-alueellaan segmenteissä tehtävän kehitystyön avulla. Lisäksi YIT toteuttaa strategiaansa kolmella yhteisellä kehitysohjelmalla: Performance, Customer Focus ja Green Growth.

## Yhtiökokouksen päätökset

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 16.3.2018. YIT julkaisi pörssitiedotteet yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä 16.3.2018.

Pörssitiedotteet ja hallituksen jäsenten esittely ovat luettavissa YIT:n verkkosivuilla.

# Osakkeet ja omistajat

Yhtiöllä on yksi osakesarja. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa ja saman suuruiseen osinkoon.

## Osakepääoma ja osakkeiden määrä

Sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröinnin myötä 1.2.2018 YIT:n osakkeiden lukumäärä nousi yhteensä 211 099 853 osakkeeseen ja osakepääomaa korotettiin 500 000 eurolla 149 716 748,22 euroon. Lemminkäisen osakkeenomistajille annettiin sulautumisvastikkeena 3,6146 YIT:n uutta osaketta jokaista omistamaansa Lemminkäisen osaketta kohden, eli yhteensä 83 876 431 YIT:n uutta osaketta.

YIT:n osakepääoma oli vuoden 2018 alussa 149 216 748,22 euroa (2017: 149 216 748,22), ja osakkeiden lukumäärä oli 127 223 422 kappaletta (2017: 127 223 422). Kauden lopussa 31.12.2018 osakkeita oli yhteensä 211 099 853.

## Omat osakkeet ja hallituksen valtuudet

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous valtuutti 16.3.2018 hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankinnasta ja osakeanneista hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Valtuutus on voimassa 30.6.2019 saakka.

YIT:llä oli vuoden 2018 alussa hallussaan 1 408 213 kappaletta yhtiön omia osakkeita. YIT Oyj:n hallitus päätti 26.4.2018 suunnatusta maksuttomasta osakeannista, jossa 306 159 YIT Oyj:n osaketta luovutettiin vastikkeetta osakepalkkiojärjestelmään 2014–2019 kuuluville avainhenkilöille sen ehtojen mukaisesti. Yhtiön hallitus päätti 18.9.2018 suunnatusta maksuttomasta osakeannista, jossa luovutettiin enintään 50 911 YIT Oyj:n osaketta, Lemminkäisen pitkän aikavälin osakepohjaisen kannustinjärjestelmän ansaintajakson 2016 palkkion maksamista varten. YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisen yhteydessä yhtiöt sopivat maksavansa Lemminkäisen pitkäaikaisen kannustinjärjestelmän perusteella ansaitut maksamattomat osakepalkkiot YIT:n osakkeina. YIT hankki marraskuussa Vahva Sora Oy:n koko osakekannan. Vahva Sora omisti 700 YIT:n osaketta, jotka siirtyivät kaupan myötä YIT:n haltuun. Maksuttomien osakeantien ja Vahva Sora Oy:n kaupan jälkeen yhtiöllä oli joulukuun lopussa hallussaan 1 051 843 omaa osaketta.

Katsauskauden aikana yhtiölle ei palautunut osakkeita.

## Kaupankäynti osakkeella

YIT:n osakkeen avauskurssi oli vuoden 2018 ensimmäisenä kaupankäyntipäivänä 6,40 euroa. Osakkeen päätöskurssi katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 28.12.2018 oli 5,11 euroa. Osakekurssi laski katsauskauden aikana noin 20 %. Osakkeen ylin kurssi katsauskauden aikana oli 7,25 euroa, alin 4,56 euroa ja keskipurssi 5,70 euroa. Osakkeita vaihdettiin Nasdaq Helsingissä katsauskauden aikana noin 228,5 miljoonaa kappaletta (155,0). Vaihdon arvo oli noin 1 303 miljoonaa euroa (1 075), lähde: Nasdaq Helsinki.

YIT:n osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla katsauskauden aikana noin 213,0 miljoonaa kappaletta (126,0), mikä vastaa noin 48 prosenttia (45) osakkeen koko kaupankäyntimäärästä, lähde: Fidessa Fragmentation Index.

Osakekannan markkina-arvo katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 28.12.2018 oli 1 073,3 miljoonaa euroa (801,4). Osakekannan markkina-arvo on laskettu ilman yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

## Osakkeenomistajien määrä ja liputusilmoitukset

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli joulukuun lopussa 46 704 (43 619). Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli joulukuun lopussa 13,8 % osakkeista (16,0).

YIT Oyj vastaanotti katsauskaudella kolme arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaista liputusilmoitusta: 1.2.2018 ilmoituksen, jonka mukaan PNT Group Oy:n omistus YIT:stä on ylittänyt 5 prosentin rajan, sekä 26.6.2018 ilmoituksen, jonka mukaan Virala Oy Ab:n omistus YIT:stä on ylittänyt 5 prosentin rajan. YIT Oyj vastaanotti 17.8.2018 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen, jonka mukaan Virala Oy Ab:n omistus YIT:stä on ylittänyt 10 prosentin rajan. Tiedotteen mukaan Virala Oy Ab:n omistus on välillinen ja tiedotteessa mainitut osakkeet olivat ilmoituksen mukaan Tercero AB:n hallinnassa.

## Johdon liiketoimet

YIT:n johdon YIT:n arvopapereita koskevat liiketoimet katsauskauden ajalta on julkaistu pörssitiedotteina, ja ne ovat luettavissa YIT:n verkkosivuilla.

# Liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit

YIT:n hallitus hyväksyy yhtiön riskienhallintapolitiikan ja sen tavoitteet mukaan lukien riskinsietokyvyn sekä riskinottohalun. Riskienhallinnan suunnittelu ja kokonaisriskiposition arviointi ovat osa vuosittaista strategiaprosessia. Riskienhallinta sisällytetään osaksi kaikkia olennaisia yhtiön toiminta-, raportointi- ja johtamisprosesseja. Riskeissä tapahtuvia olennaisia muutoksia seurataan kuukausittain ja raportoidaan konsernin hallinto- ja raportointikäytäntöjen mukaisesti.

YIT:n toimintamaiden yleinen talouskehitys, rahoitusmarkkinoiden toimivuus ja poliittinen ympäristö vaikuttavat merkittävästi yhtiön liiketoimintaan. Negatiivinen kehitys kuluttajien ostovoimassa, kuluttajien tai yritysten luottamuksessa, rahoituksen saatavuudessa kuluttajille tai yrityksille tai yleisessä korkotasossa heikentäisivät todennäköisesti YIT:n tuotteiden ja palveluiden kysyntää. Asuntojen hintojen lasku tai sijoittajien tuottovaatimusten nousu muodostaisivat toteutuessaan riskin yhtiön kannattavuudelle.

Venäjän talouskehitykseen liittyy edelleen epävarmuustekijöitä. Öljyn hinnan vaihtelu ja ruplan volatiliiteetti, lainsäädännön muutokset, geopoliittiset jännitteet ja inflaatio voivat vaikuttaa asuntojen kysyntään ostovoiman ja kuluttajien luottamuksen heikentymisen kautta. Ostovoiman heikentyminen sekä asuntojen ylitarjonta vaikuttaisivat toteutuessaan myös asuntojen hintojen kehitykseen.

Joulukuun lopussa yhtiön liikevaihdosta valtaosa tuli Suomesta, mikä korostaa Suomen talouskehityksen merkitystä YIT:n liiketoiminnalle. Suomen talouskasvun hidastuminen ja julkisen sektorin velkaantuminen voivat heikentää kuluttajien ostovoimaa ja yleistä luottamusta, millä olisi negatiivinen vaikutus asuntojen ja toimitilojen kysyntään. Julkisen sektorin velkaantumisen kasvu voisi myös vaikeuttaa infrastruktuuri-investointien rahoitusta. Suomen liiketoiminnassa sijoittaja-asiakkaiden rooli on ollut viime vuosina keskeinen. Hinta- ja korkotason nousu, kasvanut vuokra-asuntotarjonta ja/tai vuokralaiskysynnän heikkeneminen toimitila- tai asuntomarkkinoilla ja vaihtoehtoisten sijoituskohteiden parempi tuotto voivat vähentää sijoittajakysyntää merkittävästi. Kasvanut tarjonta ja väestönkasvun hidastuminen tai väestökato voivat aiheuttaa paikallisesti riskin asuntokysynnälle.

Kilpailukykyisen ja asiakkaiden kysyntää vastaavien tuotteiden ja palveluiden varmistaminen on kriittistä YIT:n liiketoiminnalle. Asiakkaiden mieltymysten muuttuminen ja muutokset kilpailijoiden tarjonnassa ovat riskejä yhtiön tuotteiden ja palveluiden kysynnälle. Uudet kilpailijat ja uudenlaiset liiketoimintamallit ja tuotteet asuntomarkkinoilla voivat muodostaa riskejä yhtiön tuotteiden ja palveluiden kysynnälle.

Raaka-aineiden hinnanvaihtelulla voi olla tulosvaikutuksia. YIT:n suurin yksittäinen hankittava raaka-aine on bitumi, jonka hinta määräytyy pitkälti öljyn maailmanmarkkinahinnan mukaisesti. Yhtiö hallinnoi bitumin hintariskiä sopimusehdoilla ja johdannaisilla.

Etenkin Suomessa ja CEE-maissa YIT:n lisääntyneen tuotantovolyymin toteuttamiseen tarvittavien resurssien saatavuus voi estää suunnitelmien mukaisen tuotannon. Kilpailijoiden resurssitarve muodostaa myös riskin avainhenkilöiden ja -osaamisen menetyksistä. Markkinan ylikuumentuminen vaikuttaisi toteutuessaan muun muassa resurssien hintatasoon ja saatavuuteen.

Integraation toteuttaminen vie aikaa avainhenkilöiltä, aiheuttaa epävarmuutta henkilöstössä ja aktivoi kilpailijoita rekrytointiyrityksiin. Yhtiö on tehnyt suunnitelman mukaisesti toimenpiteitä näiden riskien pienentämiseksi. Yhtiö arvioi vuotuisten kokonaissynergioiden olevan 45-50 miljoonaa euroa vuoden 2020 loppuun mennessä. Tästä 40 miljoonaa euroa saavutetaan jo vuoden 2020 ensimmäisestä vuosineljänneksestä lähtien.

Arvioituihin synergiahyötyihin ja yhdistymiskustannuksiin liittyvät oletukset ovat luontaisesti epävarmoja ja alttiita lukuisille merkittävälle liiketoimintaan, talouteen ja kilpailuun liittyville riskeille ja epävarmuustekijöille. Tarkempia tietoja yhdistymiseen liittyvistä riskeistä on julkaistu sulautumisesitteessä. Sulautumisesite on luettavissa YIT:n verkkosivuilla.

Suurin osa yhtiön liiketoiminnasta on projektiluontoista, minkä vuoksi onnistunut projektinhallinta on keskeisessä roolissa yhtiön tuloksen kannalta. Projektinhallinnassa merkittävät riskit liittyvät muun muassa hinnoitteluun, suunnitteluun, aikataulutukseen, hankintaan, kustannustenhallintaan ja tilaajien käyttäytymiseen sekä omaperusteisessa liiketoiminnassa lisäksi myyntiriskien hallintaan. Suuret toimitila- ja infrahankkeet, kuten Tripla, muodostavat merkittävän osan yhtiön tulevien vuosien liikevoitto-odotuksesta, ja siksi niiden onnistunut projektinhallinta on keskeistä.

Yhtiö on jatkanut muiden toimenpiteiden ohella liiketoimintaansa liittyvien riskien ja sitoutuvan pääoman hallintaa hyödyntämällä myös osakkuus- ja yhteisyrityksiä liiketoiminnoissaan. Osallisuuteen osakkuus- ja yhteisyrityksissä liittyy kuitenkin niille tyypillisiä riskejä muun muassa päätöksenteossa, rahoittamisessa ja liiketoiminnan harjoittamisessa mahdollisesti ilmenevistä erimielisyyksistä sekä vastuunjaosta osapuolten välillä.

Yleisesti kasvanut aktiivisuus kyberrikollisuudessa saattaa aiheuttaa riskejä yhtiön toiminnoille ja tietoturvallisuudelle. Henkilöstön väärinkäytökset voivat

aiheuttaa yhtiölle menetyksiä tai taloudellisia tappioita tai riskejä muulle henkilöstölle.

Muutokset lainsäädännössä ja viranomaisprosesseissa voivat hidastaa hankkeiden etenemistä, lisätä rahoitustarvetta tai estää niiden toteutumisen.

Viranomaistoimintaan, lupaprosesseihin ja niiden sujuvuuteen liittyy epävarmuustekijöitä erityisesti Venäjällä ja CEE-maissa. EU:n, USA:n ja Venäjän poliittiset jännitteet näkyvät esimerkiksi sanktioina, joilla voi olla merkittävä vaikutus yhtiön liiketoimintaan. Asuntokauppaa säätelevän lain muutokset Venäjällä saattavat aiheuttaa häiriötä yhtiöiden rahaliikenteeseen ja nykyisiin sopimusrakenteisiin sekä kasvattaa sitoutunutta pääomaa. Lakia on suunniteltu täsmennettävän kevään 2019 aikana, mikä osaltaan lisää epävarmuutta. Pankkien roolia lain valvonnassa on kasvatettu ja valvontaprosessien keskeneräisyys voi aiheuttaa epävarmuutta.

## Oikeudenkäynnit

YIT:n ja Lemminkäisen sulautumisen täytäntöönpanon myötä Lemminkäisen varat, velat ja vastuut, mukaan lukien käynnissä olevat oikeudenkäynnit, siirtyivät YIT:lle. Laajemmin oikeudenkäyntejä on käsitelty Lemminkäisen vuoden 2017 tilinpäätöstiedotteessa, joka on saatavilla YIT:n internet-sivuilla [www.yitgroup.com/fi](http://www.yitgroup.com/fi).

## Asfalttikartelliin liittyvät vahingonkorvaukset

Korkein oikeus ilmoitti 6.9.2017 myöntäneensä rajoitetun valitusluvan Lemminkäiselle ja tietyille kaupungeille asfalttikartelliin liittyvissä vahingonkorvausoikeudenkäynneissä.

Helsingin hovioikeus antoi 20.10.2016 päätökset asfalttikartelliin liittyvistä vahingonkorvauksista. Päätösten mukaan Lemminkäinen oli oikeutettu saamaan (perustuen Lemminkäisen omaan osuuteen ja niiden muiden vastaajien osuuksiin, jotka Lemminkäinen on maksanut) yhteensä noin 19 miljoonaa euroa sisältäen pääomakorvauksia, korkoja ja oikeudenkäyntikuluja.

Yhtiö pitää vahingonkorvausvaatimuksia perusteettomina.

Hovioikeudessa käsiteltyjen kanteiden lisäksi käräjäoikeuden käsittelyn alkamista odottaa 21 vahingonkorvauskannetta yhtiötä ja muita asfalttialan yrityksiä vastaan. Käsittelyn alkamista odottavien kanteiden pääomamäärä on yhteensä noin 26 miljoonaa euroa, joista yhtiö on tehnyt Helsingin hovioikeuden päätösten ja korkeimman oikeuden valituslupahakemuksiin tekemien päätösten perusteella yhteensä noin 4,9 miljoonan euron kuluvarauksen. Aiemmin julkaistu 3,3 miljoonan euron kuluvaraus

Yhtiö on vähentänyt Venäjälle sijoitettua pääomaa strategiansa mukaisesti viime vuosina ja pääoman kiertonopeuden parantaminen jatkuu osana normaalia liiketoimintaa. Uuden strategian julkistuksen yhteydessä yhtiö ilmoitti, että sen tavoitteena on vähentää Venäjälle sitoutunutta pääomaa edelleen noin 100 miljoonalla eurolla.

Taloudellisista riskeistä merkittävimpiä ovat rahoituksen saatavuuteen ja valuuttakurssikehitykseen liittyvät riskit. Rahoituksen saatavuuteen saattaa vaikuttaa myös negatiivinen kehitys Skandinavian asuntorakentamisen markkinoilla. Konsernin merkittävien valuuttakurssiriski liittyy ruplamääräisiin sijoituksiin konsernin venäläisissä tytäryhtiöissä. Tarkempia tietoja rahoitusriskeistä ja niiden hallinnasta on julkaistu tilinpäätöksen 2017 liitetiedossa 28.

vastasi yhdistymistä edeltävää aikaa, eikä yhtiön arvioissa ole tapahtunut muutoksia vuonna 2018.

## Kierrätysasfaltin käyttömääriin liittyvät kiintiöt

Helsingin hovioikeus antoi 11.4.2017 päätöksensä ympäristörikkomussyytteestä. Päätös liittyy Lemminkäisen Sammonmäen asfalttiaseman ympäristöluvissa määritettyihin kiintiöihin kierrätysasfaltin käyttömääristä asfalttimassan tuotannossa.

Hovioikeus katsoi käräjäoikeuden tavoin, ettei kierrätysasfaltin käyttäminen asfaltin valmistuksessa ollut omiaan aiheuttamaan ympäristön pilaantumista. Kaksi Lemminkäisen työntekijää tuomittiin kuitenkin Suomen ympäristönsuojelulain rikkomisesta päiväsakoihin, koska asfalttiasemalla oli käytetty kierrätysasfalttia enemmän kuin ympäristölupa salli. Lisäksi Lemminkäinen tuomittiin menettämään valtiolle rikoksen tuottamana taloudellisena hyötynä 3,4 miljoonaa euroa.

Lemminkäinen piti syytettä perusteettomana. Lemminkäinen ja yksi sen työntekijä hakivat hovioikeuden päätökseen valituslupaa korkeimmasta oikeudesta. Korkeimman oikeuden päätöksessä valituslupaa ei kuitenkaan myönnetty, joten hovioikeuden tuomio jää lainvoimaiseksi.

## Valmisbetonin laatuongelmat

Rakennustoiminnassa on käytetty raaka-aineena muun muassa valmisbetonia. Vuoden 2016 aikana joissakin, etenkin infrahankkeissa, on syntynyt epäily

siitä, että Suomessa käytetty valmisbetoni ei kaikilta osin täyttäisi sille asetettuja laatuvaatimuksia.

Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiri on Turun yliopistollisen keskussairaalan T3-rakennuksen kansirakennushankkeen tilaajana esittänyt korvausvaatimuksia Lemminkäiselle liittyen valmisbetonin laatuun. Näiden vaatimusten pääomamäärä on tällä hetkellä noin 20 miljoonaa euroa.

## Lähiajan näkymät alueittain

### Suomi

Asuntojen kuluttajakysynnän ja institutionaalisten sijoittajien kysynnän arvioidaan pysyvän vakaana syksyn 2018 tasolla, jota tukee myös vakaana säilynyt asuntolainojen kysyntä. Yksityisten asuntosijoittajien aktiviteetin odotetaan olevan edellisiä vuosia alemmalla, osin jopa heikolla tasolla. Sijainnin ja hintatason merkitys on edelleen keskeinen.

Asuntojen hintakehityksen ja kysynnän eriytymisen arvioidaan jatkuvan kasvukeskusten ja muun Suomen välillä. Asunto- ja taloyhtiölainojen saatavuus on heikentynyt vuoden aikana. Asuntojen lisääntyneen tarjonnan arvioidaan estävän asuntojen hintojen nousua.

Toimitilojen vuokrakysynnän odotetaan pysyvän hyvällä tasolla kasvukeskuksissa. Kiinteistösijoittajien aktiviteetin arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla erityisesti keskeisillä paikoilla sijaitsevilla kohteissa pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kasvukeskuksissa. Urakkamarkkinan odotetaan pysyvän edelleen aktiivisena, mutta urakkakokojen arvioidaan keskimäärin pienenevän.

Korjausrakentamisen odotetaan kasvavan maltillisesti kaupungistumiskehityksen ja rakennuskannan ikääntymisen myötä.

Rakentamisen korkea aktiviteetti on lisännyt kilpailua osaajista, ja tilanteen arvioidaan jatkuvan. Rakentamisen kustannusten arvioidaan nousevan hieman. Rakentamisen volyymin odotetaan säilyvän hyvällä tasolla.

Rahoituslaitosten lisääntynyt sääntely ja kasvaneet pääomavaateet vaikuttavat rakentamiseen ja kiinteistökehitykseen.

Infrarakentamisen odotetaan laskevan vuoden 2018 tasolta. Valtion perusväylänpitöpanostusten odotetaan pitävän päällystyksen kysynnän suhteellisen vakaana vuonna 2019. Hallitus on vähentämässä infrahankkeisiin suunnattuja määrärahoja tulevina vuosia, mikä heikentää sekä päällystyksen että infraprojektien näkymiä. Vaativat hankkeet kasvukeskuksissa, liikennehankkeet ja teollisuuden investoinnit ylläpitävät osaltaan infraprojektien kysyntää.

Yhtiön käsityksen mukaan betonin laadusta on vastuussa betonin toimittanut taho. Yhtiö on tästä syystä jättänyt vahingonkorvausvaatimuksen betonin toimittajaa vastaan liittyen mahdollisista laatupoikkeamista johtuviin kuluihin. Vaatimuksen pääomamäärä on tällä hetkellä noin 20 miljoonaa euroa.

### Venäjä

Venäjällä geopoliittiset jännitteet vaikuttavat yleiseen markkinatilanteeseen. Asuntojen kysynnän arvioidaan pysyvän vuoden 2018 keskimääräisellä tasolla. Asuntokysynnän ennakoidaan paranevan hitaasti ja hintatason pysyvän alhaisella tasolla.

Asuntokauppaa säätelevien lakimuutosten uskotaan lisäävän entisestään volatilitteettia asuntojen tarjonnassa ja myyntikäytännöissä alkuvuonna. Lakimuutosten voimaantultua pankkien projektirahoitusvalmius saattaa viivästyä ja aiheuttaa epävarmuutta sekä turbulenssia markkinoilla.

Kysynnän odotetaan kohdistuvan ensisijaisesti kohtuuhintaisiin asuntoihin.

Rakennuskustannusinflaation arvioidaan pysyvän maltillisena.

Isojen väylien rakentamis- ja korjaustöiden odotetaan ylläpitävän päällystyksen kysyntää.

### Baltia ja CEE-maat

Asuntokysynnän odotetaan pysyvän hyvällä tasolla. Asuntojen hintojen arvioidaan nousevan edelleen. Tonttien hintataso on noussut, ja kilpailun tonteista arvioidaan pysyvän korkealla tasolla. Rahoituksen saatavuuden ja alhaisen korkotason arvioidaan tukevan asuntokysyntää myös jatkossa. Resurssipulan arvioidaan nostavan rakennuskustannusinflaatiota sekä rajoittavan volyymikasvua. Toimitilaurakkamarkkinan odotetaan pysyvän nykyisellä tasolla tai laskevan hieman Baltian maissa.

Baltian maissa infrarakentamisen määrän kasvun arvioidaan jatkuvan valtioiden investoidessa kaupunki- ja liikenneinfrastruktuurin kehittämiseen.

### Skandinavia

Norjassa ja Ruotsissa infrarakentamista tukevat valtion monivuotiset liikenneinfran kehitysohjelmat. Molemmissa maissa infrarakentamisen ennustetaan kasvavan vuonna 2019. Ruotsissa ja Norjassa on käynnissä tai suunnitteilla mittavia väylä- ja ratahankkeita, mikä lisää sekä infraprojektien että päällystyksen kysyntää. Lisäksi erityisesti Norjassa panostetaan energiantuotannon kehittämiseen ja uusimiseen.

Tanskassa päällystyksen kysyntä laski vuonna 2018 valtion vähentäessä investointeja tieverkostoon, ja sen arvioidaan pysyvän jatkossa vakaana.

# Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

YIT ja Stockholm Vatten AB allekirjoittivat tammikuussa 2019 sopimuksen Tukholman Henriksdalin jätevedenpuhdistamon infrarakennustöistä. Työt alkavat

helmikuussa 2019 ja valmistuvat joulukuussa 2023. Sopimuksen arvo on noin 60 miljoonaa euroa. Hanke kirjataan vuoden 2019 ensimmäisen neljänneksen tilauskantaan.

## Tulosohjeistus vuodelle 2019

Konsernin liikevaihdon vuonna 2019 arvioidaan olevan välillä +5% – -5% verrattuna 2018 liikevaihtoon (pro forma 2018: 3 759,3 milj. euroa).

Vuonna 2019 oikaistun liikevoiton arvioidaan olevan 170–230 miljoonaa euroa (pro forma 2018: 134,5 milj. euroa).

### Ohjeistuksen perusteet

Vuoden 2019 tulosohjeistus perustuu muun muassa kauppakeskus Triplan valmistumiseen viimeisellä neljänneksellä, rakenteilla olevan asuntokannan

arvioituun valmistumisajankohtaan ja yhtiön vahvaan tilauskantaan. Joulukuun lopussa tilauskannasta oli myyty 63 %.

Vuosineljännesten välillä odotetaan merkittävää vaihtelua normaalista kausivaihtelusta, toimitilahankkeiden myynnistä sekä asuntokohteiden ja kauppakeskus Triplan valmistumisajankohdista johtuen. Kuten vuonna 2018, vuoden viimeisen neljänneksen odotetaan olevan selvästi vahvin. Yhtiö arvioi vuoden 2019 ensimmäisen vuosineljänneksen oikaistun liikevoiton olevan vertailukauden (pro forma) tasolla.

## Arvio rakenteilla olevien kuluttaja-asuntokohteiden valmistumisesta

Yhtiöllä oli joulukuun lopussa rakenteilla yhteensä 13 028 asuntoa. Alla olevassa taulukossa esitetään yhtiön tämän hetkinen arvio rakenteilla olevien kuluttaja-asuntokohteiden valmistumisesta. Lisäksi yhtiöllä on rakenteilla 1 429 tasaisesti tuloutuvaa asuntokohdetta, muun muassa sijoittajakohdetta.

Käyttöönottoluvan myöntämisaikajankohda saattaa poiketa rakennuksen teknisestä valmistumisesta, eikä yhtiö pysty kaikilta osin vaikuttamaan raportoitavaan valmistumisajankohtaan. Myös muut tekijät saattavat vaikuttaa valmistumisajankohtaan.

kpl	1-12/2018, toteutunut	Q1/2019, arvio	Q2/2019, arvio	Q3/2019, arvio	Q4/2019, arvio	Myöhemmin
Suomi <sup>1</sup>	3 657	800	1 000	400	500	1 117
CEE <sup>2</sup>	1 427	0	600	100	700	1 096
Venäjä <sup>3</sup>	2 974	0	800	700	1 600	2 186
<b>Yhteensä</b>	<b>8 058</b>	<b>800</b>	<b>2 400</b>	<b>1 200</b>	<b>2 800</b>	<b>4 399</b>

<sup>1</sup> Suomessa valmistumisarvio voi vaihdella kymmenellä asunnoilla rakentamisen aikatauluista riippuen.

<sup>2</sup> CEE-maissa valmistumisarvio voi vaihdella kymmenellä asunnoilla, yli 100 asunnon vaihtelu on mahdollinen viranomaisten päätöksistä riippuen.

<sup>3</sup> Venäjällä vaihtelu voi olla satoja asuntoja, yli 500 asunnon vaihtelu on mahdollinen viranomaisten päätöksistä riippuen.

## Ohjeistukseen vaikuttavat tekijät

Keskeisimpiä tekijöitä, joilla YIT voi vastata markkinakysyntään, ovat myynti ja hinnoittelu, projektien- ja projektiriskienhallinta, tuotekehitys ja -tarjoama, kustannushallinta, tuotantokustannusten alentamiseen tähtäävät toimet sekä pääoman käytön tehokkuuteen vaikuttavat toimet.

YIT:n vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevat seikat liittyvät pääasiassa globaaliin talouskehitykseen, rahoitusmarkkinoiden toimivuuteen ja korkotasoon, poliittiseen ympäristöön, toiminta-alueiden talouskehitykseen, muutoksiin asuntojen ja toimitilojen

kysynnässä, resurssien kuten avainhenkilöiden saatavuuteen, työmarkkinoiden toimivuuteen, muutoksiin julkisen ja yksityisen sektorin investoinneissa, lainsäädännön muutoksiin ja lupa- ja viranomaishyväksyntäprosesseihin ja niiden keston sekä valuuttakurssien kehitykseen.

Rakennus- ja hankekehitysprojektien pitkäkestoisen luonteen vuoksi kysynnän muutokset voivat olla nopeampia kuin yhtiön kyky sopeuttaa tarjoamaansa.

## Taloudellisten tietojen esittäminen tilinpäätöstiedotteessa ja osavuosikatsauksissa

YIT ja Lemminkäinen yhdistyivät 1.2.2018. Tässä tilinpäätöstiedotteessa 2018 vertailtavat luvut on esitetty pro forma -lukuina. Havainnollistaakseen sulautumisen vaikutuksia YIT:n toiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan sekä parantaakseen yhdistyneen yhtiön taloudellisten tietojen vertailukelpoisuutta YIT on laatinut tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot. Näissä tilintarkastamattomissa pro forma -taloudellisissa tiedoissa on käytetty uutta segmenttiraportointirakennetta ja raportointikäytäntöjä, jotka YIT otti käyttöön sulautumisen täytäntöönpanopäivänä. Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot perustuvat YIT:n ja Lemminkäisen IFRS-standardien mukaisesti esitettyihin historiallisiin taloudellisiin tietoihin, joita on oikaistu sulautumisen vaikutuksilla. YIT:n toteutuneet tulokset saattavat poiketa olennaisesti näistä tilintarkastamattomia pro forma -tietoja laadittaessa käytetyistä oletuksista.

Lisätietoja YIT:n tai Lemminkäisen historiallisista taloudellisista tiedoista on YIT:n ja Lemminkäisen tilintarkastetuissa konsernitilinpäätöksissä ja tilintarkastamattomissa osavuosikatsauksissa, jotka ovat saatavissa YIT:n verkkosivustolla osoitteessa [www.yitgroup.com/fi](http://www.yitgroup.com/fi).

Tässä tilinpäätöstiedotteessa vuoden 2018 neljännen vuosineljänneksen ja koko vuoden luvut, vertailuluvut ja vuoden 2017 luvut on esitetty pro forma -lukuina. Pro forma -tase esitetään ikään kuin sulautuminen olisi toteutunut 31.12.2017 ja YIT kirjanpidollisena hankkijaosapuolena olisi yhdistelty Lemminkäisen hankintahetken taseen konsernitilinpäätökseen kyseisenä ajankohtana. Pro forma -tuloslaskelmat 31.12.2017 päättyneeltä tilikaudelta esitetään ikään kuin sulautuminen olisi toteutunut 1.1.2017. Pro forma -oikaisut, joilla ei ole jatkuvaa vaikutusta YIT:n tulokseen, on esitetty pro forma -tuloslaskelmassa 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella. Lisätietoja löytyy 4.4.2018 julkaistusta pro forma -pörssitiedotteesta liitteineen.

Yhdistymisen johdosta tilinpäätöstiedotteen selostusosassa esitetään YIT:n taloudellisia tietoja myös niin, että sulautuneen Lemminkäisen tilinpäätös tilikaudelta 1.1.–31.1.2018 on mukana pro forma -lukuissa vuodelta 2018, ja luvut on merkitty taulukoihin sarakkeeseen Pro forma 1–12/18. Selostusosan analyysissä käytetään lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.1.2018; vertailuna käytetään pro forma -lukuja 1.1.–31.12.2017. Tilinpäätöstiedotteessa taulukoissa sarake Raportoitu 1–12/18 ei sisällä Lemminkäisen lukuja tilikaudelta 1.1.–31.1.2018.

## Hallituksen ehdotus jakokelpoisten varojen käytöstä

Emoyhtiön jakokelpoiset varat 31.12.2018 olivat 857 570 827,43 euroa, josta tilikauden voitto oli 46 165 309,56 euroa.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,27 euroa kutakin osaketta kohden, jolloin osingonjaon yhteismäärän esitetään olevan 56 712 962,70 euroa ulkona olevalla osakemäärällä laskettuna. Esitetyn osingonjaon yhteismäärä vastaa

144,7 % konsernin nettotuloksesta. Loppuosa voittovaroista jätetään osingonmaksun jälkeen yhtiön jakokelpoisiin varoihin.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia. Yhtiön maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu voitonjako vaaranna hallituksen näkemyksen mukaan yhtiön maksukykyä.

## Vuoden 2019 varsinainen yhtiökokous

YIT Oyj:n vuoden 2019 varsinainen yhtiökokous pidetään tiistaina 12.3.2019. Yhtiön hallitus kutsuu myöhemmin erikseen yhtiökokouksen koolle.

Yhtiökokouskutsu, joka sisältää hallituksen ehdotukset yhtiökokoukselle, julkaistaan erillisenä pörssitiedotteena 1.2.2019.



# Tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2018: Taulukko-osa

<b>1</b>	<b>TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN LAATIMISPERIAATTEET</b> .....	34
1.1	Tilinpäätöstiedotteen laadinnassa käytetyt olennaisimmat valuuttakurssit.....	34
<b>2</b>	<b>KONSERNITILINPÄÄTÖS</b> .....	35
2.1	Tuloslaskelma .....	35
2.2	Laaja tuloslaskelma, IFRS .....	36
2.3	Konsernitase .....	37
2.4	Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS .....	38
2.5	Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS .....	39
<b>3</b>	<b>LIITETIEDOT</b> .....	40
3.1	Liiketoimintasegmentit.....	40
3.2	Liikevaihto asiakassopimuksista .....	<b>Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.</b>
3.3	Liiketoimintojen yhdistäminen .....	47
3.4	Aineelliset hyödykkeet, IFRS .....	48
3.5	Vaihto-omaisuus, IFRS .....	48
3.6	Rahoitusvarojen ja –velkojen luokittelu arvostusryhmittäin .....	49
3.7	Ehdollisten velkojen ja varojen muutokset sekä vastuusitoumukset .....	51
3.8	Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten maksettavat vähimmäisvuokrat .....	51
3.9	Lähipiiritapahtumat.....	52
<b>4</b>	<b>LISÄINFORMAATIO</b> .....	52
4.1	Uudet standardit.....	52
4.2	Myöhemmin käyttöön otettavat standardit .....	53
4.3	Tunnusluvut.....	55
4.4	Tiettyjen tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat.....	56
4.5	Tunnuslukujen laskentakaavat.....	59

# 1 TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN LAATIMISPERIAATTEET

Tämä tilinpäätöstiedote on laadittu IFRS:n kirjaamis- ja arvostamisperiaatteita noudattaen ja tilinpäätöstiedotteen laadinnassa on sovellettu kaikkia IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin vaatimuksia. Tätä tilinpäätöstiedotetta tulee lukea yhdessä yhtiön vuositilinpäätöksen 2017 kanssa. Tässä katsauksessa esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia, ja ne esitetään miljoonina euroina pyöristäen yksittäiset luvut ja loppusummat miljooniksi, mistä johtuen yhteenlasketuissa luvuissa saattaa esiintyä pyöristyseroja.

1.1.2018 tapahtuneella IFRS 9:n ja IFRS 15:n käyttöönotolla ei ollut olennaista vaikutusta YIT:n konsernitilinpäätökseen. Lisätietoja IFRS 15:n ja IFRS 9:n käyttöönotosta on esitetty tämän tilinpäätöstiedotteen liitetiedoissa 3.2 ja 4.1.

## Pro forma -tiedot

Lemminkäinen sulautui YIT:hen 1.2.2018. YIT on kirjanpidollisesti katsottuna Lemminkäisen hankkinut osapuoli, ja se on käsitellyt sulautumisen kirjanpidossa hankintamenetelmällä. Lemminkäisen yksilöitävissä olevat hankitut varat ja vastattaviksi otetut velat on kirjattu sulautumisen toteutumispäivän käypiin arvoihin, ja määrä, jolla hankinnasta suoritettu vastike ylittää hankitun yksilöitävissä olevan nettovarallisuuden alustavan käyvän arvon, on kirjattu liikearvoksi. Tarkemmat lisätiedot pro forma -taloudellisista tiedoista löytyvät 4.4.2018 julkaistusta Pro forma- tiedotteesta.

YIT:n historialliset taloudelliset tiedot eivät anna sijoittajille vertailukelpoista perustaa taloudelliselle informaatiolle tämän hetkessä yhdistyneessä yhtiössä. Vertailukelpoisuuden lisäämiseksi esitetään tiettyjä taloudellisia tietoja pro forma- perusteisesti ilmentämään sulautumisen vaikutusta ikään kuin se olisi toteutunut aiempaan ajankohtana. Pro forma -tiedot esitetään vain havainnollistamistarkoituksessa, eivätkä ne edusta konsernin toiminnan toteutunutta historiallista tulosta.

Pro forma -tase esitetään ikään kuin sulautuminen olisi toteutunut 31.12.2017. Pro forma -tuloslaskelmat 31.12.2017 ja 31.12.2018 päättyneiltä tilikausilta esitetään ikään kuin sulautuminen olisi toteutunut 1.1.2017.

## 1.1 Tilinpäätöstiedotteen laadinnassa käytetyt olennaisimmat valuuttakurssit

		Keskikurssit		Tasekurssit	
		1-12/18	1-12/17	12/18	12/17
1 EUR =	CZK	25,6455	26,3231	25,7240	25,5350
	PLN	4,2612	4,2561	4,3014	4,1770
	RUB	74,0687	65,9183	79,7153	69,3920
	SEK	10,2584	n/a	10,2548	n/a
	NOK	9,6002	n/a	9,9483	n/a
	DKK	7,4532	n/a	7,4673	n/a

## 2 KONSERNITILINPÄÄTÖS

### 2.1 Tuloslaskelma

Milj. e	Rapor-	Rapor-	Rapor-	Rapor-	Pro forma	Pro forma	Pro forma	Pro forma
	toitu	toitu	toitu	toitu	10-12/2018	10-12/2017	1-12/2018	1-12/2017
	10-12/2018	10-12/2017	1-12/2018	1-12/2017				
<b>Liikevaihto</b>	<b>1 269,0</b>	<b>612,4</b>	<b>3 689,4</b>	<b>1 993,8</b>	<b>1 269,0</b>	<b>1 123,6</b>	<b>3 759,3</b>	<b>3 862,5</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	25,2	28,0	44,8	37,4	25,2	30,4	45,3	45,7
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	-148,1	-70,6	31,7	-83,1	-148,1	-72,1	36,5	-97,9
Valmistus omaan käyttöön	0,3	0,2	0,8	0,7	0,3	0,2	0,8	0,9
Aineiden ja tarvikkeiden käyttö	-215,3	-89,3	-816,6	-276,8	-212,8	-212,2	-820,3	-776,5
Ulkopuoliset palvelut	-513,1	-260,1	-1 765,1	-985,9	-513,1	-513,2	-1 815,3	-1 815,3
Henkilöstökulut	-147,2	-76,6	-527,2	-275,7	-147,2	-161,6	-546,4	-588,5
Liiketoiminnan muut kulut	-188,9	-95,9	-520,7	-309,7	-188,9	-142,2	-530,0	-493,1
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	11,0	-0,5	10,8	-0,9	11,0	-0,8	10,3	-0,7
Poistot ja arvonalentumiset	-14,4	-3,6	-53,3	-14,2	-12,8	-15,0	-49,0	-59,7
<b>Liikevoitto</b>	<b>78,5</b>	<b>44,1</b>	<b>94,6</b>	<b>85,5</b>	<b>82,6</b>	<b>37,1</b>	<b>91,3</b>	<b>77,4</b>
Rahoitustuotot	2,2	0,2	8,0	1,9	2,2	0,3	8,1	2,3
Kurssierot (netto)	-0,8	0,3	-2,1	2,6	-0,8	-0,3	-2,3	0,7
Rahoituskulut	-9,3	-5,1	-41,4	-19,1	-9,3	-6,2	-39,9	-29,7
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-8,0	-4,6	-35,5	-14,6	-8,0	-6,2	-34,1	-26,7
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>70,6</b>	<b>39,5</b>	<b>59,1</b>	<b>70,9</b>	<b>74,7</b>	<b>30,8</b>	<b>57,2</b>	<b>50,7</b>
Tuloverot	-20,1	-7,9	-19,9	-14,3	-21,0	-20,0	-23,9	-24,3
<b>Katsauskauden tulos</b>	<b>50,4</b>	<b>31,6</b>	<b>39,2</b>	<b>56,6</b>	<b>53,7</b>	<b>10,8</b>	<b>33,3</b>	<b>26,3</b>
<b>Jakautuminen</b>								
Emoyhtiön omistajille	50,4	31,6	39,2	56,6	53,7	10,8	33,3	26,3
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu tulos/osake								
Laimentamaton, e	0,25	0,25	0,19	0,45	0,26	0,05	0,16	0,13
Laimennettu, e	0,25	0,25	0,19	0,44	n/a	n/a	n/a	n/a

## 2.2 Laaja tuloslaskelma, IFRS

Milj. e	Raportoitu	Raportoitu	Raportoitu	Raportoitu
	10-12/2018	10-12/2017	1-12/2018	1-12/2017
Katsauskauden tulos	50,4	31,6	39,2	56,6
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:</b>				
Rahavirran suojaukset	-0,1	0,0	0,0	0,3
Laskennallinen vero edellisestä	0,0	0,0	-0,0	-0,1
Muuntoerot	-17,5	-7,3	-57,8	-31,4
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi yhteensä</b>	<b>-17,5</b>	<b>-7,2</b>	<b>-57,8</b>	<b>-31,1</b>
<b>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</b>				
Myyntivoitot oman pääoman ehtoisista sijoituksista	0,1		0,1	
Laskennallinen vero edellisestä	-0,0		-0,0	
Etuuspohjaisten eläkkeiden arvonmuutos	-0,2		-0,2	
Laskennallinen vero edellisestä	0,0		0,0	
<b>Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi yhteensä</b>	<b>-0,1</b>		<b>-0,1</b>	
<b>Muut konserniin kirjatut tuotot ja kulut yhteensä</b>	<b>-17,6</b>	<b>-7,2</b>	<b>-57,9</b>	<b>-31,1</b>
<b>Katsauskauden laaja tulos</b>	<b>32,8</b>	<b>24,4</b>	<b>-18,7</b>	<b>25,5</b>
Emoyhtiön omistajille	32,8	24,4	-18,7	25,5

## 2.3 Konsernitase

Milj. e	Raportoitu 12/2018	Raportoitu 12/2017	Pro forma 12/2017
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Aineelliset hyödykkeet	202,3	54,8	219,2
Liikearvo	319,2	8,1	306,4
Muut aineettomat hyödykkeet	47,5	11,3	62,2
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	150,7	120,1	124,2
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset	2,2	0,4	2,3
Korolliset saamiset	50,3	46,0	46,0
Muut saamiset	2,3	1,6	1,9
Laskennalliset verosaamiset	64,4	53,2	61,5
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>839,0</b>	<b>295,6</b>	<b>823,7</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vaihto-omaisuus	1 880,1	1 592,5	2 008,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	495,5	211,8	466,5
Korolliset saamiset	14,8	1,6	
Tuloverosaamiset	1,8	2,1	3,1
Rahavarat	263,6	89,7	111,3
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>2 655,8</b>	<b>1 897,8</b>	<b>2 589,0</b>
<b>Varat yhteensä</b>	<b>3 494,8</b>	<b>2 193,3</b>	<b>3 412,7</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	1 049,8	564,7	1 116,6
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>1 049,8</b>	<b>564,7</b>	<b>1 116,6</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Laskennalliset verovelat	28,8	9,9	32,6
Eläkevelvoitteet	2,6	2,1	2,4
Varaukset	82,2	46,0	83,4
Rahoitusvelat	424,1	344,5	467,9
Muut velat	52,2	53,7	53,8
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>590,0</b>	<b>456,2</b>	<b>640,1</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Saadut ennakot	739,1	494,3	634,2
Ostovelat ja muut velat	575,9	392,7	611,1
Tuloverovelat	19,5	13,0	12,9
Varaukset	53,0	26,3	40,0
Rahoitusvelat	467,6	246,3	357,9
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>1 855,1</b>	<b>1 172,5</b>	<b>1 656,0</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>2 445,0</b>	<b>1 628,7</b>	<b>2 296,1</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>3 494,8</b>	<b>2 193,3</b>	<b>3 412,7</b>

## 2.4 Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

	Raportoitu	Raportoitu	Raportoitu	Raportoitu
Milj. e	10-12/2018	10-12/2017	1-12/2018	1-12/2017
Katsauskauden tulos	50,4	31,6	39,2	56,6
Suoriteperusteisten erien oikaisu	42,2	1,0	140,1	47,1
Lyhytaikaisten saamisten muutos	113,4	26,0	-23,5	32,3
Vaihto-omaisuuden muutos	240,3	89,8	38,7	100,6
Lyhytaikaisten velkojen muutos	-246,6	52,8	52,6	34,9
Käyttöpääoman muutos yhteensä	107,0	168,7	67,8	167,8
Rahoituserien rahavirta	-13,2	-5,4	-50,7	-26,9
Maksetut verot	-3,2	-1,9	-23,1	-9,4
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>183,2</b>	<b>194,0</b>	<b>173,3</b>	<b>235,2</b>
Tytär- ja osakkuusyhtiöiden ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-8,4	-25,9	-50,7	-60,0
Tytär- ja osakkuusyritysten ja liiketoimintojen myynti	36,0	4,5	37,6	4,5
Suoritettujen investointien rahavirrat	-13,4	-3,0	-30,8	-18,7
Saadut investointien rahavirrat	7,0	1,4	19,3	3,3
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>21,3</b>	<b>-23,0</b>	<b>-24,7</b>	<b>-70,9</b>
<b>Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen</b>	<b>204,5</b>	<b>171,0</b>	<b>148,6</b>	<b>164,3</b>
Oman pääoman muutokset	1,4		1,4	
Lainasaamisten muutos	-15,4	0,1	-16,4	0,1
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-127,4	-151,7	3,8	-109,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot		50,0	270,0	110,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-4,1	-11,4	-195,6	-112,9
Rahoitusleasingvelkojen maksut	-1,7	0,2	-7,0	
Maksetut osingot		0,0	-52,4	-27,6
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>-147,2</b>	<b>-112,9</b>	<b>3,7</b>	<b>-139,6</b>
Rahavarojen muutos	57,2	58,1	152,3	24,7
Rahavarat katsauskauden alussa	204,7	32,2	89,7	66,4
Sulautumisessa tulleet rahavirrat			21,6	
Valuuttakurssien muutoksen vaikutus	1,7	-0,7	-0,0	-1,5
Rahavarat katsauskauden lopussa	<b>263,6</b>	<b>89,7</b>	<b>263,6</b>	<b>89,7</b>

## 2.5 Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma										
Milj. e	Osake- pääoma	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Arvonmuutos- rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräys- vallat- tomille omistajille	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2018	149,2	1,5	0,7	-216,5	-0,0	-7,2	636,9	564,7		564,7
IFRS 9:n käyttöönotosta johtuva oikaisu							-0,7	-0,7		-0,7
Oikaistu oma pääoma 1.1.2018	149,2	1,5	0,7	-216,5	-0,0	-7,2	636,3	564,0		564,0
Kauden laaja tulos										
Katsauskauden tulos							39,2	39,2		39,2
Muut laajan tuloksen erät:										
Rahavirran suojaukset					0,0			0,0		0,0
-Laskennallinen vero edellisestä					-0,0			-0,0		-0,0
Myyntivoitot oman pääoman ehtoisista sijoituksista							0,1	0,1		0,1
-Laskennallinen vero edellisestä							-0,0	-0,0		-0,0
Etuuspohjaisten eläkkeiden arvonmuutos							-0,2	-0,2		-0,2
-Laskennallinen vero edellisestä							0,0	0,0		0,0
Muuntoerot				-57,8				-57,8		-57,8
<b>Kauden laaja tulos yhteensä</b>				<b>-57,8</b>	<b>0,0</b>		<b>39,1</b>	<b>-18,7</b>		<b>-18,7</b>
Liiketoimet omistajien kanssa										
Sulautuminen	0,5		554,9					555,4		555,4
Liikkeellelaskukulut			-1,4					-1,4		-1,4
Osingonjako							-52,4	-52,4		-52,4
Osakepalkitseminen			-0,7			1,7	1,9	2,8		2,8
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>	<b>0,5</b>		<b>552,8</b>			<b>1,7</b>	<b>-50,5</b>	<b>504,4</b>		<b>504,4</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2018</b>	<b>149,7</b>	<b>1,5</b>	<b>553,5</b>	<b>-274,2</b>		<b>-5,6</b>	<b>624,8</b>	<b>1 049,8</b>		<b>1 049,8</b>

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma										
Milj. e	Osake- pääoma	Vararahasto	Sijoitetun vapaaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Arvonmuutos- rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarvat	Yhteensä	Mää- räys- vallat- tomille omista- jille	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2017	149,2	1,5		-185,0	-0,3	-8,3	606,7	563,9		563,9
Kauden laaja tulos										
Katsauskauden tulos							56,6	56,6		56,6
Muut laajan tuloksen erät:										
Rahavirran suojaukset					0,3			0,3		0,3
-Laskennallinen vero edellisestä					-0,1			-0,1		-0,1
Muuntoerot				-31,4				-31,4		-31,4
<b>Kauden laaja tulos yhteensä</b>				<b>-31,4</b>	<b>0,3</b>		<b>56,6</b>	<b>25,5</b>		<b>25,5</b>
Liiketoimet omistajien kanssa										
Osingonjako							-27,6	-27,6		-27,6
Osakepalkitseminen			0,7			1,1	1,2	3,0		3,0
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>			<b>0,7</b>			<b>1,1</b>	<b>-26,4</b>	<b>-24,6</b>		<b>-24,6</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2017</b>	<b>149,2</b>	<b>1,5</b>	<b>0,7</b>	<b>-216,5</b>	<b>-0,0</b>	<b>-7,2</b>	<b>636,9</b>	<b>564,7</b>		<b>564,7</b>

### 3 LIITETIEDOT

#### 3.1 Liiketoimintasegmentit

Toimialatiedot raportoidaan segmentteinä kuten niitä seurataan konsernin sisäisessä raportoinnissa johtoryhmälle. Johtoryhmä on YIT-konsernin ylin operatiivinen päätöksentekijä, joka vastaa resurssien kohdentamisesta liiketoimintalueille ja niiden tuloksen arvioimisesta.

**Asuminen Suomi ja CEE** -segmentin liiketoiminta koostuu asuntojen ja kokonaisten asuinalueiden sekä vapaa-ajan asuntojen kehittamisestä ja rakentamisesta. Segmentin toiminnan pääpaino on omaperusteisissa hankkeissa, ja YIT myy rakentamansa asunnot pääasiassa itse sekä kuluttajille että sijoittajille. Lisäksi YIT tarjoaa ja kehittää erilaisia asumisen palveluja ja konsepteja. Segmentin maantieteelliset markkina-alueet ovat Suomessa, Tšekissä, Slovakiassa, Puolassa, Virossa, Latviassa ja Liettuassa.

**Asuminen Venäjä** -segmentin liiketoiminta koostuu asuntojen ja kokonaisten asuinalueiden kehittamisestä ja rakentamisesta Venäjällä.

**Toimitilat**-segmentti koostuu toimitilarakentamisen ja hankekehityksen sekä kiinteistöjohtamisen liiketoiminnoista. Maantieteellisesti projektit keskittyvät Suomeen. Tässä segmentissä YIT:llä on sekä omaperusteisia että urakoituja rakennuskohteita. Segmentin maantieteelliset markkina-alueet ovat Suomi, Viro, Latvia, Liettua ja Slovakia.

**Infraprojektit**-segmentin toiminta kattaa teiden, siltojen, rautateiden ja metroasemien sekä satamien ja pysäköintilaitosten samoin kuin voimalaitosten, vesilaitosten ja teollisuustilojen rakentamisen. YIT tarjoaa myös tuulivoimaloiden perustamisratkaisuja ja niihin liittyviä palveluja ja ylläpitoa. Lisäksi YIT louhii tunneleita ja kaivoksia ja vahvistaa maaperää erilaisia menetelmiä käyttäen. Segmentti toimii Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Virossa, Latviassa ja Liettuassa.

**Päällystys**-segmentin toimintoja ovat päällystämisen ja kiviainestuotanto sekä stabilointi, murskaus ja tiivistys. Segmentin toimintoihin kuuluu myös tie- ja katuverkoston ylläpito. Yhtiö toteuttaa yhteistyössä asiakkaidensa kanssa kulkuväyliä erityisen vaativissa kohteissa kuten lentokenttien kiitoteillä, joihin liittyy erityisiä laatuvaatimuksia. Noin puolet segmentin liikevaihdosta kertyy valtioiden ja kuntien julkisista hankinnoista. Päällystys ja kiviainestuotanto ovat pääomavaltaisia liiketoimintoja, jotka sitovat paljon pääomaa koneisiin ja laitteisiin, maa-alueisiin ja lyhytaikaisiin varoihin. Päällystys-segmentti toimii Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Venäjällä.

**Kiinteistöt**-segmentin tuotot kertyvät omaisuuserien omistamisesta eli vuokratuotoista (vuokrasta syntyvä rahavirta) ja tulevaisuudessa omaisuuserien arvonnmuutoksesta. Lisäksi segmentti saa tuottoja erilaisista palvelusopimuksista, jotka liittyvät sen osittain omistamien omaisuuserien hallintaan tai hankintaan.



## Muut toiminnot

Muut toiminnot sisältävät konsernin sisäisiä palveluja, vuokratuottoja konsernin ulkopuolisilta asiakkailta ja konsernin jakamattomia kustannuksia. YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisestä kirjattuja käyvän arvon kohdistuksia ja liikearvoa esitetään muissa toiminnoissa.

## Toimialatietojen laskentaperiaatteet

YIT raportoi IFRS-periaatteen mukaisesti sekä konserni- että segmenttiraportoinnissaan. Asuminen Suomi ja CEE- sekä Asuminen Venäjä -segmenteistä raportoidaan eräitä lukuja, kuten liikevaihto ja liiketulos, myös osatuloutusperiaatteella (POC) IFRS-raportoinnin lisäksi. Osatuloutusperiaatteen mukaan tuloutus tapahtuu rakentamisen valmistumisasteen ja kohteen myyntiasteen tulon perusteella.

YIT raportoi johdolle säännöllisesti toimialakohtaisen liikevaihdon, poistot ja arvonalentumiset sekä liikevoiton ja oikaistun liikevoiton. Lisäksi raportoidaan toimialakohtainen sitoutunut pääoma.

YIT:n historialliset toimialatiedot eivät anna sijoittajille vertailukelpoista perustaa taloudelliselle informaatiolle tämän hetkessä yhdistyneessä yhtiössä. Vertailukelpoisuuden lisäämiseksi vertailutiedot esitetään pro forma -lukuina, mikä ilmentää sulautumisen vaikutusta ikään kuin se olisi toteutunut 1.1.2017.

## Toiminnan kausiluonteisuus

Yhtiön tiettyjen liiketoimintojen kausiluonteisuus vaikuttaa yhtiön tulokseen ja sen ajoittumiseen. IFRS-laatimisperiaatteen mukaan kuluttaja-asuntokehiden tuloutus tehdään kohteen valmistuessa. Näin ollen tuloksessa voi olla suurta vaihtelua eri vuosineljännesten välillä hankkeiden valmistusajankohdista riippuen.

Päällystys-segmentin työkausien pituuteen vaikuttavat sääolosuhteet, mikä vaikuttaa yhtiön tulokseen sekä sen ajoittumiseen. Lisäksi infraprojektit-segmenttiin kuuluvassa pohjarakentamisessa saattaa esiintyä pientä kausivaihtelua johtuen talonrakentamisen ajoituksesta.

## Liiketoimintasegmenttien taloudelliset tiedot

Milj. e	10-12/2018 raportoitu							Konserni, IFRS
	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimilat	Infra-projektit	Päällystys	Kiinteistöt	Muut toiminnot ja eliminoinnit	
<b>Liikevaihto</b>	<b>354,0</b>	<b>126,7</b>	<b>438,7</b>	<b>176,3</b>	<b>189,6</b>	<b>0,0</b>	<b>-16,3</b>	<b>1 269,0</b>
Liikevaihto ulkoisilta asiakkailta	353,8	126,4	436,4	168,6	183,6	0,0	0,2	1 269,0
Konsernin sisäinen liikevaihto	0,2	0,3	2,3	7,7	6,0		-16,5	
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,2	-0,1	-3,4	-4,9		-5,6	-14,4
<b>Liikevoitto</b>	<b>28,5</b>	<b>-3,8</b>	<b>56,0</b>	<b>-1,7</b>	<b>-3,5</b>	<b>27,9</b>	<b>-24,7</b>	<b>78,5</b>
<b>Liikevoitto-%</b>	<b>8,0 %</b>	<b>-3,0 %</b>	<b>12,8 %</b>	<b>-1,0 %</b>	<b>-1,9 %</b>			<b>6,2 %</b>
Oikaisuerät	0,1	0,0	0,1	0,4	2,9		17,7	21,1
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>28,5</b>	<b>-3,8</b>	<b>56,1</b>	<b>-1,4</b>	<b>-0,7</b>	<b>27,9</b>	<b>-7,0</b>	<b>99,6</b>
<b>Oikaistu liikevoitto-%</b>	<b>8,1 %</b>	<b>-3,0 %</b>	<b>12,8 %</b>	<b>-0,8 %</b>	<b>-0,4 %</b>			<b>7,8 %</b>
<b>Sitoutunut pääoma</b>	<b>584,9</b>	<b>294,3</b>	<b>38,2</b>	<b>83,0</b>	<b>123,7</b>	<b>145,0</b>	<b>332,1</b>	<b>1 601,2</b>

Milj. e	1-12/2018 raportoitu							Konserni, IFRS
	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimilat	Infra-projektit	Päällystys	Kiinteistöt	Muut toiminnot ja eliminoinnit	
<b>Liikevaihto</b>	<b>1 143,5</b>	<b>270,2</b>	<b>1 024,7</b>	<b>590,5</b>	<b>712,9</b>	<b>0,0</b>	<b>-52,4</b>	<b>3 689,4</b>
Liikevaihto ulkoisilta asiakkailta	1 143,1	269,5	1 019,8	560,7	696,8	0,0	-0,6	3 689,4
Konsernin sisäinen liikevaihto	0,3	0,8	4,9	29,8	16,0		-51,9	
Poistot ja arvonalentumiset	-1,2	-0,7	-0,4	-13,4	-17,6		-20,0	-53,3
<b>Liikevoitto</b>	<b>103,4</b>	<b>-36,3</b>	<b>67,6</b>	<b>-5,3</b>	<b>4,3</b>	<b>26,9</b>	<b>-65,8</b>	<b>94,6</b>
<b>Liikevoitto-%</b>	<b>9,0 %</b>	<b>-13,4 %</b>	<b>6,6 %</b>	<b>-0,9 %</b>	<b>0,6 %</b>			<b>2,6 %</b>
Oikaisuerät	0,8	4,5	0,5	0,6	10,3		41,2	57,9
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>104,1</b>	<b>-31,8</b>	<b>68,1</b>	<b>-4,7</b>	<b>14,5</b>	<b>26,9</b>	<b>-24,6</b>	<b>152,5</b>
<b>Oikaistu liikevoitto-%</b>	<b>9,1 %</b>	<b>-11,8 %</b>	<b>6,6 %</b>	<b>-0,8 %</b>	<b>2,0 %</b>			<b>4,1 %</b>
<b>Sitoutunut pääoma</b>	<b>584,9</b>	<b>294,3</b>	<b>38,2</b>	<b>83,0</b>	<b>123,7</b>	<b>145,0</b>	<b>332,1</b>	<b>1 601,2</b>

10-12/2018 pro forma								
Milj. e	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimi- tilat	Infra- projektit	Päällystys	Kiinteistöt	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Konserni, IFRS
<b>Liikevaihto</b>	<b>354,0</b>	<b>126,7</b>	<b>438,7</b>	<b>176,3</b>	<b>189,6</b>	<b>0,0</b>	<b>-16,3</b>	<b>1 269,0</b>
Liikevaihto ulkoisilta asiakkailta	353,8	126,4	436,4	168,6	183,6	0,0	0,2	1 269,0
Konsernin sisäinen liikevaihto	0,2	0,3	2,3	7,7	6,0		-16,5	
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,2	-0,1	-3,4	-4,9		-3,9	-12,8
<b>Liikevoitto</b>	<b>28,5</b>	<b>-3,8</b>	<b>56,0</b>	<b>-1,7</b>	<b>-3,5</b>	<b>27,9</b>	<b>-20,5</b>	<b>82,6</b>
<b>Liikevoitto-%</b>	<b>8,0 %</b>	<b>-3,0 %</b>	<b>12,8 %</b>	<b>-1,0 %</b>	<b>-1,9 %</b>			<b>6,5 %</b>
Oikaisuerät	0,1	0,0	0,1	0,4	2,9		13,5	17,0
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>28,5</b>	<b>-3,8</b>	<b>56,1</b>	<b>-1,4</b>	<b>-0,7</b>	<b>27,9</b>	<b>-7,0</b>	<b>99,6</b>
<b>Oikaistu liikevoitto-%</b>	<b>8,1 %</b>	<b>-3,0 %</b>	<b>12,8 %</b>	<b>-0,8 %</b>	<b>-0,4 %</b>			<b>7,8 %</b>
<b>Sitoutunut pääoma</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>

10-12/2017 pro forma								
Milj. e	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimi- tilat	Infra- projektit	Päällystys	Kiinteistöt	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Konserni, IFRS
<b>Liikevaihto</b>	<b>270,7</b>	<b>200,3</b>	<b>279,7</b>	<b>202,7</b>	<b>191,2</b>		<b>-21,1</b>	<b>1 123,6</b>
Liikevaihto ulkoisilta asiakkailta	270,7	200,3	278,5	191,0	183,2		-0,1	1 123,6
Konsernin sisäinen liikevaihto	0,0		1,2	11,7	8,0		-21,0	
Poistot ja arvonalentumiset	-0,4	-0,2	-0,0	-3,2	-5,5		-5,6	-15,0
<b>Liikevoitto</b>	<b>10,4</b>	<b>15,3</b>	<b>28,9</b>	<b>5,8</b>	<b>-6,9</b>	<b>0,2</b>	<b>-53,6</b>	<b>37,1</b>
<b>Liikevoitto-%</b>	<b>3,9 %</b>	<b>7,6 %</b>	<b>10,3 %</b>	<b>2,9 %</b>	<b>-3,6 %</b>			<b>3,3 %</b>
Oikaisuerät	4,9	3,2	5,9				9,3	23,3
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>15,3</b>	<b>18,5</b>	<b>34,7</b>	<b>5,8</b>	<b>-6,9</b>	<b>0,2</b>	<b>-7,3</b>	<b>60,4</b>
<b>Oikaistu liikevoitto-%</b>	<b>5,7 %</b>	<b>9,2 %</b>	<b>12,4 %</b>	<b>2,9 %</b>	<b>-3,6 %</b>			<b>5,4 %</b>
<b>Sitoutunut pääoma</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>

1-12/2018 pro forma								
Milj. e	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimi- tilat	Infra- projektit	Päällystys	Kiinteistöt	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Konserni, IFRS
<b>Liikevaihto</b>	<b>1 157,9</b>	<b>274,1</b>	<b>1 045,2</b>	<b>612,4</b>	<b>723,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-53,4</b>	<b>3 759,3</b>
Liikevaihto ulkoisilta asiakkailta	1 157,5	273,3	1 040,0	582,2	706,8	0,0	-0,6	3 759,3
Konsernin sisäinen liikevaihto	0,3	0,8	5,2	30,1	16,4		-52,8	
Poistot ja arvonalentumiset	-1,2	-0,8	-0,4	-13,8	-18,1		-14,7	-49,0
<b>Liikevoitto</b>	<b>102,6</b>	<b>-37,3</b>	<b>67,3</b>	<b>-8,2</b>	<b>-9,5</b>	<b>26,9</b>	<b>-50,4</b>	<b>91,3</b>
<b>Liikevoitto-%</b>	<b>8,9 %</b>	<b>-13,6 %</b>	<b>6,4 %</b>	<b>-1,3 %</b>	<b>-1,3 %</b>			<b>2,4 %</b>
Oikaisuerät	0,8	4,5	0,5	0,6	12,2		24,6	43,2
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>103,3</b>	<b>-32,8</b>	<b>67,8</b>	<b>-7,6</b>	<b>2,7</b>	<b>26,9</b>	<b>-25,8</b>	<b>134,5</b>
<b>Oikaistu liikevoitto-%</b>	<b>8,9 %</b>	<b>-12,0 %</b>	<b>6,5 %</b>	<b>-1,2 %</b>	<b>0,4 %</b>			<b>3,6 %</b>
<b>Sitoutunut pääoma</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>

1-12/2017 pro forma								
Milj. e	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimi- tilat	Infra- projektit	Päällystys	Kiinteistöt	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Konserni, IFRS
<b>Liikevaihto</b>	<b>1 156,2</b>	<b>421,0</b>	<b>902,2</b>	<b>686,0</b>	<b>768,9</b>		<b>-71,8</b>	<b>3 862,5</b>
Liikevaihto ulkoisilta asiakkailta	1 156,1	421,0	894,2	651,2	740,3		-0,3	3 862,5
Konsernin sisäinen liikevaihto	0,1		8,0	34,8	28,6		-71,5	
Poistot ja arvonalentumiset	-1,6	-1,1	-0,2	-13,3	-22,1		-21,5	-59,7
<b>Liikevoitto</b>	<b>78,1</b>	<b>1,7</b>	<b>45,6</b>	<b>17,4</b>	<b>4,7</b>	<b>-0,5</b>	<b>-69,6</b>	<b>77,4</b>
<b>Liikevoitto-%</b>	<b>6,8 %</b>	<b>0,4 %</b>	<b>5,1 %</b>	<b>2,5 %</b>	<b>0,6 %</b>			<b>2,0 %</b>
Oikaisuerät	4,9	3,2	5,9				47,6	61,5
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>83,0</b>	<b>4,9</b>	<b>51,5</b>	<b>17,4</b>	<b>4,7</b>	<b>-0,5</b>	<b>-22,0</b>	<b>138,9</b>
<b>Oikaistu liikevoitto-%</b>	<b>7,2 %</b>	<b>1,2 %</b>	<b>5,7 %</b>	<b>2,5 %</b>	<b>0,6 %</b>			<b>3,6 %</b>
<b>Sitoutunut pääoma</b>	<b>526,0</b>	<b>417,9</b>	<b>82,6</b>	<b>99,2</b>	<b>148,2</b>	<b>116,6</b>	<b>382,8</b>	<b>1 773,3</b>

### Tilaukanta kauden lopussa

Milj. e	Raportoitu	Pro forma
	1-12/2018	1-12/2017
Asuminen Suomi ja CEE	1 729,3	1 580,1
Asuminen Venäjä	348,8	448,6
Toimitilat	1 326,9	1 306,8
Infraprojektit	579,6	471,0
Päällystys	449,2	411,8
Kiinteistöt		
<b>Tilaukanta yhteensä</b>	<b>4 433,8</b>	<b>4 218,3</b>

## 3.2 Myyntituotot asiakassopimuksista

### Liikevaihto asiakassopimuksista - IFRS 15 -standardin käyttöönnotto

YIT otti käyttöön IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista standardin 1.1.2018 takautuvasti hyödyntäen kaikkia käytössä olevia apukeinoja. Takautuvan soveltamisen johdosta yhtiö oikaisi myös vertailukauden tiedot IFRS 15:n mukaisiksi, mutta IFRS 15:n käyttöönnotto ei aiheuttanut oikaisuja vertailukauteen eikä vertailukauden avaavan taseen voittovaroihin.

Yhtiö ei oikaissut tilikauden 2017 aikana kokonaan toteutettuja sopimuksia. Lisäksi, yhtiö ei oikaissut soveltamisen aloittamisajankohtana kokonaan toteutettuja sopimuksia, päätyvien sopimusten muuttuvaa vastiketta vertailukaudelta eikä uudelleen arvioinut ennen siirtymäkauden alkua tehtyjä sopimusmuutoksia. Sopimuksia, joita on muutettu ennen aikaisemman esitettävän kauden alkua, ei ole oikaistu takautuvasti, vaan edellä mainittujen sopimusmuutosten kokonaisvaikutus on huomioitu määriteltäessä transaktiohintaa. Yhtiö ei esitä täyttämättömille suoritevelvoitteille allokoitua transaktiohinnan määrää vertailukaudelta eli 31.12.2017 eikä tarkempaa kuvausta niiden täyttämisestä.

### Asiakassopimuksista johtuvien myyntituottojen tuloutus

YIT esittää liikevaihdossa asiakassopimuksista saadut myyntituotot välillisillä veroilla ja alennuksilla vähennettynä. Asiakkaalta saatavaksi odotettu transaktiohintaa sisältäen muuttuvat osuudet kuten sakot ja työsuoritteisiin perustuvat lisäpalkkiot arvioidaan hankkeen alkaessa. Muuttuvan transaktiohinnan määrä tai osa siitä huomioidaan myyntituottojen tuloutuksessa kuitenkin vain siihen asti, kun on todennäköistä, ettei kirjattujen myyntituottojen määrään jouduta tekemään merkittävää peruutusta, kun muuttuvaan transaktiohintaan liittyvä epävarmuustekijä myöhemmin poistuu. Arvioitu transaktiohintaa päivitetään jokaisen raportointikauden lopussa. YIT:llä ei ole sopimuksen saamisesta aiheutuvia lisäkuluja. Kaikki kulut, jotka syntyvät ennen sopimuksen saamista, kirjataan kuluksi. YIT aktivoi sopimuksen täyttämistä aiheutuvat menot, jotka täyttävät aktivoimiskelpoisuuden kriteerit, ja jaksottaa ne kuluksi hankkeen täyttämistä mukaisesti. Sopimuksen täyttämistä aiheutuvat menot ovat YIT:llä tyypillisesti tontteihin liittyviä menoja rakentamishankkeissa, joissa tontti ja rakentamispalvelu muodostavat yhden suoritevelvoitteen. Sopimuksen täyttämistä aiheutuvat menot esitetään taseen vaihto-omaisuus -erässä. Joissakin asiakassopimuksissa asiakkaan suorittaman maksun ja yhtiön työsuorituksen luovuttamisen välissä on ajallisesti merkittävä ero. YIT soveltaa käytännön apukeinoja eikä oikaise luvattua vastikemäärää rahoituskomponentin vaikutuksilla, kun työsuorituksen luovutuksen ja

maksun välissä odotetaan olevan enintään vuoden pituinen aika. Asiakkaan suorittamat maksut seuraavat pääosin hankkeen etenemää. Merkittävä rahoituskomponentti kirjataan, mikäli 12 kuukauden rahoituspositio ylittyy ja vuoden keskimääräinen rahoituskorko on sopimuksen kannalta merkittävä.

Myyntitulojen tuloutus tapahtuu kunkin suoriteveloitteen osalta erikseen. Transaktiohinta kohdennetaan suoriteveloitteille erillismyyntihintoihin perustuen, mikäli sopimukseen liittyy enemmän kuin yksi suoritevelvoite. Useita sopimukseen liittyviä suoritevelvoitteita on lähinnä Asuminen Suomi ja CEE- sekä Toimitilat-segmenteissä, joissa asiakassopimus voi kattaa usean erillisen rakennuksen rakentamispalvelun. Lisäksi Toimitilat ja Infraprojektit -segmenttien elinkaarihankkeissa rakentamispalvelut ja ylläpitopalvelut ovat erillisiä suoritevelvoitteita. Mikäli YIT on sitoutunut lakia tai yleisiä ehtoja pidempiin takuuajoihin, tavanomaisen takuun ylittävä osuus erotetaan tuloutuksessa omaksi suoritevelvoitteeksi, ja siihen liittyvä osuus transaktiohinnasta tuloutetaan vasta palvelun toteutuessa. YIT:llä on yksittäisiä yleiset ehdot ylittäviä arvoltaan vähäisiä takuuajkoja, joita yhtiö ei olennaisuusarvioon perustuen ole käsitellyt erillisinä suoritevelvoitteina. Normaali lakisääteiset takuut ja 10-vuotisvastuut käsitellään varauksina, jotka on kuvattu tarkemmin Tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden kappaleessa Varaukset. Tyypillisesti sopimusmuutokset ovat lisä- ja muutostöitä, jotka käsitellään osana pääsääntöisesti alkuperäistä sopimusta, jolloin pääsääntöisesti niistä ei tule erillistä suoritevelvoitetta.

Myyntitulojen tuloutushetki perustuu tavarain tai palvelun määräysvallan siirtymiseen asiakkaalle. YIT:llä on sekä ajan kuluessa että yhtenä ajankohtana tuloutettavia myyntituloja. Ajan kuluessa tuloutettavien myyntitulojen määrittäminen perustuu täyttämistäseen, joka on panokseen tai tuotokseen perustuva. Jos täyttämistäseen määrittäminen ei jossakin tilanteessa ole mahdollista ja menot odotetaan saatavan katetuiksi, kirjataan myyntituloja vain siihen määrään asti kuin on syntyneitä menoja. Mikäli on todennäköistä, että hankkeen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaiskustannukset ylittävät hankkeesta saatavan transaktiohinnan, odotettavissa oleva ennakoitu tappio kirjataan varauksena kuluksi. Jos sopimuksen laskutus on raportointihetkellä pienempi kuin hankkeen täyttämistäseen perusteella kirjatut myyntituotot, esitetään erotus sopimukseen perustuvana omaisuuseränä taseen Myyntisaamiset ja muut saamiset -erässä. Jos sopimuksen laskutus on raportointihetkellä suurempi kuin hankkeen täyttämistäseen perusteella kirjatut myyntituotot, esitetään erotus sopimukseen perustuvana velkana taseen lyhytaikaisissa veloissa Saadut ennakot-erässä.

1-12/2018 raportoitu								
Milj. e	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimi- tilat	Infra- projektit	Päällystys	Kiinteistöt	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Konserni, IFRS
<b>Liikevaihto markkina-alueittain</b>								
Suomi	921,8		941,6	291,8	419,7	0,0	3,2	2 578,1
Venäjä		269,5			44,9			314,3
CEE	221,3		78,2	164,1				463,7
Baltian maat Tseki, Slovakia, Puola	58,9		77,2	164,1				300,2
162,5			1,1					163,5
Skandinavia				104,7	232,3		-3,8	333,2
Ruotsi				73,3	29,4			102,7
Norja				31,4	116,9		-3,8	144,6
Tanska					86,0			86,0
Segmenttien välinen myynti	0,3	0,8	4,9	29,8	16,0		-51,9	
<b>Yhteensä</b>	<b>1 143,5</b>	<b>270,2</b>	<b>1 024,7</b>	<b>590,5</b>	<b>712,9</b>	<b>0,0</b>	<b>-52,4</b>	<b>3 689,4</b>

1-12/2018 raportoitu								
Milj. e	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimi- tilat	Infra- projektit	Päällystys	Kiinteistöt	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Konserni, IFRS
<b>Liikevaihton tuloutusajankohta</b>								
Ajan kuluessa	206,8	69,7	1 001,7	541,0	583,8		5,8	2 408,8
Yhtenä ajankohtana	936,3	199,8	18,1	19,7	113,0	0,0	-6,4	1 280,5
Segmenttien välinen myynti	0,3	0,8	4,9	29,8	16,0		-51,9	
<b>Yhteensä</b>	<b>1 143,5</b>	<b>270,2</b>	<b>1 024,7</b>	<b>590,5</b>	<b>712,9</b>	<b>0,0</b>	<b>-52,4</b>	<b>3 689,4</b>

1-12/2017 raportoitu								
Milj. e	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimi- tilat	Infra- projektit	Päällystys	Kiinteistöt	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Konserni, IFRS
<b>Liikevaihto markkina-alueittain</b>								
Suomi	655,6		487,8	176,4	71,5		-0,3	<b>1 391,0</b>
Venäjä		369,0						<b>369,0</b>
CEE	164,1		69,7					<b>233,8</b>
Baltian maat								
Tseki, Slovakia, Puola	164,1		69,7					<b>233,8</b>
Segmenttien välinen myynti				34,2			-34,2	
<b>Yhteensä</b>	<b>819,7</b>	<b>369,0</b>	<b>557,6</b>	<b>210,6</b>	<b>71,5</b>		<b>-34,5</b>	<b>1 993,8</b>

1-12/2017 raportoitu								
Milj. e	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimi- tilat	Infra- projektit	Päällystys	Kiinteistöt	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Konserni, IFRS
<b>Liikevaihdon tuloutusajankohta</b>								
Ajan kuluessa	166,3	12,0	547,1	176,4	71,5		-0,3	<b>973,0</b>
Yhtenä ajankohtana	653,4	357,0	10,5					<b>1 020,9</b>
Sisäinen myynti				34,2			-34,2	
<b>Yhteensä</b>	<b>819,7</b>	<b>369,0</b>	<b>557,6</b>	<b>210,6</b>	<b>71,5</b>		<b>-34,5</b>	<b>1 993,8</b>

## Asuminen Suomi ja CEE sekä Asuminen Venäjä

### Tuloutus ajan kuluessa

Rakentamispalvelu tuloutetaan ajan kuluessa, mikäli asiakkaalla on määräysvalta omaisuuserään, johon rakentamispalvelu suoritetaan, tai rakentamispalvelusta ei synny omaisuuserää, jolle YIT:llä olisi vaihtoehtoja käyttöä, ja YIT:llä on täytäntöön pantavissa oleva oikeus saada maksu tarkasteluhetkeen mennessä tuotetusta suoritteesta. YIT käyttää panokseen perustuvaa menetelmää rakentamispalveluiden täyttämistästeentä mittaamisessa. Täyttämistäste määritellään rakentamispalvelun tarkasteluhetkeen mennessä suoritetusta työstä johtuvien menojen osuutena hankkeen arvioituista kokonaismenoista tai fyysisenä valmistumisen asteena, joka määritellään rakentamisen valmistuneiden vaiheiden kustannusten suhteena arvioituihin kokonaiskustannuksiin.

Asuminen Venäjä -segmentillä on lisäksi huoltosopimuksia, jotka tuloutetaan ajan kuluessa asiakkaan saadessa ja kuluttaessa saman tien hyödyn suoritetusta palvelusta. Tuloutus perustuu huoltosopimukseen, joka laskutetaan kuukausittain sopimuksen mukaisesti.

### Tuloutus yhtenä ajankohtana

Omaperusteiset asuinrakennushankkeet, joissa ajan kuluessa tulouttamisen kriteerit eivät täyty, tuloutetaan yhtenä ajankohtana määräysvallan siirtyessä asiakkaalle eli kohteen valmistuttua asiakkaalle luovuttamisen hetkellä. Suomessa määräysvalta siirtyy asiakkaalle fyysisen luovutuksen yhteydessä ja muissa maissa viranomaisluvan saannin jälkeen. Valmistuneesta hankkeesta tuloutetaan myyntiastetta vastaava osuus. Omaperusteiset asuinrakennushankkeet ovat yhtiön itse kehittämiä hankkeita, joita ei ole myyty rakentamisen alkaessa ja joista myydään yksittäisiä asuntoja kokonaisen rakennuksen sijaan. Suomalaisissa omaperusteisissa asuinrakennushankkeissa on tyypillistä, että osa rakentamisen kustannuksista katetaan yhtiölainoilla, joiden takaisinmaksusta vastaavat huoneistojen ostajat. YIT:n huoneistojen myynnistä saamat kokonaishinnat eli transaktiohinnat sisältävät sekä asiakkaiden maksamat kauppahinnat että huoneistoihin kohdistuvat lainaosuudet. Lainaosuus katsotaan muuna kuin rahana suoritettavaksi vastikkeeksi, joka esitetään transaktion substanssin mukaisesti taseen saaduissa ennakoissa eli sitä käsitellään vastaavalla tavalla kuin rahana suoritettua transaktiohintaa. Keskeneräisten omaperusteisten asuinrakennushankkeiden osalta taloyhtiölainat esitetään konsernin taseessa joko rahoitusveloissa (myymättömät huoneistot) tai sopimukseen perustuvana velkana saaduissa ennakoissa (myydyt huoneistot). Hankkeen valmistuttua saadut ennakot kirjataan tuotoksi liikevaihtoon. Raportointihetkellä 31.12.2018 saatuihin ennakoihin kirjattu keskeneräisten asuinrakennushankkeiden myyntiäsihän asuntoihin kohdistuva osuus oli 161,5 miljoonaa euroa.

Mikäli tontti myydään ilman rakentamispalvelua, myyntituotot tuloutetaan yhtenä ajankohtana määräysvallan siirtyessä ostajalle.

## **Toimitilat ja Infraprojektit**

### Tuloutus ajan kuluessa

Toimitilat- ja Infraprojektit -segmentteihin kuuluvat rakentamispalvelut tuloutetaan ajan kuluessa, mikäli asiakkaalla on määräysvalta omaisuuserään, johon rakentamispalvelu suoritetaan, tai rakentamispalvelusta ei synny omaisuuserää, jolle YIT:llä olisi vaihtoehtoisia käyttöä, ja YIT:llä on täytäntöön pantavissa oleva oikeus saada maksu tarkasteluhetkeen mennessä tuotetusta suoritteesta. Omaperusteisissa toimitilahankkeissa ajan kuluessa tulouttamisen kriteerien täyttyminen arvioidaan sopimusehtojen perusteella hankekohtaisesti. Ajan kuluessa tulouttamisen kriteerit täyttyvät pääosassa YIT:n Toimitilat- ja Infraprojektit -segmenttien rakentamispalveluissa. YIT käyttää panokseen perustuvaa menetelmää täyttämistasteen mittaamisessa. Täyttämistaste määritellään rakentamispalvelun tarkasteluhetkeen mennessä suoritetusta työstä johtuvien menojen osuutena hankkeen arvioiduista kokonaismenoista tai fyysisenä valmistumisen asteena, joka määritellään rakentamisen valmistuneiden vaiheiden kustannusten suhteena arvioituihin kokonaiskustannuksiin. Toimitilat-segmentin rakennettävien liikekohteiden mahdolliset vuokravastuuvaihtoehdot eli vuokrattujen neliöiden ja neliöhintojen perusteella määräytyvä kauppahinnan osuus huomioidaan muuttuvana vastikkeena osana transaktiohintaa. Vuokravastuuvaihtoehtojen määrää sekä todennäköisyyttä arvioidaan hankkeen edetessä.

Elinkaarihankkeissa YIT rakentaa tai perusparantaa palvelujen tuottamisessa käytettävän kohteen, kuten koulun tai tiestön, ja ylläpitää sitä sopimuskauden ajan. Ylläpidon sopimuskausi on tyypillisesti 25 vuotta. Rakentamis- tai perusparantamispalveluista ja ylläpitovaiheista saamansa myyntituotot yhtiö tulouttaa ajan kuluessa erillisinä suoritevaihtoehtoina.

### Tuloutus yhtenä ajankohtana

Omaperusteiset toimitilahankkeet, joissa ajan kuluessa tulouttamisen kriteerit eivät täyty, tuloutetaan yhtenä ajankohtana määräysvallan siirtyessä asiakkaalle eli kohteen valmistuttua asiakkaalle luovuttamisen hetkellä. Valmistuneesta hankkeesta tuloutetaan myyntiasetusta vastaava osuus.

YIT harjoittaa asfalttimassan tuotantoa ja myyntiä Infraprojektit-segmentissä Baltian maissa. Yhtiö tulouttaa valmistajien myynnin yhtenä ajankohtana, kun tuotteen määräysvalta siirtyy asiakkaalle eli tuotteen luovutushetkellä.

## **Päällystys**

### Tuloutus ajan kuluessa

Päällystystöissä, sisältäen tie- ja katuverkoston ylläpidon, ajan kuluessa tuloutuksen kriteeri toteutuu aina, koska palvelu toteutetaan asiakkaan omistamalle maa-alueelle, toisin sanoen asiakkaalla on määräysvalta omaisuuserään, johon päällystystyö suoritetaan. Yksittäisiä pitkäaikaisia hankkeita lukuun ottamatta päällystystyöt ovat lyhytaikaisia työtä. Lyhytaikaiset päällystystyöt tuloutetaan ajan kuluessa vaiheperusteisesti eli tuotokseen perustuen. Tuotokseen perustuva täyttämistasteen määrittäminen perustuu toteutuneisiin yksiköihin, esimerkiksi tuotettuihin asfalttimassatonneihin suhteessa arvioituihin kokonaistonneihin, tai vaiheperusteisesti toteutuneiden vaiheiden suhteessa koko päällystystyöhankkeen vaiheisiin. Pitkäaikaisien päällystystyöhankkeiden tuloutus ajan kuluessa tapahtuu panokseen perustuen. Panokseen perustuva täyttämistasteen määrittäminen perustuu toteutuneisiin kustannuksiin suhteessa arvioituihin kokonaiskustannuksiin.

Asiakkaan maa-alueella tehtävä kiviainesten louhinta- ja murskauspalvelu tuloutetaan ajan kuluessa asiakkaan saadessa ja kuluttaessa saman tien hyödyn suoritetusta louhinnasta ja murskauksesta. Palvelu tuloutetaan tuotokseen perustuvalla menetelmällä perustuen toteutuneisiin kustannuksiin suhteessa arvioituihin kokonaiskustannuksiin. Louhinta- ja murskauspalvelun elinkaari on suhteellisen lyhyt.

### Tuloutus yhtenä ajankohtana

YIT harjoittaa kiviainesten ja asfalttimassan tuotantoa ja myyntiä. Yhtiö tulouttaa valmistajien myynnin yhtenä ajankohtana, kun tuotteen määräysvalta siirtyy asiakkaalle eli tuotteen luovutushetkellä.

## **Kiinteistöt**

### Tuloutus ajan kuluessa

Segmentin saamat ulkoiset tuotot erilaisista palvelusopimuksista, jotka liittyvät sen osittain omistamien omaisuuserien hallintaan tai hankintaan siltä osin kuin ne eivät liity YIT:n omistamaan osuuteen, tuloutetaan ajan kuluessa asiakkaan saadessa ja kuluttaessa saman tien hyödyn suoritetusta palvelusta.

### Tuloutus yhtenä ajankohtana

Mahdollisissa kiinteistöjen myynneissä myyntituotot tuloutetaan, kun YIT siirtää kiinteistön määräysvallan ostajalle.

### 3.3 Liiketoimintojen yhdistäminen

Lemminkäinen sulautui YIT:hen 1.2.2018. Lemminkäisen osakkeenomistajille sulautumisvastikkeena liikkeeseen lasketut osakkeet otettiin kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsingin pörssilistalla 1.2.2018. YIT on kirjanpidollisesti katsottuna Lemminkäisen hankkinut osapuoli, ja se on käsitelty sulautumisen kirjanpidossa hankintamenetelmällä. Lemminkäisen yksilöitävissä olevat hankitut varat ja vastattaviksi otetut velat on kirjattu sulautumisen toteutumispäivän käypiin arvoihin, ja määrä, jolla hankinnasta suoritettu vastike ylittää hankitun yksilöitävissä olevan nettovarallisuuden alustavan käyvän arvon, on kirjattu liikearvoksi.

Milj. e	Hankitut varat ja vastattaviksi otetut velat käypiin arvoihin
Aineelliset hyödykkeet	164,4
Muut aineettomat hyödykkeet	50,9
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	4,1
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset	1,8
Muut saamiset	0,3
Laskennalliset verosaamiset	8,2
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>229,7</b>
Vaihto-omaisuus	415,5
Myyntisaamiset ja muut saamiset	255,8
Tuloverosaamiset	1,1
Rahavarat	21,6
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>694,0</b>
<b>Varat yhteensä</b>	<b>923,7</b>
Laskennalliset verovelat	22,7
Eläkevelvoitteet	0,3
Varaukset	37,5
Rahoitusvelat	123,5
Muut velat	0,0
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>183,9</b>
Saadut ennakot	139,9
Ostovelat ja muut velat	215,7
Tuloverovelat	0,5
Varaukset	13,7
Rahoitusvelat	111,6
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>481,4</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>665,4</b>
Hankittu nettovarallisuus	258,4
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,0
<b>Liikearvo</b>	<b>298,3</b>
<b>Hankinnasta suoritettu vastike</b>	<b>556,7</b>

## Muut hankinnat

Tilikauden 2018 aikana yhtiö hankki määräysvallan projektipalvelu Talon Tekniikka Oy:stä ja Udobnyje rasheniya – yhtiöstä sekä osti Vahva Sora Oy:n

### 3.4 Aineelliset hyödykkeet, IFRS

	Raportoitu	Raportoitu
Milj. e	12/2018	12/2017
Kirjanpitoarvo kauden alussa	54,8	53,2
Valuuttakurssierot	-1,6	-0,4
Lisäykset	29,7	15,6
Vähennykset	-18,0	-4,0
Yrityshankinnat	171,7	
Poistot ja arvonalentumiset	-37,0	-11,1
Siirrot erien välillä	2,7	1,4
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>202,3</b>	<b>54,8</b>

### 3.5 Vaihto-omaisuus, IFRS

	Raportoitu	Raportoitu
Milj. e	12/2018	12/2017
Aineet ja tarvikkeet	44,4	4,3
Keskeneräiset työt	973,4	789,5
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	580,2	570,1
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	204,8	193,6
Ennakkomaksut	54,5	33,8
Muu vaihto-omaisuus	22,8	1,2
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>1 880,1</b>	<b>1 592,5</b>



### 3.6 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostusryhmittäin

Seuraavassa taulukossa on esitetty rahoitusinstrumenttien luokittelu ja arvostaminen sekä näiden muutokset IFRS 9:n käyttöönoton yhteydessä. Uudelleenluokittelulla ei ollut vaikutusta arvostuksiin.

31.12.2018, milj. e

Vanha arvostusryhmä (IAS 39)	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Lainat ja muut saamiset	Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät rahoitusvarat ja -velat	Rahoitusvelat		
Uusi arvostusryhmä (IFRS 9)	Käypään arvoon muiden erien tuloksen erien kautta arvostettavat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat rahoitusvarat	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat rahoitusvarat ja -velat	Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat rahoitusvelat	Tase-arvo	Käypä arvo
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>						
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset (taso 3)	2,2				2,2	2,2
Myyntisaamiset ja muut saamiset		52,7			52,7	57,1
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>						
Myyntisaamiset ja muut saamiset		277,5			277,5	277,5
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa, taso 2)			1,9		1,9	1,9
Rahavarat		263,6			263,6	263,6
<b>Rahoitusvarat arvostusryhmittäin yhteensä</b>	<b>2,2</b>	<b>593,8</b>	<b>1,9</b>		<b>597,9</b>	<b>602,3</b>
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>						
Korolliset velat				424,1	424,1	424,5
Ostovelat ja muut velat				49,5	49,5	46,1
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa, taso 2)			2,7		2,7	2,7
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>						
Korolliset velat				467,6	467,6	468,2
Ostovelat ja muut velat				291,1	291,1	291,1
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa, taso 2)			2,7		2,7	2,7
<b>Rahoitusvelat arvostusryhmittäin yhteensä</b>			<b>5,5</b>	<b>1 232,3</b>	<b>1 237,7</b>	<b>1 235,4</b>

31.12.2017, milj. e

	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Lainat ja muut saamiset	Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät rahoitusvarat	Johdannaiset suojauslaskennassa	Rahoitusvelat	Tase-arvo	Käypä arvo
Arvostusperiaate	Käypään arvoon	Jaksotettuun hankintamenoon	Käypään arvoon	Käypään arvoon	Jaksotettuun hankintamenoon		
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>							
Myytavissä olevat noteeratut osakkeet (taso1)	0,1					0,1	0,1
Myytavissä olevat noteeraamattomat osakkeet (taso 3)	0,3					0,3	0,3
Myyntisaamiset ja muut saamiset		47,6				47,6	47,6
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>							
Myyntisaamiset ja muut saamiset		140,9				140,9	140,9
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa, taso 2)			0,2			0,2	0,2
Rahavarat		89,7				89,7	89,7
<b>Rahoitusvarat arvostusryhmittäin yhteensä</b>	<b>0,4</b>	<b>278,2</b>	<b>0,2</b>			<b>278,8</b>	<b>278,8</b>
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>							
Korolliset velat					344,4	344,4	345,4
Ostovelat ja muut velat					50,0	50,0	50,0
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa, taso 2)			3,6			3,6	3,6
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>							
Korolliset velat					246,3	246,3	246,3
Ostovelat ja muut velat					210,7	210,7	210,7
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa, taso 2)				0,1		0,1	0,1
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa, taso 2)			0,3			0,3	0,3
<b>Rahoitusvelat arvostusryhmittäin yhteensä</b>			<b>3,9</b>	<b>0,1</b>	<b>851,4</b>	<b>855,4</b>	<b>856,4</b>

Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot perustuvat tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Kaikkien muiden pitkäaikaisten saamisten ja velkojen käyvät arvot pohjautuvat diskontattuihin rahavirtoihin. Velkojen diskonttauskorkona on käytetty korkoa, jolla konserni saisi vastaavaa ulkoista lainaa tilinpäätöshetkellä ja se muodostuu riskittömästä markkinakorosta, johon on lisätty yritysکوhtainen riskipreemio 2,18-2,64 % (31.12.2017: 2,02-3,00 %) p.a.. Muiden lyhytaikaisten saamisten ja velkojen käyvät arvot vastaavat niiden tasearvoa.

## Käypien arvojen tasojen määrittäminen

Konserni luokittelee käypään arvoon kirjattavat rahoitusinstrumentit käyttäen käypien arvojen kolmitasoista hierarkiaa. Tason 1 rahoitusinstrumentit ovat markkinoilla aktiivisen kaupankäynnin kohteena, joten niiden käyvät arvot ovat saatavilla tehokkailta markkinoilta. Tason 2 rahoitusinstrumenttien käyvät arvot perustuvat markkinoilta saataviin tietoihin ja yleisesti hyväksytyihin arvostusmalleihin. Tason 3 Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot eivät perustu todennettavissa olevaan markkinatietoon.

### 3.7 Ehdollisten velkojen ja varojen muutokset sekä vastuusitoumukset

Milj, e	Raportoitu	Raportoitu
	12/2018	12/2017
<b>Annetut vakuudet</b>		
Annetut takaukset muiden puolesta	4,9	
Annetut takaukset työyhteisöliittymien puolesta	9,7	
Annetut takaukset osakkuus- ja yhteisyritysten puolesta	5,3	5,0
Annetut takaukset konserniyhtiöiden puolesta	1 616,1	1 023,7
<b>Annetut pantit</b>		
Omasta puolesta	2,3	
<b>Muut vastuusitoumukset</b>		
Sijoitussitoumukset	13,8	22,4
Ostositoumukset	256,6	265,2
Vuokravastuut	165,7	97,8
Annetut vuokravastuut	3,4	4,4
<b>Johdannaissohjeista johtuva vastuu</b>		
Kohde-etuuskien arvot		
Korkojohdannaiset	230,0	275,0
Valuuttajohdannaiset	122,5	22,4
Hyödykejohdannaiset	7,2	
Käyvät arvot		
Korkojohdannaiset	-2,9	-3,8
Valuuttajohdannaiset	1,0	-0,0
Hyödykejohdannaiset	-1,6	

YIT Oyj:llä on 30.6.2013 rekisteröidyn osittaisjakautumisen seurauksena toissijainen vastuu Caverion Oyj:lle siirtyneistä takauksista, joiden yhteenlaskettu määrä oli 31.12.2018 enintään 9,0 miljoonaa euroa.

#### Oikeudenkäynnit

YIT:n ja Lemminkäisen sulautumisen täytäntöönpanon myötä Lemminkäisen varat, velat ja vastuut, mukaan lukien käynnissä olevat oikeudenkäynnit, siirtyivät YIT:lle. Oikeudenkäyntejä käsitellään tarkemmin vuosittain päätöksen osiossa Lemminkäisen oikeudenkäynnit.

### 3.8 Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten maksettavat vähimmäisvuokrat

Milj. e	Raportoitu	Raportoitu
	12/2018	12/2017
Yhden vuoden kuluessa	44,4	29,1
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluttua	87,2	59,6
Yli viiden vuoden kuluttua	34,1	9,1
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>165,7</b>	<b>97,8</b>

### 3.9 Lähipiiritapahtumat

Konsernin lähipiiriin kuuluvat osakkuusyhtiöt, yhteisyritykset sekä johdon avainhenkilöt lähipiireineen. Johdon avainhenkilöihin luetaan yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja sekä johtoryhmä.

Milj. e	Raportoitu	Raportoitu
	1-12/2018	1-12/2017
<b>Tavaroiden ja palveluiden myynti</b>		
Johdon avainhenkilöille	0,4	
Osakkuus- ja yhteisyrityksille	148,0	180,4
<b>Tavaroiden ja palveluiden ostot</b>		
Osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	6,7	

Milj. e	Raportoitu	Raportoitu
	12/2018	12/2017
<b>Myyntisaamiset ja muut saamiset</b>		
Osakkuus- ja yhteisyrityksille	4,5	1,1
<b>Lainasaamiset</b>		
Osakkuus- ja yhteisyrityksille	30,0	

Tavaroiden ja palveluiden myynti johdon avainhenkilöille vuonna 2018 oli huoneisto-osakkeiden myyntiä. Muut yhtiöt lähipiiriliiketoimet johtoon kuuluvien avainhenkilöiden ja hallituksen jäsenten kanssa koostuivat normaaleista palkioista ja palkkiosta. Yhtiön kaikki transaktiot lähipiiriin kanssa tapahtuvat markkinaehtoisesti. Vertailukauden lukuja on oikaistu vastaamaan lähipiirimääritelmän mukaisia transaktioita.

## 4 LISÄINFORMAATIO

### 4.1 Uudet standardit

Lisätietoja IFRS 15:n käyttöönotosta on esitetty tämän vuositilinpäätöstiedotteen liitetiedossa 3.2.

### IFRS 9

#### Rahoitusvarat

Konserni on soveltanut IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardia 1.1.2018 alkaen takautuvasti. Siirtymäsääntöjen mukaisesti vertailulukuja ei ole oikaistu, ja vertailutiedot ovat konsernin aiemmin noudattamien tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden mukaisia.

Rahoitusvarat kirjataan kirjanpitoon selvityspäivänä. Konserni luokittelee rahoitusvarat alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä seuraaviin arvostusryhmiin: jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat rahoitusvarat, käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat rahoitusvarat ja muiden laajan tuloksen erien kautta käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat. Luokittelu riippuu rahoitusvarojen hallinnoinnissa käytettävästä liiketoimintamallista sekä rahavirtoja koskevista sopimusehdoista. IFRS 9:n mukainen luokittelu ei aiheuttanut olennaisia muutoksia kyseisten erien käsittelyssä. Olennaisimmat erät ovat jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat konsernin myyntisaamiset, muut saamiset ja rahavarat sekä käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat johdannaisvarat. Rahoitusvarat kirjataan pois taseesta, kun oikeus sopimusperusteisiin rahavirtoihin on lakannut ja kun rahoitusvaraan liittyvät olennaiset riskit ja edut ovat siirtyneet konsernin ulkopuolelle.

#### Rahoitusvarojen arvonalentuminen

Rahoitusvarojen arvonalentumismalli perustuu odotettavissa oleviin luottotappioihin, joissa asiakkaan luottoriski on huomioitu. Odotettujen luottotappioiden yksinkertaistettua menettelyä sovelletaan myyntisaamisiin ja IFRS 15:n mukaisiin asiakkassopimuksiin perustuviin omaisuuseriin, jolloin odotetut luottotappiot näistä omaisuuseristä kirjataan historiatietoon perustuen oikaisten tulevaisuuden näkyvillä.

Lisäksi konserni arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko objektiivista näyttöä jonkin rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai rahoitusvarojen ryhmän arvonalentumisesta. Mikäli arvonalentumisesta on perusteltua näyttöä, arvioidaan rahoitusvarasta kerrytettävissä oleva rahamäärä, joka on erän käypä arvo, ja kirjataan arvonalentumistappio siltä osin kuin kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän. Arvonalentumistappiot kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan. Velallisen merkittävät taloudelliset vaikeudet, konkurssin todennäköisyys, maksujen laiminlyönti tai maksusuorituksen viivästyminen yli 90 päivää ovat näyttöä rahoitusvaran mahdollisesta arvonalentumisesta.

IFRS 9 -standardin käyttöönoton vaikutus YIT:n avaavaan taseeseen 1.1.2018 oli 0,7 miljoonaa euroa.

## Avaavan taseen 1.1.2018 täsmäytyslaskelma

Milj. e	IFRS 9:n käyttöön- otosta johtuva oikaisu		
	31.12.2017	1.1.2018	
Laskennalliset verosaamiset	53,2	0,1	53,4
Myyntisaamiset	114,3	-0,7	113,6
IFRS 15:n mukaiset asiakassopimukset	21,2	-0,1	21,2
<b>Varat yhteensä</b>	<b>2 193,3</b>	<b>-0,7</b>	<b>2 192,7</b>
Kertyneet voittovarot	580,3	-0,7	636,3
Tilikauden tulos	56,6		
Oma pääoma yhteensä	564,7	-0,7	564,0

Odotettavissa olevien luottotappioiden määrittämistä varten myyntisaamiset on luokiteltu luottoriskiomaisuuksiensa ja maksun erääntymisen perusteella. Odotettavissa olevat luottotappiot IFRS 15:n mukaisista asiakassopimuksista määritetään samalla prosentilla kuin erääntymättömät myyntisaamiset.

	Eräänty- mättömät	1-60 päivää erääntyneet	61-90 päivää erääntyneet	91-180 päivää erääntyneet	Yli 180 päivää erääntyneet
<b>Odotetut luottotappiot, keskimääräinen %</b>	1,1	1,8	17,9	18,8	18,8

Milj. e	IFRS 15:n mukaisiin asiakassopimuksiin perustuvat omaisuuserät	
	Myyntisaamiset	
Bruttomääräinen kirjanpitoarvo 31.12.2018	211,3	205,7
Odotettujen luottotappioiden vähennyserä	0,4	-0,3
Kirjanpitoarvo vähennyserän jälkeen 31.12.2018	211,6	205,4

## 4.2 Myöhemmin käyttöön otettavat standardit

### IFRS 16 Vuokrasopimukset

#### Muutoksen luonne ja vaikutus

IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardi julkaistiin vuoden 2016 tammikuussa. Sen seurauksena kaikki vuokrasopimukset kirjataan taseeseen uushankinta-arvoltaan vähäisiä vuokrakohteita sisältäviä ja lyhytaikaisia vuokrasopimuksia lukuun ottamatta. Standardi muuttaa vuokralle ottajan kirjauskäytäntöä merkittävästi, sillä erottelua operatiivisten vuokrasopimusten ja rahoitusleasing-sopimusten välillä ei enää tehdä. Uuden standardin mukaan vuokrasopimuksesta kirjataan käyttöoikeusomaisuuserä (oikeus käyttää vuokrattua hyödykettä) ja vuokrien maksamista koskeva korollisissa veloissa esitettävä vuokrasopimusvelka. Standardi korvaa voimaan tullessaan nykyisen IAS 17 Vuokrasopimukset -standardin tulkintoineen.

Yhtiö on käynnistänyt tilikauden 2018 alussa standardin käyttöönottoprojektin ja se ottaa standardin myötä käyttöön uuden vuokrasopimuksille tarkoitetun laskentajärjestelmän. Käyttöönottoprojektin yhteydessä on käyty läpi yhtiön kaikki vuokrausjärjestelyt IFRS 16:n mukaisten uusien laskentasääntöjen valossa. Standardi vaikuttaa lähinnä konsernin operatiivisten vuokrasopimusten kirjanpitokäsittelyyn.

Tilinpäätöshetken arvion mukaan käyttöönoton vaikutus nostaa taseen varoja ja rahoitusvelkoja noin 300-350 miljoonaa euroa. Standardin käyttöönotto lisää aineellisten hyödykkeiden määrää. Rakentamistoimintaan liittyvät tonttivuokrasopimukset, jotka tullaan käsittelemään vaihto-omaisuudessa, muodostavat merkittävän osan standardin käyttöönoton tasevaikutuksesta. Aineellisten hyödykkeiden osalta merkittävimmät vaikutukset tulevat yhtiön vuokraamista kiinteistöistä sekä koneista ja kalustosta. Yhtiö tulee huomioimaan uuden standardin segmenttiraportoinnissaan.

Standardin käyttöönoton odotetaan kasvattavan yhtiön korollisen nettovelan määrää sekä velkaantumistasetta. Liikevaihdon ja liikevoiton odotetaan kasvavan standardin käyttöönoton myötä. Liiketoiminnan rahavirtojen odotetaan

kasvavan ja rahoituksen rahavirtojen pienentyvän, koska vuokrasopimusvelan lyhennysten osuus luokitellaan rahoituksen rahavirroiksi. Standardin käyttöönottolla ei odoteta olevan merkittävää vaikutusta yhtiön tilikauden tulokseen eikä omaan pääomaan.

Yhtiöllä ei ole olennaista toimintaa vuokralle antajana, ja vaikutuksen tilinpäätökseen odotetaan jäävän tältä osin vähäiseksi.

#### Käyttöönottopäivä ja -metodi

Yhtiö aloittaa standardin soveltamisen 1.1.2019. Yhtiö käyttää siirtymävaiheessa yksinkertaistettua lähestymistapaa, ja näin ollen yhtiö ei oikaise vertailulukuja. Standardin käyttöönoton kertynyt vaikutus kirjataan kertyneiden voittovarojen alkusaldon oikaisuksi soveltamisen aloittamisajankohtana.

Alla olevassa taulukossa on kuvattu yhtiön alustavat päätökset olennaisista standardin käyttöönottoon liittyvistä laatuominaisuuksista.

Olennaiset laatuominaisuudet	Lyhyt kuvaus sovellettavasta laatuominaisuudesta
Siirtymämenetelmä	Yhtiö käyttää siirtymävaiheessa yksinkertaistettua lähestymistapaa. Vuokrasopimusvelka määritetään siten, että jäljellä olevat vuokrat diskontataan nykyarvoon käyttäen lisäluoton korkoa soveltamisen aloittamisajankohtana.
Käyttöoikeusomaisuuserän arvostaminen siirtymässä	Yhtiö arvostaa käyttöoikeusomaisuuserän yhtä suureksi kuin vuokrasopimusvelka (oikaistuna kyseiseen vuokrasopimukseen liittyvillä etukäteen maksetuilla tai siirtyvillä vuokrilla, jotka konserni on merkinnyt taseeseen välittömästi ennen soveltamisen aloittamisajankohtaa).
Kirjaamista koskeva helpotus liittyen vuokrasopimuksiin, joissa kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen	Yhtiö ei kirjaa vuokrasopimuksia, joissa kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen taseeseen.
Kirjaamista koskeva helpotus liittyen lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin	Yhtiö ei kirjaa lyhytaikaisia vuokrasopimuksia taseeseen. Lyhytaikaiset vuokrasopimukset ovat vuokrasopimuksia, joiden vuokra-aika on 12 kuukautta tai vähemmän

Kuvaus yhtiön käyttämistä käytännön apukeinoista standardin käyttöönotossa:

- Yhtiö ei arvioi olemassa olevia vuokrasopimuksia uudelleen, vaan yhtiö soveltaa vuokrasopimuksen määritelmää koskevaa ohjeistusta vain soveltamisen aloittamisajankohtana tai sen jälkeen tehtyihin sopimuksiin. Tämä koskee sekä sellaisia sopimuksia, jotka on tunnistettu vuokrasopimuksiksi IAS 17 Vuokrasopimukset ja IFRIC 4 Miten määritetään, sisältääkö järjestely vuokrasopimuksen mukaan sekä sopimuksia, joiden ei ole tunnistettu sisältävän vuokrasopimusta IAS 17 ja IFRIC 4 mukaan. Tätä käytännön apukeinoa sovelletaan kaikkiin yhtiön sopimuksiin.
- Yhtiö soveltaa yhtä diskonttauskorkoa ominaispiirteiltään jokseenkin samankaltaisista vuokrasopimuksista koostuvaan salkkuun.
- Yhtiö ei suorita arvonalentumistarkastelua, vaan tukeutuu IAS 37:n Varaukset, ehdolliset velat ja ehdolliset varat mukaisesti juuri ennen soveltamisen aloittamisajankohtaa tekemäänsä arviointiin siitä, ovatko vuokrasopimukset tappiollisia.
- Yhtiö jättää alkuvaiheen välittömät menot ulkopuolelle arvostaessaan käyttöoikeusomaisuuserän soveltamisen aloittamisajankohtana.
- Yhtiö käyttää jälkiviisautta esimerkiksi vuokra-ajan määrittämisessä, jos sopimukseen sisältyy jatkamis- tai päättämisoptioita.

#### Rakentamistoimintaan liittyvien tonttivuokrasopimusten käsittely

Yhtiöllä on Suomessa omaperusteisia rakennushankkeita, joissa tyypillisesti rakennetaan asuinrakennuksia joko omistetuille tai vuokratontille. Vuokratonttien vuokrasopimukset ovat tyypillisesti pitkäaikaisia, useimmiten kymmenien vuosien pituisia. Omaperusteiseen asuinrakennushankkeeseen liittyvä vuokratontti, kuten myös yhtiön omistama tontti, täyttää vaihto-omaisuuden määritelmän, sillä se on tarkoitettu myytäväksi yhtiön tavanomaisessa liiketoiminnassa. Vaihto-omaisuuteen kirjattua vuokratonttia arvostetaan noudattaen IFRS 16 -standardin periaatteita. Omaperusteisen asuinrakennushankkeen vuokratontti kirjataan vaihto-omaisuudesta kuluksi hankkeen valmistumishetkellä.

Omaperusteiseen asuinrakennushankkeeseen liittyvän tonttivuokrasopimuksen hankintahetkellä, ennen rakennushankkeen aloitusta, kirjataan vuokratontin käyttöoikeusomaisuuserä vaihto-omaisuuteen sekä vuokrasopimusvelka korollisiin velkoihin. Keskeneräisten omaperusteisten asuinrakennushankkeiden vuokrasopimusvelka esitetään konsernin taseessa joko korollisena velkana tai saaduissa ennakoissa riippuen hankkeen myyntiasteesta. Keskeneräisten omaperusteisten asuinrakennushankkeiden osalta myymättömien asuntojen osuus velasta esitetään taseessa korollisena velkana. Keskeneräisten asuinrakennushankkeiden myytyihin asuntoihin kohdistuva velka on ei-rahamääräinen vastike, joka esitetään erän luonteen mukaisesti taseen saaduissa ennakoissa. Hankkeen tuloutushetkellä myytyihin asuntoihin kohdistuva vuokrasopimusvelka kirjataan tuotoksi liikevaihtoon. Valmiisiin myymättömiin huoneistoihin kohdistuva vuokrasopimusvelka esitetään korollisena velkana.

## Muut myöhemmin voimaan tulevat standardit, tulkinnat ja IFRS-standardeihin tehdyt vuosittaiset parannukset

Millään muilla julkaistuilla, muttei vielä voimassa olevilla IFRS-standardilla, IFRIC-tulkinnalla tai IFRS-standardeihin tehtävällä vuosittaisella parannuksella tai muutoksella ei odoteta olevan olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

### 4.3 Tunnusluvut

	Raportoitu 10-12/ 2018	Raportoitu 10-12/ 2017	Raportoitu 1-12/ 2018	Raportoitu 1-12/ 2017	Pro forma 10- 12/2018	Pro forma 10-12/ 2017	Pro forma 1-12/ 2018	Pro forma 1-12/ 2017
Omaraisuusaste	38,1 %	33,2 %	38,1 %	33,2 %	n/a	n/a	n/a	40,2 %
Korollinen nettovelka, milj. e <sup>1</sup>	562,9	453,4	562,9	453,4	562,9	n/a	562,9	666,9
Nettovelka/oikaistu pro forma -ebitda	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	3,2	3,6
Velkaantumisaste <sup>1</sup>	53,6 %	80,3 %	53,6 %	80,3 %	n/a	n/a	n/a	59,9 %
Tulouttamaton tilauskanta, Milj. e	4 433,8	2 912,7	4 433,8	2 912,7	4 433,8	4 218,3	4 433,8	4 218,3
- josta Suomen ulkopuolisen liiketoiminnan osuus, milj. e	1 028,9	803,1	1 028,9	803,1	1 028,9	n/a	1 028,9	n/a
Henkilöstö kauden lopussa	9 070	5 427	9 070	5 427	9 070	9 721	9 070	9 721
Bruttoinvestoinnit, milj. e	14,2	30,5	64,4	30,5	n/a	n/a	n/a	n/a
% liikevaihdosta	1,1 %	5,0 %	1,7 %	1,5 %	n/a	n/a	n/a	n/a
Osakkeen keskimääräinen kauden aikana, e	5,70	6,94	5,70	6,94	n/a	n/a	n/a	n/a
Osakkeen päätöskurssi, e	5,11	6,37	5,11	6,37	n/a	n/a	n/a	n/a
Osakkeiden markkina-arvo, milj. e	1 073,3	801,4	1 073,3	801,4	n/a	n/a	n/a	n/a
Oma pääoma/osake, e	5,00	4,49	5,00	4,49	n/a	n/a	n/a	n/a
Oikaistu osakekohtainen pro forma -tulos, eur	n/a	n/a	n/a	n/a	0,32	0,14	0,32	0,35
Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo, laimentamaton, 1 000 kpl	203 002	125 730	203 002	125 730	908 952	209 606	208 952	209 606
Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo, laimennettu, 1 000 kpl	203 778	127 636	203 778	127 636	n/a	n/a	n/a	n/a
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, 1 000 kpl	210 048	125 815	210 048	125 815	n/a	n/a	n/a	n/a

<sup>1</sup> Nettovelan ja velkaantumisasteen laskenta on muuttunut vuoden 2018 alusta. Vertailukauden luvut ovat oikaistut.

#### 4.4 Tiettyjen tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

##### Oikaistun liikevoiton täsmäytys

Milj. e	Raportoitu 1-12/ 2018	Raportoitu 1-12/ 2017	Raportoitu 10-12/ 2018	Raportoitu 10-12/ 2017	Pro forma 1-12/ 2018	Pro forma 1-12/ 2017	Pro forma 10-12/ 2018	Pro forma 10-12/ 2017
<b>Liikevoitto (IFRS)</b>	<b>94,6</b>	<b>85,5</b>	<b>82,7</b>	<b>44,1</b>	<b>91,3</b>	<b>77,4</b>	<b>82,6</b>	<b>37,1</b>
<b>Oikaisuerät</b>								
Vaihto-omaisuuden ja muiden projekteihin liittyvien erien arvonalentumiset	3,4	14,0		14,0	3,4	14,0		14,0
Restrukturoinnit ja divestoinnit <sup>1</sup>	8,2		2,6		10,1		2,6	
Sulautumiseen liittyvät transaktiokulut	1,4	6,1		2,0		15,1		
Sulautumiseen liittyvät integraatiokulut	18,2		11,5		18,2	3,8	11,5	2,4
Oikeudenkäynteihin liittyvät kulut, korvaukset ja palautukset						1,4		0,1
Vaihto-omaisuuden käypää arvoa koskeva PPA-oikaisu <sup>2</sup>	13,2		3,4		3,7	13,7	0,9	3,4
Hankintahinnan kohdistamiseen liittyvät PPA-poistot <sup>2</sup>	13,4		3,6		7,8	13,7	1,9	3,4
<b>Oikaisuerät, yhteensä</b>	<b>57,9</b>	<b>20,1</b>	<b>21,1</b>	<b>16,0</b>	<b>43,2</b>	<b>61,5</b>	<b>17,0</b>	<b>23,3</b>
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>152,5</b>	<b>105,6</b>	<b>99,6</b>	<b>60,1</b>	<b>134,5</b>	<b>138,9</b>	<b>99,6</b>	<b>60,4</b>

<sup>1</sup> Restrukturoinnit ja divestoinnit koskevat Norjan ja Ruotsin päällystysliiketoimintojen uudelleenjärjestelyjä. Oikaisuerä kohdistuu Päällystys-segmenttiin sekä muihin toimintoihin ja konsernieliminointeihin.

<sup>2</sup> PPA viittaa sulautumiseen liittyviin käyvän arvon oikaisuihin.

##### Oikaistun pro forma -liikevoiton ennen poistoja ja arvonalentumisia täsmäytys

Milj. e	1-12/2018	1-12/2017
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>134,5</b>	<b>138,9</b>
Poistot ja arvonalentumiset	49,0	59,7
Hankintahinnan kohdistamiseen liittyvät PPA-poistot	-7,8	-13,7
<b>Oikaistu pro forma liikevoitto ennen poistoja ja arvonalentumisia</b>	<b>175,7</b>	<b>185,3</b>



## Oikaistu osakekohtainen pro forma -tulos

Milj. e , ellei toisin mainita	1-12/2018	1-12/2017	10-12/2018	10-12/2017
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva kauden pro forma -tulos, milj. euroa</b>	<b>33,3</b>	<b>26,3</b>	<b>53,7</b>	<b>10,8</b>
<b>Oikaisuerät, yhteensä (liikevoittoon sisältyvät)<sup>1</sup></b>	<b>43,2</b>	<b>61,5</b>	<b>17,0</b>	<b>23,3</b>
<b>Rahoituskuluihin sisältyvät sulautumiseen liittyvät oikaisuerät</b>				
Joukkovelkakirjalainoihin liittyvät suostumuspalkkiot tuloslaskelmassa		0,9		
Siltalainasopimuksesta aiheutuneet palkkiot ja maksut		1,4		
Vanhaan valmiusluottolimiittiin liittyvä järjestelypalkkio		0,7		
Lemminkäisen joukkovelkakirjalainan käyvän arvon oikaisusta aiheutuva rahoituskulujen vähennys	-5,8	-4,7	-1,6	-1,2
<b>Rahoituskuluihin sisältyvät sulautumiseen liittyvät oikaisuerät, yhteensä</b>	<b>-5,8</b>	<b>-1,8</b>	<b>-1,6</b>	<b>-1,2</b>
<b>Oikaisuerät, yhteensä (liikevoittoon sisältyvät)<sup>1</sup> ja Rahoituskuluihin sisältyvät sulautumiseen liittyvät oikaisuerät, yhteensä</b>	<b>37,4</b>	<b>59,7</b>	<b>15,4</b>	<b>22,1</b>
Verovaikutus	-4,8	-11,8	-2,6	-4,4
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva kauden oikaistu pro forma -tulos, milj. euroa</b>	<b>65,8</b>	<b>74,3</b>	<b>66,5</b>	<b>28,5</b>
<b>Ulkona olevan pro forma - osakemäärän painotettu keskiarvo – laimentamaton, 1 000 kpl</b>	<b>209 952</b>	<b>209 606</b>	<b>208 952</b>	<b>209 606</b>
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oikaistu osakekohtainen pro forma - tulos – laimentamaton, euroa</b>	<b>0,32</b>	<b>0,35</b>	<b>0,32</b>	<b>0,14</b>

<sup>1</sup>Oikaisuerät, yhteensä (liikevoittoon sisältyvät) on esitetty taulukossa Oikaistun pro forma -liikevoiton täsmäytys.

Pro forma -liikevaihdon (osatuloutukseen perustuvan, POC) ja oikaistun liikevoiton täsmäytys (POC)

Asuminen Suomi ja CEE, milj. e	Pro forma 10-12/2018	Pro forma 10-12/2017	Pro forma 1-12/2018	Pro forma 1-12/2017
<b>Liikevaihto (IFRS)</b>	<b>354,0</b>	<b>270,7</b>	<b>1 157,9</b>	<b>1 156,2</b>
POC-oikaisu	-75,1	28,4	-77,5	29,7
<b>Liikevaihto (POC)</b>	<b>278,9</b>	<b>299,1</b>	<b>1 080,4</b>	<b>1 185,9</b>
<b>Liikevoitto (IFRS)</b>	<b>28,5</b>	<b>10,4</b>	<b>102,6</b>	<b>78,1</b>
Oikaisuerät	0,0	4,9	0,7	4,9
<b>Oikaistu liikevoitto (IFRS)</b>	<b>28,5</b>	<b>15,3</b>	<b>103,3</b>	<b>83,0</b>
POC-oikaisu	-6,2	9,7	-12,4	18,5
<b>Oikaistu liikevoitto (POC)</b>	<b>22,3</b>	<b>25,0</b>	<b>90,9</b>	<b>101,5</b>

Asuminen Venäjä, milj. e	Pro forma 10-12/2018	Pro forma 10-12/2017	Pro forma 1-12/2018	Pro forma 1-12/2017
<b>Liikevaihto (IFRS)</b>	<b>126,7</b>	<b>200,3</b>	<b>274,1</b>	<b>421,0</b>
POC-oikaisu	-37,4	-85,1	17,6	-100,7
<b>Liikevaihto (POC)</b>	<b>89,3</b>	<b>115,2</b>	<b>291,7</b>	<b>320,3</b>
<b>Liikevoitto (IFRS)</b>	<b>-3,8</b>	<b>15,3</b>	<b>-37,3</b>	<b>1,7</b>
Oikaisuerät	0,0	3,2	4,5	3,2
<b>Oikaistu liikevoitto (IFRS)</b>	<b>-3,8</b>	<b>18,5</b>	<b>-32,8</b>	<b>4,9</b>
POC-oikaisu	-2,2	-16,4	9,4	-0,3
<b>Oikaistu liikevoitto (POC)</b>	<b>-6,0</b>	<b>2,1</b>	<b>-23,4</b>	<b>4,6</b>

## 4.5 Tunnuslukujen laskentakaavat

Avainluku	Määritelmä	Miksi YIT esittää avainluvun
<b>Liikevoitto</b>	Kauden tulos ennen veroja ja rahoituskuluja ja -tuottoja, joka vastaa konsernin tuloslaskelmassa esitettyä välisummaa.	Liikevoitto osoittaa liiketoiminnasta kertyneen tuloksen ilman rahoitukseen ja verotukseen liittyviä eriä.
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	Liikevoitto ilman oikaisueriä.	Oikaistu liikevoitto esitetään liikevoiton lisäksi tarkoituksena tuoda esiin taustalla oleva tavanomaisen liiketoiminnan tulos ja parantaa eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta. Johto katsoo, että tämä vaihtoehtoinen tunnusluku antaa merkityksellistä lisätietoa, sillä sen ulkopuolelle jätetään tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä, mikä parantaa eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta.
<b>Oikaisuerät</b>	Oikaisuerät ovat olennaisia tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä kuten vaihtomaisuuden arvonalentumiset, liikearvon arvonalentumiset, sulautumiseen liittyvät integraatio- ja transaktiokulut, oikeudenkäynteihin liittyvät menot, korvaukset ja hyvitykset, ydinliiketoimintoihin kuulumattomiin toimintoihin liittyvät arvonalentumiset, liiketoimintojen tai niiden osien luovutuksesta syntyvät voitot ja tappiot, lakisääteisiin henkilöstön kanssa käytäviin neuvotteluihin ja sopeuttamistoimiin perustuvat menot, hankintahinnan kohdistamisesta johtuvien käypää arvoa koskevien oikaisujen kustannusvaikutukset, kuten hankitun vaihtomaisuuden käypää arvoa koskevat oikaisut ja poistot hankittujen aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden käypiä arvoja koskevista oikaisuista, jotka liittyvät IFRS 3:n mukaiseen liiketoimintojen yhdistämisen kirjanpitokäsittelyyn, jota nimitetään hankintahinnan kohdistamiseksi ("PPA").	
<b>Korolliset velat</b>	Pitkä- ja lyhytaikaiset rahoitusvelat	Korolliset velat on mittari, joka osoittaa YIT:n velkarahoituksen kokonaismäärää.
<b>Korollinen nettovelka</b>	Korolliset velat vähennettyinä rahavaroilla ja korollisilla saamisilla.	Korollinen nettovelka on mittari, joka osoittaa YIT:n velkarahoituksen nettomäärää.
<b>Omavaraisuusaste, %</b>	Oma pääoma yhteensä / varat yhteensä vähennettyinä saaduilla ennakoilla.	Omavaraisuusaste on yksi YIT:n keskeisistä pitkän aikavälin taloudellisista tavoitteista ja on keskeinen mittari oman pääoman suhteellisesta käyttämisestä varojen rahoittamiseen.
<b>Velkaantumisaste, %</b>	Korolliset velat vähennettyinä rahavaroilla ja korollisilla saamisilla / oma pääoma yhteensä.  (YIT on muuttanut velkaantumisasteen määritelmää 1.1.2018 alkaen siten, että sen laskennassa huomioidaan myös korolliset saamiset.)	Velkaantumisaste auttaa ymmärtämään kuinka paljon velkaa YIT käyttää varojensa rahoitukseen suhteessa oman pääomansa arvoon.

<b>Liikevaihto (POC)</b>	Liikevaihdossa (POC) asumisen segmenttien liikevaihto määritetään kertomalla valmistumisasteella ja myyntiasteella, ts. soveltamalla valmistumisasteen mukaista menetelmää.	Johto käyttää liikevaihtoa (POC) ja oikaistua liikevoittoa (POC) lisäinformaationa asumisen segmenteissä. Johto katsoo, että liikevaihto (POC) ja oikaistu liikevoitto (POC) antavat merkittävää lisätietoa IFRS-standardien mukaisesti laadituissa segmenttitiedoissa esitettävien lukujen lisäksi.
<b>Oikaistu liikevoitto (POC)</b>	Oikaistu liikevaihto (POC) määritetään valmistumisasteen mukaista menetelmää soveltaen. Oikaistussa liikevoitossa (POC) ei ole myöskään aktivoitu korkomenoja, mistä aiheutuu ero oikaistun liikevoiton (POC) ja oikaistun liikevoiton (IFRS) välille.	
<b>Oikaistu osakekohtainen tulos</b>	Osakekohtainen tulos ilman liikevoittoon sisältyviä oikaisueriä ja rahoituskuluihin sisältyviä sulautumiseen liittyviä oikaisueriä verovaikutukset huomioiden.	Oikaistu osakekohtainen tulos esitetään osakekohtaisen tuloksen lisäksi tarkoituksena parantaa eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta. Johto katsoo, että tämä vaihtoehtoinen tunnusluku antaa merkityksellistä lisätietoa, sillä sen ulkopuolelle jätetään YIT:n tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä, mikä parantaa eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta.
<b>Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, pois lukien lopetetut toiminnot</b>	Rahavirtalaskelmassa esitetty operatiivinen kassavirta investointien jälkeen huomioiden lopetettujen toimintojen liiketoiminnan rahavirta.	
<b>Bruttoinvestoinnit</b>	Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin ilman rahoitusleasingiin liittyviä lisäyksiä sekä investoinnit osakkuusyhtiöihin.	
<b>Oma pääoma/osake (e)</b>	Oma pääoma jaettuna osakkeiden ulkona olevalla lukumäärällä kauden lopussa.	
<b>Nettovelka/oikaistu pro forma -liikevoitto ennen poistoja ja arvonalentumisia, rullaava 12 kk</b>	Nettovelka jaettuna rullaavalla oikaistulla pro forma liikevoitolla ennen poistoja ja arvonalentumisia.	Nettovelan suhde oikaistuun pro forma -liikevoittoon ennen poistoja ja arvonalentumisia kertoo sijoittajille yhtiön velanhoidokyvystä.
<b>Osakekannan markkina-arvo</b>	Osakkeiden lukumäärä vähennettynä omilla osakkeilla kerrottuna tilinpäätöspäivän pörssikurssilla osakelajeittain.	
<b>Osakkeen keskipörssi</b>	Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto kauden aikana jaettuna vaihdettujen osakkeiden lukumäärä kauden aikana.	

---

# Together we can do it.

**YIT Oyj**

PL 36, Panuntie 11  
00621 Helsinki  
Puh. +358 20 433 111

[www.yit.fi](http://www.yit.fi)



[twitter.com/  
YITInvestors](https://twitter.com/YITInvestors)

---