



Taloudellinen
katsaus
2011



Sisällys

- 1 YIT lyhyesti**
- 2 YIT pääomamarkkinoilla**
- 6 Sijoittajasuhteet**
- 8 Hallinnointi**
- 16 Riskienhallinta**
- 21 Hallitus**
- 22 Johtoryhmä**
- 23 Hallituksen toimintakertomus**

- 43 Konsernitilinpäätös**
- 43 Konsernin tuloslaskelma
- 43 Konsernin laaja tuloslaskelma
- 44 Konsernitase
- 45 Konsernin rahavirtalaskelma
- 46 Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

- 48 Konsernitilinpäätöksen liitetiedot
- 48 Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet
- 59 Segmenttitiedot
- 63 Hankitut liiketoiminnot
- 65 Mydyt liiketoiminnot
- 66 Pitkäaikaishankkeet
- 66 Liiketoiminnan muut tuotot
- 66 Liiketoiminnan muut kulut
- 66 Poistot ja arvonalentumiset
- 66 Henkilöstökulut
- 67 Tutkimus- ja kehittämisenot
- 67 Rahoitustuotot ja -kulut
- 68 Tuloverot
- 68 Osakekohtainen tulos
- 69 Aineelliset hyödykkeet
- 70 Aineettomat hyödykkeet
- 71 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä
- 72 Myytävissä olevat sijoitukset
- 72 Pitkäaikaiset saamiset
- 72 Laskennalliset verosaamiset ja -velat
- 74 Vaihto-omaisuus
- 74 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 74 Rahavarat
- 75 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot
- 76 Eläkevelvoitteet
- 78 Varaukset
- 78 Rahoitusvelat
- 79 Ostovelat ja muut velat
- 80 Johdannaissovimusten nimellisarvot ja käyvät arvot
- 81 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostusryhmittäin

- 83 Rahoitusriskien hallinta
- 88 Muut vuokrasopimukset
- 88 Vastuusitoumukset
- 88 Tytäryritykset
- 90 Lähipiiritapahtumat
- 90 Myytävänä olevat omaisuuserät ja niihin liittyvät velat
- 91 Tilikauden jälkeiset tapahtumat

- 91 Emoyhtiön tilinpäätös**
- 91 Emoyhtiön tuloslaskelma
- 92 Emoyhtiön tase
- 93 Emoyhtiön rahoituslaskelma
- 94 Emoyhtiön tuloslaskelman liitetiedot
- 95 Emoyhtiön taseen liitetiedot

- 101 Hallituksen ehdotus jakokelpoisten varojen käytöstä**

- 102 Tilintarkastuskertomus**

- 103 Taloudelliset tunnusluvut**
- 110 Toimialat vuonna 2011**
- 112 Tietoa osakkeenomistajille**

Strategiset tavoitteet

Edelläkävijyys hyvän elinympäristön luojana ja ylläpitäjänä

Liikevaihdon kasvu keskimäärin yli 10 prosenttia vuodessa

Liiketoiminnan painopisteinä kiinteistötekniiset palvelut ja rakentamispalvelut

Kasvun maantieteelliset painopistealueet Venäjän asun-
torakentaminen ja Saksan kiinteistötekniiset palvelut

Taloudelliset tavoitetasot 2012–2014

Liikevaihdon kasvu keskimäärin yli 10 prosenttia
vuodessa

Sijoitetun pääoman tuotto 20 prosenttia

Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen riittävä
osingonmaksuun ja velkojen vähentämiseen

Omavaraisuusaste 35 prosenttia

Osingonjako 40–60 prosenttia tilikauden tuloksesta

YIT lyhyesti

YIT on merkittävä eurooppalainen kiinteistö- ja rakennusalan sekä teollisuuden palveluyritys. Kehitämme, rakennamme ja ylläpidämme hyvää elinympäristöä ihmiselle Pohjoismaissa, Keski-Euroopassa, Venäjällä ja Baltiassa noin 26000 hengen voimin.

Liiketoimintamme on tasapainoinen yhdistelmä vakaata huolto- ja kunnossapitoliiiketoimintaa ja korkeamman liikevoittomarginaalin rakentamispalveluita. Nykyisin 36 prosenttia liikevaihdostamme tulee huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnasta. Energiansäästö on osa kaikkia palveluitamme.

YIT on satavuotias. Yhtiön juuret ulottuvat vuoteen 1912, jolloin Yleinen insinööri-toimisto aloitti toimintansa Suomessa. Yhtiön osake noteerataan NASDAQ OMX Helsingissä.

Toimialojen liikevaihto ja liikevoitto kasvoivat, tilauskanta vahva

Vuonna 2011 toimialojen liikevaihto kasvoi 18 prosenttia, liikevoitto 5 prosenttia ja tilauskanta 15 prosenttia edellisestä vuodesta. Liikevaihto kasvoi kaikilla toimialoilla. Liikevoitto yli kaksinkertaistui Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa syyskuun 2010 alussa voimaan tulleen yrityskaupan ja onnistuneiden kannattavuuden parantamistoimenpiteiden ansiosta. Kansainvälisissä rakentamispalveluissa liikevoitto kasvoi ja Suomen rakentamispalveluissa liikevoitto pysyi edellisvuoden tasolla.

Arvioimme, että vuonna 2012 YIT:n toimialojen yhteenlaskettu liikevaihto säilyy vuoden 2011 tasolla ja että liikevoitto kasvaa vuoteen 2011 verrattuna.

Avainluvut

	2011	2010	Muutos
Toimialaraportointi:			
Liikevaihto, milj. e	4 524,7	3 847,0	18 %
Liikevoitto, milj. e	240,5	229,1	5 %
Liikevoitto, %	5,3	6,0	-
Tilaukanta, milj. e	3 752,7	3 250,1	15 %
Konserniraportointi:			
Liikevaihto, milj. e	4 382,1	3 787,6	16 %
Liikevoitto, milj. e	200,0	220,1	-9 %
Liikevoitto, %	4,6	5,8	-
Tulos ennen veroja, milj. e	175,2	194,8	-10 %
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, milj. e	-17,3	-61,7	-
Tulos/osake, e	0,99	1,12	-12 %
Osinko/osake, e	0,70*	0,65	8 %
Vuoden lopussa:			
Sijoitetun pääoman tuotto (viim.12 kk), %	12,0	14,4	-
Omavaraisuusaste, %	30,2	31,9	-
Velkaantumisaste, %	80,4	72,6	-
Tilaukanta, milj. e	4 148,6	3 535,7	17 %
Taseen loppusumma, milj. e	3 504,5	3 117,1	12 %
Henkilöstö	25 996	25 832	1 %

* Hallituksen ehdotus

Liikevaihto, milj. e

2007	3 706,5
2008	3 939,7
2009	3 485,6
2010	3 787,6
2011	4 382,1

Tilaukanta, milj. e

2007	3 509,3
2008	3 233,7
2009	2 983,3
2010	3 535,7
2011	4 148,6

Sijoitetun pääoman tuotto, %

2007	26,2
2008	17,5
2009	11,0
2010	14,4
2011	12,0

Liikevoitto, milj. e

2007	337,8
2008	260,6
2009	168,1
2010	220,1
2011	200,0

Henkilöstö vuoden lopussa

2007	24 073
2008	25 784
2009	23 480
2010	25 832
2011	25 996

Omavaraisuusaste, %

2007	36,7
2008	30,7
2009	32,4
2010	31,9
2011	30,2

YIT pääomamarkkinoilla

Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli joulukuun 2011 lopussa 36 547 (12/2010: 32 476). Henkilöomistajien määrä kasvoi vuoden 2011 aikana noin 3 500:lla. Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli joulukuun lopussa 32,2 prosenttia osakkeista (12/2010: 37,9%).

Yhtiö ei saanut vuoden 2011 aikana arvopaperimarkkinalain 2 luvun 9 §:n mukaisia ilmoituksia omistussosuuden muuttumisesta YIT Oyj:ssä.

Hallituksen, toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän osake-omistus

YIT Oyj:n hallituksen jäsenet sekä toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen omistivat 31. 12. 2011 yhteensä 16 586 490 YIT:n osaketta (31. 12. 2010: 14 411 086), mikä vastasi 13,0 prosenttia yhtiön osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä (31. 12. 2010: 11,3 %). Osakemäärät sisältävät henkilöiden omat sekä heidän lähipiirinsä ja määräysvalta-yhteisöjensä omistukset.

 Hallituksen, toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän osakeomistus 31. 12. 2011 on avattu henkilöittäin sivuilla 21–22.

 Ajantasaiset omistustiedot henkilöittäin YIT:n internet-sivuilla www.yit.fi/sijoittajat – Omistajat – Sisäpiiriläisten osakeomistus

Johdon osakeomistus 31. 12. 2011

	Osakkeet	%-osakekannasta
Hallitus	16 548 770	13,01
Toimitusjohtaja	32 700	0,03
Toimitusjohtajan sijainen	5 020	0,00
Konsernin johtoryhmä ilman toimitusjohtajaa ja toimitusjohtajan sijaista	24 575	0,02
Yhteensä	16 611 065	13,06

Omistuksen jakautuminen ryhmittäin 31. 12. 2011

	Omistajia, kpl	Osuus, %	Osakkeita, kpl	Osuus, %
Hallintarekisteröidyt ja ulkomaiset omistajat	232	0,63	40 995 085	32,2
Kotitaloudet	33 141	90,68	28 058 091	22,1
Julkisyhteisöt	51	0,14	20 643 910	16,2
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	143	0,39	16 331 033	12,8
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	588	1,61	9 535 927	7,5
Yritykset ja asuntoyhteisöt	2 392	6,54	11 659 376	9,2
Yhteensä	36 547	100,00	127 223 422	100,0

Omistuksen jakautuminen omistusmäärän mukaan 31. 12. 2011

Osakkeita kpl	Omistajia, kpl	Osuus, %	Osakkeita, kpl	Osuus, %
1–100	9 059	24,8	598 174	0,5
101–500	15 244	41,7	4 351 431	3,4
501–1 000	5 801	15,9	4 565 768	3,6
1 001–5 000	5 193	14,2	11 371 049	8,9
5 001–10 000	648	1,8	4 758 378	3,7
10 001–50 000	455	1,2	9 712 126	7,6
50 001–100 000	66	0,2	4 581 976	3,6
100 001–500 000	57	0,2	13 159 419	10,3
500 001–	24	0,1	74 125 101	58,3
Yhteensä	36 547	100,0	127 223 422	100,0

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

Suurimmat osakkeenomistajat 31. 12. 2011

	Osakkeita kpl	%-osuus osakkeista ja äänistä
1. Structor S.A.	15 430 000	12,13
2. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	10 000 000	7,86
3. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	4 841 255	3,81
4. Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö	4 594 606	3,61
5. Nordea-rahastot	2 074 858	1,63
6. OP-rahastot	2 030 000	1,60
7. YIT Oyj	1 952 414	1,53
8. Odin-rahastot	1 864 452	1,47
9. Svenska litteratursällskapet i Finland r.f.	1 859 200	1,46
10. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola	1 685 541	1,32
11. Brotherus Ilkka	1 324 740	1,04
12. Valtion Eläkerahasto	1 321 807	1,04
13. Danske Invest -rahastot	1 247 424	0,98
14. Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva	1 247 348	0,98
15. Herlin Antti	948 980	0,75
Hallintarekisteröidyt osakkeet	22 638 778	17,79
Muut osakkeenomistajat yhteensä	52 162 019	41,00
Yhteensä	127 223 422	100,00

Osake

Osake ja osakepääoma

YIT Oyj:n osake noteerataan NASDAQ OMX Helsingissä. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Euroclear Oy.

YIT Oyj:n osakepääoma ja osakkeiden lukumäärä pysyivät vuoden 2011 aikana muuttumattomina. YIT Oyj:n osakepääoma oli vuoden 2011 alussa 149 216 748,22 euroa (2010: 149 216 748,22 e) ja osakkeiden lukumäärä 127 223 422 kappaletta (2010: 127 223 422).

Omat osakkeet

Hallituksella on yhtiökokouksella saadut valtuudet päättää yhtiön omien osakkeiden hankinnasta ja luovuttamisesta sekä osakeantivaltuutus.

YIT Oyj:llä oli katsauskauden alussa hallussaan 2 145 000 kappaletta yhtiön omia osakkeita, jotka oli hankittu yhtiökokouksen 6. 10. 2008 antaman valtuutuksen perusteella. Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän johdosta vuonna 2011 luovutettiin 196 910 YIT Oyj:n hallussa ollutta omaa osaketta osakepalkkiojärjestelmään kuuluville avainhenkilöille. Vuoden 2011 loppuun mennessä 4 324 osaketta oli palautunut YIT:lle. Vuoden lopussa yhtiön hallussa oli 1 952 414 omaa osaketta. Tytäryhtiöt eivät omistaneet emoyhtiön osakkeita vuoden 2011 aikana.

 Osakkeeseen liittyvät tunnusluvut sivulla 106.

Osakkeenomistajien lukumäärä

2007	15 265
2008	25 515
2009	29 678
2010	32 476
2011	36 547

Osakekohtainen osinko, e

2007	0,80
2008	0,50
2009	0,40
2010	0,65
2011	* Hallituksen ehdotus 0,70*

Osakekohtainen tulos, e

2007	1,77
2008	1,05
2009	0,55
2010	1,12
2011	0,99

Osingonjako tilikauden tuloksesta, %

2007	45,2
2008	47,6
2009	73,2
2010	57,9
2011	* Hallituksen ehdotus 70,5*

Oma pääoma/osake, e

2007	6,40
2008	6,38
2009	6,09
2010	7,04
2011	7,33

Osakekannan markkina-arvo, milj. euroa

2007	1 907,0
2008	576,2
2009	1 807,4
2010	2 332,7
2011	1 550,9

Kaupankäynti osakkeella

YIT:n osakkeen kurssi oli vuoden alussa 18,65 euroa (1.1.2010: 14,45 e). Osakkeen päätöskurssi vuoden 2011 viimeisenä kaupankäyntipäivänä oli 12,38 euroa (30.12.2010: 18,65 e). Osakekurssi laski vuoden 2011 aikana noin 34 prosenttia. Osakkeen ylin kurssi vuoden 2011 aikana oli 21,92 euroa (1-12/2010: 19,00 e), alin 10,04 euroa (1-12/2010: 12,98 e) ja keskipurssi 15,28 euroa (1-12/2010: 16,35 e).

Osakkeita vaihdettiin Nasdaq OMX:ssä tammi-joulukuun aikana 151 022 740 kappaletta (1-12/2010: 127 536 954). Vaihdon arvo oli 2 314,0 milj. euroa (1-12/2010: 2 085,0 milj. e).

YIT:n osake (YTY1V)

Listaus: NASDAQ OMX Helsinki

Listautumispäivämäärä: 4.9.1995

Kaupankäyntivaluutta: euro

Toimialaluokka: Suuret yhtiöt

Kaupankäyntitunnus: YTY1V

ISIN-koodi: FI0009800643

Reuters-tunnus: YTY1V.HE

Bloomberg-tunnus: YTY1V FH

Indeksit

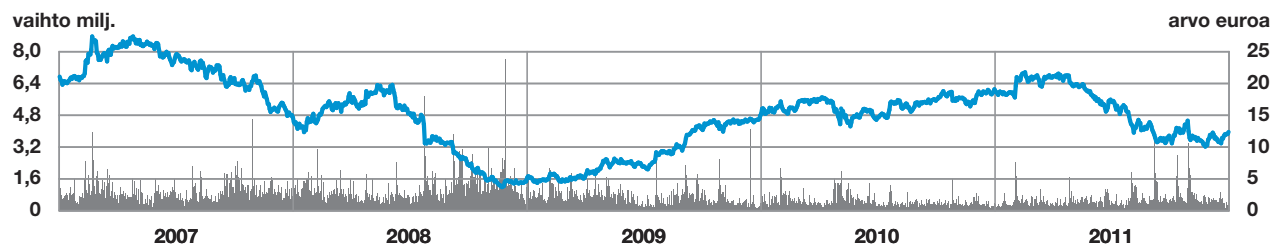
YIT:n osake kuului vuonna 2011 muun muassa seuraaviin indekseihin:

- OMX GES Ethical Finland Index
- OMX GES Sustainability Finland Index
- OMX Helsinki
- OMX Helsinki 15
- OMX Helsinki 25
- OMX Helsinki Construction and Engineering
- OMX Helsinki Capital Goods
- OMX Helsinki Industrials
- OMX Helsinki Benchmark
- OMX Nordic

Helsingin pörssin lisäksi YIT:n osakkeilla käydään kauppaa myös muilla markkina- paikoilla, kuten Chi-X:ssä, BATS:ssä ja Turquoiseissa. Vuoden 2011 aikana vaihtoehtoiset kauppapaikat kasvattivat osuuttaan YIT:n osakkeiden kaupankäyntimäärästä. YIT Oyj:n osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kauppapaikoilla tammi-joulukuun aikana 40 504 tuhatta kappaletta (1-12/2010: 21 580 tuhatta), mikä vastaa noin 21 prosenttia osakkeen koko kaupankäyntimäärästä (1-12/2010: 14%). Vaihtoehtoisista kauppapaikoista YIT:n osakkeella käytiin kauppaa etenkin Chi-X:ssä, jonka osuus koko vuoden kaupankäyntimäärästä oli noin 12 prosenttia (1-12/2010: 9%). YIT Oyj:n osakkeita vaihdettiin lisäksi OTC-kaupoilla 240 tuhatta kappaletta (1-12/2010: 62 tuhatta), lähde: Nasdaq OMX.

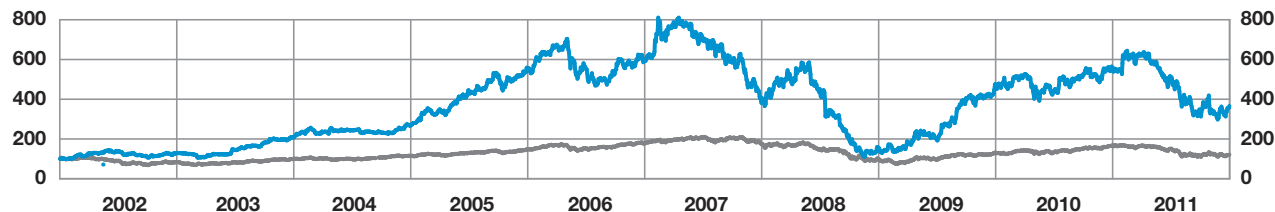
Osakekannan markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 1 550,9 milj. euroa (12/2010: 2 332,7 milj. e). Osakekannan markkina-arvo on laskettu ilman yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

Osakkeen kurssikehitys ja vaihto NASDAQ OMX Helsingissä



— Osakekurssi ■ Osakevaihto

Osakkeen kurssikehitys verrattuna OMX Helsinki -indeksiin



— YIT — OMX Helsinki

Velkarahoitus

Rahoituspolitiikka

Hallitus on hyväksynyt konsernissa noudatettavan rahoituspolitiikan, jonka käytännön toteutuksesta vastaa konsernin rahoitusosasto yhdessä liiketoimintayksiköiden kanssa. Rahoituspolitiikan mukaan konsernin rahoitusosaston tehtävänä on varmistaa riittävät operatiivisen liiketoiminnan ja strategisten tavoitteiden saavuttamisen vaatimat varat. Samalla rahoitusosaston on taattava likvidien varojen riittävyys operatiivisen toiminnan tarpeisiin, lainojen takaisinmaksuun ja vuosittain YIT:n omistajille maksettavien osinkojen maksamiseen.

Rahoituspolitiikan mukaan YIT:n tavoitteena on lisäksi minimoida nettorahoituskustannukset ja optimoida likvidien varojen käyttö operatiivisen tarpeisiin. Tavoitteena on myös varmistaa eri rahoituslähteiden ja rahoitusinstrumenttien riittävyys.

YIT:n rahoituspolitiikassa määritellään pääperiaatteet ja toimintatavat rahoitusriskien hallinnalle.

Rahoituksen rakenne ja lähteet

YIT:n rahoitusrakenne on monipuolinen ja likviditeettiasema vahva.

Kassavarat olivat joulukuun 2011 lopussa 206,1 milj. euroa. Lisäksi käyttämättömiä kommitoituja rahoitus- ja tililimiittisopimuksia oli yhteensä 355,4 milj. euroa. Uusia kommitoituja rahoituslimiittisopimuksia solmittiin vuonna 2011 yhteensä 130 milj. euroa.

YIT:llä on käytössään yhteensä 280 milj. euroa kommitoituja rahoituslimiittisopimuksia, joista 50 milj. euroa on voimassa joulukuuhun 2013 asti, 30 milj. euroa joulukuuhun 2014 asti ja 200 milj. euroa joulukuuhun 2015 asti. Kommitoiduissa limiittisopimuksissa ei ole velvoitetta ylläpitää taloudellisia tunnuslukuja eli kovenantteja.

Velkaantumisasaste oli joulukuun 2011 lopussa 80,4 prosenttia ja omavaraisuusaste 30,2 prosenttia.

Konsernin tasapainoinen liiketoimintarakenne ja vahva rahoitusasema mahdollistavat YIT:n kasvustrategian toteuttamisen sekä sen edellyttämät yrityskaupat ja tontti-investoinnit. Konserni on toisaalta myös varautunut makrotalouden epävarmuuteen vahvistamalla likviditeettiasemaansa.

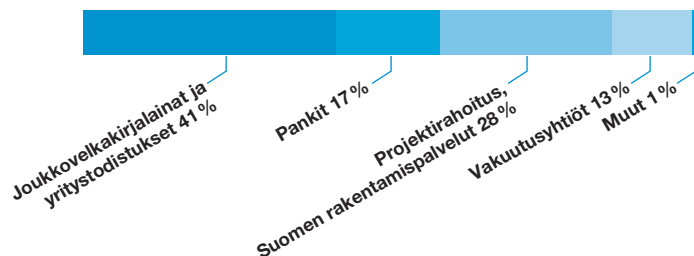
 [Lisätietoja hallituksen toimintakertomuksessa sivuilla 32–33.](#)

YIT:n velkasalkku 31. 12. 2011

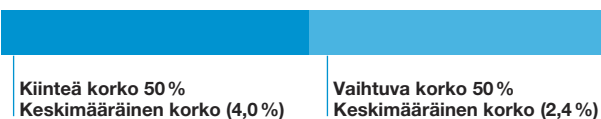
Rahoitusvelan määrä oli joulukuun lopussa 946,6 milj. euroa ja sen keskiporkko 3,2 prosenttia. Pitkäaikaisten lainojen maturiteettijakauma on tasapainoinen. Vuonna 2012 pitkäaikaisista lainoista erääntyy yhteensä 96,2 milj. euroa.

Vuoden 2011 toisella neljänneksellä YIT laski liikkeeseen joukkovelkakirjalainaohjelmansa alla institutionaalisille sijoittajille sekä muille valituille sijoittajille suunnatun 100 milj. euron suuruisen joukkovelkakirjalainan.

Rahoituksen lähteet



Velkasalkun korko



Maturiteettijakauma

Vuosi	Määrä (milj. euroa)
2012	96,2
2013	96,2
2014	83,6
2015	136,6
2016	137,0
2017	28,9
2018	26,9
2019	13,6

Sijoittajasuhteet

Tehtävät ja tavoite

Sijoittajasuhdetoimintamme tavoitteena on tukea YIT:n osakkeen oikeaa arvonmuodostusta antamalla jatkuvasti ja johdonmukaisesti kaikki olennainen YIT:tä koskeva tieto tasapuolisesti kaikille markkinaosapuolille. Sijoittajasuhdetoiminnon tavoitteena on myös kasvattaa sekä osake- että velkasijoittajien ja analyytikoiden kiinnostusta yhtiötä kohtaan, parantaa nykyisten omistajien uskollisuutta ja saavuttaa uusia sijoittajia ja yhtiöstä kiinnostuneita analyytikkoja.

Sijoittajasuhdetoimintomme vastaa osavuositiedotusten, tilinpäätöstiedotteen sekä pörssitiedotteiden kirjoittamisesta sekä sijoittajapresentaatioiden tekemisestä sekä sijoittajaviestinnän suunnittelusta, toteutuksesta ja päivittäisestä yhteydenpidosta sijoittajiin ja analyytikoihin. Sijoittajasuhdetoiminto vastaa myös kaikkien tapaamisten organisoinnista.

YIT:n sijoittajasuhdetoiminta käsittää pääomamarkkinapäivän (Capital Market Day), analyytikko- ja mediakonferenssit, puhelinkonferenssit, road show -tapahtumat, osallistumiset sijoittajakonferensseihin ja tapahtumiin sekä sijoittaja- ja analyytikkotapaamiset. Lisäksi sijoittajasuhdetoimintomme kerää ja analysoi sijoittajapalautetta ja osakkeeseen liittyvää tietoa johdon ja hallituksen tarpeisiin. Kaikki sijoittajien kyselyt hoidetaan keskitetysti sijoittajasuhteissa.

 YIT-konsernin tiedonantopolitiikka on julkaistu internet-sivuillamme osoitteessa www.yit.fi/sijoittajat

Toiminta vuonna 2011

Vuoden 2011 aikana tapasimme yli 800 sijoittajaa ja analyytikkoa. YIT:llä oli 36 road show -päivää, joissa yhtiön johto tapasi sijoittajia Euroopassa ja Pohjois-Amerikassa.

Pääomamarkkinapäivämme järjestettiin syyskuussa Pietarissa osana YIT:n 50-vuotisjuhluvuotta Venäjällä. Tapahtumassa esiintyivät YIT:n toimitusjohtaja, talousjohtaja, kaikkien toimialojen johtajat sekä Pietarin rakentamispalvelujen johtaja.

Pääomamarkkinapäivässä kerrottiin erityisesti YIT:n strategiasta hakea tasapainoista, kannattavaa kasvua sekä vierailtiin Vita Nova -nimisellä työmaalla. Tapahtumassa oli 47 osanottajaa. Osallistujia oli Suomesta, Ruotsista, Tanskasta, Saksasta, Itävallasta, Venäjältä, Englannista ja Yhdysvalloista.

YIT:n johdon lisäksi esiintyi Petr Morsin, pankin puheenjohtajan sijainen, Severo-Zapadny Sberbankista. Esityksessä keskityttiin Venäjän pankkisektoriin ja Sberbankin toimintaan.

YIT:tä seuraavat analyytikot

YIT:n tietojen mukaan ainakin seuraavat pankkiiriliikkeet julkaisevat sijoitustutkimusta YIT:stä. Nämä tahot seuraavat YIT:tä omasta aloitteestaan, emmekä ole vastuussa heidän antamistaan lausunnoista.

ABG Sundal Collier	Handelsbanken Capital Markets
Carnegie Investment Bank	Inderes
Credit Agricole Cheuvreux Nordic	Merrill Lynch
Deutsche Bank	Nordea Markets
Danske Markets Equities	Pohjola Bank
Evli Bank	SEB Enskilda
E. Öhman J:or Securities	Swedbank
FIM	UBS
Goldman Sachs International	Ålandsbanken

 Analyttikoiden yhteystiedot YIT:n internet-sivuilla www.yit.fi/sijoittajat – IR-yhteystiedot – YIT:tä seuraavat analyytikot

YIT:n tulosjulkistukset ja yhtiökokous vuonna 2012

YIT:n tilinpäätöstiedote vuodelta 2011 julkistettiin torstaina 2.2.2012.

YIT julkistaa kolme osavuosikatsausta vuonna 2012:

- Osavuosikatsaus tammi–maaliskuulta 27.4.2012
- Osavuosikatsaus tammi–kesäkuulta 26.7.2012
- Osavuosikatsaus tammi–syyskuulta 30.10.2012

Tilinpäätöstiedote ja osavuosikatsaukset julkistetaan klo 8.00 Suomen aikaa. Ennen julkistuksia yhtiö noudattaa niin sanottua hiljaista jaksoa, joka alkaa 1.1., 1.4., 1.7. ja 1.10. ja joka kestää tilinpäätöksen tai osavuosikatsauksen julkistamiseen asti. Hiljaisen jakson aikana YIT:n edustajat eivät tapaa pääomamarkkinoiden edustajia eivätkä kommentoi YIT-konsernin taloudellista tilaa tai yhtiön tai markkinoiden tulevaisuuden näkymiä.

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään Helsingissä 13.3.2012.

Tulosjulkistustilaisuudet ja webcastit

YIT järjestää osavuosikatsausten ja tilinpäätöksen julkistamisen yhteydessä tiedotustilaisuuden sijoittajille ja median edustajille pääkonttorillaan Helsingissä. Tilaisuuteen voi osallistua myös puhelinkonferenssin kautta. Julkistustilaisuuksien webcast-lähetykset ovat katsottavissa englanniksi YIT:n verkkosivuilla sekä reaaliaikaisesti että nauhoitteina osoitteessa www.yitgroup.com/webcast.

Julkaisujen ja tiedotteiden tilaaminen

YIT:n vuosikertomuksia, osavuosikatsauksia ja muita julkaisuja voi tilata YIT:n internet-sivujen kautta tai YIT:n sijoittajaviestinnästä, puh. 020 433 2467 tai sähköpostitse InvestorRelations@yit.fi. Tiedotteet voi tilata suoraan sähköpostiin internet-sivujen kautta.

Sijoittajatietoa internetissä

YIT:n internet-sivujen Sijoittajat-osio sisältää mm.

- taloudelliset raportit, pörssitiedotteet, sijoittajaesitykset ja webcast-lähetykset
- kuukausittain päivittyvät tiedot suurimmista omistajistamme sekä yhtiön ilmoitusvelvolliset sisäpiiriläiset ja heidän omistuksensa
- osakkeen kaupankäyntitiedot
- työkaluja osakkeen analysoimiseksi, mm. osakehintahaun, tuottolaskurin, jolla voit laskea YIT- sijoituksesi arvon, sekä konsensusennusteet tuloksestamme

Yhteystiedot

YIT Oyj
Sijoittajasuhteet
PL 36, 00621 Helsinki



InvestorRelations@yit.fi
Faksi 020 433 2505

Talousjohtaja (CFO)
Timo Lehtinen
Puhelin 020 433 2258
timo.lehtinen@yit.fi

Sijoittajasuhdejohtaja
Hanna-Maria Heikkinen
Puhelin 020 433 2635
hanna-maria.heikkinen@yit.fi

Sijoittajasuhdeasiantuntija
Merja Paulamäki
Puhelin 020 433 2598
merja.paulamaki@yit.fi

Sijoittajatapaamisiin liittyvät pyynnöt
Päivi Mirfakhraei
Puhelin 020 433 2257
paivi.mirfakhraei@yit.fi

Hallinnointi

Tavoitteenamme on avoin, läpinäkyvä ja vastuullinen hallinnointi ja johtaminen. Sitoudumme hyvään hallintotapaan noudattamalla lakeja ja säädöksiä sekä toteuttamalla parhaita käytäntöjä. Noudatamme kokonaisuudessaan Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n antamaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia.

Lisätietoa verkossa

- Osakeyhtiölaki: www.finlex.fi
- NASDAQ OMX Helsingin säännöt: www.nasdaqomx.com
- Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodi: www.cgfinland.fi

Lisätietoa YIT:n verkkosivuilla: www.yit.fi/sijoittajat

- Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin suosituksen 54 mukainen selvitys YIT:n hallinto- ja ohjausjärjestelmästä (Corporate Governance Statement)
- Yhtiöjärjestys
- YIT-konsernin eettiset ohjeet

Toimielimet

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

Yhtiökokous

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

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

- tilinpäätöksen vahvistaminen
- voitonjako

Vuoden 2011 keskeiset tapahtumat

- Hallituksen työvaliokunta perustettiin.
- Toimialajakoa muutettiin jakamalla yksi toimiala Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisiin palveluihin ja Keski-Euroopan kiinteistötekniisiin palveluihin.
- Hallitukseen valittiin uutena jäsenenä Michael Rosenlew.
- Konsernin johtoryhmään nimitettiin kolme uutta henkilöä: Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialan johtaja Karl-Walter Schuster, Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialan johtaja Matti Malmberg sekä henkilöstöjohtaja Pii Raulo.

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

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

Osakkaiden oikeudet yhtiökokouksessa


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

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

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan julkaisemalla se yhtiön internet-sivuilla vähintään kolme viikkoa ennen yhtiökokousta. Kutsussa ilmoitetaan kokouksen asialista sekä hallituksen jäseniksi ja tilintarkastajiksi ehdotettavat henkilöt. Myös yhtiökokoukselle esitettävät asiakirjat julkaistaan verkkosivustollamme. Yhtiökokouksen pöytäkirja äänestystuloksineen ja liitteineen on saatavilla viimeistään kahden viikon kuluessa yhtiökokouksesta YIT:n verkkosivuilla.

Vuonna 2011

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 11. 3. 2011 Helsingissä. Yhtiökokoukseen osallistui henkilökohtaisesti tai valtakirjalla 675 (2010: 724) osakkeenomistajaa, jotka edustivat 52 930 812 (57 256 783) osaketta ja ääntä, mikä oli noin 42 prosenttia (45 %) yhtiön äänistä. Kokouksessa olivat läsnä hallituksen jäsenet lukuun ottamatta hallitukseen uutena ehdotettua Michael Rosenlewiä, toimitusjohtaja ja tilintarkastaja.

 Yhtiökokouksen päätökset on esitetty tiivistetysti hallituksen toimintakertomuksessa sivulla 25 ja ne ovat luettavissa kokonaisuudessaan internet-sivuiltamme osoitteessa: www.yit.fi/yhtiokokous

Hallitus

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

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

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

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

Hallituksen keskeisimmät tehtävät

Hallitus muun muassa:

- huolehtii siitä, että kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty
- käsittelee ja hyväksyy yhtiön tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen sekä osavuosikatsaukset
- ohjaa ja valvoo yhtiön toimivaa johtoa

- nimittää ja erottaa toimitusjohtajan ja tämän sijaisen, päättää heidän palkastaan ja muista toimitusjohtajan ehtoista
- kutsuu koolle yhtiökokouksen ja tekee esitykset niissä käsiteltävistä asioista
- määrittää osinkopolitiikan ja tekee ehdotuksen yhtiökokoukselle vuosittain maksettavasta osingon määrästä
- hyväksyy yhtiön strategiset tavoitteet ja riskienhallinnan periaatteet
- hyväksyy budjetit ja toimintasuunnitelmat ja valvoo niiden toteutumista
- hyväksyy merkittävät yrityskaupat ja muut investoinnit
- vahvistaa konsernin toiminnallisen rakenteen
- varmistaa johtamisjärjestelmien toiminnan
- vahvistaa konsernin arvot

Vuonna 2011

YIT Oyj:n hallitukseen kuuluivat 1. 1.–11. 3. 2011 välisenä aikana puheenjohtajana Henrik Ehrnrooth, varapuheenjohtajana Reino Hanhinen ja jäseninä Kim Gran, Eino Halonen, Antti Herlin, Satu Huber ja Lauri Ratia.

YIT:n hallinto vuonna 2011

Yhtiökokous

36 547 osakkeenomistajaa 31. 12. 2011

Hallitus

Puheenjohtaja, varapuheenjohtaja, 5 jäsentä

Valiokunnat

Tarkastusvaliokunta
Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta
Työvaliokunta

Toimitusjohtaja

Johtoryhmä

Puheenjohtaja (toimitusjohtaja), varapuheenjohtaja, 6 jäsentä

Toimialat

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut
Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut
Suomen rakentamispalvelut
Kansainväliset rakentamispalvelut

Tilintarkastus

KHT-yhteisö

Sisäinen valvonta

Johtamisjärjestelmät
Sisäinen tarkastus
Sisäiset toimintaohjeet

11. 3. 2011 järjestetty yhtiökokous valitsi YIT:n hallitukseen puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan lisäksi viisi varsinaista jäsentä. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin uudelleen Henrik Ehrnrooth, varapuheenjohtajaksi valittiin uudelleen Reino Hanhinen ja jäseninä jatkoivat Kim Gran, Eino Halonen, Antti Herlin ja Satu Huber. Uutena jäsenenä valittiin Michael Rosenlew.

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

 [Hallituksen jäsenten esittely on sivulla 21.](#)

Hallitus kokoontui vuoden 2011 aikana 10 kertaa, joista 9 kertaa oli sen uudessa kokoonpanossa 11. 3. 2011 jälkeen. Jäsenten yhteenlaskettu osallistumisprosentti oli 93 %. Vuoden aikana pidettiin yksi matkakokous, jonka yhteydessä hallitus tutustui infrapalveluihin ja asuntorakentamiseen Suomessa. Hallitus teki kauden aikana työskentelystään itsearvioinnin, jossa punnittiin mm. työskentelyn tehokkuutta, hallitukselle toimitetun tiedon ja materiaalien laatua, toiminnan painopisteitä ja johdolle asetettuja tavoitteita. Arvioinnin tuloksia käytetään hallituksen työskentelyn kehittämiseen.

Hallituksen työskentelyn painopistealueita vuonna 2011 olivat mm. tasapainoisen, kannattavan kasvun varmistaminen osana YIT:n strategiatyötä ja budjetointia, työturvallisuuden edistäminen, riskienhallinta sekä konsernin rahoitusasema.

Hallintojohtaja Antero Saarilahden jäätyä eläkkeelle hallituksen sihteeriksi nimitettiin talousjohtaja Timo Lehtinen.

Ehdotus hallituksen kokoonpanosta vuonna 2012

Hallitus ehdottaa nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan suosituksesta, että hallituksen puheenjohtajaksi valitaan Henrik Ehrnrooth, varapuheenjohtajaksi Reino Hanhinen ja hallituksen jäseniksi Kim Gran, Antti Herlin, Satu Huber ja Michael Rosenlew. Kaikki ehdotetut ovat antaneet suostumuksensa valintaan. Ehdotetut henkilöt ovat yhtiön hallituksen jäseniä.

Hallituksen valiokunnat

Hallituksellamme on kolme valiokuntaa: tarkastusvaliokunta, nimitys- ja palkitsemisvaliokunta sekä kesällä 2011 perustettu työvaliokunta. Hallitus valitsee valiokuntien jäsenet ja puheenjohtajat keskuudestaan vuosittaisessa järjestäytymiskokouksessaan. Valiokunnilla on kirjalliset työjärjestyksensä, jotka hallitus vahvistaa. Valiokunnat raportoivat hallitukselle käsittelemistään asioista ja niiden vaatimista toimenpiteistä säännöllisesti aina valiokunnan kokousta seuraavassa hallituksen kokouksessa.

Tarkastusvaliokunta

Tarkastusvaliokunta avustaa hallitusta konsernin raportointi- ja laskentaprosessien valvonnassa. Sen tehtävänä on mm. valvoa yhtiön taloudellista raportointiprosessia, sisäisen valvonnan, sisäisen tarkastuksen ja riskienhallintajärjestelmien tehokkuutta sekä arvioida tilintarkastusta. Valiokunta mm. käsittelee tilinpäätöksen ja välitilinpäätökset ja seuraa tilintarkastusta. Se arvioi lakien ja määräysten noudattamista ja seuraa konsernin taloudellista tilannetta.

Valiokunta kokoontuu vähintään neljä kertaa vuodessa. Siihen kuuluu kolme jäsentä, joiden tulee olla yhtiöstä riippumattomia. Lisäksi vähintään yksi jäsenistä on riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Jäseniksi valitaan henkilöitä, joilla on liiketoimintamme ja toimialojemme hyvä tuntemus sekä riittävä laskentatoimen ja tilinpäätöskäytännön tuntemus. Tarkastusvaliokunnan sihteerinä toimii konsernin talousjohtaja.

Vuonna 2011

Tarkastusvaliokuntaan kuuluivat 1. 1.–11. 3. 2011 puheenjohtajana Lauri Ratia ja jäseninä Eino Halonen ja Satu Huber. Järjestäytymiskokouksessaan 11. 3. 2011 hallitus valitsi keskuudestaan tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi Michael Rosenlewin ja jäseniksi Eino Halosen ja Satu Huberin.

Tarkastusvaliokunta kokoontui vuoden 2011 aikana 5 kertaa, joista 4 kertaa oli valiokunnan uudessa kokoonpanossa 11. 3. 2011 jälkeen. Jäsenten yhteenlaskettu osallistumisprosentti oli 100 %. Valiokunnan sihteerinä toimi talousjohtaja Timo Lehtinen, ja valiokunnan kokouksiin osallistui myös toimitusjohtaja Juhani Pitkääkoski. Hallinnollisen raportointisuhdemuutoksen jälkeen myös sisäisen tarkastuksen johtaja Ari Ladvelin on osallistunut valiokunnan kokouksiin. Osaan kokouksista osallistui myös tilintarkastaja Heikki Lassila (PricewaterhouseCoopers Oy) sekä kokouksissa kulloinkin käsiteltyjen asioiden perusteella yhtiön johtoa.

Tarkastusvaliokunta keskittyi tilikauden aikana muun muassa rahoitusjärjestelyjen valmisteluun, konsernin tilintarkastuksen kilpailutukseen, yhtiön tietohallintostrategian toimeenpanon ja IT-projektien varmistamiseen ja seurantaan sekä riskienhallinnan ja oikeudenkäynti- ja vaadeprosessien varmentamiseen.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta valmistelee hallituksen jäsenten ja konsernin avainhenkilöiden nimitys- ja palkitsemisasiota sekä konsernin henkilöstöpolitiikkaa. Valiokunta mm. valmistelee ehdotukset hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja muiden konsernin avainhenkilöiden valinnasta, heidän palkitsemisestaan ja muista työsuhteen ehtoista. Sen valmisteltavaksi kuuluvat myös konsernin tulospalkkiosäännöt, osakepalkkiojärjestelmä ja muu palkkapolitiikka, toimitusjohtajan ja muun johdon palkitsemisen arviointi sekä palkka- ja palkkioselvitykseen liittyviin kysymyksiin vastaaminen yhtiökokouksessa. Valiokunta kokoontuu tarvittaessa ja puheenjohtajan kutsusta. Siihen

kuuluu 3–5 jäsentä, jotka tuntevat liiketoiminnan ja toimialojemme lisäksi henkilöstö- ja palkitsemisasiotamme.

Enemmistön jäsenistä on oltava yhtiöstä riippumattomia. Toimitusjohtaja tai yhtiön muuhun johtoon kuuluva henkilö ei voi olla valiokunnan jäsen. Valiokunnan sihteerinä toimii konsernin henkilöstöjohtaja.

Vuonna 2011

YIT Oyj:n hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan kuuluivat 1. 1.–11. 3. 2011 puheenjohtajana Henrik Ehrnrooth ja jäseninä Eino Halonen, Reino Hanhinen ja Antti Herlin. Järjestäytymiskokouksessaan 11. 3. 2011 hallitus piti nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan kokoonpanon muuttumattomana.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta kokoontui vuoden 2011 aikana 5 kertaa, josta 4 kertaa 11. 3. 2011 jälkeen. Jäsenten yhteenlaskettu osallistumisprosentti oli 100%. Valiokunnan sihteerinä toimi eläkkeelle jäämiseen saakka hallintojohtaja Antero Saarilahti ja sen jälkeen toimitusjohtaja Juhani Pitkääkoski. Henkilöstöjohtaja Pii Raulo nimettiin valiokunnan sihteeriksi 19. 12. 2011.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan vuoden 2011 päätehtäviä olivat pitkäjänteisten palkitsemisjärjestelmien kehittäminen ja toimeenpano sekä tulospalkkiosääntöjen käsittely.

Työvaliokunta

Työvaliokunta avustaa hallitusta YIT:n liiketoiminnan kehittämiseen liittyvissä asioissa. Työvaliokunnan tehtäviin kuuluu käsitellä liiketoiminnan kehittämiseen liittyviä asioita ja valmistella ehdotuksia YIT:n hallitukselle. Työvaliokunnalle vahvistetun työjärjestyksen mukaisesti valiokunta käsittelee muun muassa konsernin strategiaan, toimialarakenteeseen, liiketoiminnan organisointiin sekä merkittäviin investointeihin liittyviä asioita.

Työvaliokunta kokoontuu tarvittaessa valiokunnan puheenjohtajan kutsusta. Valiokuntaan kuuluu kolme jäsentä: YIT:n hallituksen puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja hallituksen keskuudestaan valitsema kolmas jäsen. Hallituksen puheenjohtaja toimii valiokunnan puheenjohtajana. Valiokunnan sihteerinä toimii toimitusjohtaja.

Vuonna 2011

Työvaliokunta perustettiin 28. 6. 2011. Siihen kuuluivat hallituksen puheenjohtaja Henrik Ehrnrooth ja varapuheenjohtaja Reino Hanhinen sekä hallituksen keskuudestaan valitsemansa jäsenenä Michael Rosenlew.

Työvaliokunta kokoontui vuoden 2011 aikana 4 kertaa. Jäsenten yhteenlaskettu osallistumisprosentti oli 100%. Valiokunnan sihteerinä toimi toimitusjohtaja Juhani Pitkääkoski. Osaan kokouksista osallistui kulloinkin käsiteltyjen asioiden perusteella yhtiön johtoa.

Työvaliokunnan päätehtäviä vuonna 2011 olivat Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut -toimialan kannattavuuden parantamisohjelman kehittäminen ja toimeenpano, hankintatoimen konsernitason tavoitteiden asettaminen sekä kilpailuympäristön arviointi.

YIT Oyj:n hallitus 31. 12. 2011

Henrik Ehrnrooth (puheenjohtaja)	Kim Gran
Reino Hanhinen (varapuheenjohtaja)	Eino Halonen
	Antti Herlin
	Satu Huber
	Michael Rosenlew

Tarkastusvaliokunta

Michael Rosenlew
(puheenjohtaja)
Eino Halonen
Satu Huber

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta

Henrik Ehrnrooth
(puheenjohtaja)
Eino Halonen
Reino Hanhinen
Antti Herlin

Työvaliokunta

Henrik Ehrnrooth
(puheenjohtaja)
Reino Hanhinen
Michael Rosenlew

Hallituksen jäsenten osallistuminen kokouksiin 1. 1.–31. 12. 2011

	Hallitus	Tarkastusvaliokunta	Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta	Työvaliokunta
Henrik Ehrnrooth	9/10	–	5/5	4/4
Kim Gran	8/10	–	–	–
Eino Halonen	10/10	5/5	5/5	–
Reino Hanhinen	10/10	–	5/5	4/4
Antti Herlin	10/10	–	5/5	–
Satu Huber	9/10	5/5	–	–
Lauri Ratia*	1/1	1/1	–	–
Michael Rosenlew*	8/9	4/4	–	4/4
Keskimääräinen osallistumisprosentti	93%	100%	100%	100%

* Lauri Ratia oli hallituksen ja tarkastusvaliokunnan jäsen 11. 3. 2011 asti ja Michael Rosenlew 11. 3. 2011 alkaen.

Toimitusjohtaja

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

johtoryhmän puheenjohtajana sekä konsernin päätoimialojen emoyhtiöiden hallitusten puheenjohtajana.

Johtoryhmä

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

Säännöllisesti, noin kerran kuukaudessa kokoontuva johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa toiminnan suunnittelussa ja operatiivisessa johtamisessa sekä valmistelee hallituksessa käsiteltäviä asioita. Se mm. valmistelee konsernin strategian ja vuosisuunnitelman, valvoo suunnitelmien toteutumista ja taloudellista raportointia, valmistelee merkittäviä investointeja ja yrityskauppoja ja valvoo niiden toteuttamista. Lisäksi johtoryhmä edistää konsernin sisäisen yhteistoiminnan kehittämistä ja yhteisiä kehityshankkeita.

Johtoryhmän tekemistä päätöksistä vastaa toimitusjohtaja. Johtoryhmän jäsenten tehtävänä on toteuttaa päätökset omalla vastuualueellaan. Johtoryhmällä on hallituksen vahvistama työjärjestys.

Vuonna 2011

YIT Oyj:n toimitusjohtajana jatkoi Juhani Pitkälä. Konsernin johtoryhmään nimitettiin kolme uutta henkilöä.

Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialan johtajaksi ja konsernin johtoryhmän jäseneksi nimitettiin 1.3.2011 alkaen Karl-Walter Schuster (61). Hän toimi aikaisemmin Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa Keski-Euroopan liiketoimintaryhmän johtajana. Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialan johtajaksi ja konsernin johtoryhmän jäseneksi nimitettiin 29.6.2011 alkaen Matti Malmberg (51). Hän toimi aikaisemmin Suomen, Venäjän ja Baltian kiinteistötekniisistä palveluista vastaavana johtajana. YIT Oyj:n henkilöstöjohtaja Pii Raulo (44) nimitettiin YIT:n johtoryhmän jäseneksi 19.12.2011 alkaen. Pii Raulo tuli YIT:n palvelukseen vuonna 2004, ja hänet nimitettiin YIT-konsernin henkilöstöjohtajaksi 1.7.2011 lähtien.

Hallintojohtaja Antero Saarilahden jäädessä eläkkeelle johtoryhmän sihteeriksi nimitettiin liiketoiminnan kehitysjohtaja, johtoryhmän jäsen Sakari Toikkanen.

Johtoryhmä kokoontui vuoden aikana 12 kertaa. Sen keskeisiä painopisteitä olivat esimerkiksi kannattavan kasvun strategian edistäminen mm. yrityskaupoin sekä työturvallisuuden ja konsernin eettisten periaatteiden kehittäminen.

Sisäinen tarkastus

YIT-konsernin sisäisen tarkastuksen toiminto tukee johtoa riskienhallinnan, sisäisen valvonnan ja hyvän hallintotavan kehittämisessä ja valvonnassa. Sisäisen tarkastuksen työ painottuu kohteisiin, joissa nähdään riskejä ja kehittämispotentiaalia. Työ painottuu toiminnalliseen tarkastukseen. Konsernin sisäinen tarkastus raportoi hallituksen tarkastusvaliokunnalle ja hallinnollisesti toimitusjohtajalle.

Vuonna 2011

Vuonna 2011 toteutettiin laadunvarmistus, jonka puitteissa sisäisen tarkastuksen painopisteet ja toimintaperiaatteet käytiin läpi ja päivitettiin. Merkittävin tarkastuspanos käytettiin Kansainvälisten rakentamispalveluiden ostotoimintaan, Kansainvälisten rakentamispalveluiden taloudelliseen raportointiin ja Kiinteistötekniisten palveluiden SAP-järjestelmään.

Tilintarkastus

Yhtiöjärjestyksen mukaan YIT:llä on yksi tilintarkastaja, jonka tulee olla Keskuskauppa-kamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajan valitsee yhtiökokous hallituksen tarkastusvaliokunnan valmistelemien ehdotusten pohjalta.

Tilintarkastajan tehtävänä on tarkastaa yhtiön tilikauden kirjanpito, toimintaker-tomus, tilinpäätös ja hallinto. Emoyhtiön tilintarkastajan on myös tarkastettava konsernitilinpäätös ja muut konserniyritysten keskinäiset suhteet. Tilintarkastaja antaa yhtiön osakkeenomistajille lain edellyttämän tilintarkastuskertomuksen vuositilinpäätöksemme yhteydessä ja raportoi säännöllisesti hallitukselle.

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

Vuonna 2011

Vuoden 2011 varsinainen yhtiökokous valitsi KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n tarkastamaan vuoden 2011 hallintoa ja tilejä. Päävastuullinen tilintarkastaja on Heikki Lassila, KHT, joka on toiminut yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana vuodesta 2008 alkaen.

Tilintarkastajien palkkiot, 1 000 euroa

	2011	2010
Tilintarkastus	1 209	1 200
Todistukset ja lausunnot	9	11
Veroneuvonta	319	285
Muut palkkiot	149	696
Yhteensä	1 686	2 192

Sisäpiirihallinto

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

Ilmoitusvelvollisten sisäpiiriläisten ja heidän lähipiiriinsä kuuluvien henkilöiden arvopapereiden omistus on julkista. Ilmoitusvelvollisiin sisäpiiriläisiin kuuluvat hallituksen

jäsenet ja sihteeri, toimitusjohtaja, varatoimitusjohtaja, tilintarkastusyhteisön toimihenkilö, jolla on päävastuu yhtiön tilintarkastuksesta sekä konsernin johtoryhmän jäsenet ja sihteeri.

Lisäksi YIT:llä on pysyviä yrityskohtaisia sisäpiiriläisiä, ja silloin kun jonkin hanke on meneillään erikseen nimettyjä hankekohtaisia sisäpiiriläisiä, joiden omistustiedot eivät ole julkisia. YIT:n yrityskohtaiseen sisäpiiriin kuuluvat sellaiset henkilöt, jotka asemansa tai tehtävänsä puolesta saavat säännöllisesti sisäpiirintietoa tai jotka yhtiö on määritellyt yrityskohtaisesti sisäpiiriläisiksi. Heitä ovat mm. hallituksen erikseen nimeämät konsernipalveluiden johto- ja avainhenkilöt, toimitusjohtajan sihteeri, talousjohtajan sihteeri, toimialojen johtoryhmien ja hallitusten jäsenet ja sihteerit sekä toimialajohtajien sihteerit ja talousjohtajat. Yhteensä konsernin pysyvien sisäpiiriläisten määrä oli vuoden 2011 lopussa 73 henkilöä. Ylläpidämme rekisteriä ilmoitusvelvollisista sisäpiiriläisistämme Euroclear Finland Oy:n järjestelmässä, jossa arvopapereita koskevat omistustiedot saadaan suoraan arvo-osuusjärjestelmästä.

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

Toimintaperiaatteet ja valvontajärjestelmät

Noudatamme toiminnassamme Suomen ja toimintamaidemme lainsäädäntöä sekä listayhtiöitä koskevia määräyksiä ja ohjeita. Lisäksi toimintaamme ohjaavat arvomme ja sisäiset toimintaperiaatteemme, joita kaikkien työntekijöidemme tulee noudattaa kaikissa toimissaan. Yhtiössä on vahvistettu mm. seuraavat toiminta-ohjeet ja -politiikat: konsernin eettiset ohjeet, toimittajayhteistyön eettiset periaatteet, YIT-konsernin sekä hallintoelinten työjärjestykset, sisäpiiriohjeistus, konsernin rahoituspolitiikka, laskenta- ja raportointiperiaatteita koskeva ohjeistus, riskienhallintapolitiikka, yritysturvallisuuspolitiikka, investointiohje sekä ohjeistus yritysostoista.

Keskeinen ulkoinen sääntely

- Osakeyhtiölaki
- NASDAQ OMX Helsingin säännöt
- Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodi

Keskeiset sisäiset säännöt

- Yhtiöjärjestys
- YIT-konsernin työjärjestys
- Hallituksen, sen valiokuntien ja johtoryhmien työjärjestykset
- Eettiset ohjeet ja arvot

Eettinen ohjeisto ja väärinkäytöksistä raportointinen

Eettinen ohjeistomme sisältää toimintaohjeemme mm. seuraavien asioiden suhteen: eturistiriidat, salassapitovelvollisuus ja oikeuksien ja omaisuuden suoja, sisäpiirikauppa, lahjonta ja korruptio, avustukset, kilpailusäännöt, edustaminen ja liikematkat, tasa-arvoinen kohtelu, avoimuus ja asiakirjat sekä osallistuminen sosiaaliseen mediaan.

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

Taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvä sisäinen valvonta ja riskienhallinta

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

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

Taloudellisten riskien tunnistamisesta ja arvioinnista vastaa konsernin talous- ja rahoitusjohto. Taloudelliseen raportointiin riskit arvioidaan vuosittain, niiden pohjalta kehitetään valvontatoimenpiteitä ja raportoinnin kontrollipisteitä riskien toteutumisen ennalta ehkäisemiseksi. Riskejä hallitaan mm. konsernin yhteisen laskentamanuaalin, rahoituspolitiikan, investointiohjeen sekä yrityskauppaohjeistuksen avulla. Käytössä on myös anonyymi ilmoituskanava, jonka kautta on mahdollista ilmoittaa epäilyihin taloudellisiin väärinkäytöksiin liittyvistä seikoista. Taloudellisen raportoinnin yhtenäisyyttä edistetään myös taloushallinnon yhtenäisellä SAP-järjestelmällä.

Vuonna 2011 tunnistettujen raportointiriskien osalta määriteltiin erikseen toimenpiteet ja vastuut niiden hallitsemiseksi. Mm. kontrolleja kehitettiin ja raportoinnin ohjeistusta ja konsernin sisäisen raportoinnin sisältöä täsmennettiin tunnistettujen riskien osalta.

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

YIT Oyj:n palkka- ja palkkioselvitys 2011

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

Palkitsemisen päätöksentekojärjestys

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

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

Hallituksen palkitseminen

Vuoden 2011 varsinainen yhtiökokous päätti, että vuonna 2011 hallitukselle maksetaan palkkiota seuraavasti:

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

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

Ehdotus vuoden 2012 palkkioiksi

Hallitus ehdottaa nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan suosituksesta, että hallituksen palkkiot pidetään muuttumattomina ja hallitukselle maksetaan palkkio seuraavasti:

- puheenjohtajalle 6 600 e/kk (79 200 e/v)
- varapuheenjohtajalle 5 000 e/kk (60 000 e/v)
- jäsenille 3 900 e/kk (46 800 e/v)

sekä kokouspalkkiona 550 euroa kokoukselta. Hallituksen valiokuntien jäsenille ehdotetaan maksettavaksi niin ikään kokouspalkkiona 550 euroa valiokunnan kokoukselta. Koti- ja ulkomaanmatkoilta ehdotetaan maksettavaksi päivärahaa valtion matkustussäännön mukaan.

Osakeohjelmat

YIT Oyj:n hallituksen jäsenet eivät kuulu yhtiön osakepohjaisen kannustinjärjestelmän piiriin.

Johdon palkitseminen

Konsernin johtoryhmän palkitseminen koostuu

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

Tulospalkkiot

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

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

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

Muita rahallisia palkitsemiskeinoja ovat mm. aloitepalkkiot ja palvelusvuosien karttumisen myötä maksettavat määrävuosipalkkiot.

Osakepohjainen kannustinjärjestelmä

YIT:ssä on käytössä osakepohjainen kannustinjärjestelmä, joka tukee yhtiön kannattavan kasvun strategiaa ja täydentää yhtiössä käytössä olevia palkitsemismuotoja. Järjestelmän tavoitteena on kannustaa henkilöstöä tavoitteelliseen toimintaan, palkita hyvistä suorituksista sekä sitouttaa pitkäaikaiseen ja pitkäjänteiseen työskentelyyn. YIT Oyj:n hallituksen jäsenet eivät kuulu osakepohjaisen kannustinjärjestelmän piiriin.

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

vuoden 2010 tuloksen perusteella jaettujen osakkeiden kohdalla on kaksi vuotta niiden saamisesta ja vuoden 2011 ja 2012 tuloksen perusteella jaettavien osakkeiden kohdalla kolme vuotta niiden saamisesta. Mikäli henkilön työ- tai toimisuhte konserniin päättyy sitouttamisjakson aikana, on hänen palautettava palkkiona annetut osakkeet yhtiölle vastikkeetta. Hallituksella on kaikissa tilanteissa palkkioiden kohtuullistamismahdollisuus. Yhtiön hallitus päättää ansaintajakson ansaintakriteerit ja palkitsemisjärjestelmän piiriin kuuluvat henkilöt vuosittain.

Vuonna 2010 osakepalkkioiden ansaintakriteereinä olivat sijoitetun pääoman tuotto ja liikevaihdon kasvu. YIT Oyj:n hallitus vahvisti 28.4.2011 YIT:n johdon osakepohjaisen kannustinjärjestelmän vuoden 2010 ansaintajakson palkkiot, joiden osakeosuudet luovutettiin katsauskaudella suunnattuna, maksuttomana osakeantina. Osakeannissa annettiin 196910 YIT Oyj:n hallussa ollutta omaa osaketta ja osakkeet luovutettiin osakepalkkiojärjestelmään kuuluville avainhenkilöille osakepalkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti. Järjestelmä kattoi vuonna 2011 noin 260 henkilöä ja sen kustannusvaikutus oli tammi-joulukuussa noin 3,4 milj. euroa (1–12/2010: 3,9 milj. e).

Vuonna 2011 osakepalkkioiden ansaintakriteereinä olivat sijoitetun pääoman tuotto ja liikevaihdon kasvu. Vuoden 2011 loppuun mennessä 4324 osaketta oli palautunut YIT:lle.

Eläke, eläkeikä ja irtisanomiskorvaus

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen toimitusjohtajan mukainen eläkeikä on 62 vuotta. Lisäksi yhdellä konsernin johtoryhmän jäsenistä sopimuksen mukainen vanhuuseläkeikä oli 62 vuotta. Muilta osin johtoryhmän jäsenten eläkeikä on lakisääteinen. Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen sopimusten mukaan eläke on 60 prosenttia Suomen eläkelakien mukaan lasketusta eläkepalkasta. Sopimusten mukainen irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli yhtiö irtisanoo sopimuksen, toimitusjohtajalle ja toimitusjohtajan sijaiselle maksetaan lisäksi 12 kuukauden palkkaa vastaava erillinen korvaus.

Toimitusjohtajan ja johtoryhmän palkitseminen vuonna 2011

Rahapalkan lisäksi toimitusjohtaja Juhani Pitkäkosken etuihin vuonna 2011 kuului työsuhteauto ja ateriaetu. Vuonna 2011 toimitusjohtajan kiinteä palkka ja luontoisedut laskivat yhteensä 5 prosenttia. Vuonna 2011 maksettu tulospalkkio vastasi noin 2,5 kuukauden säännöllistä kuukausiansiota. Maksettu tulospalkkio on sidoksissa konsernin taloudelliseen tulokseen ja hallituksen asettamiin henkilökohtaisiin avaintuloksiin.

Toimitusjohtajan ja johtoryhmän palkitseminen vuonna 2011, euroa

	Kiinteä palkka	Luontaisedut	Tulospalkkio	Kannustinjärjestelmä	Yhteensä 2011	Yhteensä 2010
Toimitusjohtaja	522 628	11 541	104 434	264 806	903 408	668 747
Muu johtoryhmä yhteensä	1 550 881	89 129	298 023	808 657	2 746 690	1 642 877

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

Hallituksen palkitseminen, euroa

	Hallituspalkkio	Kokouspalkkio hallituksen kokouksista	Tarkastusvaliokunnan kokouspalkkio	Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan kokouspalkkio	Työvaliokunnan palkkio	Yhteensä 2011	Yhteensä 2010
Henrik Ehrnrooth	77 400	4 900	–	2 700	2 200	87 200	80 500
Eino Halonen	45 600	5 450	2 700	2 700	–	56 450	55 500
Reino Hanhinen	58 500	5 450	–	2 700	2 200	68 850	60 500
Antti Herlin	45 600	5 450	–	2 700	–	53 750	49 500
Kim Gran	45 600	4 350	–	–	–	49 950	47 000
Satu Huber	45 600	4 950	2 700	–	–	53 250	51 500
Lauri Ratia*	8 750	500	500	–	–	9 750	51 500
Michael Rosenlew*	37 050	4 400	2 200	–	2 200	45 850	–
Hallitus yht.	364 100	35 450	8 100	10 800	6 600	425 050	396 000

* Lauri Ratia oli hallituksen ja tarkastusvaliokunnan jäsen 11.3.2011 asti ja Michael Rosenlew 11.3.2011 alkaen.

Toimitusjohtajalle maksettiin vuonna 2011 tulospalkkiota yhteensä 104 434 euroa. Tästä 50 776 euroa maksettiin vuoden 2010 tuloksen perusteella ja 53 658 euroa vuoden 2011 perusteella. Muulle johtoryhmälle maksettiin vuonna 2011 tulospalkkiota yhteensä 298 023 euroa. Tästä 143 124 euroa maksettiin vuoden 2010 tuloksen perusteella ja 154 899 euroa vuoden 2011 perusteella.

Vuonna 2011 toimitusjohtajalle jaettiin osakepohjaisen kannustinjärjestelmän myötä vuoden 2010 tuloksen perusteella 6 570 osaketta. Osakkeiden ja niihin liittyvän rahabonuksen yhteenlaskettu arvo oli 264 806 euroa. Muulle johtoryhmälle jaettiin yhteensä 22 790 osaketta ja näiden osakkeiden ja niihin liittyvän rahabonuksen yhteenlaskettu arvo oli 808 657 euroa.

 [Hallituksen, toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän osake-omistus 31. 12. 2011 on avattu sivuilla 21–22.](#)

 [Ajantasaiset omistustiedot henkilöittäin internet-sivuillamme \[www.yit.fi/sijoittajat\]\(http://www.yit.fi/sijoittajat\) – Omistajat – Sisäpiiriläisten osakeomistus](#)

Riskienhallinta

YIT:n riskienhallintapolitiikan tavoitteena on merkittävimpien riskitekijöiden tunnistaminen ja niiden optimaalinen hallinta siten, että yhtiön strategiset ja taloudelliset tavoitteet saavutetaan. Lähtökohtana on konsernin kokonaisriskiposition hallinta, ei ainoastaan yksittäisten riskitekijöiden hallinta. Hallitulla riskien ottamisella voi olla myönteinen vaikutus yhtiön kehitykseen.

Prosessi

Riskienhallinta on integroitu osa konsernin johtamis-, seuranta- ja raportointijärjestelmiä. Riskienhallinta kattaa riskin tunnistamisen, arvioinnin sekä varautumissuunnitelmat kaikkien pääriskikategorioiden osalta.

Strategisten riskien luonnetta ja todennäköisyyttä seurataan ja raportoidaan jatkuvasti. Strateginen riskiarviointi tehdään konserninlaajuisesti kaksi kertaa vuodessa strategian ja vuosisuunnitelman käsittelyn yhteydessä. Arvioinnin tuloksena toimialojen, konsernipalvelujen ja konsernitason merkittävimmät riskit kootaan riskirekisteriin ja luokitellaan riskimatriisiin niiden todennäköisyyden ja mahdollisen vaikutuksen mukaan. Riskiraportit käsitellään YIT:n hallituksessa, konsernin johtoryhmässä ja toimialojen johtoryhmissä.

Operatiiviset ja tapahtumariskit raportoidaan yksikkö-, liiketoimintaryhmä- ja toimialatasolla kuukausittain osana normaalia tulosseurantaa. Operatiiviset riskit liittyvät liiketoiminnan luonteeseen ja niitä voidaan hallita kehittämällä toimintatapoja ja päätöksentekojärjestystä.

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

Organisointi

Hallitus hyväksyy riskienhallintapolitiikan ja sen tavoitteet sekä ohjaa ja valvoo riskienhallinnan suunnittelua ja toteutusta. Hallituksen työvaliokunta käsittelee muun muassa konsernin strategiaan, toimialarakenteeseen, liiketoiminnan organisointiin sekä merkittäviin investointeihin liittyviä asioita. Tarkastusvaliokunta avustaa hallitusta YIT-konsernin raportointi- ja laskentaprosessien valvonnassa mukaan lukien sisäinen

valvonta, riskienhallinta, sisäinen tarkastus sekä tilintarkastuksen valvonta ja ohjaus. Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnassa käsitellään henkilöstön palkitsemisjärjestelmiin ja seuraajasuunnitteluun liittyviä kysymyksiä.

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

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

Taloudellisten riskien tunnistamisesta ja arvioinnista vastaa konsernin talous- ja rahoitusjohto, joka raportoi toimiala- ja konsernijohtolle.

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

Riskienhallinnan painopisteet 2011

YIT:n toiminnassa merkittävimpiä liiketoiminnallisia riskejä liittyy markkinatilanteen muutoksiin reagointiin, yrityskauppa- ja tontti-investointien ohjaamiseen sekä sopimusten ja projektien hallintaan.

Hallituksen työvaliokunnan päätehtäviä vuonna 2011 olivat kilpailuympäristön arviointi, Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut -toimialan kannattavuuden parantamisohjelman kehittäminen ja toimeenpano sekä hankintatoimen konsernitason tavoitteiden asettaminen.

Markkinatilanne

Vuoden 2011 aikana markkina- ja kilpailutilanteen säännöllistä seurantaan tehostettiin. Erilaisia markkinaskenaarioita varten laadittiin omat toimenpidesuunnitelmansa, jotka sisältävät myynnin aktivointitoimia, kustannusrakenteen muokkaamista, hankintasopimusten uusimista sekä maksuehtojen parantamista.

Korkotason voimakas nousu ja asuntoluottojen ja kiinteistörahoituksen saatavuudessa tapahtuvat muutokset ovat keskeisiä asuntojen ja toimitilojen kysyntään liittyviä riskejä.

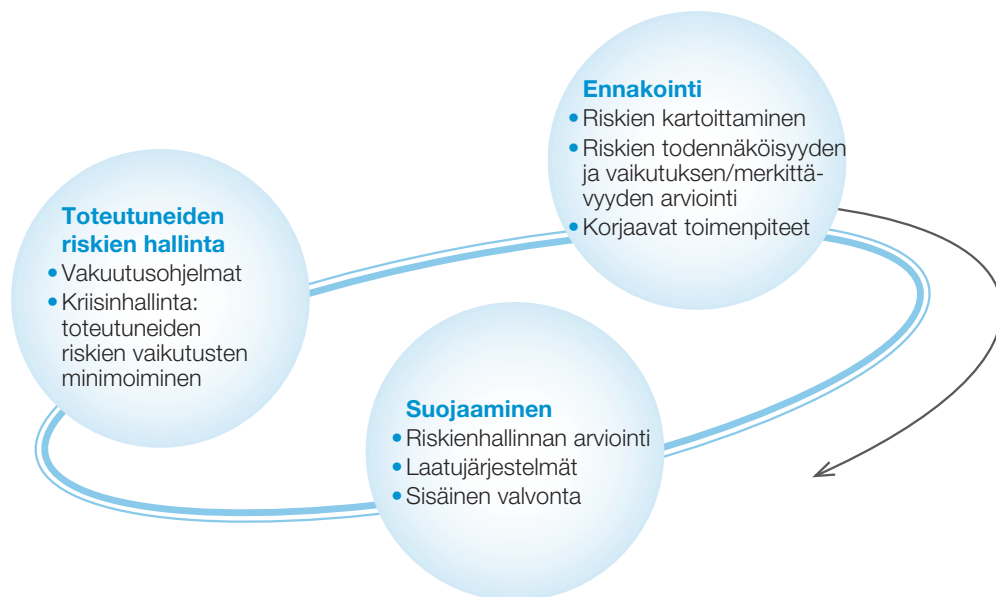
Kuluttajien luottamukseen vaikuttavien markkinamuutosten seuraaminen on keskeistä kaikissa maissa, joissa YIT toimii asuntorakentajana – Suomessa, Venäjällä, Baltian maissa, Tšekissä ja Slovakiassa. Toimialoittain tarkasteluna keskeisintä on hallita toimintaympäristöön liittyviä riskejä Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla, jossa toiminnan painopiste on investointivaltaisessa omaperustaisessa asuntotuotannossa.

Investoinnit

Investointien näkökulmasta riskejä liittyy mahdollisten yrityskauppojen integrointiin ja kehittämiseen sekä tonttihankintoihin erityisesti Kansainvälisten rakentamispalvelujen toimintamaissa.

Kiinteistöteknisissä palveluissa Keski-Euroopassa syyskuun 2010 alussa voimaan tulleen yrityskaupan integrointi ja liiketoiminnan kehittäminen etenivät suunnitelmien mukaisesti. Riskienhallinta painottui kiinteistöteknisissä palveluissa toiminnan tehokkuuden parantamiseen sekä kustannusrakenteen muokkaamiseen, joilla tuetaan kannattavuutta haasteellisessa markkinatilanteessa.

YIT täydensi aktiivisesti tonttivarantoaan hankkimalla tontteja sekä solmimalla tonttien esisopimuksia varmistaakseen hyvät mahdollisuudet asuntoaloituksille myös jatkossa. Tontteihin ei tehty alaskirjauksia vuoden 2011 aikana. YIT tarkastaa tonttiansa arvon IFRS-tilinpäätöskäytännön vaatimalla tavalla. Tonttivaranto arvostetaan



hankintamenoon, ja tontin arvoa pienennetään, mikäli arvioidaan, että tontille rakennettava kohde myydään tontin hinnan ja rakennuskustannusten summaa alhaisempaan hintaan.

Investointeja ohjataan puolivuositaisella budjetoinnilla ja noudattamalla investointiohjeen mukaista päätöksentekojärjestystä, jonka mukaan investoinneista päätetään niiden arvosta riippuen toimialojen investointijohtoryhmissä tai YIT Oyj:n toimitusjohtajan tai hallituksen toimesta. YIT pystyy sopeuttamaan investointien määrää joustavasti ja nopeasti markkinatilanteen muuttuessa.

Projektinhallinta

Infrapalvelujen ja suurten toimitilahankkeiden lisääntyessä yksittäisten projektien hallinnan merkitys korostui.

Hyvän projektinhallintakulttuurin ylläpitämiseen kiinnitettiin jatkuvasti huomiota koulutuksella sekä auditoinneilla. Keskeistä on varmistaa henkilöstön ammattitaito, toimivat järjestelmät ja yhteisten politiikkojen ja ohjeistojen noudattaminen.

Vuoden 2011 aikana YIT:n Pietarissa rakentamista asunnoista löytenyt normit ylittäviä ammoniakkipitoisuuksia, joiden syynä on toimittajan betonissa käyttämä lisäaine. Kolmannella vuosineljänneksellä tehtiin 10 milj. euron kuluvaraus ammoniakkiiongelman korjaamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseksi. YIT kantaa vastuunsa asiakkaita kohtaan ja neuvottelee korvauksista vakuutusyhtiöiden ja betonitoimittajien kanssa.

Merkittävimmät riskit

YIT luokittelee riskeiksi tekijät, jotka toteutuessaan vaarantaisivat konsernin strategisten ja taloudellisten tavoitteiden saavuttamisen. Riskit on jaettu strategisiin, operatiivisiin, taloudellisiin ja tapahtumariskeihin. Riskitekijöiden tunnistamisessa ja hallinnassa on huomioitu liiketoiminnan ja toimintaympäristön erityispiirteet.

Strategiset riskit

Toimintaympäristön muutokset

Taloudellisten, demografisten, teknologisten sekä poliittisten tekijöiden muutokset vaikuttavat YIT:n palvelujen kysyntään ja vallitsevaan kustannustasoon.

YIT on kehittänyt konsernin liiketoimintarakennetta tasapainoiseksi ja talouden heilahteluita sietäväksi. Vakaasti kehittyvää huolto- ja kunnossapitoliiketoimintaa on kasvatettu. Toimintaa on laajennettu maantieteellisesti, jolloin talouden muutokset vaikuttavat eri aikaan eri markkina-alueilla. Investointivaltaisen liiketoiminnan sekä henkilötöyvaltaisen, hyvin kassavirtaa tuottavan liiketoiminnan osuudet ovat tasapainossa keskenään.

Jatkuvan seurannan ja analysoinnin avulla pyritään reagoimaan toimintaympäristön muutoksiin ajoissa sekä hyödyntämään niiden tarjoamia uusia liiketoimintamahdollisuuksia.

 [Markkinanäkymistä on kerrottu hallituksen toimintakertomuksessa sivuilla 40–42.](#)

Yrityskauppojen toteuttaminen

Suurien yrityskauppojen toteutus sekä laajentuminen uusille maantieteellisille alueille edellyttävät kulttuuristen, lainsäädännöllisten ja poliittisten tekijöiden huomioimista ja hallintaa. YIT:n tavoitteena on toteuttaa yrityskauppoja pääasiassa vahvistaakseen nykyistä markkina-asemaansa kiinteistötekniikan palvelujen tarjoajana Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa sekä laajentuakseen uusiin toimintamaihien.

Yrityskauppoihin ja ulkoistuksiin liittyviä riskejä hallitaan valitsemalla määriteltyjen kriteerien mukaisia kohteita sekä tehokkailla integraatioprosesseilla, joilla YIT:n arvot, toimintatavat ja strategia tehdään tutuiksi uudelle henkilöstölle. Konsernissa on käytössä yrityskauppoaohje. Organisaation laajentuessa ja kansainvälistyessä hallinnointi-, toiminta- ja raportointijärjestelmiä yhtenäistetään eri maissa ja toimialoilla. YIT:n menestystekijöihin kuuluvat vahva yrityskulttuuri ja selkeä johtamisjärjestelmä.

Pääoman hallinta

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

Riskienhallinnassa keskeistä on pitää konsernin rakenne sellaisena, että investointivaltaisen liiketoiminnan sekä henkilötöyvaltaisen, hyvin kassavirtaa tuottavan liiketoiminnan osuudet ovat tasapainossa keskenään. Investointivaltaisissa liiketoiminnoissa pääoman määrää säädellään vähentämällä tai lisäämällä hankkeiden aloituksia ja tontti-investointeja sekä kehittämällä tonttien hankinta-ohjeita. Investoinnit käsitellään konsernin investointiohjeen mukaisesti niiden suuruudesta riippuen joko toimialajohtajan, toimitusjohtajan tai hallituksen toimesta siten, että yrityksen kokonaisriskitaso otetaan huomioon ja markkinatilanteen muutoksiin pystytään reagoimaan nopeasti.

Operatiiviset riskit

Tonttihankinnat

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

Riskienhallinnassa selvitetään tonttien omistusoikeudet sekä infrastruktuuriliityntöihin ja esimerkiksi ympäristövaatimuksiin liittyvät seikat sekä kohtuulliset sopimusehdot. YIT ei hanki tontteja, jotka eivät täytä konsernin asettamia ehtoja. Tonttihan- kintoja arvioidaan alueellisten mahdollisuuksien ja tarpeiden sekä pääoman hallinnan näkökulmista.

Myyntiriski

Omaperustaisissa asuntohankkeissa YIT vastaa asuntojen myymisestä ja omaperustai- sissa toimitilahankkeissa kohteiden vuokraamisesta ja myymisestä. Konsernin tilaus- kanta sisältää siten myynti- ja hintariskillistä tuotantoa. Pääasiassa tilauskannan myynti- riski syntyy rakenteilla olevista ja valmiista asunnoista, joita ei ole vielä myyty.

YIT hallitsee myyntiriskiä sopeuttamalla asuntoaloitustensa määrän arvioituun asun- tokysyntään ja myymättömien asuntojen lukumäärään. Suunnittelunohjauksella varmis- tetaan, että asuntojen huonejako ja muut ominaisuudet vastaavat markkinakysyntää. Toimitilahankkeissa harnkitaan normaalisti keskeiset vuokralaiset ja/tai sijoittaja ennen hankkeen aloittamista. Lisäksi varaudutaan tekemään uusia sopimusjärjestelyjä han- keiden rahoituksen turvaamiseksi.

Urakkatarjoukset ja palvelusopimukset

YIT:n liiketoiminta koostuu tuhansista projekteista ja palvelusopimuksista, minkä vuoksi erilaisten sopimusten hallintaan on kiinnitettävä huomiota.

Kilpailu-urakoissa ollaan valikoivia urakoiden sisältämien riskien ja kannattavuuden suhteen.

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

Projektinhallinta

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

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

Henkilöstö

Suuri osa YIT:n liiketoiminnasta on henkilötyövaltaista, joten organisen kasvun edel- lytys on osaavan henkilöstön saatavuus ja sitoutuneisuus.

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

Eettisen toiminnan varmistamiseksi konsernissa on yhteiset eettiset säännöt ja tehok- kaat keinot väärinkäytöksistä ilmoittamiseen ja niiden käsittelyyn. Ohjeita käsitellään säännöllisesti ja niiden noudattamista valvotaan sisäisen ja ulkoisen tarkastuksen keinoin.

Taloudelliset riskit

Taloudellisia riskejä ovat rahoituksen riittävyyteen, valuuttakursseihin ja korkoihin liittyvät riskit, luotto- ja vastapuoliriskit sekä raportointiprosessiin liittyvät riskit. Talou- dellisia riskejä hallitaan laskenta- ja rahoituspolitiikoilla sekä sisäisellä ja ulkoisella tarkastuksella.

Konsernin rahoitusosasto huolehtii rahoituslähteiden riittävyydestä sekä siitä, että ulkoisten lainojen maturiteettijakauma on tasapainoinen. Se vastaa myös johdannaisso- pimuksiin sekä rahavaroihin liittyvän vastapuoliriskin hallinnasta. Konsernin rahoitus- osasto toteuttaa konsernin suojauspolitiikkaa.

Liiketoimintayksiköt hallitsevat likviditeettiriskiä puolivuositaisella kassavirtasuun- nitelulla sekä kuukausittaisilla kassavirtaennusteilla. Ne vastaavat myös myyntisaami- siin liittyvien riskien hallinnasta.

 [Rahoitusriskeistä on kerrottu vuoden 2011 tilinpäätöksen liitetiedoissa sivuilla 83–88.](#)

 [Taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä on kerrottu sivulla 13.](#)

Tapahtumariskit

Tapahtumariskejä voivat olla henkilö- tai tietoturvaan liittyvät onnettomuudet tai toimi- tiloille, projektikohteille tai muulle omaisuudelle sattuvat äkilliset ja ennalta arvaamat- tomat esinevahingot kuten tulipalot, sortumiset ja varkaudet.

YIT noudattaa konsernin laajuista turvallisuuspolitiikkaa, joka kattaa turvallisuuden eri osa-alueet. Työturvallisuusasioissa järjestetään laajasti koulutusta ja sen kehittymistä seurataan yksikkötasolta konsernin johtoryhmään ja hallitukseen. IT-infrastuktuuria ja

käytäntöjä hallitaan IT-politiikoilla, jotka kattavat mm. tietoverkkoja, virustorjuntaa ja lisenssejä koskevat ohjeet. Tapahtumariskejä hallitaan lisäksi poikkeustilanteisiin tehdyillä suunnitelmilla sekä tavoitteellisella vakuutuspolitiikalla. Toiminnan kokonaislaajuuteen nähden suuria projekteja, joiden vakuuttamista pitäisi tarkastella erikseen, on vain harvoin.

Riskikartta

Riskit	Hallintakeinot
Strategiset riskit	
<ul style="list-style-type: none"> • Toimintaympäristön muutokset 	<ul style="list-style-type: none"> • Tasapainoinen liiketoimintarakenne • Ennakointi-, seuranta- ja analysointiprosessit sekä reagoitiherkkyys
<ul style="list-style-type: none"> • Yrityskaupat 	<ul style="list-style-type: none"> • Valintakriteerit, integraatio-ohjelmat, hallinnointijärjestelmien kehittäminen
<ul style="list-style-type: none"> • Pääoman hallinta 	<ul style="list-style-type: none"> • Tasapainoinen liiketoimintarakenne • Investointien määrä, hankkeiden aloitusmäärät
Operatiiviset riskit	
<ul style="list-style-type: none"> • Tonttihankeinnat 	<ul style="list-style-type: none"> • Tonttia koskevien ehtojen ja mahdollisuuksien analysointi • Sopimusehdot
<ul style="list-style-type: none"> • Myyntiriski 	<ul style="list-style-type: none"> • Aloitusten sopeuttaminen myyntivauhtiin • Suunnittelunohjaus • Sopimusjärjestelyt
<ul style="list-style-type: none"> • Urakkatarjoukset ja palvelusopimukset 	<ul style="list-style-type: none"> • Tarjous- ja riskianalyysit • Sopimusosaaminen
<ul style="list-style-type: none"> • Projektinhallinta 	<ul style="list-style-type: none"> • Henkilöstön osaaminen ja laatujärjestelmät • Päätöksentekovaltuudet ja säännöllinen auditointi • Kannattavuusseuranta
<ul style="list-style-type: none"> • Henkilöstö 	<ul style="list-style-type: none"> • Kulttuuri, työilmapiiri, työtehtävät, koulutus- ja urasuunnittelu • Eettiset ohjeet
Taloudelliset riskit	
<ul style="list-style-type: none"> • Rahoituksen riittävyys • Valuuttakurssi- ja korkoriskit • Luotto- ja vastapuoliriskit • Raportointiprosessiin liittyvät riskit 	<ul style="list-style-type: none"> • Laskenta- ja rahoituspolitiikat • Sisäinen ja ulkoinen tarkastus
Tapahtumariskit	
<ul style="list-style-type: none"> • Henkilö- tai tietoturvaan liittyvät onnettomuudet tai omaisuudelle sattuvat esinevahingot 	<ul style="list-style-type: none"> • Turvallisuuspolitiikka • Vakuutuspolitiikka ja -suunnitelmat

Hallitus 31.12.2011

Henrik Ehrnrooth

Hallituksen puheenjohtaja

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

Hallituksen puheenjohtaja 2009–
Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtaja 2009–
Työvaliokunnan puheenjohtaja 2011–
Hallituksessa 2009–

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

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

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

Osakeomistus: 15 430 000

Reino Hanhinen

Varapuheenjohtaja

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

Hallituksen varapuheenjohtaja 2010–
Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen 2008–
Työvaliokunnan jäsen 2011–
Hallituksen puheenjohtaja 1989–2000 ja 2006–2008
Hallituksessa 1988–

Riippumaton yhtiöstä ja sen suurimmista osakkeenomistajista

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

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

Osakeomistus: 130 800

Kim Gran

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

Hallituksessa 2008–

Riippumaton yhtiöstä ja sen suurimmista osakkeenomistajista

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

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

Osakeomistus: 7 700

Eino Halonen

s. 1949, ekonomi, rahoitusneuvos

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

Riippumaton yhtiöstä ja sen suurimmista osakkeenomistajista

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

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

Osakeomistus: 27 690

Antti Herlin

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

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen 2008–
Hallituksessa 2004–

Riippumaton yhtiöstä ja sen suurimmista osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus: KONE Oyj, konsernin pääjohtaja 1996–2006

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

Osakeomistus: 948 980

Satu Huber

s. 1958, kauppatieteiden maisteri, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiolan toimitusjohtaja

Tarkastusvaliokunnan jäsen 2009–
Hallituksessa 2009–

Riippumaton yhtiöstä ja sen suurimmista osakkeenomistajista

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

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

Osakeomistus: 3 600

Michael Rosenlew

s. 1959, kauppatieteiden maisteri, Mikaros AB:n toimitusjohtaja


Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja 2011–
Työvaliokunnan jäsen 2011–
Hallituksessa 2011–

Riippumaton yhtiöstä ja sen suurimmista osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus: Mikaros AB, toimitusjohtaja 2011–; IK Investment Partners, Managing Partner (IK) ja IK Investment Partners AB:n toimitusjohtaja 2008–2010, Managing Partner 2004–2008, johtaja 2001–2004, apulaisjohtaja 1996–2001, Associate 1993–1996; Lundinvest Oy, toimitusjohtaja 1991–1992, talousjohtaja (CFO) 1990–1991; Amer Oy, Business Controller 1988–1990; Y-Rahoitus Oy, talousjohtaja 1986–1988

Luottamustehtävät: Hallitusjäsenyydet: Media-verkko Oy, TimeSystem Holding AG, Karolinska Development AB

Osakkeomistus: 0

 Osakemäärät sisältävät henkilöiden omat sekä heidän lähipiirinsä ja määräysvalta-yhteisöjen omistukset.
Ajantasaiset omistustiedot: www.yit.fi

Johtoryhmä 31.12.2011

Juhani Pitkääkoski

Puheenjohtaja

YIT Oyj:n toimitusjohtaja

s. 1958, oikeustieteen kandidaatti

Konsernin palveluksessa vuodesta 1988

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

Luottamustehtävät: Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Tapiola, hallintoneuvoston jäsen 2009–

Osakeomistus: 32 700

Kari Kauniskangas

Varapuheenjohtaja

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

s. 1974, diplomi-insinööri, kauppatieteiden kandidaatti

Konsernin palveluksessa vuodesta 1997

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

Luottamustehtävät: Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, hallintoneuvoston jäsen 2009–

Osakeomistus: 5 020

Tero Kiviniemi

Suomen rakentamispalvelut -toimialan johtaja

s. 1971, diplomi-insinööri, Executive MBA

Konsernin palveluksessa vuodesta 1996

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

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

Osakeomistus: 4 032

Timo Lehtinen

YIT Oyj:n talousjohtaja

s. 1964, kauppatieteiden maisteri, Executive MBA

Konsernin palveluksessa vuodesta 2006

Keskeinen työkokemus: YIT Oyj, talousjohtaja 2009–; YIT Rakennus Oy, talous- ja rahoitusjohtaja vastuualueena sekä Suomen rakentamispalvelut että Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialojen taloushallinto 2006–2009; Affecto Oyj, talous- ja rahoitusjohtaja (CFO) 2006; Saunalahti Group Oyj, talousjohtaja (CFO) 2003–2006; Auria Oy, hallintojohtaja, varatoimitusjohtaja 2001–2003; West Capital

Oy, toimitusjohtaja 1999–2003; Aker Finnyards Oy, talouspäällikkö 1996–1999, rahoituspäällikkö 1995–1996, kassapäällikkö 1994–1995; Suomen Säästöpankki-SSP Oy, sijoituspäällikkö 1992–1993, dealer 1990–1992

Luottamustehtävät: Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Tapiola, hallintoneuvoston jäsen 2010–

Osakeomistus: 3 350

Matti Malmberg

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialan johtaja

s. 1960, diplomi-insinööri

Konsernin palveluksessa vuodesta 2003

Keskeinen työkokemus: Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialan johtaja 2011–; YIT Kiinteistötekniikka Oy, toimitusjohtaja 2006–2011, johtaja 2004–2005; ABB Oy, toimialapäällikkö, kiinteistöpalvelut 1997–2003, tulosyksikön päällikkö 1996–1997, tuotantopäällikkö 1990–1996, tulosyksikön päällikkö 1985–1990

Luottamustehtävät: Sähkötekniiset työnantajat STTA ry, hallituksen jäsen 2010–; LVI-Tekniiset Urakoitsijat LVI-TU ry, hallituksen jäsen 2006–; Talotekniikkaliitto, hallituksen jäsen 2006–

Osakeomistus: 1 325

Pii Raulo

YIT Oyj:n henkilöstöjohtaja

s. 1967, kauppatieteiden maisteri

Konsernin palveluksessa vuodesta 2004

Keskeinen työkokemus: YIT Oyj, henkilöstöjohtaja, 2011–; YIT Rakennus Oy, henkilöstöjohtaja 2008–2011, henkilöstöpäällikkö 2004–2007; McKinsey & Company, hallintopäällikkö 1997–2004; Accenture Oy (Andersen Consulting), henkilöstöasiantuntija 1994–1997; Tietoperintä Oy, henkilöstökoordinaattori 1993–1994

Osakeomistus: 1 386

Karl-Walter Schuster

Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialan johtaja

s. 1950, diplomi-insinööri

Yhtiön palveluksessa vuodesta 2008

Keskeinen työkokemus: Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialan johtaja 2011–, Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimiala, Keski-Euroopan toimintojen johtaja 2008–2011; MCE AG, Itävalta, Kiinteistötekniisistä palveluista vastaava johtaja ja hallituksen jäsen 2004–2008; Groupe Facbricom, Belgia/SUEZ, Tractebel Energy Services Central Europe, vastuussa Axima- ja Elyo-yhtiöistä keskeisessä Itä-Euroopassa 2001–2003; Sulzer AG, Sveitsi, Regional Manager, Sulzer Infra Germanyn toimitusjohtaja, Sveitsin yhtiön hallituksen jäsen 1991–2001; LTG Lufttechnische GmbH, Germany, Project Manager, Branch Office Manager 1974–1991

Luottamustehtävät: FGK Fachverband Gebäude-Klima (kiinteistöjen ilmastonin ja ilmanvaihdon järjestö), hallituksen jäsen 2011–; BHKS (kiinteistötekniikan alan järjestö), hallituksen jäsen 2004–

Osakeomistus: 0

Sakari Toikkanen

YIT Oyj:n liiketoiminnan kehitysjohtaja

Johtoryhmän sihteeri

s. 1967, tekniikan lisensiaatti

Konsernin palveluksessa vuodesta 1997

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

Luottamustehtävät: Rym Oy, hallituksen jäsen 2009–

Osakeomistus: 14 482

 Ajantasaiset omistustiedot: www.yit.fi

Hallituksen toimintakertomus 1.1.–31.12.2011

Konsernin esittely

YIT on hyvän elinympäristön kehittämiseen, rakentamiseen ja ylläpitoon keskittynyt palveluyritys, joka toimii 14 maassa; Pohjoismaissa, Keski-Euroopassa, Venäjällä ja Baltian maissa. Konsernin palvelut kattavat kiinteistöjen ja teollisuuslaitoksien huollon ja asennusprojektit sekä asunto-, toimitila- ja infrarakentamisen. Asiakkaita ovat mm. kotitaloudet, toimitilojen käyttäjät ja omistajat, rakennuttajat ja rakennusliikkeet, julkinen sektori ja teollisuuden yritykset.

Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa YIT on yksi johtavista kiinteistötekniisten palveluiden tarjoajista. Rakentamispalveluissa YIT:llä on hyvä markkina-asema kaikilla markkina-alueillaan. YIT on Suomen suurin rakennusliike ja yhtiöllä on vahva asema asunto-, toimitila- ja infrarakentamisessa. Venäjällä YIT on merkittävä ulkomainen asuntorakentaja ja Baltian rakennusmarkkinoilla YIT on yksi johtavista yrityksistä. Lisäksi YIT toimii asuntorakentajana myös Tšekissä ja Slovakiassa.

Liiketoiminnan organisointi

YIT-konsernin liiketoiminta on jaettu päätoimialoihin, jotka olivat 1.1.–28.2.2011 Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut, Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut. YIT:n toimialajako muuttui 1.3.2011 lähtien siten, että Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimiala jakautui kahteen toimialaan: Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut ja Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut. YIT:n neljä toimialaa ovat 1.3.2011 alkaen Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut, Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut, Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut.

Toimialajaon muuttamisen taustalla oli Keski-Euroopan kiinteistötekniisten palvelujen liiketoimintojen kasvu, niiden lisääntynyt osuus konsernin liikevaihdosta sekä niiden tarjoama merkittävä liiketoiminta- ja kannattavuuspotentiaali YIT:lle.

Hallinto ja johto

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

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

Selvitys hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä

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

Hallitus

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

YIT Oyj:n hallitukseen kuuluivat 1.1.–11.3.2011 välisenä aikana puheenjohtajana Henrik Ehrnrooth, varapuheenjohtajana Reino Hanhinen ja jäsenenä Kim Gran, Eino Halonen, Antti Herlin, Satu Huber ja Lauri Ratia.

11.3.2011 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti valita hallitukseen puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja viisi varsinaista jäsentä. Hallitukseen valittiin

- puheenjohtajaksi Henrik Ehrnrooth, s. 1954, maa- ja metsätaloustieteiden kandidaatti, diplomiekonomi, Pöyry Oyj:n hallituksen puheenjohtaja
- varapuheenjohtajaksi Reino Hanhinen, s. 1943, diplomi-insinööri, tekniikan tohtori h.c., vuorineuvos ja jäseniksi
- Kim Gran, s. 1954, diplomiekonomi, Nokian Renkaat Oyj:n toimitusjohtaja, vuorineuvos
- Eino Halonen, s. 1949, ekonomisti, rahoitusneuvos
- Antti Herlin, s. 1956, kauppatieteiden tohtori h.c., taiteen tohtori h.c., KONE Oyj:n hallituksen puheenjohtaja
- Satu Huber, s. 1958, kauppatieteiden maisteri, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiolan toimitusjohtaja ja
- Michael Rosenlew, s. 1959, kauppatieteiden maisteri, Mikaros AB:n toimitusjohtaja.

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

Hallituksen jäsenten ajantasainen esittely löytyy YIT:n internet-sivuilta.

Hallituksen valiokunnat

Hallituksella oli vuonna 2011 tarkastusvaliokunta ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunta, minkä lisäksi YIT:n hallitus perusti työvaliokunnan 28. 6. 2011 lähtien. Hallitus on vahvistanut omat työjärjestykset kaikille valiokunnilleen.

YIT Oyj:n hallituksen tarkastusvaliokuntaan kuuluivat 1. 1.–11. 3. 2011 puheenjohtajana Lauri Ratia ja jäsenenä Eino Halonen ja Satu Huber. Järjestäytymiskokouksessaan 11. 3. 2011 hallitus valitsi keskuudestaan tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi Michael Rosenlewin ja jäseniksi Eino Halosen ja Satu Huberin.

YIT Oyj:n hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan kuuluivat 1. 1.–11. 3. 2011 puheenjohtajana Henrik Ehrnrooth ja jäsenenä Eino Halonen, Reino Hanhinen ja Antti Herlin. Järjestäytymiskokouksessaan 11. 3. 2011 hallitus piti nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan kokouksen ennallaan.

YIT Oyj:n hallituksen työvaliokuntaan kuuluivat sen perustamisesta 28. 6. 2011 lähtien puheenjohtaja Henrik Ehrnrooth ja jäsenenä Reino Hanhinen ja Michael Rosenlew.

Hallituksen kokoukset

Vuonna 2011 hallituksen kokouksia oli kymmenen, tarkastusvaliokunnan kokouksia viisi, nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan kokouksia viisi ja työvaliokunnan kokouksia neljä. Jäsenten osallistumisprosentti hallituksen kokouksiin oli 93, tarkastusvaliokunnan kokouksiin 100, nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan kokouksiin 100 ja työvaliokunnan kokouksiin 100.

Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja

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

Konsernin johtoryhmä

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

1. 1.–28. 2. 2011 konsernin johtoryhmän muodostivat

- toimitusjohtaja (puheenjohtaja)

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

Johtoryhmän sihteerinä toimi konsernin hallintojohtaja.

YIT:n toimialajako muuttui 1. 3. 2011, minkä jälkeen YIT:n johtoryhmän kokoonpano oli 1. 3.–31. 12. 2011 välisen ajan seuraava:

- toimitusjohtaja (puheenjohtaja)
- konsernin toimitusjohtajan sijainen (varapuheenjohtaja) ja Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialan johtaja
- Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialan johtaja
- Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialan johtaja
- Suomen rakentamispalvelut -toimialan johtaja
- konsernin talousjohtaja
- konsernin liiketoiminnan kehitysjohtaja.

Johtoryhmä täydentyi, kun YIT:n henkilöstöjohtaja nimitettiin 19. 12. 2011 lähtien konsernin johtoryhmän jäseneksi.

Johtoryhmän sihteerinä toimi 30. 6. 2011 asti konsernin hallintojohtaja, minkä jälkeen sihteerinä toimi konsernin liiketoiminnan kehitysjohtaja.

Vuonna 2011 osa johtoryhmän kokouksista pidettiin laajennettuina siten, että kokouksiin osallistui myös sijoittajasuhdejohtaja Hanna-Maria Heikkinen, hankintajohtaja Janne Järvinen ja viestintäjohtaja Virva Salmivaara. Ennen nimitystään johtoryhmän jäseneksi myös henkilöstöjohtaja Pii Raulo osallistui laajennetun johtoryhmän kokouksiin. Laajennetun johtoryhmän kokouksissa käsiteltiin erityisesti konsernin liiketoiminnan kehitystarpeita ja -suunnitelmia.

Konsernin johdon ajantasainen esittely löytyy yhtiön internet-sivuilta.

Tilintarkastaja

Vuoden 2011 varsinainen yhtiökokous valitsi KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n tarkastamaan vuoden 2011 hallintoa ja tilejä. Päävastuullinen tilintarkastaja on Heikki Lassila, KHT, joka on toiminut yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana vuodesta 2008.

Johdon osakeomistus

YIT Oyj:n hallituksen jäsenet sekä toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen omistivat 31. 12. 2011 yhteensä 16 586 490 YIT:n osaketta (31. 12. 2010: 14 411 086), mikä

vastasi 13,0 prosenttia yhtiön osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä (31. 12. 2010: 11,3 %).

YIT Oyj:n hallitus vahvisti 28. 4. 2011 YIT:n johdon osakepohjaisen kannustinjärjestelmän vuoden 2010 ansaintajakson palkkiot, joiden osakeosuudet luovutettiin katsauskaudella suunnattuna, maksuttomana osakeantina. Osakeannissa annettiin 196 910 YIT Oyj:n hallussa ollutta omaa osaketta ja osakkeet luovutettiin osakepalkkiojärjestelmään kuuluville avainhenkilöille osakepalkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti. Vuoden 2011 loppuun mennessä 4 324 osaketta oli palautunut YIT:lle.

Hallituksen, toimitusjohtajan, varatoimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän osakeomistus 31. 12. 2011

	Osakkeet	% osakekannasta
Hallitus	16 548 770	13,01
Toimitusjohtaja	32 700	0,03
Toimitusjohtajan sijainen	5 020	0,00
Konsernin johtoryhmä ilman toimitusjohtajaa ja toimitusjohtajan sijaista	24 575	0,02
Yhteensä	16 611 065	13,06

Osakemäärät sisältävät henkilöiden omat sekä heidän lähipiirinsä ja määräysvalta-yhteisöjensä omistukset. Omistustiedoista on kerrottu tarkemmin vuoden 2011 tilinpäätöksen liitetiedoissa. Ajantasaiset tiedot löytyvät YIT:n internet-sivuilta.

Lähipiirilainat

Toimitusjohtajalla, hänen sijaisellaan tai hallituksen jäsenillä ei ollut 31. 12. 2011 rahalainaa yhtiöltä tai sen tytäryhtiöiltä.

Eläke, eläkeikä ja irtisanomiskorvaus

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen toimitusjohtajan mukainen eläkeikä on 62 vuotta. Sopimusten mukaan eläke on 60 prosenttia Suomen eläkelakien mukaan laske-
tusta eläkepalkasta.

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

Keskeiset tapahtumat tilikaudella

Yhtiökokouksen päätökset

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

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 11. 3. 2011. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2010 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Osinkoa päätettiin maksaa hallituksen ehdotuksen mukaisesti 0,65 euroa osakkeelta eli yhteensä 81,3 milj. euroa. Osingonmaksun täsmäytyspäiväksi päätettiin 16. 3. 2011 ja osingon maksupäiväksi 7. 4. 2011. Osinkoa ei maksettu yhtiön hallussa oleville omille osakkeille.

Yhtiön hallitukseen päätettiin valita puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja viisi varsinaista jäsentä. Hallitukseen valittiin puheenjohtajaksi Henrik Ehrnrooth, varapuheenjohtajaksi Reino Hanhinen ja jäseniksi Kim Gran, Eino Halonen, Antti Herlin, Satu Huber ja Michael Rosenlew.

Hallitukselle päätettiin maksaa palkkiota seuraavasti: puheenjohtajalle 6 600 euroa kuukaudessa (79 200 euroa vuodessa), varapuheenjohtajalle 5 000 euroa kuukaudessa (60 000 euroa vuodessa) ja jäsenille 3 900 euroa kuukaudessa (46 800 euroa vuodessa). Hallituksen jäsenille päätettiin maksaa kokouspalkkiota 550 euroa kokoukselta. Hallituksen valiokuntien jäsenille maksetaan lisäksi kokouspalkkiota 550 euroa valiokunnan kokoukselta. Koti- ja ulkomaanmatkoilta hallituksen jäsenille maksetaan päivärahaa valtion matkustussäännön mukaan.

Yhtiökokous valitsi uudelleen KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n tarkastamaan alkaneen tilikauden hallintoa ja tilejä. Päävastuullisena tilintarkastajana jatkaa PricewaterhouseCoopers Oy:n nimeämä Heikki Lassila KHT. Tilintarkastajan palkkio maksetaan yhtiön hyväksymän laskun mukaan.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankinnasta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Valtuutuksen keskeinen sisältö on kuvattu kohdassa Omat osakkeet ja hallituksen valtuudet.

Yhtiökokous päätti myös muuttaa yhtiön yhtiöjärjestyksestä hallituksen ehdottamalla tavalla. Muutoksen pääasiallinen sisältö oli seuraava: poistettiin yhtiön toimialasta termi verkkopalvelut, muutettiin varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltäviä asioita, poistettiin hallitukseen valittavilta henkilöiltä ikärajoitus ja muutettiin kokouskutsutavaksi ilmoitus internet-sivuilla.

YIT julkaisi yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä pörssitiedotteet 11. 3. 2011. Pörssitiedotteet ja hallituksen jäsenten esittely ovat luettavissa YIT:n verkkosivuilla osoitteessa www.yit.fi.

Investoinnit ja yrityskaupat

Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin olivat tammi–joulukuussa 48,7 milj. euroa (1–12/2010: 129,8 milj. e) eli 1,1 prosenttia (1–12/2010: 3,4%) liikevaihdosta. Rakenuskalustoon investoitiin 15,5 milj. euroa (1–12/2010: 9,1 milj. e) ja tietotekniikkaan 9,5 milj. euroa (1–12/2010: 9,5 milj. e). Muut investoinnit sisältäen yrityskaupat olivat 23,7 milj. euroa (1–12/2010: 111,2 milj. e).

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

Vuonna 2011 YIT teki yhteensä kahdeksan yritysostoa, joista suurin osa tehtiin Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialalla. YIT myi tilikaudella Unkarin liiketoimintansa, jonka liikevaihto vuonna 2010 oli noin 10 milj. euroa.

Tarkempi kuvaus vuonna 2011 tehdyistä yrityskaupoista löytyy tilinpäätöksen liitetiedoista.

Tutkimus- ja kehittämistoiminta

YIT-konsernissa henkilöstön ja toimintajärjestelmien kehittäminen on osa päivittäistä liiketoimintaa. Keskeisiä kehittämiskohteita olivat vuonna 2011 asumisen ja kiinteistötekniikan huollon palvelukonseptien sekä energian säästöön ja tuotantoon liittyvien ratkaisujen kehittäminen konserninlaajuisena yhteistyönä.

Konsernin taloudellinen panostus tutkimus- ja kehitystoimintaan vuonna 2011 oli arviolta 20,1 milj. euroa, mikä vastaa 0,5 prosenttia liikevaihdosta. Vuonna 2010 panostus tutkimus- ja kehittämistoimintaan oli 17,5 milj. euroa (0,5% liikevaihdosta), vuonna 2009 15,2 milj. euroa (0,4% liikevaihdosta), vuonna 2008 19,0 milj. euroa (0,5% liikevaihdosta) ja vuonna 2007 22,0 milj. euroa (0,6% liikevaihdosta).

Henkilöstö

Vuonna 2011 konsernin palveluksessa oli keskimäärin 26 254 henkilöä (1–12/2010: 24 317). Vuoden lopussa henkilöstömäärä oli 25 996 (12/2010: 25 832). Kesällä 2011 YIT:ssä työskenteli noin 1 200 kesätyöntekijää. Konsernin henkilöstöstä 88 prosenttia oli vuoden 2011 lopussa miehiä (2010: 88%) ja 12 prosenttia naisia (2010: 12%). Vuoden 2011 henkilöstökulut olivat yhteensä 1 357,2 milj. euroa (1–12/2010: 1 175,0 milj. e).

Henkilöstön määrää sopeutettiin vastaamaan markkinatilannetta erityisesti Tanskassa ja Suomessa teollisuuden palveluissa. Käytännössä tämä tarkoitti määräaikaisten työsuhteiden päättämistä, lomautuksia ja irtisanomisia. Osa sopeutuksista pystyttiin tekemään myös sisäisin siirroin ja eläkeratkaisujen kautta.

Konsernin johtamisjärjestelmänä on tulosjohtaminen. Strategiasta johdetut henkilökohtaiset tavoitteet sovitaan tulos- ja kehityskeskusteluissa ja niiden toteutumista

seurataan. Tulos- ja kehityskeskustelut ovat myös YIT:n yrityskulttuuriin kuuluva vaikuttamiskanava, joka osaltaan edistää työhyvinvointia.

Konsernissa on käytössä tulospalkkaus, jonka tavoitteena on palkita hyvistä suorituksista ja lisätä henkilöstön motivaatiota ja sitoutumista. Palkkioiden suuruus riippuu taloudellisen tuloksen ohella henkilökohtaisten avaintulosten toteutumisesta. Muita palkitsemis- ja sitouttamiskeinoja ovat muun muassa palvelusvuosien karttumisen myötä maksettavat määrävuospalkkiot, kilpailukykyiset lisät ja edut, erinomaiset valmentautumismahdollisuudet ja esimieskoulutukset.

YIT huolehtii henkilöstöstään ja panostaa aktiivisesti siihen, että se on myös tulevaisuudessa haluttu työnantaja. Tärkeimmät kehityskohteet olivat vuonna 2011 YIT kulttuurin edistäminen, osaamisen johtaminen ja panostukset alalle tuleviin nuoriin. Edellä mainittuja asioita edistettiin eri toiminnoissa ja eri maissa kunkin yksikön tarpeiden ja kehitysvaiheen mukaisesti.

Työturvallisuus oli YIT:n keskeinen painopistealue vuonna 2011. Työturvallisuuden parantamiseen on pyritty yhtenäistämällä ohjeistusta, lisäämällä koulutusta ja panostamalla ennakoivaan toimintaan. YIT:n johto seuraa työturvallisuuden kehittymistä kattavasti. Työturvallisuutta mitataan yleisesti käytössä olevalla mittarilla (tapaturmat per miljoona työtuntia), ja tulokset ovat parantuneet. Vuonna 2011 tapaturmataajuus oli 14 (2010: 19). Työturvallisuuden parantamiseen panostetaan myös vuonna 2012.

Mahdollisuuksia ammatilliseen kehittymiseen ja osaamisen laajentamiseen tarjotaan yhtiön sisäisillä ja ulkopuolisilla valmennuksilla, reflektiivisillä menetelmillä (mm. mentorointi, 360) ammattitutkintokoulutuksilla, työssä oppimalla sekä uralla etenemiseen aktiivisen tehtäväkierron kautta. Viime vuosien aikana merkittävät yksikköjohdon ja organisaatorakenteen uudistukset on toteutettu pääosin sisäisillä siirroilla.

Henkilöstö toimialoittain

	12/11	12/10	Muutos	12/11	9/11	Muutos
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	15 900	15 844	0%	15 900	16 273	-2%
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	3 506	3 767	-7%	3 506	3 569	-2%
Suomen rakentamispalvelut	3 429	3 209	7%	3 429	3 416	0%
Kansainväliset rakentamispalvelut	2 753	2 656	4%	2 753	2 837	-3%
Konsernipalvelut	408	356	15%	408	407	0%
YIT-konserni yhteensä	25 996	25 832	1%	25 996	26 502	-2%

Henkilöstö maittain

	12/11	12/10	Muutos	12/11	9/11	Muutos
Suomi	9 165	9 209	0 %	9 165	9 377	-2 %
Ruotsi	4 770	4 429	8 %	4 770	4 790	0 %
Norja	3 602	3 505	3 %	3 602	3 623	-1 %
Saksa	2 627	2 816	-7 %	2 627	2 677	-2 %
Venäjä	2 498	2 390	5 %	2 498	2 516	-1 %
Tanska	1 218	1 386	-12 %	1 218	1 370	-11 %
Baltian maat	1 067	983	9 %	1 067	1 092	-2 %
Muut maat (Keski-Eurooppa pl. Saksa)	1 049	1 114	-6 %	1 049	1 057	-1 %
YIT-konserni yhteensä	25 996	25 832	1 %	25 996	26 502	-2 %

Osakepohjainen kannustinjärjestelmä

YIT:ssä on käytössä osakepohjainen kannustinjärjestelmä, joka tukee yhtiön kannattavan kasvun strategiaa ja täydentää yhtiössä käytössä olevia palkitsemismuotoja. Järjestelmän tavoitteena on kannustaa henkilöstöä tavoitteelliseen toimintaan, palkita hyvistä suorituksista sekä sitouttaa pitkäaikaiseen ja pitkäjänteiseen työskentelyyn. YIT Oyj:n hallituksen jäsenet eivät kuulu osakepohjaisen kannustinjärjestelmän piiriin.

Järjestelmässä on kolme ansaintajaksoa vuosina 2010–2012. Osakkeita jaetaan vuosina 2011, 2012 ja 2013 edellisen vuoden tuloksen perusteella. Vuosittain voidaan jakaa yhteensä enintään noin 700 000 osaketta, joista enintään 20 000 osaketta yhtiön toimitusjohtajalle. Lisäksi kannustinjärjestelmän piiriin kuuluvat henkilöt saavat osan palkkiostaan rahana, joka kattaa osakepalkkiosta aiheutuvat laskennalliset verot ja veronluonteiset maksut. Kannustinjärjestelmän piiriin kuuluvilla henkilöillä on velvollisuus olla luovuttamatta osakkeita niin sanotun sitouttamisjakson aikana. Vuoden 2010 ansaintajaksolta saatujen osakkeiden sitouttamisjakso on kaksi vuotta ja vuosien 2011–2012 ansaintajaksolta saatujen osakkeiden sitouttamisjakso on kolme vuotta. Mikäli henkilön työ- tai toimisuhte konserniin päättyy sitouttamisjakson aikana, on hänen palautettava palkkiona annetut osakkeet yhtiölle vastikkeetta. Hallituksella on kaikissa tilanteissa palkkioiden kohtuullistamismahdollisuus.

Yhtiön hallitus päättää ansaintajakson ansaintakriteerit ja palkitsemisjärjestelmän piiriin kuuluvat henkilöt vuosittain. Vuonna 2011 osakepalkkioiden ansaintakriteereinä olivat sijoitetun pääoman tuotto ja liikevaihdon kasvu. Järjestelmä kattoi vuonna 2011 noin 260 henkilöä ja sen kustannusvaikutus oli tammi–joulukuussa noin 3,4 milj. euroa (1–12/2010: 3,9 milj. e). Kannustinjärjestelmän mukaisesta osakkeiden luovutuksesta kerrotaan tarkemmin kohdassa johdon osakeomistus.

Ympäristöasiat

YIT:n toiminnassa merkittäviä ympäristönäkökohtia ovat materiaalien ja energian käyttö, jätteiden käsittely sekä huoltoautoista ja kuljetuksista syntyvät päästöt. YIT:n tavoitteena on jatkuvasti pienentää toiminnan ympäristövaikutuksia ja parantaa energiatehokkuutta. Syntyvät jätteet käsitellään asianmukaisesti ja materiaalihukka pyritään minimoimaan. Näiden tavoitteiden toteutuminen huomioidaan tuotantoketjun valvonnassa ja alihankkijoiden koulutuksessa. Ympäristövahinkojen ennaltaehkäisy on osa laatu- ja turvallisuustyötä. Vuonna 2011 konsernin liikevaihdosta 47 prosenttia oli ISO14001-standardin mukaisesti sertifioitua liiketoimintaa (2010: 42 %). Sertifikaatti auttaa kehittämään ympäristöasioiden hallintaa ja parantamaan ympäristönsuojelun tasoa yrityksessä.

Tärkeimpiä asiakkaille tarjottavia ympäristöliiketoiminnan tuotteita ja palveluja ovat energiatehokkaat kodit, toimisto- ja liikekiinteistöt sekä palvelut energiankäytön tehostamiseksi kiinteistöissä ja teollisuudessa. Lisäksi YIT:llä on teknisiä ratkaisuja alue- ja kiinteistökohtaiseen energian tuottamiseen ja aluekohtaiseen jätteen keräykseen. YIT on myös mukana energiatuotantolaitosten rakentamisessa. Vuonna 2011 YIT loi kolmiosaisen toimenpideohjelman, joka tähtää edelläkävijäaseman säilyttämiseen kestäväen kehityksen mukaisten asuin- ja työskentely-ympäristöjen rakentajana ja niiden ylläpitäjänä. YIT perusti myös uuden liiketoimintayksikön, joka keskittyy tuulivoimaan liittyvien infrapalveluiden kehittämiseen. Vuonna 2011 YIT toteutti useita energiatehokkuusprojekteja laajalti eri toimintamaissaan sekä yksityisille että julkisille asiakkaille.

Omien tuotteiden ja palveluiden kehittämisen ohella YIT on aktiivinen toimija ympäristöystävälliseen rakentamiseen liittyvissä verkostoissa. Maailmanlaajuinen World Green Building Council koostuu maakohtaisista paikallisista verkostoista, joissa YIT on jäsenenä Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Saksassa ja Venäjällä. Verkostot kokoavat yhteen kestäväen kehityksen mukaisen rakentamisen toimijoita, tarjoavat työkaluja ja järjestävät erilaisia koulutuksia aiheeseen liittyen. Alan edelläkävijänä YIT osallistuu useissa maissa erilaisiin rakentamisen ympäristönäkökulmia kehittäviin tutkimusohjelmiin. Lisäksi Saksan Aachenissa sijaitsee YIT:n oma tutkimus- ja kehityskeskus, jossa kehitetään muun muassa uusia ratkaisuja toimitilojen energiatehokkuuden edistämiseksi.

Strategiset tavoitteet ja niiden toteutuminen

YIT Oyj:n hallitus vahvisti 21. 9. 2011 konsernin strategian kaudelle 2012–2014. Strategian päätavoitteena on tasapainoinen, kannattava kasvu. Konsernin pitkän aikavälin strategiset tavoitetasot on pidetty ennallaan ja ne ovat: liikevaihdon yli 10 prosentin vuosittainen keskimääräinen kasvu, 20 prosentin sijoitetun pääoman tuotto, operatiivisen kassavirran investointien jälkeen tulee olla riittävä osingonmaksuun ja velkojen vähentämiseen, 35 prosentin omavaraisuusaste ja osingonjako 40–60 prosenttia tilikauden tuloksesta. Tavoitetasoja määritettäessä oletuksena on ollut, että talouskasvu jatkuu YIT:n markkina-alueella.

Liiketoiminnoista YIT:n kasvun painopisteinä ovat edelleen kiinteistötekniikan huolto- ja kunnossapitopalvelut sekä asuntorakentaminen. Kasvua haetaan sekä yritys-kaupoin että organisaation kautta. Kiinteistötekniikan palveluja kasvatetaan Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa ja asuntorakentamista Suomessa, Venäjällä, Baltian maissa ja Keski-Euroopassa. Konsernin potentiaalisia uusia markkina-alueita ovat kiinteistötekniikan palveluissa Sveitsi sekä rakentamispalveluissa Puola. Erityisiä kasvun painopiste-alueita ovat Venäjän asuntorakentaminen ja Saksan kiinteistötekniikan palvelut.

YIT julkisti strategian vahvistamisesta pörssitiedotteen sekä strategian painopisteisiin keskittyvän pääomamarkkinapäivän aineistot 22. 9. 2011.

Strategisten tavoitteiden toteutuminen

YIT:n taloudelliset tavoitteet	Tavoitetaso	Toteutunut vuonna 2011
Liikevaihdon kasvu	Keskimäärin yli 10 % vuodessa	16 %
Sijoitetun pääoman tuotto	20 %	12,0 %
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen	Riittävä osingon maksuun ja velkojen vähentämiseen	-17,3 milj. euroa
Omavaraisuusaste	35 %	30,2 %
Osingonjako	40–60 % tilikauden tuloksesta	70,5 %*

* Hallituksen ehdotus 13. 3. 2012 pidettävälle varsinaiselle yhtiökokoukselle.

Tunnusluvut (konserniraportoinnin mukaisesti)

	2011	2010	2009
Tuloslaskelman tiivistelmä			
Liikevaihto, milj. e	4 382,1	3 787,6	3 485,6
Liikevoitto, milj. e	200,0	220,1	168,1
prosenttia liikevaihdosta	4,6	5,8	4,8
Voitto ennen veroja, milj. e	175,3	194,8	109,5
Tilikauden voitto, milj. e	125,1	140,6	68,1
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille, milj. e	124,5	140,3	68,3
Määräysvallattomien osuus, milj. e	0,6	0,3	-0,2
Muita tunnuslukuja			
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, milj. e	-17,3	-61,7	229,8
Oman pääoman tuotto, %	13,9	17,1	8,9
Sijoitetun pääoman tuotto, %	12,0	14,4	11,0
Omavaraisuusaste, %	30,2	31,9	32,4
Nettorahoitusvelka, milj. e	740,4	640,9	529,1
Velkaantumisaste, %	80,4	72,6	69,2
Nettovelka / Liikevoitto ennen poistoja ja arvonalentumisia	3,0	2,5	2,7
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, milj. e	48,7	129,7	27,9
- prosenttia liikevaihdosta	1,1	3,4	0,8
Tutkimus- ja kehitysmenot, milj. e	20,1	17,5	15,2
- prosenttia liikevaihdosta	0,5	0,5	0,4
Tulouttamaton tilauskanta 31. 12., milj. e	4 148,6	3 535,7	2 983,3
Suomen ulkopuolinen toiminta, milj. e	2 066,9	1 857,7	1 885,7
Henkilöstö 31. 12.	25 996	25 832	23 480
Henkilöstö keskimäärin vuoden aikana	26 254	24 317	24 497

IFRIC 15 -tulkintaohjeen soveltaminen

YIT soveltaa raportoinnissaan 1. 1. 2010 alkaneelta tilikaudelta lukien IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta. Tulkintaohjeen käyttöönoton myötä konserniraportointi ja toimialaraportointi eroavat toisistaan. Keskeisin ero on, että omaperustaiset asunohankkeet tuloutetaan konserniraportoinnissa vasta kohteen valmistuessa, mutta toimialaraportoinnissa jo rakentamisen edetessä. Laskentatapojen välinen ero raportoidaan IFRIC 15 -muunnoksena.

	2011	2010	2009
Osakekohtaiset tunnusluvut			
Tulos/osake, e	0,99	1,12	0,55
Tulos/osake, laimennettu, e	0,99	1,12	0,55
Oma pääoma/osake, e	7,33	7,04	6,09
Osinko/osake, e	0,70*	0,65	0,40
Osinko/tulos, %	70,5*	57,9	73,2
Efektiiivinen osinkotuotto, e	5,7	3,5	2,8
Hinta/voitto-suhde (P/E-luku)	12,5	16,7	26,3
Osakkeen kurssikehitys			
Keskikurssi, e	15,28	16,35	8,52
Alin kurssi, e	10,04	12,98	4,31
Ylin kurssi, e	21,92	19,00	14,49
Kurssi 31. 12., e	12,38	18,65	14,45
Osakekannan markkina-arvo 31. 12., milj. e	1 550,9	2 332,7	1 807,4
Osakkeiden vaihdon kehitys			
Osakkeiden vaihto, 1 000 kpl	151 023	127 537	190 057
Vaihto % koko osakekannasta	120,6	102,0	151,8
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, 1000 kpl	125 210	125 078	125 167
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu, 1000 kpl	125 210	125 078	125 167
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärä 31. 12., 1000 kpl	125 271	125 078	125 078

* Hallituksen ehdotus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvataan sekä konserniraportoinnin mukaisin luvuin että toimialaraportoinnin mukaisin luvuin, jolloin puhutaan toimialojen tuloksesta tai toimialat yhteensä -luvusta.

Tulokinnan soveltamisen vaikutukset tuloslukuuihin on selostettu tarkemmin tilinpäätöksen 2011 liitetiedoissa.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Sijoitetun pääoman tuotto (%) =	$\frac{\text{Konsernin tulos ennen veroja} + \text{korkokulut} + \text{muut rahoituskulut} + /- \text{kurssierot} \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{aktivoidut korot} - \text{korottomat velat (keskimäärin)}}$
Toimialan operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (%) =	$\frac{\text{Toimialan liikevoitto} + \text{liikevoittoon sisältyvät korot}}{\text{Toimialan operatiivinen sijoitettu pääoma (keskimäärin)}}$
Toimialan operatiivinen sijoitettu pääoma (e) =	$\text{Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet} + \text{liikearvo} + \text{osuudet osakkuusyrityksissä} + \text{sijoitukset} + \text{vaihto-omaisuus} + \text{myyntisaamiset} + \text{muut korottomat saamiset} * - \text{varaukset} - \text{ostovelat} - \text{saadut ennakot} - \text{korottomat velat} *$ * pl. veroihin, rahoituseriin ja voitonjakoon liittyvät erät
Oman pääoman tuotto (%) =	$\frac{\text{Tilikauden tulos} \times 100}{\text{Oma pääoma} + \text{määräysvallattomien omistajien osuus (keskimäärin)}}$
Oman varaisuusaste (%) =	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{määräysvallattomien omistajien osuus} \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Velkaantumisaste (%) =	$\frac{\text{Korolliset velat} - \text{rahat, pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit} \times 100}{\text{Oma pääoma} + \text{määräysvallattomien omistajien osuus}}$
Nettovelka/liikevoitto ennen poistoja ja arvonalentumisia =	$\frac{\text{Korolliset velat} - \text{rahat, pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit}}{\text{Liikevoitto ennen poistoja ja arvonalentumisia} + \text{liikevoittoon sisältyvät korkokulut}}$
Konserniraportoinnin tulos/osake (e) =	$\frac{\text{Tilikauden tulos (emoyhtiön omistajille laskettu osuus), konserniraportointi}}{\text{Tilikauden keskimäärin osakkeiden osakeantioikaistu ulkona oleva lukumäärä}}$
Toimialaraportoinnin tulos/osake (e) =	$\frac{\text{Tilikauden tulos (emoyhtiön omistajille laskettu osuus), toimialaraportointi}}{\text{Tilikauden keskimäärin osakkeiden osakeantioikaistu ulkona oleva lukumäärä}}$
Oma pääoma/osake (e) =	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu ulkona oleva lukumäärä 31.12.}}$
Osakeantioikaistu osinko/osake (e) =	$\frac{\text{Tilikauden osinko/osake}}{\text{Tilikaudella ja sen jälkeen tapahtuneiden osakeantien oikaisukertoimet}}$
Osinko/tulos (%) =	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko} \times 100}{\text{Osakekohtainen tulos}}$

Efektiiivinen osinkotuotto (%) =	$\frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko} \times 100}{\text{Osakeantioikaistu pörssikurssi 31.12.}}$
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku) =	$\frac{\text{Osakeantioikaistu pörssikurssi 31.12.}}{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos}}$
Osakekannan markkina-arvo =	$(\text{Osakkeiden lukumäärä} - \text{omat osakkeet}) \times \text{tilinpäätöspäivän pörssikurssi osakelajeittain}}$
Vaihtuvuus (%) =	$\frac{\text{Pörssivaihto (kpl)} \times 100}{\text{Liikkeellä oleva keskimääräinen osakemäärä}}$

Tuloskehitys

Toimialojen liikevaihto kasvoi edellisvuodesta

Liikevaihto, milj. euroa	1-12/11	1-12/10	Muutos	10-12/11	10-12/10	Muutos
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	2 097,6	1 803,6	16 %	600,1	519,2	16 %
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	779,3	550,2	42 %	200,3	258,7	-23 %
Suomen rakentamispalvelut	1 226,9	1 102,0	11 %	335,7	294,2	14 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	489,2	470,6	4 %	145,9	139,7	4 %
Muut erät	-68,2	-79,4		-17,5	-24,2	
YIT:n toimialat yhteensä	4 524,7	3 847,0	18 %	1 264,5	1 187,6	6 %
IFRIC 15 -muunnos	-142,6	-59,4		-74,1	150,4	
YIT-konserni yhteensä	4 382,1	3 787,6	16 %	1 190,4	1 338,0	-11 %

YIT:n toimialojen liikevaihto kasvoi tammi–joulukuussa 18 prosenttia edellisvuodesta ja oli 4 524,7 milj. euroa (1–12/2010: 3 847,0 milj. e). Liikevaihto kasvoi kaikilla toimialoilla. Keski-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden liikevaihto kasvoi edellisvuodesta erityisesti syyskuun 2010 alussa voimaantulleeseen yrityskaupan seurauksena. Liikevaihdon kasvua tukivat myös kiinteistötekniisten palveluiden kysynnän hienoinen elpyminen, asuntomyynnin vilkastuminen erityisesti Venäjällä sekä infraliiketoiminnan ja toimitilamarkkinoiden piristyminen Suomessa. Valuuttakurssimuutokset kasvattivat toimialojen vuoden 2011 liikevaihtoa 45,4 milj. eurolla edelliseen vuoteen verrattuna.

IFRIC 15 -muunnoksen jälkeen YIT-konsernin liikevaihto kasvoi 16 prosenttia edellisvuodesta ja oli tammi–joulukuussa 4 382,1 milj. euroa (1–12/2010: 3 787,6 milj. e). Omaperustaisten rakennushankkeiden valmistumisajankohdat vaikuttavat konsernin liikevaihdon tuloutumiseen ja konserniraportoinnissa voi siten olla suurta vaihtelua eri vuosineljännesten välillä. Vuonna 2011 asuntoja valmistui hieman edellisvuotta vähemmän. Venäjällä asuntoja valmistui edellisvuotta vähemmän, kun taas Suomessa sekä Baltiassa ja Keski-Euroopassa asuntoja valmistui edellisvuotta enemmän.

Tammi–joulukuussa 2011 konsernin liikevaihdosta 40 prosenttia tuli Suomesta (38 %), 17 prosenttia Ruotsista (15 %), 14 prosenttia Saksasta (10 %), 12 prosenttia Norjasta (12 %), 7 prosenttia Venäjältä (14 %), 4 prosenttia Tanskasta (4 %) ja 2 prosenttia Baltian maista (2 %) sekä 4 prosenttia muista maista (5 %).

Toimialojen liikevoitto kasvoi edellisvuodesta

Liikevoitto, milj. euroa	1-12/11	1-12/10	Muutos	10-12/11	10-12/10	Muutos
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	78,8	88,7	-11 %	23,0	23,5	-2 %
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	33,3	16,4	103 %	9,3	8,9	4 %
Suomen rakentamispalvelut	111,6	108,1	3 %	32,1	29,4	9 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	37,2	34,7	7 %	17,4	13,4	30 %
Muut erät	-20,4	-18,8		-5,6	-5,5	
YIT:n toimialat yhteensä	240,5	229,1	5 %	76,2	69,7	9 %
IFRIC 15 -muunnos	-40,5	-9,0		-18,7	46,7	
YIT-konserni yhteensä	200,0	220,1	-9 %	57,5	116,4	-51 %

Liikevoittoprosentti, %	1-12/11	1-12/10	10-12/11	10-12/10
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	3,8	4,9	3,8	4,5
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	4,3	3,0	4,6	3,4
Suomen rakentamispalvelut	9,1	9,8	9,6	10,0
Kansainväliset rakentamispalvelut	7,6	7,4	11,9	9,6
YIT:n toimialat yhteensä	5,3	6,0	6,0	5,9
YIT-konserni yhteensä	4,6	5,8	4,8	8,7

YIT:n toimialojen liikevoitto kasvoi 5 prosenttia edellisvuodesta ja oli tammi–joulukuussa 240,5 milj. euroa (1–12/2010: 229,1 milj. e). Toimialojen luvuista laskettu liikevoittoprosentti oli 5,3 (1–12/2010: 6,0 %). Toimialojen vuoden 2011 liikevoittoon sisältyy -9,4 milj. euroa IAS 23:n mukaisia korkokuluja (1–12/2010: -3,2 milj. e). IAS 23 -standardi määrittää vieraan pääoman menojen kirjaustavan pitkäaikaisissa rakennushankkeissa.

Konserniraportoinnissa omaperustaiset asuntohankkeet tuloutuvat vasta kohteen luovutuksen yhteydessä. IFRIC 15 -muunnoksen jälkeen konsernin liikevoitto laski 9 prosenttia edellisvuodesta ollen 200,0 milj. euroa (1–12/2010: 220,1 milj. e). IFRIC 15 -muunnoksen jälkeen konsernin liikevoittoprosentti oli 4,6 (1–12/2010: 5,8 %).

Rahoituskustannukset pysyivät edellisvuoden tasolla

Katsauskauden rahoituskustannukset pysyivät edellisvuoden tasolla ja olivat 24,7 milj. euroa (1–12/2010: 25,3 milj. e).

Toimialaraportoinnin mukainen tulos ennen veroja kasvoi 6 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli tammi–joulukuussa 215,8 milj. euroa (1–12/2010: 203,8 milj. e).

Konserniraportoinnin mukainen tulos ennen veroja pieneni 10 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli tammi–joulukuussa 175,2 milj. euroa (1–12/2010: 194,8 milj. e).

Toimialaraportoinnin mukainen osakekohtainen tulos vuonna 2011 nousi 8 prosenttia edellisvuodesta ja oli 1,25 euroa (1–12/2010: 1,16 e).

Konserniraportoinnin mukainen osakekohtainen tulos vuonna 2011 laski 12 prosenttia edellisvuodesta ja oli 0,99 euroa (1–12/2010: 1,12 e).

Osinkoesitys

YIT:n tavoitteena on maksaa 40–60 prosenttia tilikauden tuloksesta osinkona. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,70 euroa osaketta kohden eli 70,5 prosenttia konsernin tilikauden tuloksesta.

Tilaukanta säilyi vahvana

Tilaukanta, milj. euroa	12/11	12/10	Muutos	12/11	9/11	Muutos
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	913,1	757,4	21 %	913,1	886,1	3 %
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	449,5	507,0	-11 %	449,5	523,9	-14 %
Suomen rakentamispalvelut	1 493,6	1 173,2	27 %	1 493,6	1 289,3	16 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	962,5	870,8	11 %	962,5	850,1	13 %
Muut erät	-66,0	-58,3		-66,0	-60,3	
YIT:n toimialat yhteensä	3 752,7	3 250,1	15 %	3 752,7	3 489,0	8 %
IFRIC 15 -muunnos	395,9	285,6		395,9	249,3	59 %
YIT-konserni yhteensä	4 148,6	3 535,7	17 %	4 148,6	3 738,3	11 %

YIT:n toimialojen tilaukanta oli joulukuun lopussa 3 752,7 milj. euroa (12/2010: 3 250,1 milj. e) eli noin 15 prosenttia korkeampi kuin edellisvuoden vastaavana ajankohtana.

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden tilaukanta kasvoi edellisvuoden verrattuna kiinteistötekniisten palveluiden kysynnän hienoisen elpymisen ansiosta. Rakentamispalveluiden tilaukannat kasvoivat asuntoaloitusten ansiosta. Suomen rakentamispalveluiden tilaukanta paransi lisäksi infrarakentamisen tilaukannan kaksinkertaistuminen.

IFRIC 15 -muunnoksen jälkeen YIT-konsernin tilaukanta oli joulukuun lopussa 4 148,6 milj. euroa (12/2010: 3 535,7 milj. e).

Panostukset kasvuun heikensivät kassavirtaa

Konsernin vuoden 2011 operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli -17,3 milj. euroa (1–12/2010: -61,7 milj. e). Loka-joulukuussa konsernin operatiivinen

kassavirta investointien jälkeen oli 14,1 milj. euroa (10–12/2010: -5,6 milj. e). Vuoden 2011 operatiiviseen kassavirtaan vaikuttivat erityisesti omaperustaisen tuotannon myyntivarannon kasvu Suomessa, tontti-investoinnit sekä saamisten kasvu Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa.

Joulukuun lopussa konsernin sijoitettu pääoma oli 1 855,8 milj. euroa (12/2010: 1 664,7 milj. e). Sijoitetusta pääomasta 26 prosenttia oli Venäjällä (12/2010: 32 %) eli 485,7 milj. euroa (12/2010: 540,8 milj. e). Konsernin Venäjälle sijoitettu pääoma on pääasiassa Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla. Venäjälle sijoitettu pääoma pieneni vuoden aikana asuntotuotannon kasvattamisesta huolimatta. Pääoman käyttöä on tehostanut pienempi hankekoko, asuntojen myyminen rakentamisen aikaisemmassa vaiheessa, parantuneet maksuehdot sekä asuntolainoituksen lisääntynyt osuus.

Sijoitetun pääoman tuotto oli viimeiseltä 12 kuukaudelta 12,0 prosenttia (1–12/2010: 14,4 %). Sijoitettu pääoma lasketaan vähentämällä taseen loppusummasta korottomat velat. Toimialojen sijoitetun pääoman laskennassa huomioidaan ainoastaan operatiiviset erät. Konsernin taseen loppusumma oli joulukuun lopussa 3 504,5 milj. euroa (12/2010: 3 117,1 milj. e).

Konserni on varautunut myös makrotalouden epävarmuuteen, likviditeettiasema vahva

YIT:n rahoitusrakenne on monipuolinen ja likviditeettiasema vahva. Kassavarat olivat joulukuun lopussa 206,1 milj. euroa (12/2010: 148,3 milj. e). Lisäksi käyttämättömiä komittoituja rahoitus- ja tililimiittisopimuksia oli yhteensä 355,4 milj. euroa. Uusia komittoituja rahoituslimiittisopimuksia solmittiin vuonna 2011 yhteensä 130 milj. euroa. YIT:llä on käytössään yhteensä 280 milj. euroa komittoituja rahoituslimiittisopimuksia, joista 50 milj. euroa on voimassa joulukuuhun 2013 asti, 30 milj. euroa joulukuuhun 2014 asti ja 200 milj. euroa joulukuuhun 2015 asti. Komitoiduissa limiittisopimuksissa ei ole velvoitetta ylläpitää taloudellisia tunnuslukuja eli kovenanteja.

Velkaantumisaste nousi edellisvuoden lopusta ja oli joulukuun 2011 lopussa 80,4 prosenttia (12/2010: 72,6 %). Omavaraisuusaste laski hieman ja oli 30,2 prosenttia (12/2010: 31,9 %). Nettorahoitusvelat nousivat vuoden 2010 lopusta 740,4 milj. euroon (12/2010: 640,9 milj. e).

Vuonna 2011 nettorahoituskulut pysyivät edellisvuoden tasolla ja olivat 24,8 milj. euroa (1–12/2010: 25,3 milj. e) eli 0,6 prosenttia konsernin liikevaihdesta (1–12/2010: 0,7 %). Nettorahoituskuluissa on huomioitu 12,2 milj. euroa IAS 23 mukaisina aktivointeina (1–12/2010: 8,0 milj. e). Nettorahoituskuluihin sisältyvät kurssierot, joita oli yhteensä -4,1 milj. euroa (1–12/2010: -7,3 milj. e), olivat lähes kokonaan Venäjälle tehtyjen vieraanpääomanehtoisten sijoitusten suojauskuluja. Suojattava rupla-positio on edelleen pienentynyt. Joulukuun 2011 lopussa Venäjälle sijoitetusta pääomasta 85,7 milj. euroa oli vieraanpääomanehtoisia sijoituksia (12/2010: 135,6 milj. e) ja 400,0 milj. euroa omanpääomanehtoisia sijoituksia tai sen luonteisia pysyviä nettoinvestointeja

(12/2010: 405,3 milj. e). Vieraanpääomanehtoiset sijoitukset on suojattu YIT:n suojauspolitiikan mukaisesti valuuttakurssiriskiltä, kun taas omanpääomanehtoiset sijoitukset jätetään suojaamatta niiden pysyvän luonteen vuoksi.

Rahoitusvelan määrä oli joulukuun lopussa 946,6 milj. euroa (12/2010: 789,1 milj. e) ja keskiporkko 3,2 prosenttia (12/2010: 3,4%). Kiinteäkorkoisten lainojen osuus konsernin rahoitusvelasta oli 50 prosenttia (12/2010: 60%). Lainoista 41 prosenttia (12/2010: 36%) oli otettu suoraan pääoma- ja rahamarkkinoilta, 45 prosenttia pankeilta ja muilta rahalaitoksilta (12/2010: 39%) ja 13 prosenttia vakuutusyhtiöiltä (12/2010: 24%). Pitkäaikaisten lainojen maturiteettijakauma on tasapainoinen. Vuonna 2012 pitkäaikaisista lainoista eräänny yhteensä 96,2 milj. euroa.

Vuoden 2011 toisella neljänneksellä YIT laski liikkeeseen joukkovelkakirjalainao-hjelmansa alla institutionaalisille sijoittajille sekä muille valituille sijoittajille suunnatun 100 milj. euron suuruisen joukkovelkakirjalainan. Joukkovelkakirjalainan eräpäivä on 20. 6. 2016, sen kiinteä vuotuinen kuponkikorko 4,750 prosenttia ja liikkeeseenlaskuhinta 99,843 prosenttia. Joukkovelkakirjalainan efektiivinen tuotto on 4,786 prosenttia.

Rahoituslaitoksille myytyjen rakennusaikaisten urakkasaatavien kokonaismäärä oli joulukuun lopussa 265,6 milj. euroa (12/2010: 166,7 milj. e). Tästä 221,8 milj. euroa sisältyy taseen korollisiin velkoihin (12/2010: 160,2 milj. e) ja loput ovat IAS 39 -säännösten mukaisesti taseen ulkopuolisia eriä. Rahoitusyhtiöille myydyistä saamisista maksettiin vuonna 2011 korkoja 5,1 milj. euroa (1–12/2010: 2,6 milj. e). Korot sisältyvät kokonaisuudessaan katsauskauden rahoituskuluihin.

Valmiiden myymättömien asuntojen yhtiölainaosuudet olivat joulukuun lopussa 45,1 milj. euroa (12/2010: 22,6 milj. e), ja ne sisältyivät korollisiin velkoihin. Yhtiölaina- osuuksien korot, 3,0 milj. euroa (1–12/2010: 0,9 milj. e), sisältyvät yhtiövastikkeisiin ja ne on siten kirjattu projektikuluihin.

YIT maksoi vuoden toisella neljänneksellä 81,3 milj. euroa osinkoa vuodelta 2010 yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti.

Konsernin tasapainoinen liiketoimintarakenne ja vahva rahoitusasema mahdollistavat YIT:n kasvustrategian toteuttamisen sekä sen edellyttämät yrityskaupat ja tontti-inves-toinnit. Konserni on toisaalta myös varautunut makrotalouden epävarmuuteen vahvista-malla likviditeettiasemaansa.

Kehitys toimialoittain

Toimialojen kehitystä kuvataan toimialaraportoinnin mukaisin luvuin.

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut

Avainlukuja

	1–12/11	1–12/10	Muutos	10–12/11	10–12/10	Muutos
Liikevaihto, milj. e	2 097,6	1 803,6	16%	600,1	519,2	16%
Liikevoitto, milj. e	78,8	88,7	-11%	23,0	23,5	-2%
Liikevoittoprosentti, %	3,8	4,9	-24%	3,8	4,5	-15%
Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	23,8	35,9				
	12/11	12/10	Muutos	12/11	9/11	Muutos
Operatiivinen sijoitettu pääoma, milj. e	372,9	289,2	29%			
Tilaukanta, milj. e	913,1	757,4	21%	913,1	886,1	3%
Liikevaihto, milj. euroa	1–12/11	1–12/10	Muutos	10–12/11	10–12/10	Muutos
Suomi	637,2	571,8	11%	173,1	153,3	13%
Ruotsi	706,5	566,4	25%	213,9	174,0	23%
Norja	528,6	480,8	10%	150,7	137,6	10%
Tanska	170,6	141,3	21%	47,7	41,3	15%
Venäjä ja Baltian maat	54,7	43,3	26%	14,7	12,9	14%
Yhteensä	2 097,6	1 803,6	16%	600,1	519,2	16%

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa liikevaihto kasvoi tammi–joulu-kuussa edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta 16 prosenttia ja oli 2 097,6 milj. euroa (1–12/2010: 1 803,6 milj. e). Valuuttakurssimuutokset kasvattivat tammi–joulukuun liikevaihtoa 51,7 milj. eurolla edellisvuodesta. Liikevaihdon kasvu oli laajaa: liikevaihto kasvoi kaikissa maissa.

Liikevoitto toimialalla jäi edellisvuotista alhaisemmaksi. Tämä johtui tiukasta hinta-kilpailusta erityisesti projektiliiketoiminnassa, lisäksi talotekniikan ja teollisuuden uusin-vestointien kysyntä jatkui suhteellisen matalana. Toimialan kannattavuus kääntyi lievään nousuun vuoden toisella puoliskolla toiminnan tehostamistoimenpiteiden ansiosta, mutta se jäi edelleen YIT:n omia tavoitteita alhaisemmalle tasolle. Etenkin Tanskassa kannat-tavuus parani vuoden viimeisellä neljänneksellä toiminnan tehostuessa, mutta teollisuus-palveluiden kannattavuus jäi edelleen erittäin heikoksi.

Kaikissa Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden toimintamaissa käynnissä oleva liiketoiminnan uudelleenjärjestely eteni suunnitellusti katsauskaudella. Katsaus-kauden aikana tehtiin uudelleenjärjestelyiden tuloksena päätökset yhteensä noin 800

henkilön vähentämisestä. Järjestelyiden vuositason säästöjen arvioidaan olevan noin 40 milj. euroa vuodesta 2013 alkaen. Teollisuuspalveluissa päätetyistä henkilövähennyksistä 270 toteutettiin vuoden toisella puoliskolla. Toimialan kannattavuutta pyritään parantamaan myös toimipaikkaverkoston uudelleenjärjestelyillä, selektiivisemmällä projektivalinnalla sekä hankintoja tehostamalla. Lisäksi materiaaliologistiikkaa, laskutusprosessia ja huollon kapasiteetin suunnittelua tehostetaan, palvelukulttuuria vahvistetaan ja organisaatorakennetta parannetaan huollon tehostamiseksi.

Joulukuun lopun tilauskanta kasvoi 21 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 913,1 milj. euroa (12/2010: 757,4 milj. euroa). Etenkin suurten, pitkäkestoisten energiansäästöprojektien osuus tilauskannasta kasvoi viimeisellä vuosineljänneksellä.

Huollon ja kunnossapidon liikevaihto jatkoi kasvuaan

YIT:n tavoitteena on olla Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa johtava teknisten, energia- ja huollon palveluiden järjestelmien ja ratkaisujen sekä elinkaari- ja kunnossapitoluonnetuimintaa pyritään kasvattamaan muuta toimintaa nopeammin. Huolto- ja kunnossapitoluonnetuiminnan osuus toimialan vuoden 2011 liikevaihdosta oli 1 319,3 milj. euroa (1–12/2010: 1 228,9 milj. e) eli 63 prosenttia koko liikevaihdosta (1–12/2010: 68 %).

YIT on parantanut useita teknisiä järjestelmiä kattavien huolto- ja kunnossapitoluonnetuimintajen tarjontaa kehittämällä ServiFlex -konseptin, jossa asiakas voi sopia laajasta palvelukokonaisuudesta yhdellä sopimuksella. Teollisuuden palveluissa lanseerattiin iServiflex-palvelu vuoden 2011 ensimmäisellä neljänneksellä. Vuonna 2012 konseptia laajennetaan eServiFlex-palvelulla, jonka avulla YIT toimittaa energiansäästöpalveluita asiakkaiden olemassa oleviin rakennuksiin.

Uusinvestoinnit edelleen suhteellisen alhaisella tasolla

Uusinvestoinnit talotekniikkaan elpyivät hieman katsauskauden aikana, mutta pysyivät edelleen suhteellisen alhaisella tasolla. Myös teollisuudessa asiakkaiden kysyntä painottui huoltoon ja kunnossapitoon.

Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut

Avainlukuja

	1–12/11	1–12/10	Muutos	10–12/11	10–12/10	Muutos
Liikevaihto, milj. e	779,3	550,2	42 %	200,3	258,7	-23 %
Liikevoitto, milj. e	33,3	16,4	103 %	9,3	8,9	4 %
Liikevoittoprosentti, %	4,3	3,0		4,6	3,4	
Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	53,8	46,4				
	12/11	12/10	Muutos	12/11	9/11	Muutos
Operatiivinen sijoitettu pääoma, milj. e	72,0	51,6	42 %			
Tilaukanta, milj. e	449,5	507,0	-11 %	449,5	523,9	-14 %
Liikevaihto, milj. euroa	1–12/11	1–12/10	Muutos	10–12/11	10–12/10	Muutos
Saksa	633,2	408,2	55 %	162,8	205,4	10 %
Itävalta	107,0	100,1	7 %	31,4	28,7	13 %
Puola, Tšekki, Unkari ja muut maat *	39,1	41,9	-7 %	6,1	24,6	-57 %
Yhteensä	779,3	550,2	42 %	200,3	258,7	5 %

* YIT myi Unkarin toimintonsa vuoden 2011 toisella neljänneksellä.

Keski-Euroopan kiinteistöteknisissä palveluissa liikevaihto kasvoi selvästi tammi–joulukuussa edellisvuodesta johtuen pääasiassa yrityskaupasta, joka astui voimaan syyskuun 2010 alussa. Liikevaihdon ja tilauskannan laskuun vaikuttivat asiakkaiden investointipäätösten siirtyminen muutamissa suurissa projekteissa Saksassa, markkinoilla vallitsevasta epävarmuudesta johtuva matala aktiviteetti itäisessä Keski-Euroopassa ja luopuminen kansainvälisistä projekteista.

Tammi–joulukuun liikevoitto kasvoi 103 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta erityisesti Saksan toimintojen parantaessa suoritustaan. Liikevoitto vuonna 2011 oli 33,3 milj. euroa (1–12/2010: 16,4 milj. e).

Joulukuun lopun tilauskanta laski 11 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 449,5 milj. euroa (12/2010: 507,0 milj. e).

Syyskuussa 2010 voimaan tullut yrityskauppa kasvatti liiketoimintaa Keski-Euroopassa

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

Syyskuun 2010 alussa toteutui yrityskauppa, jossa YIT osti kiinteistöteknisiä palveluja tarjoavan yhtiön osakekannan Keski-Euroopassa. Ostetun yhtiön kannattavuus oli alle YIT:n keskimääräisen kannattavuuden, ja YIT:n tavoitteena on parantaa ostetun

toiminnan liikevoittomarginaalia yhdellä prosenttiyksiköllä vuodessa. Ostetun liiketoiminnan kehittäminen on edennyt suunnitelmien mukaisesti.

Huollon ja kunnossapidon liikevaihto kasvoi

Huolto- ja kunnossapitoliikeytoiminnan osuus toimialan vuoden 2011 liikevaihdosta oli 191,7 milj. euroa (1–12/2010: 126,1 milj. e) eli 25 prosenttia koko liikevaihdosta (1–12/2010: 23 %). Vuonna 2011 huollon ja kunnossapidon osuus Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa (25 %) oli merkittävästi Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisiä palveluita (63 %) alhaisempi, ja siten sen kasvattamiselle Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa on hyvät mahdollisuudet.

YIT:n kehittämä ServiFlex-konsepti on käytössä kaikissa Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialan toimintamaissa.

Viivettä asiakkaiden päätöksenteossa loppuvuonna

Kiinteistötekniisten uusinvestointien kysyntä jatkui Saksassa ja Itävallassa suhteellisen hyvällä tasolla vuoden aikana, mutta viimeisellä vuosineljänneksellä hintapaineet lisääntyivät. Puolassa etenkin infrastruktuuri-investoinnit pysyivät hyvällä tasolla, kun taas Tšhekkissä uusinvestointien määrä oli katsauskaudella matalalla tasolla.

Suomen rakentamispalvelut

Avainlukuja

	1–12/11	1–12/10	Muutos	10–12/11	10–12/10	Muutos
Liikevaihto, milj. e	1 226,9	1 102,0	11 %	335,7	294,2	14 %
Liikevoitto, milj. e	111,6	108,1	3 %	32,1	29,4	9 %
Liikevoittoprosentti, %	9,1	9,8		9,6	10,0	
Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	24,0	28,1				
	12/11	12/10	Muutos	12/11	9/11	Muutos
Operatiivinen sijoitettu pääoma, milj. e	558,4	419,3	33 %			
– josta tonttivaranto, milj. e	294,6	285,7	4 %			
Tilaukanta, milj. e	1 493,6	1 173,2	27 %	1 493,6	1 289,3	16 %

Liikevaihto kasvoi tammi–joulukuussa 11 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta asunto- ja toimitilarakentamisen volyymin ollessa hyvällä tasolla.

Vuoden 2011 liikevoitto kasvoi hieman edellisvuodesta. Toimialan vuoden 2011 liikevoittoon sisältyy –5,7 milj. euroa IAS 23:n mukaisia korkokuluja (1–12/2010: –2,5 milj. e). Vuoden 2011 liikevoittomarginaali heikkeni hieman edellisvuodesta. Vuoden viimeisen neljänneksen liikevoittoa paransivat kohentunut asuntokauppa,

infraliiketoiminnan piristyminen sekä omaperusteisen toimitilakohteen Business Park Safiirin myynti.

Tilaukanta oli joulukuun lopussa 1 493,6 milj. euroa (12/2010: 1 173,2). Tilaukanta kasvoi 27 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta etenkin asuntoaloitusten sekä infrarakentamisen tilaukskannan kaksinkertaistumisen ansiosta.

Toimialan tonttivarantoon sijoitettu pääoma oli joulukuun lopussa 294,6 milj. euroa (12/2010: 285,7 milj. e). Tonttivaranto sisälsi 1 624 000 krs-m² asuntotontteja (12/2010: 1 639 000) ja 721 000 krs-m² toimitilantontteja (12/2010: 857 000).

Asuntomyynti kuluttajille edellisvuoden tasolla, sijoittajakaupat lisääntyivät

YIT:n tavoitteena on vahvistaa asemaansa Suomen suurimpana asuntorakentajana. Asuntomyynti vauhdittui vuoden viimeisellä neljänneksellä kohtuulliselle tasolle. YIT myi Suomessa vuonna 2011 suoraan kuluttajille 1 893 asuntoa (1–12/2010: 1 890), joista 535 ensimmäisellä, 513 toisella, 396 kolmannella ja 449 myytiin viimeisellä vuosineljänneksellä.

YIT:n asuntorakentamisen painopiste on omaperustaisessa, suoraan kuluttajille suunnatussa tuotannossa markkinakysynnän mukaisesti. YIT aloitti vuonna 2011 yhteensä 2 349 suoraan kuluttajille suunnatun asunnon rakentamisen (1–12/2010: 2 550). YIT aloitti vuoden aikana lisäksi 872 sijoittaja-asunnon rakentamisen. YIT on aktiivisesti täydentänyt tonttivarantoaan hankkimalla tontteja sekä solmimalla tonttien esisopimuksia varmistaa hyviä mahdollisuudet asuntoaloituksille myös jatkossa.

Myyntivarantoa on edelleen vahvistettu uusilla asuntoaloituksilla: joulukuun lopussa YIT:llä oli myynnissä kuluttajille 2 180 asuntoa (12/2010: 1 724). Valmiiden myynnissä olevien asuntojen lukumäärä on pysynyt suhteellisen alhaisella tasolla ollen 283 joulukuun lopussa (12/2010: 112). Rakenteilla olevista asunnoista 54 prosenttia on myyty (12/2010: 65 %), mikä pienentää YIT:n myyntiriskiä. Myyntivaranto painottuu keskihintaiseen asuntotuotantoon: noin 77 prosenttia myynnissä olevista asunnoista on hinnaltaan alle 300 tuhatta euroa.

YIT:llä on hyvä valmius sopeuttaa asuntotuotantonsa markkinatilanteen mukaisesti. Nykyisen omaperusteisen asuntotuotannon ja myynnissä olevan toimitilatuotannon loppuunsaattamiskustannukset olivat joulukuun 2011 lopussa 346,4 milj. euroa.

Asuntorakentaminen Suomessa, kpl

	1-12/11	1-12/10	Muutos	10-12/11	7-9/11	4-6/11	1-3/11
Myytyjä	2 765	2 432	14 %	962	456	755	592
– joista suoraan kuluttajille	1 893	1 890	0 %	449	396	513	535
Aloitettuja	3 221	3 092	4 %	1 021	621	917	662
– joista suoraan kuluttajille	2 349	2 550	–8 %	508	561	675	605
Valmistuneita	3 674	2 249	63 %	543	869	1 344	918
– joista suoraan kuluttajille	2 477	857	189 %	543	580	791	563
Rakenteilla kauden lopussa	4 105	4 559	–10 %	4 105	3 627	3 875	4 302
– joista myytyjä kauden lopussa	2 208	2 947	–25 %	2 208	1 743	2 127	2 660
Myyntissä kauden lopussa	2 180	1 724	26 %	2 180	2 121	1 956	1 794
– joista valmiita asuntoja	283	112	153 %	283	237	208	152

Asuntomäärissä voi tapahtua muutoksia kohteen rakentamisen käynnistymisen jälkeen asuntojen jakamisesta tai yhdistämisestä johtuen.

Liike- ja toimitilamarkkinoiden positiivinen kehitys jatkui

Liike- ja toimitilojen markkinoiden positiivinen kehitys jatkui ja YIT:n liike- ja toimitilarakentamisen tilauskanta säilyi hyvällä tasolla. Rakenteilla olevien liike- ja toimitilojen vuokraus eteni kohtuullisesti ja tilojen vuokrasopimuksia allekirjoitettiin vuoden 2011 aikana noin 59 500 m². Toimitilavuokrat nousivat vuoden 2011 aikana hieman ja sijoittajien tuottovaatimukset pysyivät muuttumattomina. Ulkomaalaisten kiinteistösijoittajien kiinnostus Suomea kohtaan lisääntyi edellisvuodesta.

Infrarakentaminen piristyi

Infrarakentamisen kysyntä piristyi vuoden 2011 loppua kohden, mutta kilpailu alalla jatkui kireänä. Kuntasektorin investoinnit ovat vähentyneet ja päätöksenteko on viivästynyt.

YIT:n infrapalveluiden tilauskanta vahvistui vuoden viimeisellä neljänneksellä voitettujen hankkeiden ansiosta. YIT:n, Destian, Meridiam Infrastructure Projects S.á.r.l:n ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen omistama Tieyhtiö Valtatie 7 Oy allekirjoitti Liikenneviraston kanssa palvelusopimuksen E18 Koskenkylä–Kotka-moottoritien toteuttamisesta. Tieosuuden rakennustyöt on aloitettu, ja niiden arvioidaan valmistuvan kokonaisuudessaan vuonna 2015. Sopimuksen kokonaisarvo on noin 623 miljoonaa euroa. YIT vastaa moottoritien rakentamisesta ja ylläpidosta yhdessä Destian

kanssa. Projektin vaikutus YIT:n tilauskantaan on noin 190 miljoonaa euroa ja sillä on merkittävä työllistävä vaikutus YIT:lle tulevina vuosina.

Lisäksi YIT:n ja Kesälahden Maansiirto Oy:n perustama työyhteisöliittymä Haminan Kehä allekirjoitti vuoden viimeisellä neljänneksellä sopimuksen Liikenneviraston kanssa E18 Haminan ohikulkutien (Vt7) ensimmäisen rakennusurakan toteuttamisesta. Urakan arvo on noin 120 milj. euroa, josta YIT:n osuus on noin 60 milj. euroa. Tieosuuden rakentaminen aloitettiin joulukuussa 2011 ja sen arvioidaan valmistuvan kokonaisuudessaan vuoteen 2015 mennessä.

Kansainväliset rakentamispalvelut

Avainlukuja

	1-12/11	1-12/10	Muutos	10-12/11	10-12/10	Muutos
Liikevaihto, milj. e	489,2	470,6	4 %	145,9	139,7	4 %
Liikevoitto, milj. e	37,2	34,7	7 %	17,4	13,4	30 %
Liikevoittoprosentti, %	7,6	7,4		11,9	9,6	
Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	6,5	5,3				

	12/11	12/10	Muutos	12/11	9/11	Muutos
Operatiivinen sijoitettu pääoma, milj. e	602,2	661,0	–9 %			
– josta tonttivaranto, milj. e	349,2	303,6	15 %			
Tilauskanta, milj. e	962,5	870,8	11 %	962,5	850,1	13 %

Kansainvälisissä rakentamispalveluissa asuntokysyntä säilyi katsauskaudella hyvällä tasolla, ja viimeisellä vuosineljänneksellä asuntomyynti Venäjällä nousi ennätystasolle. Vuoden 2011 liikevaihto kasvoi 4 prosenttia edellisvuodesta ja oli 489,2 milj. euroa (1–12/2010: 470,6 milj. e).

Vuoden 2011 liikevoitto kasvoi 7 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 37,2 milj. euroa (1–12/2010: 34,7 milj. e). Toimialan katsauskauden liikevoittoon sisältyy –3,7 milj. euroa IAS 23:n mukaisia korkokuluja (1–12/2010: –0,7 milj. e). Liikevaihdon ja liikevoiton tuloutumiseen vaikutti edelleen aiempaa aikaisemmassa rakentamisen vaiheessa olevien kohteiden myynti: rakentamisen alkuvaiheessa myydyistä asunnoista tuloutuu myyntihetkellä vain vähän. Toimialan vuoden 2011 kannattavuutta heikensi lisäksi YIT:n Pietariin rakentamien asuntojen ammoniakkiongelman korjaamisesta aiheutuvat kustannukset, joiden kattamiseksi yhtiö teki 10 milj. euron kuluvarauksen kolmannella vuosineljänneksellä.

Erityisesti vuoden viimeisellä neljänneksellä tehtyjen asuntoaloitusten ansiosta joulukuun lopun tilauskanta kasvoi 11 prosenttia edellisvuoden vastaavan ajankohdan tasosta ja 13 prosenttia syyskuun 2011 lopun tasosta. Toimialan tilauskantaa pienensi ruflan heikentyminen, jonka vaikutus oli –22,5 milj. euroa tammi–joulukuussa. Tilauskanta

sisältää kaksi asuntohanketta, joiden rakentaminen keskeytettiin Venäjällä lokakuussa 2008 markkinatilanteen epävarmuuden vuoksi. Joulukuun 2011 lopussa edelleen keskeytettynä olleiden kohteiden arvo tilauskannassa on 86,5 milj. euroa (12/2010: 137,1 milj. e). Keskeytettyjen hankkeiden uudelleenkäynnistys ei kasvata tilauskantaa.

Nykyisen omaperusteisen asunto- ja myynnissä olevan toimitilatutuotannon loppuunsaattamiskustannukset olivat joulukuun 2011 lopussa 350,0 milj. euroa.

Toimialan tonttivarantoon sijoitettu pääoma oli joulukuun lopussa 349,2 milj. euroa (12/2010: 303,6 milj. e). Tonttivaranto sisälsi 2 625 000 krs-m² asuntotontteja (12/2010: 2 498 000) ja 695 000 krs-m² toimitilatontteja (12/2010: 712 000) Venäjällä, Baltian maissa, Tshekissä ja Slovakiassa.

Asuntomyynti Venäjällä jatkui vahvana

Kansainvälisten rakentamispalveluiden tammi–joulukuun liikevaihdosta 80 prosenttia tuli Venäjältä (1–12/2010: 83 %). Liikevaihto Venäjällä pysyi edellisvuoden vastaavan ajankohdan tasolla ja oli 393,2 milj. euroa (1–12/2010: 390,2 milj. e).

Venäjällä tonttivarantoon sijoitettu pääoma oli joulukuun lopussa 269,3 milj. euroa (12/2010: 223,6 milj. e). Tonttivaranto sisälsi 2 293 000 krs-m² asuntotontteja (12/2010: 2 124 000) ja 552 000 krs-m² toimitilatontteja (12/2010: 563 000).

Asuntorakentaminen Venäjällä, kpl

	1–12/11	1–12/10	Muutos	10–12/11	7–9/11	4–6/11	1–3/11
Myytyjä	3 561	3 073	16 %	1 147	957	782	675
Aloitettuja	4 492	3 683	22 %	1 587	665	1 089	1 151
Valmistuneita ¹⁾	1 576	3 426	-54 %	694	539	238	105
Rakenteilla kauden lopussa ²⁾	7 365	4 457	65 %	7 365	6 472	6 346	5 495
– joista myytyjä kauden lopussa	2 632	1 051	150 %	2 632	2 164	1 762	1 375
Myynnissä kauden lopussa	5 142	4 211	22 %	5 142	4 702	4 993	4 687
– joista valmiita asuntoja	409	805	-49 %	409	394	409	567
Rakenteilla kauden lopussa ²⁾	1–12/11	1–12/10	Muutos	10–12/11	7–9/11	4–6/11	1–3/11
Pietari	2 396	1 615	48 %	2 396	1 988	1 801	1 935
Moskovan ympäristö	3 142	2 366	33 %	3 142	3 141	3 570	2 646
Jekaterinburg, Kazan, Don Rostov ja Moskova	1 827	476	284 %	1 827	1 343	975	914

¹⁾ Asuntohankkeiden valmistuminen edellyttää viranomaisten myöntämän käyttöönottoluvan.

²⁾ YIT:llä oli joulukuun 2011 lopussa Venäjällä 365 asuntoa (12/2010: 685) kohteissa, joiden rakentaminen keskeytettiin syksyllä 2008. Nämä asunnot eivät sisälly taulukossa rakenteilla oleviin asuntoihin. Asuntomäärissä voi tapahtua muutoksia kohteen rakentamisen käynnistymisen jälkeen asuntojen jakamisesta tai yhdistämisestä johtuen.

Venäjällä toiminnan painopiste on omaperustaisessa asuntorakentamisessa Pietarissa, Moskovassa, Moskovan ympäristön kaupungeissa, Jekaterinburgissa, Donin Rostovissa ja Kazanissa. YIT teki tontti-investointeja lähes kaikissa toimintakaupungeissaan sekä laajensi toimintaansa Moskovan ympäristössä sijaitseviin kaupunkeihin Serpukhoviin, Egorevskiin, Bronnitcyyn ja Lytkarinoon.

Vuoden 2011 aikana YIT myi Venäjällä 3 561 asuntoa (1–12/2010: 3 073), 675 myytiin vuoden ensimmäisellä, 782 toisella, 957 kolmannella ja 1 147 vuoden viimeisellä neljänneksellä. Katsauskaudella asuntomyynti Venäjällä painottui aikaisempaa enemmän rakentamisen alkuvaiheessa oleviin kohteisiin, jolloin myydyistä asunnoista tuloutuu myyntihetkellä suhteellisesti vähemmän.

Asuntomyyntiä ovat tukeneet YIT:n vakiintunut asema luotettavana rakennusyhtiönä Venäjällä, YIT:n monipuolinen asuntotarjonta, YIT:n omat markkinointi- ja myynninedistämistoimet sekä laaja asuntolainayhteistyö pankkien kanssa. Lainarahoituksen merkitys on kasvanut Venäjällä ja vuoden aikana asiakas käytti asuntolainaa 43 prosentissa YIT:n asuntokaupoista. Asuntomyyntiä tukivat lisäksi patoutunut uusien asuntojen kysyntä, hyvänä säilyneet kuluttajaluottamus ja öljyn hintataso sekä maltillisella tasolla pysyneet asuntolainojen korot.

Katsauskauden aikana asuntojen hinnat nousivat Venäjällä maltillisesti ja YIT nosti asuntojensa hintoja hieman kaikissa toimintakaupungeissaan Venäjällä.

Hyvän kysynnän perusteella YIT on aloittanut Venäjällä aktiivisesti uusia asunto-kohteita, ja vuonna 2011 YIT aloitti yhteensä 4 492 asunnon rakentamisen (1–12/2010: 3 683). Aloituksia tehtiin useissa toimintakaupungeissa.

Myynnissä olevien asuntojen määrää kasvatettiin hallitusti vuoden aikana ja maantieteellisesti tasapainoinen myyntivaranto oli joulukuun lopussa 5 142 (12/2010: 4 211). Valmiiden myynnissä olevien asuntojen lukumäärä laski edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli joulukuun lopussa 409 (12/2010: 805). Rakenteilla olevista asunnoista 36 prosenttia oli myyty (12/2010: 24 %).

Vuonna 2011 asuntoja valmistui Venäjällä 1 576 (1–12/2010: 3 426). Asuntokohteiden luovutuksen jälkeen YIT tarjoaa asiakkailleen huolto- ja ylläpitopalvelua. Vuoden 2011 lopussa YIT vastasi noin 10 200 asunnon huollosta ja ylläpidosta.

Toimitilarakentaminen edelleen alhaisella tasolla Venäjällä

YIT:n toimitilarakentamisen volyyymi Venäjällä oli katsauskaudella alhaisella tasolla. Pietarin lähellä sijaitsevan Gorelovon teollisuuspuiston markkinointia jatkettiin. Alueen kilpailuetuna ovat sen hyvä sijainti sekä valmiit infrastruktuuriliittymät, ja asiakkaiden kiinnostus aluetta kohtaan jatkui.

Asuntomarkkinoiden elpyminen hitaampaa Baltiassa ja Keskeisessä Itä-Euroopassa

Baltiassa ja Keskeisen Itä-Euroopan maissa YIT:n tavoitteena on kasvattaa asuntotuotantoaan markkinatilanteen mukaisesti. YIT:n asuntotuotannon volyyymi näissä maissa

kasvoi vuoden 2011 aikana. Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialan tammi–joulukuun liikevaihdosta 20 prosenttia (1–12/2010: 11 %) tuli Virossa, Latviasta, Liettuasta, Tshekistä ja Slovakiasta. Näiden maiden liikevaihto nousi 64 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta 96,0 milj. euroon (1–12/2010: 58,6 milj. e). Baltian maissa, Tshekissä ja Slovakiassa tonttivarantoon sijoitettu pääoma oli joulukuun lopussa 79,8 milj. euroa (12/2010: 80,0 milj. e). Tonttivaranto sisälsi 332 000 krs-m² asuntotontteja (12/2010: 374 000) ja 143 000 krs-m² toimitilatontteja (12/2010: 149 000).

Kilpailu-urakoinnin omaperusteista asuntotuotantoa heikompi kannattavuus ja sen korkeana pysynyt osuus Baltian maiden liikevaihdosta heikensi edelleen toimialan kannattavuutta. YIT:n tavoitteena on siirtää toiminnan painopistettä uusien asuntoaloitusten myötä edelleen urakkatuotannosta omaperusteiseen asuntorakentamiseen.

Asuntorakentaminen Baltiassa ja Keskisessä Itä-Euroopassa, kpl

	1–12/11	1–12/10	Muutos	10–12/11	7–9/11	4–6/11	1–3/11
Myytyjä	364	73	399 %	97	111	99	57
Aloitettuja	526	482	9 %	58	152	181	135
Valmistuneita	288	106	172 %	147	60	0	81
Rakenteilla kauden lopussa	614	376	63 %	614	698	611	430
– joista myytyjä kauden lopussa	171	43	298 %	171	183	108	47
Myyntissä kauden lopussa	611	449	36 %	611	645	609	527
– joista valmiita asuntoja	168	116	45 %	168	130	106	144

Vuonna 2011 Virossa, Latviassa, Liettuassa, Tshekissä ja Slovakiassa käynnistettiin 526 asunnon rakentaminen (1–12/2010: 482). Joulukuun lopussa rakenteilla oli 614 asuntoa (12/2010: 376). Katsauskaudella asuntojen hinnat nousivat hieman Baltiassa ja säilyivät vakaina Tshekissä ja Slovakiassa.

YIT:n asuntojen myyntivaranto on kasvanut Baltian maissa, Tshekissä ja Slovakiassa, ja YIT:n tavoitteena on kasvattaa myynnissä olevien asuntojen määrää kysynnän mukaisesti. Tammi–joulukuussa näissä maissa myytiin 364 asuntoa (1–12/2010: 73). Asuntoja oli myynnissä joulukuun lopussa 611 (12/2010: 449) ja niistä valmiita oli 168 (12/2010: 116). Vuoden 2011 aikana valmistui 288 asuntoa (1–12/2010: 106).

Liiketoiminnan merkittävät lähiajan riskit ja riskienhallinta

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

YIT on kehittänyt konsernin liiketoimintarakennetta tasapainoiseksi ja talouden heilahteluita paremmin sietäväksi. Vakaasti kehittyvää huolto- ja kunnossapito liiketoimintaa on kasvatettu. Kassavirtaa tuottavat (kiinteistötekniiset ja teollisuuden palvelut, urakointi) ja pääomaa vaativat liiketoiminnot (omaperustainen asunto- ja toimitilatutuotanto) tasapainottavat liiketoimintaan ja pääoman käyttöön liittyviä riskejä ja mahdollistavat paremman riskienhallinnan konsernitasonlailla.

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

Konsernin tavoitteena on kasvaa kannattavasti sekä orgaanisesti että yrityskaupoin. Kiinteistötekniisten palvelujen toiminta on kasvanut Keski-Euroopassa syyskuun 2010 alussa voimaan tulleen yrityskaupan myötä. Ostettujen yritysten integrointi ja liiketoiminnan kehittäminen on edennyt suunnitelmien mukaisesti.

YIT:lle tyypillisiä operatiivisia riskejä ovat tonttihankintoihin liittyvät riskit, omaperustaisten asunto- ja toimitilahankeiden myyntiriski sekä urakkatarjouksiin, palvelusopimuksiin, projektinhallintaan ja henkilöstöön liittyvät riskit. YIT hallitsee myyntiriskiä sopeuttamalla asuntoaloitusten määrän arvioituun asuntokysyntään ja myymättömien asuntojensa lukumäärään (asuntotuotannon luvut on esitetty kohdassa Kehitys toimialoitain) sekä hankkimalla normaalisti keskeiset vuokralaiset ja/tai sijoittajan ennen toimitilahankeiden aloittamista. Korkotason voimakas nousu ja asuntoluottojen ja kiinteistörahastuksen saatavuudessa tapahtuvat muutokset ovat keskeisiä asuntojen ja toimitilojen kysyntään liittyviä riskejä.

YIT tarkastaa tonttiensa arvon IFRS-tilinpäätöskäytännön vaatimalla tavalla. Tonttivaranto arvostetaan hankintamenuun, ja tontin arvoa pienennetään, mikäli arvioidaan, että tontille rakennettava kohde myydään tontin hinnan ja rakennuskustannusten summaa alhaisempaan hintaan. Tontteihin ei tehty alaskirjauksia vuoden 2011 aikana.

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

YIT:lle merkittävin valuuttakurssiriski liittyy ruplamääräisiin sijoituksiin. Venäjälle sijoitettu pääoma oli katsauskauden lopussa kokonaisuudessaan 485,7 milj. euroa (12/2010: 472,7 milj. e). Omanpääomanehtoisten nettosijoitusten määrä kauden lopussa

oli 400,0 milj. euroa (12/2010: 374,6 milj. e). Venäjällä olevien tytäryhtiöihin tehdyt nettosijoitukset ovat rahoituspolitiikan mukaisesti suojaamatta ja niiden osalta ruplan mahdollinen devalvoituminen aiheuttaisi pääomien arvon alentumisen suuruisen negatiivisen muutoksen konsernin omaan pääomaan. Vieraanpääomanehtoisten sijoitusten määrä oli katsauskauden lopussa 85,7 milj. euroa (12/2010: 90,7 milj. e) ja tämä positio oli kokonaisuudessaan suojattu. Euron ja ruplan välinen korkoero vaikuttaa suojauskustannuksiin ja sitä kautta nettorahoituskuluihin.

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

Yksityiskohtaisempi selvitys YIT:n riskienhallintapolitiikasta sekä merkittävimmistä riskeistä julkaistaan vuoden 2011 vuosikertomuksessa. Rahoitusriskeistä kerrotaan tarkemmin vuoden 2011 tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Osakkeet

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

Osakepääoma ja osakkeiden määrä

YIT Oyj:n osakepääoma ja osakkeiden lukumäärä pysyivät vuoden 2011 aikana muuttumattomina. YIT Oyj:n osakepääoma oli vuoden 2011 alussa 149 216 748,22 euroa (2010: 149 216 748,22 e) ja osakkeiden lukumäärä 127 223 422 kappaletta (2010: 127 223 422).

Omat osakkeet ja hallituksen valtuudet

Omien osakkeiden hankinnasta ja luovutuksesta sekä osakepääoman muutokseen johtavista päätöksistä päättää osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous. YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous valtuutti 11. 3. 2011 hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankinnasta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Tämän lisäksi hallituksella on voimassaoleva osakeantivaltuutus, jonka YIT:n varsinainen yhtiökokous antoi 10. 3. 2010. Osakeantivaltuutus sisältää myös valtuutuksen päättämään omien osakkeiden luovuttamisesta.

YIT Oyj:llä oli katsauskauden alussa hallussaan 2 145 000 kappaletta yhtiön omia osakkeita, jotka oli hankittu yhtiökokouksen 6. 10. 2008 antaman valtuutuksen perusteella.

YIT Oyj:n hallitus vahvisti 28. 4. 2011 YIT:n johdon osakepohjaisen kannustinjärjestelmän vuoden 2010 ansaintajakson palkkiot, joiden osakeosuudet luovutettiin katsauskaudella suunnattuna, maksuttomana osakeantina. Osakeannissa annettiin 196 910 YIT Oyj:n hallussa ollutta omaa osaketta ja osakkeet luovutettiin osakepalkkiojärjestelmään kuuluville avainhenkilöille osakepalkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti. Vuoden 2011

loppuun mennessä 4 324 osaketta oli palautunut YIT:lle. Vuoden lopussa yhtiön hallussa oli 1 952 414 omaa osaketta. Tytäryhtiöt eivät omistaneet emoyhtiön osakkeita vuoden 2011 aikana.

Emoyhtiön hallituksella ei ollut vuoden päättyessä voimassa olevaa valtuutusta vaihtovelkakirja- tai optiolainojen liikkeeseen laskuun.

Kaupankäynti osakkeella

YIT:n osakkeen kurssi oli vuoden alussa 18,65 euroa (1. 1. 2010: 14,44 e). Osakkeen päätöskurssi vuoden 2011 viimeisenä kaupankäyntipäivänä oli 12,38 euroa (30. 12. 2010: 18,65 e). Osakekurssi laski vuoden 2011 aikana noin 34 prosenttia. Osakkeen ylin kurssi vuoden 2011 aikana oli 21,92 euroa (1–12/2010: 19,00 e), alin 10,04 euroa (1–12/2010: 12,98 e) ja keskipurssi 15,28 euroa (1–12/2010: 16,35 e). Osakkeita vaihdettiin Nasdaq OMX:ssä tammi–joulukuun aikana 151 023 tuhatta kappaletta (1–12/2010: 127 537 tuhatta). Vaihdon arvo oli 2 314,0 milj. euroa (1–12/2010: 2 085,0 milj. e), lähde: Nasdaq OMX.

Helsingin pörssin lisäksi YIT:n osakkeilla käydään kauppaa myös muilla markkina- paikoilla, kuten Chi-X:ssä, BATS:ssä ja Turquoisessa. Vuoden 2011 aikana vaihtoehtoiset kauppapaikat kasvattivat osuuttaan YIT:n osakkeiden kaupankäyntimäärästä. YIT Oyj:n osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kauppapaikoilla tammi–joulukuun aikana 40 504 tuhatta kappaletta (1–12/2010: 21 580 tuhatta), mikä vastaa noin 21 prosenttia osakkeen koko kaupankäyntimäärästä (1–12/2010: 14%). Vaihtoehtoisista kauppapaikoista YIT:n osakkeella käytiin kauppaa etenkin Chi-X:ssä, jonka osuus koko vuoden kaupankäyntimäärästä oli noin 12 prosenttia (1–12/2010: 9%). YIT Oyj:n osakkeita vaihdettiin lisäksi OTC-kaupoilla 240 tuhatta kappaletta (1–12/2010: 62 tuhatta), lähde: Nasdaq OMX.

Osakekannan markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 1 550,9 milj. euroa (12/2010: 2 332,7 milj. e). Osakekannan markkina-arvo on laskettu ilman yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli joulukuun 2011 lopussa 36 547 (12/2010: 32 476). Henkilöomistajien määrä kasvoi vuoden 2011 aikana noin 3 500:lla. Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli joulukuun lopussa 32,2 prosenttia osakkeista (12/2010: 37,9%).

Yhtiö ei saanut vuoden 2011 aikana arvopaperimarkkinalain 2 luvun 9 §:n mukaisia ilmoituksia omistusosuuden muuttumisesta YIT Oyj:ssä.

Osakkeenomistajat 31. 12. 2011

	Osakkeita kpl	%-osuus osakkeista ja äänistä
1. Structor S.A.	15 430 000	12,13
2. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	10 000 000	7,86
3. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	4 841 255	3,81
4. Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö	4 594 606	3,61
5. Nordea-rahastot	2 074 858	1,63
6. OP-rahastot	2 030 000	1,60
7. YIT Oyj	1 952 414	1,53
8. Odin-rahastot	1 864 452	1,47
9. Svenska litteratursällskapet i Finland r.f.	1 859 200	1,46
10. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola	1 685 541	1,32
11. Brotherus Ilkka	1 324 740	1,04
12. Valtion Eläkerahasto	1 321 807	1,04
13. Danske Invest -rahastot	1 247 424	0,98
14. Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva	1 247 348	0,98
15. Herlin Antti	948 980	0,75
Hallintarekisteröidyt osakkeet	22 638 778	17,79
Muut osakkeenomistajat yhteensä	52 162 019	41,00
Yhteensä	127 223 422	100,00

Omistuksen jakautuminen ryhmittäin 31. 12. 2011

	Omistajia, kpl	Osuus, %	Osakkeita, kpl	Osuus, %
Hallintarekisteröidyt ja ulkomaiset omistajat	232	0,63	40 995 085	32,2
Kotitaloudet	33 141	90,68	28 058 091	22,1
Julkisyhteisöt	51	0,14	20 643 910	16,2
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	143	0,39	16 331 033	12,8
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	588	1,61	9 535 927	7,5
Yritykset ja asuntoyhteisöt	2 392	6,54	11 659 376	9,2
Yhteensä	36 547	100,00	127 223 422	10,0

Omistuksen jakautuminen omistusmäärän mukaan 31. 12. 2011

	Omistajia, kpl	Osuus, %	Osakkeita, kpl	Osuus, %
1–100	9 059	24,8	598 174	0,5
101–500	15 244	41,7	4 351 431	3,4
501–1 000	5 801	15,9	4 565 768	3,6
1 001–5 000	5 193	14,2	11 371 049	8,9
5 001–10 000	648	1,8	4 758 378	3,7
10 001–50 000	455	1,2	9 712 126	7,6
50 001–100 000	66	0,2	4 581 976	3,6
100 001–500 000	57	0,2	13 159 419	10,3
500 001–	24	0,1	74 125 101	58,3
Yhteensä	36 547	100,0	127 223 422	100,0

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

Näkymät vuodelle 2012

YIT arvioi, että vuonna 2012 sen toimialojen yhteenlaskettu liikevaihto säilyy vuoden 2011 tasolla ja että liikevoitto kasvaa vuoteen 2011 verrattuna.

Ensimmäinen vuosineljännes on tyypillisesti liiketoiminnan normaalin sesonkiluonteisuuden vuoksi heikoin, mutta kannattavuuden parantaminen tehostamisohjelman etenemisen myötä Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialalla erityisesti vuoden toisella puoliskolla tukee YIT:n vuoden 2012 liikevoiton kasvua.

Suuri epävarmuus yleisestä makrotaloudellisesta kehityksestä voi vaikuttaa negatiivisesti myös YIT:n asiakkaiden päätöksentekoon ja siten YIT:n liiketoiminnan kehitykseen ja tulokseen.

Tulosohjeistus perustuu toimialaraportointiin eli osatuloutukseen.

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut

Pohjoismaissa kiinteistötekniisten palveluiden markkinatilanne vaihtelee maittain. Rakennusalan Euroconstruct-asiantuntijaverkoston ennusteen mukaan huolto- ja kunnossapito-markkinoiden arvioidaan kasvavan hieman kaikissa Pohjoismaissa vuonna 2012 (marraskuun 2011 raportti). Tekniikan lisääntyminen rakennuksissa kasvattaa uusien palvelujen kysyntää. Energiatohokkuuspalvelujen kysynnän odotetaan pysyvän vakaana. Julkisen sektorin odotetaan jatkavan kiinteistöpalvelujen ulkoistamista.

Euroconstructin ennusteen mukaan Suomen ja Tanskan kiinteistötekniikan projekti-markkinoiden odotetaan pysyvän heikkoina vuonna 2012. Uusinvestoinnit eivät ole juuri

lisääntyneet, koska liike- ja toimistorakentaminen on pysynyt vähäisenä. Prognoscentretin ennusteen mukaan Ruotsissa ja Norjassa projektimarkkinat kasvavat kohtuullisesti vuonna 2012. Toimitilarakentamisen arvioidaan lisääntyvän sekä Ruotsissa että Norjassa, mikä avaa YIT:lle uusia mahdollisuuksia. Talotekniikan markkinat ovat kuitenkin luonteeltaan jälkisykliset. Julkinen sektori tulee investoimaan edellisvuotta vähemmän uusiin rakennuksiin, kun maiden hallitukset pyrkivät tasapainottamaan budjettejaan.

Baltian maissa ja Venäjällä sekä projekti- että palvelumarkkinoiden arvioidaan kehittyvän ja kasvavan tasaisesti.

Elinkeinoelämän keskusliitto EK:n investointitiedustelun mukaan tehdasteollisuuden ja energiasektorin investoinnit Suomessa kasvavat hieman vuonna 2012. Investoinnit ovat ensisijaisesti kapasiteetin korvausinvestointeja ja laajennusinvestointien määrän arvioidaan pysyvän alhaisena. Teollisuuden kunnossapitomarkkinoiden arvioidaan pysyvän vakaina.

Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut

Keski-Euroopan kiinteistöteknisissä palveluissa sekä huolto- ja kunnossapitomarkkinoiden että uusinestoinneista riippuvaisten projektimarkkinoiden uskotaan kasvavan yhtä paljon. Huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnan osalta kasvulle on suotuisat edellytykset erityisesti Saksassa ja Itävallassa. Kiinteistötekniisten palveluiden markkinat Keskisessä Itä-Euroopassa (Puola, Tšekki ja Romania) ovat kehittymässä.

Talotekniikan uusinestoinnit ovat palanneet suhteellisen hyvälle tasolle YIT:n Keski-Euroopan toimintamaissa, mutta etenkin Saksassa, Itävallassa ja Puolassa. Markkinoiden epävarmuudesta huolimatta talotekniisten uusinestointien määrän arvioidaan kasvavan 1–2 prosenttia vuonna 2012.

Energiatehokkuuspalveluiden kysynnän kasvulle on edellytyksiä tulevana vuosina korkean energian hinnan ja tiukentuvan ympäristölainsäädännön myötä etenkin Itävallassa ja Saksassa. Teollisuusasiakkaiden investoinnit ovat hyvällä tasolla ja toimitilojen kysyntä on myös kasvanut vuonna 2011. Edellisen matalasuhdanteen aikana talotekniisten palveluiden markkinat Keskisessä Itä-Euroopassa pienenevät merkittävästi ulkomaisten investointien vähentymisen ja kotimaan markkinoiden vähäisen kysynnän vuoksi. Puolassa markkinan arvioidaan jatkavan toipumistaan, mutta Tšekissä markkinan arvioidaan parantuvan hitaasti.

Kiinteistötekniisten palvelujen markkinoilla toimii paljon pieniä yrityksiä ja markkinoiden konsolidoituminen tuo mahdollisuuksia yritysostoihin. YIT:n vahvuutena on laaja palveluvalikoima, ja mahdollisuus taata korkea palvelutaso asiakkailleen. YIT:n tavoitteena on olla Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa johtava tekniisten järjestelmien huoltaja.

Suomen rakentamispalvelut

Euroopan talousnäköymien heikentyminen on heijastunut epävarmuuden lisääntymisenä Suomen rakennusmarkkinoilla. VTT:n arvion mukaan rakentaminen supistuu noin 2 % vuonna 2012. Rakennusteollisuuden ennusteen mukaan alkuvuoden aikana rakentaminen pysyy kohtuullisen hyvällä tasolla jo käynnistettyjen hankkeiden ansiosta. Loppuvuoden aikana rakentaminen saattaa kuitenkin kääntyä laskuun.

Rakennusteollisuuden ennusteen mukaan Suomessa aloitetaan 27 000 asunnon rakentaminen vuonna 2012 (2011: 30 500). Valmiiden myymättömien asuntojen määrä on edelleen varsin alhainen. VTT:n tammikuussa julkaiseman selvityksen mukaan uusien asuntojen vuosittainen tuotantotarve on pitkällä aikavälillä 24 000–29 000 asuntoa. YIT:n tavoitteena on vahvistaa asemaansa maan johtavana asuntorakentajana.

Asuntokysyntää tukevat edelleen alhaiset korot, suhteellisen vakaa työllisyystilanne ja muuttoliike kasvukeskuksiin. Korkotason ennustetaan laskevan hieman vuonna 2012. Muuttoliike jatkuu Suomessa voimakkaana ihmisten muuttaessa yhä enemmän kasvukeskuksiin. Lisäksi väestön ja asuntokuntien määrä lisääntyy, koska maahanmuutto jatkaa kasvua ja yhden hengen talouksien määrä nousee.

YIT arvioi asuntojen hintatason pysyvän vakaana vuonna 2012. Rakennuskustannusten nousun arvioidaan tasaantuvan vuonna 2012.

VTT:n arvion mukaan toimistorakentaminen laskee noin 8–9 prosenttia vuoden 2012 aikana. Toimistojen vajaakäyttöasteet ovat edellisen taantuman jäljiltä vielä korkeahkolla tasolla, ja rakennuskanta pitää sisällään myös vanhaa toimistotilaa. YIT arvioi, että kysyntä kohdistuu moderneihin ja energiatehokkaisiin toimistoihin. VTT:n ennusteen mukaan liikerakentaminen kääntyy laskuun. Rakentamista pitää yllä vähittäiskaupan siirtyminen yhä suurempiin liikekiinteistöihin ja ulkomaisten kauppaketjujen laajentuminen Suomessa. Liiketilöiden vajaakäyttöasteet ovat varsin alhaiset. Euroopan velkakriisin aiheuttama riskinottohalukkuuden lasku saattaa näkyä toimitilamarkkinoiden uusinestointien tasossa vuonna 2012.

Infrarakentamisen arvioidaan kääntyvän vuonna 2012 maltilliseen nousuun ja erityisesti tierakentamisen volyymin arvioidaan piristyvän. Rata- ja metrorakentamisen arvioidaan jatkavan kasvuaan ainakin vuosien 2012–2013 ajan. Kalliorakentamisen markkinatilanteen arvioidaan pysyvän hyvänä kaivosinvestointien ja maanalaisten kalliouhuhintatöiden ansiosta. Teiden kunnossapitomarkkinan arvioidaan pysyvän vakaana ja uusien kilpailutusten avaavan YIT:lle mahdollisuuksia markkinaosuuden kasvattamiseen.

Kansainväliset rakentamispalvelut

Asuntorakentamisen määrän arvioidaan kasvavan Venäjällä vuonna 2012: Venäjän hallituksen arvion mukaan asuntoja rakennetaan noin 67 miljoonaa neliötä eli noin viisi prosenttia viime vuotta enemmän.

Moskova, Moskovan ympäristö ja Pietari muodostavat Venäjän suurimmat asunto-markkinat: näillä alueilla rakennetaan noin viidennes kaikista asunnoista. Vaikka asun- torakentaminen on kasvanut viime vuosina, on tietyillä alueilla edelleen pulaa uusista asunnoista. Asuntojen kysyntä on pysynyt hyvänä johtuen myös Venäjän vahvasta talouskehityksestä, hyvästä kuluttajaluottamuksesta ja asuntolainamarkkinan myön- teisestä kehityksestä. Asuntolainojen korot kääntyivät kuitenkin nousuun vuoden 2011 lopussa.

Tulevaisuudennäkymät ovat Venäjän asuntorakentamisessa hyvät. Asumisväljyys on vielä selvästi Länsi-Eurooppaa alhaisempi ja asuntojen kunto heikko, mikä luo tarpeen uusille laadukkaille asunnoille. Lisäksi asuntokuntien lukumäärän arvioidaan jatkavan kasvuaan ja keskiluokan osuuden väestöstä kasvavan. Asuntolainamarkkinoiden kehitty- minen Venäjälle on myös osaltaan lisännyt uusien asuntojen kysyntää. YIT on edesaut- tanut kuluttajien lainansaantia tekemällä laajaa yhteistyötä pankkien kanssa. YIT arvioi, että asuntojen hinnat nousevat Venäjällä vuonna 2012. YIT on Venäjän suurin länsi- mainen asuntorakentaja ja sen tavoitteena on edelleen vahvistaa markkina-asemaansa valituissa toimintakaupungeissa.

Toimitilarakentamisen volyymien odotetaan kasvavan maltillisesti vuonna 2012. Yksit- täisistä markkinoista suurin on Pietari, jossa YIT jatkaa edelleen Gorelovon teollisuus- puiston markkinointia ja myyntiä.

Baltian maissa asuntojen kysyntä on ollut nousussa johtuen parantuneesta kulutta- jaluottamuksesta ja työllisyystilanteesta. VTT arvioi, että vuonna 2012 valmistuvien asuntojen määrä nousee vuodesta 2011 noin 9 prosenttia 11 200:een.

VTT:n ennusteen mukaan vuonna 2012 asuntoaloitusten arvioidaan pysyvän edel- lisvuoden tasolla Tshekissä. Korot ja työttömyys ovat nousussa, mikä tyypillisesti heikentää asuntojen kysyntää. Slovakiassa asuntojen hintataso on pysynyt vakaana. VTT arvioi, että asuntoaloitukset jäävät alhaiselle tasolle vuonna 2012 johtuen myymättömien asuntojen suuresta määrästä. Asuntomarkkinoita tukee Slovakian hyvä talouskasvu ja alhaisena pysyneet korot.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

YIT sopi joulukuussa kahdesta yrityskaupasta Itävallassa. YIT ostaa sopimusten mukaan kylmälaiteratkaisuja ja -palveluita toimittavan P&P Kälteanlagenbau GmbH:n sekä ilmanvaihtoratkaisuja toimittavan WM Haustechnik GmbH:n osakekannat. P&P Kälte- anlagenbau GmbH:lla on noin 50 työntekijää ja sen liikevaihto vuonna 2010 oli noin 11 milj. euroa. WM Haustechnik GmbH:n vuotuinen liikevaihto on noin miljoona euroa. Itävallasta ostetut yhtiöt konsolidoidaan konsernilukuihin 1. 1. 2012 alkaen. Yhtiöiden arvioitu hankintahinta on 1,9 milj. euroa. Hankinnoista ei odoteta syntyvän liikearvoa.

YIT on tammikuussa 2012 ostanut Elektriska Installationer i Finspång AB:n ja Kraft- montage i Finspång AB:n koko osakekannan. Yhtiöillä on noin 20 työntekijää ja niiden yhteenlaskettu vuotuinen liikevaihto on noin 2 milj. euroa.

Hankintojen arvioitu yhteenlaskettu hankintahinta on noin 3,4 milj. euroa. Hankin- noista ei odoteta syntyvän liikearvoa.

Konsernin tuloslaskelma

Milj. euroa	Liite	2011	2010
Liikevaihto	2, 4, 5	4 382,1	3 787,6
Liiketoiminnan muut tuotot	6	14,6	9,6
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		128,8	-81,7
Valmistus omaan käyttöön		0,4	0,8
Aineiden ja tarvikkeiden käyttö		-1 343,0	-1 055,1
Ulkopuoliset palvelut		-1 107,7	-752,3
Henkilöstökulut	9	-1 357,2	-1 175,0
Liiketoiminnan muut kulut	7, 10	-478,8	-477,3
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	16	0,4	-0,5
Poistot ja arvonalentumiset	8	-39,6	-35,9
Liikevoitto		200,0	220,1
Rahoitustuotot		4,3	3,7
Kurssierot		-4,1	-7,3
Rahoituskulut		-24,9	-21,7
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	11	-24,8	-25,3
Voitto ennen veroja		175,2	194,8
Tuloverot	12	-50,2	-54,2
Tilikauden voitto		125,0	140,6
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		124,4	140,3
Määräysvallattomille omistajille		0,6	0,3
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	13	0,99	1,12
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa		0,99	1,12

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

Konsernin laaja tuloslaskelma

Milj. euroa	Liite	2011	2010
Tilikauden voitto		125,0	140,6
Muut konsernin kirjatut tuotot ja kulut			
Rahavirran suojaukset	30	-2,0	-1,0
- Laskennallinen vero		0,4	0,3
Myytavissä olevien sijoitusten käyvän arvon muutos	17	0,5	0,0
- Laskennallinen vero		-0,1	
Muuntoerot		-8,5	29,2
Muu muutos		-0,1	
Muut konsernin kirjatut tuotot ja kulut, yhteensä		-9,7	28,5
Konsernin laaja tulos		115,3	169,1
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		114,5	168,7
Määräysvallattomille omistajille		0,8	0,4

Konsernitase

Milj. euroa	Liite	2011	2010
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	14	110,8	106,7
Liikearvo	15	347,5	350,9
Muut aineettomat hyödykkeet	15	54,1	50,5
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	16	3,1	2,7
Myytävissä olevat sijoitukset	17	3,8	3,4
Saamiset	18	18,8	15,9
Laskennalliset verosaamiset	19	60,3	44,7
Pitkäaikaiset varat yhteensä		598,5	574,8
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	20	1 672,6	1 484,9
Myyntisaamiset ja muut saamiset	3, 21	1 017,4	871,1
Verosaamiset		9,9	18,1
Rahavarat	22	206,1	148,3
Lyhytaikaiset varat yhteensä		2 906,0	2 522,5
Myytävänä olevat omaisuuserät	35		19,8
VARAT YHTEENSÄ		3 504,5	3 117,1

Milj. euroa	Liite	2011	2010
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	23	149,2	149,2
Vararahasto		1,9	2,0
Muut rahastot		2,8	
Omat osakkeet		-9,7	-10,6
Muuntoerot		-23,4	-14,3
Arvonmuutosrahasto		-3,6	-2,4
Kertyneet voittovarot		801,5	756,1
		918,7	880,0
Määräysvallattomien omistajien osuus		2,5	2,9
Oma pääoma yhteensä		921,1	882,9
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	19	88,3	77,2
Eläkeveloitteet	24	26,5	26,9
Varaukset	25	54,1	49,5
Rahoitusvelat	26	522,9	504,6
Muut velat	27	47,9	10,3
Pitkäaikaiset velat yhteensä		739,9	668,4
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	27	1 350,1	1 200,1
Verovelat		17,6	18,7
Varaukset	25	52,2	45,2
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	26	423,6	284,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä		1 843,5	1 548,6
Myytävänä oleviin omaisuuseriin liittyvät velat	35		17,2
Velat yhteensä		2 583,3	2 234,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		3 504,5	3 117,1

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

Konsernin rahavirtalaskelma

Milj. euroa	2011	2010	Milj. euroa	Liite	2011	2010
Liiketoiminnan rahavirrat						
Tilikauden voitto	125,0	140,6				
Oikaisut:						
Poistot	39,6	35,9				
Muut liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	35,1	15,2				
Rahoitustuotot ja -kulut	24,8	25,3				
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot	-6,1	-0,4				
Verot	50,2	54,2				
Oikaisut yhteensä	143,5	130,3				
Käyttöpääoman muutokset:						
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-159,2	-77,3				
Vaihto-omaisuuden muutos	-196,3	60,3				
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	189,4	-135,5				
Käyttöpääoman muutos	-166,1	-152,4				
Maksetut korot	-34,3	-27,6				
Muut rahoituserät, netto	-5,3	-37,2				
Saadut korot	4,1	3,4				
Saadut osingot	0,1	0,1				
Maksetut verot	-49,7	-50,5				
Liiketoiminnan nettorahavirta	17,4	6,8				
Investointien rahavirrat						
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla			3		-8,9	-45,4
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin			14		-30,0	-19,9
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin			15		-9,0	-8,4
Myytävässä olevien sijoitusten hankinta					-0,1	-1,4
Tytäryritysten ja liiketoimintojen myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla			4		5,9	
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti					4,5	6,5
Myytävässä olevien sijoitusten myynti					2,7	0,0
Investointien nettorahavirta					-34,7	-68,5
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen						
					-17,3	-61,7
Rahoituksen rahavirrat						
Lainojen nostot			26		175,0	100,0
Lainojen takaisinmaksut			26		-157,4	-50,5
Lainasaamisten muutos					0,0	0,0
Lyhytaikaisten lainojen nettomuutos			26		139,4	34,2
Rahoitusleasingvelkojen maksut					-0,9	-0,1
Maksetut osingot ja muu varojen jako					-81,5	-51,2
Rahoituksen nettorahavirta					74,7	32,5
Rahavarojen muutos						
					57,4	-29,3
Rahavarat tilikauden alussa					147,6	173,1
Valuuttakurssien muutosten vaikutus					-0,2	3,8
Rahavarat tilikauden lopussa					204,8	147,6

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

Mlj. euroa	Liite	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä	
		Osake- pääoma	Vararahasto	Muut rahastot	Muuntoerot	Arvonmuu- tosrahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarat			Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2011		149,2	2,0	0,0	-14,3	-2,4	-10,6	756,1	880,0	2,9	882,9
Kauden laaja tulos											
Katsauskauden voitto								124,4	124,4	0,6	125,0
Muut laajan tuloksen erät:											
Rahavirran suojaukset	30										
– Laskennallinen vero								-2,0	-2,0		-2,0
– Laskennallinen vero								0,4	0,4		0,4
Myytavissä olevien sijoitusten käyvä arvon muutos	17										
– Laskennallinen vero								0,5	0,5		0,5
– Laskennallinen vero								-0,1	-0,1		-0,1
Muuntoerot								0,4	-8,7	0,2	-8,5
Muu muutos									-0,1		-0,1
Kauden laaja tulos yhteensä								124,9	114,5	0,8	115,3
Liiketoimet omistajien kanssa											
Osingonjako, 0,65 euroa/osake								-81,3	-81,3	-0,2	-81,5
Osakepalkitseminen	23							0,7	4,4		4,4
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä								-80,6	-76,9	-0,2	-77,1
Tytäryhtiöomistusosuuksien muutokset											
Tytäryrityksistä omistetun osuuden muutokset – ei muutosta määräysvallassa								1,0	1,0	-1,0	
Muutokset yrityshankinnoista										0,0	0,0
Tytäryhtiöomistusosuuksien muutokset								1,0	1,0	-1,0	0,0
Oma pääoma 31.12.2011		149,2	1,9	2,8	-23,4	-3,6	-9,7	801,5	918,7	2,5	921,1

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

Milj. euroa	Liite	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
		Osake- pääoma	Vara- rahasto	Muut rahastot	Muuntoerot	Arvonmuu- tosrahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot			
Oma pääoma 1.1.2010		149,2	1,7	11,6	-42,5	-1,7	-10,6	654,2	761,9	2,2	764,1
Kauden laaja tulos											
Katsauskauden voitto								140,3	140,3	0,3	140,6
Muut laajan tuloksen erät:											
Rahavirran suojaukset	30					-1,0			-1,0		-1,0
– Laskennallinen vero						0,3			0,3		0,3
Myytavissä olevien sijoitusten käyvä arvon muutos	17					0,0			0,0		0,0
Muuntoerot					28,2			0,9	29,1	0,1	29,2
Kauden laaja tulos yhteensä					28,2	-0,7		141,3	168,7	0,4	169,1
Liiketoimet omistajien kanssa											
Osingonjako, 0,40 euroa/osake								-50,5	-50,5	-0,8	-51,3
Osakeoptiot	23			-11,6				11,6			
Osakepalkitseminen	23							0,9	0,9		0,9
Siirto kertyneistä voittovaroista			0,3					-0,3			
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä			0,3	-11,6				-38,3	-49,7	-0,8	-50,5
Tytäryhtiöomistusosuuksien muutokset											
Tytäryrityksistä omistetun osuuden muutokset											
– ei muutosta määräysvallassa								-0,9	-0,9	0,9	
Muutokset yrityshankinnoista										0,1	0,1
Tytäryhtiöomistusosuuksien muutokset								-0,9	-0,9	1,1	0,1
Oma pääoma 31.12.2010		149,2	2,0	0,0	-14,3	-2,4	-10,6	756,1	880,0	2,9	882,9

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

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

1. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Konsernin perustiedot

YIT on kiinteistö- ja rakennusalan sekä teollisuuden palveluja tarjoava konserni. Konserniyhtiöt tarjoavat investointi- ja kunnossapitopalveluja kiinteistö- ja rakennuslalle sekä teollisuudelle ja asuntorakentamista kuluttajille. Päämarkkina-alueita ovat Pohjoismaat, Venäjä, Keski-Eurooppa ja Baltian maat. Konsernin liiketoimintasegmentit ovat Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut, Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut, Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut.

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

Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa Internet-osoitteesta www.yit.fi tai emoyhtiön pääkonttorista, osoitteesta Panuntie 11, 00620 Helsinki. YIT Oyj:n hallitus on hyväksynyt konsernitilinpäätöksen julkaistavaksi 1. helmikuuta 2012. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös oikeus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti, ja sitä laadittaessa on noudatettu EU:n komission 31. 12. 2011 mennessä hyväksymiä IAS/IFRS-standardeja ja SIC ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaisia ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyt menettelyt mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyt standardit ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisölaainsäädännön mukaiset. Tilinpäätös on laadittu tuhansina euroina. Vuosikertomuksessa tiedot esitetään miljoonina euroina pyöristäen yksittäiset luvut ja loppusummat miljooniksi, mistä johtuen yhteenlas-kuissa saattaa esiintyä pyöristyseroja.

Konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta myytävissä olevia rahoitusvaroja, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja ja -velkoja, käypään arvoon arvostettuja johdannaisopimuksia sekä YIT:n osakkeen käypään arvoon perustuvia osakepohjaisen kannustinjärjestelmän kulukirjauksia.

Standardien muutosten tai tulkintojen soveltaminen 1. 1. 2011 alkaen

1. 1. 2011 käyttöön otettujen standardien tai tulkintojen vaikutukset konserniraportointiin ovat olleet seuraavat:

- **IAS 24 (uudistettu): Lähipiiriä koskevat tiedot tilinpäätöksessä.** Uudistetussa standardissa on selkeytetty ja yksinkertaistettu lähipiirin määritelmää, ja julkiseen valtaan yhteydessä olevilta yhteisöiltä on poistettu vaatimus kaikkien julkisen vallan tai muiden julkiseen valtaan yhteydessä olevien yhteisöjen kanssa toteutuneiden liiketoimien yksityiskohtien esittämisestä. Muutoksella ei ole ollut vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- **IAS 32 (muutos): Liikkeeseen laskettujen oikeuksien luokittelu.** Muutos koskee sellaisten liikkeeseen laskettujen oikeuksien kirjanpitokäsittelyä, jotka ovat muun kuin liikkeeseenlaskijan toimintavaluutan määräisiä. Tiettyjen ehtojen täytyessä tällaiset oikeudet luokitellaan nyt omaksi pääomaksi riippumatta siitä, missä valuutassa toteutushinta on määritetty. Aiemmin tällaiset oikeudet käsiteltiin johdannaisvelkoina. Muutoksella ei ole ollut vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- **IFRIC 14 (muutos): Etukäteen suoritettujen vähimmäisrahastointivaatimukseen perustuvat maksut.** Muutos täsmentää IFRIC 14 -säännöksiä. Käyttöänotolla ei ole ollut vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- **IFRIC 19: Rahoitusvelkojen kuolettaminen oman pääoman ehtoisilla instrumenteilla.** Tulkinta selventää kirjanpitokäsittelyä sellaisissa tilanteissa, joissa velan ehdot neuvotellaan uudelleen, ja uusien ehtojen seurauksena velka maksetaan liikkeeseen lasketuilla omilla oman pääoman ehtoisilla instrumenteilla. IFRIC 19 vaatii voiton tai tappion kirjaamista tilikauden tulokseen, kun velka on suoritettu laskemalla liikkeeseen omia oman pääoman ehtoisia instrumentteja. Kirjattavan voiton tai tappion määrä on rahoitusvelan kirjanpitoarvon ja liikkeeseen laskettujen oman pääoman ehtoisten instrumenttien käyvän arvon erotus. Käyttöänotolla ei ole ollut vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- **Improvements to IFRSs – muutokset:** Yhdeksi kokonaisuudeksi kerätyt pienet ja vähemmän tärkeät muutokset eri standardeihin, jotka julkaistiin heinäkuussa 2010. Kokonaisuuteen kuuluu 7 standardia tai tulkintaa, ja muutosten

vaikutukset vaihtelevat standardeittain. Muutoksilla ei ole ollut olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Tytäryritykset

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

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

Osakkuusyrietykset

Konsernitilinpäätös sisältää osakkuusyrietykset, joissa YIT-konsernin osuus äänivallasta on 20–50 % tai konsernilla on muutoin huomattava vaikutusvalta, mutta ei määräysvaltaa. Osakkuusyrietykset on yhdistelty konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Jos konsernin osuus osakkuusyrietyksen tappioista ylittää kirjanpitoarvon, ei kirjanpitoarvon ylittäviä tappioita yhdistellä, ellei konserni ole sitoutunut osakkuusyrietyksen velvoitteiden täyttämiseen. Realisoitumattomat voitot konsernin ja osakkuusyrietyksen välillä on eliminoitu konsernin omistussosuuden mukaisesti. Osakkuusyrietyssijoitus sisältää hankinnasta syntyneen liikearvon, jolle on tehty arvonalentumistestaus.

Yhteisyrietykset

Yhteisyrietykset ovat yrityksiä, joissa YIT-konserni käyttää toisten osapuolten kanssa yhteistä määräysvaltaa. YIT-konsernin osuudet yhteisyrietyksissä yhdistellään pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Osuus yhteisyrietyksessä kirjataan alun perin hankintamenuon, ja arvoa oikaistaan tämän jälkeen tapahtuneella muutok-sella konsernin osuudessa yhteisessä määräysvallassa olevan yksikön nettovaralli-suudesta. Konserni kirjaa tulosvaikutteisesti osuuden yksikön voitosta tai tappi-osta. Realisoitumattomat voitot konsernin ja yhteisyrietyksen välillä eliminoidaan konsernin omistussosuuden mukaisesti.

Liiketoimet määräysvallattomien omistajien kanssa

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

Kun määräysvalta lakkaa, mahdollinen jäljelle jäävä osuus arvostetaan käypään arvoon ja kirjanpitoarvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan. Lisäksi mahdollisia aiemmin laajan tuloksen eriin kirjattuja määriä käsitellään realisoituneina, ja ne siirretään tulovaikutteisiksi. Jos omistussosuus vähenee niin, että määräysvalta kuitenkin edelleen säilyy, vain tämä suhteellinen osuus aiemmin laajan tuloksen eriin kirjatusta määrästä siirretään määräysvallattomille omistajille kuuluvaan omaan pääomaan.

Konserni on soveltanut uutta laatimisperiaatetta määräysvallattomien omista-jien kanssa 1. 1. 2010 tai sen jälkeen toteutuneisiin liiketoimiin. Aiemmin luovu-tuksista määräysvallattomille omistajille aiheutui tulosvaikutteisia voittoja tai tappioita, ja hankinnoista seurasi liikearvon kirjaaminen. Kun osakkeista luovu-tiin kokonaan tai osaksi, suhteellinen osuus oman pääoman rahastoista kirjattiin tulosvaikutteisesti. Määräysvallan lakatessa jäljelle jäänyt osuus arvostettiin hankintamenuon. Uutta laatimisperiaatetta on sovellettu ei-takautuvasti, aiemmin esitettyjä erä ei ole oikaistu.

Ulkomaan rahan määräisten erien muuntaminen

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

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu toimintavaluutan määräi-sinä käyttäen tapahtumapäivän kurssia tai, jos erät on arvostettu uudelleen,

arvostuspäivän kurssia. Kurssivoitot ja -tappiot, jotka syntyvät liiketapahtumiin liittyvistä maksuista ja ulkomaan rahan määräisten varojen ja velkojen muuttamisesta tilinpäätöspäivän kurssiin, merkitään tuloslaskelmaan. Lainoihin ja rahavaroihin liittyvät kurssivoitot ja -tappiot esitetään tuloslaskelmassa omalla eräänä rahoitustuotoissa ja -kuluissa. Kaikki muut kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät vastaaviin eriin liikevoiton yläpuolella. Ei-monetaariset erät arvostetaan pääasiassa tapahtumapäivän kurssiin. Käypään arvoon arvostettavien ei-monetaaristen erien kurssimuutos arvostetaan osana käyvän arvon muutosta.

Ulkomaisten konserniyritysten tilinpäätösten muuntaminen

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

Ulkomaisiin yksikköihin tehtyjen nettosijoitusten ja niiden kaltaisiksi luokiteltujen erien muuntamisesta ja tällaisten nettosijoitusten suojaamiseksi määritetyistä instrumenteista syntyvät kurssierot kirjataan oman pääoman muuntoeroihin konsernitilinpäätöstä laadittaessa. Kun tytäryritys myydään, kertyneet muuntoerot kirjataan tuloslaskelmaan osana myyntivoittoa tai -tappiota. Muuntoerot, jotka ovat syntyneet ennen 1. 1. 2004, on kirjattu kertyneisiin voittovaroihin IFRS-siirtymän yhteydessä. Niitä ei myöskään kirjata tytäryrityksen myynnin yhteydessä tuloslaskelmaan.

Ulkomaisen yksikön hankinnasta syntynyt liikearvo ja hankittujen varojen ja velkojen oikaisu käypiin arvoihin on käsitelty kyseisen ulkomaisen yksikön varoina ja velkoina ja muunnettu tilinpäätöspäivän kurssiin. Ennen 1. 1. 2004 tapahtuneiden hankintojen liikearvot ja käyvän arvon oikaisu on kirjattu euromääräisinä.

Konsernitilinpäätöksen laadinnassa käytetyt valuuttakurssit

1 EUR =	Tuloslaskelma 1-12/2011	Tase 31. 12. 2011	Tuloslaskelma 1-12/2010	Tase 31. 12. 2010
CZK	24,591	25,787	25,2910	25,061
DKK	7,4506	7,4342	7,4471	7,4535
EEK			15,6466	15,6466
HUF	279,78	314,58	275,34	277,95
MYR	4,2555	4,1055	4,1896	4,0950
NOK	7,7929	7,7540	8,0056	7,8000
PLN	4,1196	4,4580	3,9951	3,9750
RUB	40,8816	41,765	40,2718	40,82
SEK	9,0289	8,9120	9,5447	8,9655
SGD	1,7490	1,6819	1,7640	1,7136
USD	1,3918	1,2939	1,3463	1,3362
LVL	0,7028	0,7028	0,7028	0,7028
LTL	3,4528	3,4528	3,4528	3,4528

Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet on arvostettu poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuun.

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

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

Hyödykkeiden jäännösarvo ja taloudellinen vaikutusaika tarkistetaan jokaisessa tilinpäätöksessä ja tarvittaessa oikaistaan kuvastamaan taloudellisen hyödyn odotuksissa tapahtuneita muutoksia. Aineellisten hyödykkeiden käytöstä poistamisesta ja luovutuksista syntyvät myyntivoitot ja -tappiot sisältyvät liiketoiminnan muihin tuottoihin tai liiketoiminnan muihin kuluihin.

Julkiset avustukset

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

Sijoituskiinteistöt

YIT-konsernilla ei ole sijoituskiinteistöiksi luokiteltavaa omaisuutta.

Liikearvo

Liikearvo on määrä, jolla luovutettu vastike, määräysvallattomien omistajien osuus ja aiemmin omistettu osuus yhteenlaskettuna ylittävät hankitun tytäryrityksen yksilöitävissä olevan nettovarallisuuden. Ennen 31. 12. 2009 tapahtuneet hankinnat on kirjattu aikaisemman IFRS-normiston mukaisesti, ja ennen 1. 1. 2004 tapahtuneet hankinnat on kirjattu aiemman tilinpäätösnormiston mukaisesti. Liikearvo testataan vuosittain arvonalentumisen varalta. Tätä tarkoitusta varten liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoon vähennettynä arvonalentumisilla. Arvonlennukset kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi. Myytyyn yritykseen liittyvän liikearvon kirjanpitoarvo vaikuttaa myyntivoittoon ja -tappioon.

Muut aineettomat hyödykkeet

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

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

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

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

Muiden aineettomien hyödykkeiden poistoajat ovat seuraavat:

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

Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentuminen

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

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

kerrytettävissä oleva rahamäärä on muuttunut arvonalentumistappion kirjaamisajankohdasta. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää kuin mikä johtaisi kirjanpitoarvoon, joka hyödykkeellä olisi, jos ei olisi kirjattu arvonalentumistappioita. Liikearvosta kirjattua arvonalentumistappiota ei peruta. Kerrytettävissä olevan rahamäärän laskeminen edellyttää arvioiden käyttämistä. Lisätietoja arvonalentumistestauksesta on esitetty liitetiedossa 15.

Vaihto-omaisuus

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

Vuokrasopimukset

Konserni vuokralleottajana

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

Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut jäävät vuokralle antajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettavat vuokrat kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan tasaerinä

vuokra-ajan kuluessa. Saadut kannustimet vähennetään maksetuista vuokrista hyödyn ajallisen jakautumisen perusteella.

Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

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

Työsuhde-etuedet

Eläkevelvoitteet

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

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

Osakeperusteiset maksut

Konsernilla on voimassa avainhenkilöilleen osakepohjainen kannustinjärjestelmä. Mahdollinen palkkio maksetaan YIT Oyj:n osakkeiden ja rahan yhdistelmänä asetettujen taloudellisten tavoitetasojen saavuttamisen perusteella. Omana

pääomana maksettava, osakkeiden myöntämiseen liittyvä kulu kirjataan henkilöstökuluihin ja omaan pääomaan. Kulu perustuu YIT Oyj:n osakkeen markkinahintaan myöntämispäivänä, ja se jaksotetaan kuluksi kannustinohjelman mukaisille sitouttamisvuosille. Rahana maksettava palkkio perustuu YIT Oyj:n osakkeen käypään arvoon tilinpäätöshetkellä, ja sitä jaksotetaan kuluksi henkilöstökuluihin ja lyhytaikaisiin velkoihin rahaosuuden maksupäivään saakka.

Asetetut tavoitetasot liikevaihdolle ja sijoitetun pääoman tuotolle ovat muita kuin markkinaperusteisia ehtoja, joiden perusteella konserni arvioi tulevien myönnettävien osakepohjaisten kannustimien määrää. Konserni päivittää aina tilinpäätöshetkellä ennusteensa tulevien kannustimien määrästä, ja muutokset edelliseen ennusteeseen kirjataan henkilöstökuluihin ja omaan pääomaan tai lyhytaikaisiin velkoihin.

Irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet

Irtisanomisetuuksia maksetaan, kun konserni lopettaa henkilön työsuhteen ennen normaalia eläkkeellejääntiä. Irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet kirjataan kuluksi, kun konserni on sitoutunut peruuttamattomasti lopettamaan työntekijöiden työsuhteen yksityiskohtaisen, asianmukaisen suunnitelman mukaisesti. Suomessa varaus kirjataan, kun YT-neuvottelujen aloittamisesta on ilmoitettu. Lisäksi kirjataan kuluksi etuudet, joita konserni on tarjonnut irtisanomisten yhteydessä mahdollisesti vapaaehtoisten irtisanoutumisten edistämiseksi. Etuudet, jotka erääntyvät maksettavaksi yli 12 kuukauden kuluttua tilinpäätöspäivästä, diskontataan nykyarvoonsa. Irtisanottujen henkilöiden etuuksiin liittyvät erilaisten säännösten perusteella todennäköisesti syntyvät muut velat on arvioitu tilinpäätöshetkellä ja kirjattu kuluksi ja velaksi.

Varaukset

Varaus kirjataan, kun konsernilla on aikaisemman tapahtuman seurauksena oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite, maksuveloitteen toteutuminen on todennäköistä, ja veloitteen suuruus on arvioitavissa luotettavasti. Varaukset arvostetaan veloitteen kattamiseksi vaadittavien menojen nykyarvoon. Jos osasta veloitetta on mahdollista saada korvaus joltakin kolmannelta osapuolelta, korvaus kirjataan erilliseksi omaisuuseräksi, mutta vasta siinä vaiheessa, kun korvauksen saaminen on käytännössä varmaa. Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun veloitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt. Takuuvarauksen ja rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu kokemukseräiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta. Uudelleenjärjestelyvaraus kirjataan, kun konserni on laatinut yksityiskohtaisen uudelleenjärjestelysuunnitelman ja aloittanut suunnitelman toimeenpanon tai tiedottanut asiasta. Konsernin jatkuvaan toimintaan liittyvistä menoista ei kirjata varauksia. Ehdollinen velka on aikaisempien tapahtumien seurauksena syntynyt

mahdollinen velvoite, jonka olemassaolo varmistuu vasta, kun konsernin määräysvallan ulkopuolella oleva epävarma tapahtuma realisoituu. Ehdolliseksi velaksi katsotaan myös sellainen olemassa oleva velvoite, joka ei todennäköisesti edellytä maksuveloitteen täyttämistä tai jonka suuruutta ei voida määrittää luotettavasti. Ehdollinen velka esitetään liitetietona.

Tuloverot

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

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

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

Rahoitusvarat ja rahoitusvelat

Rahoitusvarojen luokittelu ja kirjaukset

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

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

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

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

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

Lainat ja muut saamiset

Lainat ja muut saamiset koostuvat lainasaamisista sekä myyntisaamisista ja tietyistä muista saamisista. Lainasaamiset ovat lyhytaikaisia, jos eräpäivä on enintään 12 kuukautta tilinpäätöspäivän jälkeen, muutoin ne ovat pitkäaikaisia. Ne kirjataan alun perin käypään arvoon ja arvostetaan myöhemmin jaksotettuun hankintamenoön käyttäen efektiivisen koron menetelmää vähennettynä mahdollisilla arvonalentumisilla. Muutokset kirjataan tuloslaskelmaan rahoitustuottoihin tai -kuluihin.

Myyntisaamiset ja muut saamiset ovat lyhytaikaisia, jos niiden eräpäivä on enintään 12 kuukautta tilinpäätöspäivän jälkeen, muutoin ne ovat pitkäaikaisia. Ne

kirjataan alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenoön efektiivisen koron menetelmällä vähennettynä mahdollisilla arvonalentumisilla. Muutokset kirjataan liiketoiminnan muihin tuottoihin tai kuluihin.

Myytävissä olevat sijoitukset

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

Rahavarat

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

Rahoitusvarojen arvonalentuminen

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

Myytävissä oleviin sijoituksiin luokiteltuihin osakesijoituksiin kirjataan arvonalennustappio, kun niiden arvo on alentunut merkittävästi tai pitkittyneesti alle hankintameno. Tällöin omaan pääomaan kertynyt tappio siirretään omasta pääomasta tuloslaskelmaan. Myytävissä oleviksi sijoituksiksi luokiteltuihin

oman pääoman ehtoiisiin sijoituksiin tehtyä arvonalentumistappiota ei peruta tuloslaskelman kautta.

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

Rahoitusvelat

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

Konsernin rahoitusvelat luokitellaan seuraaviin ryhmiin:

Rahoitusvelat jaksotettuun hankintamenoön efektiivisen koron menetelmällä

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

Rahoitusvelkoihin sisältyvät myös perustajaurakoinnista aiheutuvat velat rahoitusyhtiöille myydyistä urakkasaamisista. Rahoitusyhtiöille mydyt urakkasaamiset esitetään laina-aikanaan lyhytaikaisissa rahoitusveloissa siltä osin, kun ne liittyvät omaperustaiseen asuntotuotantoon tai luovutuksen mukaan tuloutettavaan toimitilatuotantoon. Asunto-osakeyhtiöiden ottamat ulkopuoliset rahalaitoslainat on huomioitu velkana siltä osin, kun ne kohdistuvat myymättömiin osakkeisiin.

Konserni ryhtyi soveltamaan 1. 1. 2010 alkaen omaperustaisen asuntojen tuloutuksessa IFRIC 15 tulkintaohjetta, jonka mukaan mydyt omaperustaiset asunnot tuloutetaan kohteen valmistuttua. Tämän seurauksena rahoituslaitoksille

rakennusaikana mydyt urakkasaatavat, jotka liittyvät asuntotuotantoon tai luovutuksen mukaan tuloutettavaan toimitilatuotantoon, raportoidaan jatkossa kokonaisuudessaan taseen korollisessa velassa. Aikaisemmassa raportoinnissa vastaava velkaosa rakennusaikaisista myydyistä urakkasaatavista on käsitelty taseen ulkopuolisena eränä.

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

Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvelat

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

Johdannaisinstrumenttien käyvät arvot ja suojauslaskenta

Johdannaisen käyvät arvot vastaavat niitä hintoja, jotka konserni joutuisi maksamaan tai saisi, jos se purkaisi johdannaisopimuksen. Valuuttatermiinisopimusten käypä arvo määritetään käyttäen tilinpäätöspäivän noteerattuja termiinkursseja. Koronvaihtosopimusten käypä arvo on määritetty tulevien rahavirtojen nykyarvon perusteella, ja muiden korkojohdannaisen käypä arvo perustuu markkinoilla vallitseviin olosuhteisiin ja yleisesti hyväksytyihin hinnoittelumalleihin. Hyödykejohdannaisen käypä arvo on määritetty markkinoilla vallitsevaan keskihintaan.

Suojauslaskennassa olevat johdannaiset, jotka täyttävät IAS 39:n mukaiset suojauslaskennan ehdot, merkitään taseeseen käypään arvoonsa päivänä, jolloin konsernista tulee sopimusosapuoli. Konsernissa on suojauslaskentaa sovellettu vaihtuvakorkoisten lainojen viitekoron muutoksilta suojautumiseen (rahavirran suojaus). Konserni dokumentoi suojaussuhteen alussa kohteen ja suojausinstrumenttien välisen suhteen ja arvioi suojaussuhteen tehokkuuden. Suojaussuhteen tehokkuutta tarkastellaan vähintään jokaisena raportointipäivänä. Rahavirran suojauksen ehdot täyttävien johdannaisen tehokkaan osuuden käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään oman pääoman

suojausrahastossa verovaikutus huomioiden. Omaan pääomaan kertyneet voitot ja tappiot siirretään tulokseen rahoitustuottoihin tai -kuluihin niillä tilikausilla, joilla suojauskohde vaikuttaa tulokseen. Kun rahavirran suojaukseksi hankittu suojausinstrumentti erääntyy tai se myydään tai kun suojauslaskennan soveltamisedellytykset eivät enää täyty, suojausinstrumentista kertynyt voitto tai tappio jää omaan pääomaan siihen asti, kunnes ennakoitu liiketoimi toteutuu. Kuitenkin, jos ennakoitun suojatun liiketoimen ei enää odoteta toteutuvan, omaan pääomaan kertynyt voitto tai tappio kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti.

Omat osakkeet

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

Tuloutusperiaatteet

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

Myydyt tavarat ja palvelut

YIT-konserni suunnittelee, rakentaa ja myy asuntoja ja toimitiloja sekä kehittää ja ylläpitää infrastruktuuria. Lisäksi YIT-konserni tarjoaa kiinteistötekniisiä palveluja sekä teollisuuden huolto- ja ylläpitopalveluita. Tuotot tavaroiden myynnistä kirjataan, kun tavaroiden omistamiseen liittyvät merkittävät riskit, edut ja määräysvalta ovat siirtyneet ostajalle. Tuotot lyhytaikaisista palveluista kirjataan silloin, kun palvelu on suoritettu.

Pitkäaikaiset palvelusopimukset ja rakennusurakat

Pitkäaikaiset palvelusopimukset ja rakennusurakat kirjataan tuotoiksi valmistusasteen perusteella, kun liiketoimen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Pitkäaikaisten palvelusopimusten valmistusaste määritellään kuhunkin liiketoimeen liittyen tarkasteluhetken mennessä suoritetusta työstä johtuvien menojen osuutena hankkeen arvioiduista kokonaismenoista. Pitkäaikaiset rakennusurakat kirjataan tuotoiksi rakentamisen valmistusasteen ja myyntiasteen tulosta saatavan prosentin mukaan. Menot, joiden määrä ylittää tuloutusasteen mukaisen menojen määrän aktivoidaan vaihto-omaisuuden keskeneräiseen työhön. Vuokravastuuvelvoitteita sisältävien rakennusprojektien tulot tuloutetaan valmistusasteen, myyntiasteen ja vuokrausasteen tulosta saatavan prosentin mukaisesti. Vuokravastuuvelvoitteita käsitellään hankkeen kuluna. Vuokravastuuvaraus tehdään, kun rakennusprojektin jäljellä oleva tulouttamaton kate alittaa jäljellä olevan vuokravastuun määrän.

Konserni voi myös toteuttaa tietyn määrätyn rakennusurakan ja pitkäaikaisen palvelusopimuksen työyhteenliittymän kautta. Työyhteenliittymä ei ole riippumaton juridinen yksikkö, vaan sen osapuolena olevalla yhtiöllä on sopimuksen mukainen suora vastuu sen toiminnasta ja velvoitteista. Työyhteenliittymän kautta toteutettavat rakennusurakat ja palvelusopimukset sisältyvät ao. konserniyhtiön raportointiin ja kirjataan tuotoiksi valmistusasteen mukaan konserniyhtiön osuuden perusteella.

Omaperustaiset asunto- ja toimitilahankkeet

Omaperustaiset asuntohankkeet tuloutetaan 1.1.2010 alkaen kohteen valmistuttua eli kun se on luovutettavissa ostajalle. Valmistuneesta hankkeesta tuloutetaan myyntiastetta vastaava osuus.

Omaperustaisissa toimitilahankkeissa tuloutustapa arvioidaan sopimusehtojen perusteella hankekohtaisesti. Mydyt hankkeet tuloutetaan joko hankkeen rakentamisen käynnistyttyä tai kohteen valmistuttua. Hankkeen tuloista ja menoista tuloutetaan osuus, joka saadaan periaatteella valmiusaste kerrottuna myyntiasteella kerrottuna vuokrausasteella. YIT myy omaperustaiset toimitilahankkeet sijoittajille tavallisesti ennen hankkeen rakentamisen käynnistymistä tai rakentamisen alkuvaiheen aikana.

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

Korot ja osingot

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

Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut

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

Liikearvon arvioitu arvonalentuminen

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

Testauksessa kerrytettävissä olevat rahamäärät on arvioitu suhteessa eri ajanjaksoihin ja laskelmien herkkyyttä on analysoitu mm. diskonttauskoron, kannattavuuden ja jäännösarvojen kasvutekijän muutoksien osalta. Nämä analyysit ja tarkastelut eivät ole antaneet aihetta arvonalentumiskirjauksiin. Konsernin liikearvojen määrä 31. 12. 2011 oli 347,5 milj. euroa.

Pitkäaikaisten osatuloutettavien sopimusten tuloutus

Pitkäaikaisten palvelusopimusten ja rakentamissopimusten tuloutukseen sisältyvistä arvioista johtuen, tilikausittain esitetty osatuloutettu liikevaihto ja tulos vain harvoin vastaavat lopullisen kokonaistuloksen tasaista jakautumista projektin ajalle. Kun tuloutus perustuu osatuloutukseen, hankkeiden lopputulosta arvioidaan säännöllisesti ja luotettavasti. Hankkeiden kokonaistuloksen laskenta sisältää arvioita sekä hankkeen loppuunsaattamiseksi tarvittavien kokonaiskustannusten että myyntihintojen kehitymisestä. Mikäli arviot pitkäaikaishankkeen lopputulemasta muuttuvat, muutetaan tuloutettua myyntiä ja voittoa sillä raportointikaudella, jolloin muutos on ensi kertaa tiedossa ja arvioitavissa. Kun on todennäköistä, että hankkeen valmiiksi saamisen tarvittavat kokonaismenot ylittävät hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi. Pitkäaikaisten palvelusopimusten ja rakentamissopimusten osatuloutettu liikevaihto vuonna 2011 oli 3 367,2 milj. euroa, ja se on 77% konsernin liikevaihdosta (Liite 5).

Tuloverot

Konserni on tuloverotuksen kohteena useassa eri maassa. Tuloverojen kokonaismäärän arvioiminen koko konsernin tasolla edellyttää merkittävää harkintaa, joten lopullisen veron määrään liittyy epävarmuutta. Laskennalliset verosaamiset olivat 60,3 milj. euroa ja laskennalliset verovelat 88,3 milj. euroa (Liite 19).

Varaukset

Varausten kirjaamiseen liittyy arvioita todennäköisyyteen ja määrään liittyen. Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun veloitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt. Takuuvarauksen ja rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta. Varaukset yhteensä 31. 12. 2011 olivat 106,4 milj. euroa (Liite 25).

Eläke-etuudet

Eläkevelvoitteiden nykyarvo riippuu useista eri vakuutusmatemaattisista tekijöistä sekä käytetystä diskonttokorosta. Oletusten ja diskonttokoron muutokset vaikuttavat eläkevelvoitteiden kirjanpitoarvoon. Diskonttauskorkona on käytetty yritysten liikkeelle laskemien korkealaatuisten joukkovelkakirjalainojen markkinatuottoa tai valtion velkasitoumusten korkoa sille valuutalle, jossa etuudet toteutuvat. Käytetty viitekoron maturiteetti vastaa olennaisilta osin laskettavan eläkevastuun maturiteettia. Muut oletukset perustuvat vakuutusmatemaattisiin tilastoihin sekä vallitseviin markkinaolosuhteisiin. Eläkevelvoitteiden määrä 31. 12. 2011 oli 26,5 milj. euroa (Liite 24).

Vaihto-omaisuus

Konserni arvioi tilinpäätöshetkellä vaihto-omaisuuden mahdollista epäkuranttia parhaan arvionsa mukaisesti. Arviot perustuvat jatkuvaan ja systemaattiseen seurantaan. Tonttivaranto arvostetaan hankintamenoon, ja arvoa pienennetään vain, mikäli arvioidaan, että tontille rakennettava kohde myydään tontin hinnan ja rakennuskustannusten summaa alhaisempaan hintaan. Johto on arvioinut tuottotasoja 3–4 vuoden ennusteperiodin ajalle. Keskeneräisen työn arvo 31. 12. 2011 oli 792,8 milj. euroa, valmiiden kohteiden arvo 158,2 milj. euroa ja tonttivarannon arvo 643,8 milj. euroa (Liite 20).

Myyntisaamiset

Konserni kirjaa luottotappion tai luottotappiovarauksen saamisista, joista ei todennäköisesti tulla saamaan suoritusta. Luottotappioksi kirjaamisessa sovelletaan konsernin myyntisaamisten arvostusperiaatetta, kirjauksiin sisältyy arviointia ja harkintaa. Arvio perustuu aikaisemmin toteutuneisiin luottotappioihin, luotonvalvonnan kokemukseen, asiakaskohtaisiin selvityksiin sekä taloudellisiin olosuhteisiin arviointihetkellä. Myyntisaamisten tasearvo 31. 12. 2011 oli 574,5 milj. euroa (Liite 21).

Arvio uusien standardien ja tulkintaohjeiden vaikutuksesta tulevaisuudessa

IASB on julkaissut seuraavat uudet tai uudistetut standardit ja tulkinnat, joita konserni ei ole vielä soveltanut tai joita EU:n komissio ei ole vahvistanut tilinpäätöksen hyväksymispäivään mennessä. Konserni ottaa ne käyttöön ensimmäisen kerran vuoden 2012 tilinpäätöksessään tai myöhemmin.

- **IAS 12 (muutos): Laskennalliset verot:** IAS 12 vaati aikaisemmin yhteisöä arvioimaan, mikä osa taseessa käypään arvoon arvostetun erän kirjanpitoarvosta on kerrytettävissä jatkuvasta käytöstä (kuten vuokratuottoina) ja mikä osa omaisuuserän myynnistä. Muutoksen mukaan tiettyjen käypään arvoon arvostettujen omaisuuserien kirjanpitoarvon oletetaan lähtökohtaisesti kertyvän omaisuuserän

myynnistä. Oletus soveltuu laskennallisiin veroihin, jotka syntyvät sijoituskiinteistöistä, aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä ja aineettomista hyödykkeistä, jotka arvostetaan käyvän arvon mallilla tai uudelleenarvostusmallilla. Muutoksella ei tule olemaan vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

- **IFRS 7 (muutos): Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot. Taseesta pois kirjaaminen.** Muutos edellyttää lisäliitetietoja siirretyistä rahoitusvaroista syntyvistä riskipositioista. Muutos laajentaa yksityiskohtaiset liitetietovaatimukset koskemaan myös sellaisia rahoitusvarojen siirtoja, jotka on pystytty kirjaamaan pois taseesta kokonaisuudessaan, mutta joihin siirtäjällä on edelleen säilynyt jatkuva intressi. Muutos saattaa lisätä tilinpäätöksessä tulevaisuudessa annettavia liitetietoja. Konserni ottaa standardin käyttöön aikaisintaan vuoden 2012 tilinpäätöksessään. Konsernin johto on selvittämässä standardin vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- **IFRS 9: Rahoitusvarat – luokittelu ja arvostaminen.** IFRS 9:n rahoitusvarojen luokittelua ja arvostamista koskeva osuus julkaistiin marraskuussa 2009. Se on ensimmäinen vaihe prosessissa, jonka tarkoituksena on korvata IAS 39 ”Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen” uudella standardilla. IFRS 9 sisältää uudenlaisia vaatimuksia rahoitusvarojen luokittelusta ja arvostuksesta, ja se tulee todennäköisesti vaikuttamaan rahoitusvarojen kirjanpitokäsittelyyn konsernissa. Konserni ottaa standardin käyttöön aikaisintaan vuoden 2013 tilinpäätöksessään. Konsernin johto on selvittämässä standardin vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- **IFRS 9: Rahoitusvarat – luokittelu ja arvostaminen:** IFRS 9 -standardin toinen osio julkaistiin lokakuussa 2010. Se täydentää marraskuussa 2009 julkaistua rahoitusvarojen luokittelua ja arvostamista koskevaa IAS 39 -standardin uudistuksen ensimmäistä vaihetta. Uuden standardin mukaan rahoitusvelkojen kirjaamisen ja arvostamisen tulisi pysyä samana paitsi niiden rahoitusvelkojen osalta, joihin sovelletaan käyvän arvon optiota. Konserni ottaa standardin käyttöön aikaisintaan vuoden 2013 tilinpäätöksessään. Konsernin johto on selvittämässä standardin vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- **IFRS 10 Konsernitilinpäätös ja IAS 27 (muutos) Erillistilinpäätös:** Uusi konsernitilinpäätösstandardi muuttaa määräysvallan käsitettä ja saattaa muuttaa sitä, yhdistelläänkö yhteisöt ja erityistä tarkoitusta varten perustetut yksiköt konsernitilinpäätökseen vai ei. Muutos edellyttää johdon harkintaa määräysvallan arvioinnissa sekä laajempia liitetietoja. Konserni ottaa standardin käyttöön aikaisintaan vuoden 2013 tilinpäätöksessään. Konsernin johto on selvittämässä standardin vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- **IFRS 11 Yhteisjärjestelyt ja IAS 28 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä (uudistettu):** Sisältää ohjeistusta siitä, kuinka yhteisjärjestelyjä käsitellään. Käsittely pohjautuu järjestelystä johtuviin oikeuksiin ja velvoitteisiin eikä

sen oikeudelliseen muotoon. Yhteisjärjestelyjä on kahdentyyppisiä: yhteiset toiminnot ja yhteisyritykset. Yhteisen toiminnon osapuolilla on järjestelyn varoihin liittyviä oikeuksia ja järjestelyä koskevia velvoitteita, ja siten se käsittelee kirjanpidossaan osuutensa varoista, veloista, tuotoista ja kuluista. Yhteisyrityksessä osapuolilla on oikeuksia järjestelyn nettovarallisuuteen, ja ne käsittelevät osuuttaan pääomaosuusmenetelmällä. Yhteisyritysten suhteellinen yhdistely ei ole enää sallittua. Konserni ottaa standardin käyttöön aikaisintaan vuoden 2013 tilinpäätöksessään. Konsernin johto on selvittämässä standardin vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

- **IFRS 12 Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä:** Uusi standardi kokoa konsernitilinpäätöstä koskevat liitetietovaatimukset. Se lisää liitetietovaatimuksia mm. yrityksistä, joissa on määräysvallattomia omistajia tai joissa määräysvallan arvioinnissa on käytetty harkintaa tai jotka on perustettu erityistä tarkoitusta varten. Konserni ottaa standardin käyttöön aikaisintaan vuoden 2013 tilinpäätöksessään. Konsernin johto on selvittämässä standardin vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- **IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen:** Standardi antaa yhden mallin käyvän arvon määrittämiseksi sovellettavaksi kaikkien IFRS-standardien kohdalla. Konserni ottaa standardin käyttöön aikaisintaan vuoden 2013 tilinpäätöksessään. Konsernin johto on selvittämässä standardin vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- **IAS1 (muutos) Muiden laajan tuloksen erien esittäminen:** Muut laajan tuloksen erät ryhmitellään jatkossa niihin, jotka siirretään myöhemmin tulosvaikutteisesti ja niihin, joita ei koskaan siirretä tulosvaikutteiseksi. Konserni ottaa standardin käyttöön aikaisintaan vuoden 2013 tilinpäätöksessään. Konsernin johto on selvittämässä standardin vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- **IAS19 (uudistettu) Työsuhde-etuudet:** Uudistettu standardi sisältää muutoksia etuus pohjaisten eläkkeiden kirjaamiseen. Ns. putkimenetelmä poistuu, ja kaikki vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjataan välittömästi laajan tuloksen eriin. Taseeseen merkitään eläkkeistä syntynyt täysimääräinen nettovelka tai -saaminen. Varojen odotettu tuotto lasketaan käyttämällä samaa diskonttokorkoa kuin eläkevelvoitteen nykyarvoa laskettaessa. Uuden standardin käyttöön-otto purkaa kerralla ns. putkimenetelmän ansioista syntyneet kirjaamattomat vakuutusmatemaattiset voitot tai tappiot laajan tuloksen eriin ja lisää taseessa esitettävää eläkevelkaa. Tuloslaskelmaan kirjattava eläkekulu saattaa kasvaa, jos aikaisemmin käytetty varojen odotettu tuotto on ollut korkeampi kuin diskonttokorko. Konserni ottaa standardin käyttöön aikaisintaan vuoden 2013 tilinpäätöksessään. Konserni on selvittämässä vaikutuksia, joita käyttöönotolla tulee olemaan ainakin eläkekulujen, eläkevelkojen ja oman pääoman raportointiin.
- **IFRIC 20 Pintamaan poistamisesta aiheutuvat menot avolouhoksen tuotantovaiheessa:** Tulkinnalla ei ole vaikutusta konserniraportointiin.

- **IFRS 7 (muutos) Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot – Rahoitusvaroihin kuuluvan erän ja rahoitusvelan vähentäminen toisistaan.** Muutos laajentaa nykyisiä liitetietovaatimuksia niin, että yhteisöjen tulee antaa numeerista tietoa taseessa nettomääräisesti esitetyistä rahoitusinstrumenteista sekä niistä rahoitusinstrumenteista, jotka ovat 'master netting' tai vastaavanlaisen sopimusjärjestelyn alaisia huolimatta siitä, että ne on esitetty taseessa bruttomääräisinä.
- **IAS 32 (muutos) Rahoitusvaroihin kuuluvan erän ja rahoitusvelan vähentäminen toisistaan.** Muutos koskee epäjohtonmukaisuutta nykykäytännössä sovellettaessa ohjeistusta siitä, milloin rahoitusvarat ja -velat voidaan esittää taseessa nettomääräisesti IAS 32:n mukaan. Muutos antaa lisäohjeistusta siihen, että oikeus rahoitusvarojen ja -velkojen kuittaamiseen tulee olla mahdollista 'joka päivä' tarkoittaen, että se ei voi olla riippuvainen jostain tulevasta tapahtumasta. Lisäksi molempien osapuolten tulee olla mahdollista toteuttaa erien netotus normaalissa liiketoiminnassa, maksujen laiminlyönnin tapahduttua sekä konkurssitilanteessa. Lisäksi muutoksella tarkennetaan ohjeistusta siitä, milloin tietyt bruttomääräisesti toteutettavat maksujärjestelyt vastaavat IAS 32:n mukaisia nettomääräisen toteutuksen ehtoja.

2. Segmenttitiedot

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

YIT-konsernin toimialat muuttuivat 1.3.2011 alkaen siten, että Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimiala jakautui kahteen toimialaan: Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut ja Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut. YIT-konsernin neljä toimialaa ja raportoitavat toimintasegmentit ovat olleet 1.3.2011 alkaen Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut, Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut, Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut. Segmenttien liiketoiminta muodostuu seuraavasti:

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut

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

Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut

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

Suomen rakentamispalvelut

- Kerrostalot, pientalot ja vapaa-ajan ratkaisut.
- Teiden, katujen ja kiinteistöjen kunnossapito.
- Rakennusinvestoinnit, korjausrakentamis- ja kiinteistökehityshankkeet sekä infrarakentamishankkeet.

Kansainväliset rakentamispalvelut

- Kerrostalot, pientalot ja vapaa-ajan ratkaisut. Kiinteistöjen kunnossapito.
- Rakennusinvestoinnit, korjausrakentamis- ja kiinteistökehityshankkeet.

Muut segmentit

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

Segmenttietojen laskentaperiaatteet

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut ja Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialojen raportointi johdolle perustuu YIT-konsernin laskentaperiaatteisiin. Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialojen raportointi YIT-konsernin johtoryhmälle eroaa YIT-konsernin laskentaperiaatteista omaperustaisen asunto- ja toimitilarakentamisen tuloutuksen osalta. Omaperustainen asunto- ja toimitilarakentaminen tuloutetaan rakentamisen valmiusasteen ja kohteen myyntiasteen tulon perusteella, ns. osatuloutusperiaatetta noudattaen. YIT-konsernin laskentaperiaatteen mukaan tuloutus tehdään kohteen valmistuessa luovutukseen perustuen. Tästä syystä Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut -segmenttien raportointi eroaa konserniraportoinnista liikevaihdon, tuloksen ja pääomaerien raportoinnin osalta.

Vuonna 2011 siirryttiin raportoimaan aiemmin segmenteille kohdistettujen varojen ja velkojen sijasta niiden operatiivinen sijoitettu pääoma ja tälle pääomalle laskettava toimialan operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (%). Tunnuslukuja raportoidaan säännöllisesti konsernin johdolle. Operatiivinen sijoitettu pääoma on määritetty seuraavasti:

- Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet
- Liikearvo
- Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä sekä myytävissä olevat sijoitukset
- Vaihto-omaisuus
- Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset (pl. veroihin, korkoihin ja voitonjakoon liittyvät erät)
- = Segmentin varat

- Varaukset
- Ostovelat
- Saadut ennakot
- Muut korottomat velat (pl. veroihin, korkoihin ja voitonjakoon liittyvät erät)
- = Segmentin velat

Segmentin varat – Segmentin velat = Operatiivinen sijoitettu pääoma

Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto, %
= $\frac{\text{Segmentin liikevoitto} + \text{liikevoittoon sisältyvät korot}}{\text{Operatiivinen sijoitettu pääoma keskimäärin}} \times 100$

Liiketoiminnalliset segmenttiedot 2011

Milj. euroa	Pohjois-Euroopan kiinteistö- tekniset palvelut	Keski-Euroopan kiinteistö- tekniset palvelut	Suomen rakentamis- palvelut	Kansainväliset rakentamis- palvelut	Muut segmentit ja eliminoinnit	Segmentteille kohdistetut erät yhteensä
Segmentin tuotot	2 097,6	779,3	1 226,9	489,2	65,4	4 658,3
Konsernin sisäiset tuotot	-63,2	-0,3	-1,9	-4,2	-63,9	-133,6
Segmentin tuotot ulkoisilta asiakkailta	2 034,4	779,0	1 224,9	485,0	1,5	4 524,7
Osuudet osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0		0,1	0,3		0,4
Liikevoitto segmentit/konserni	78,8	33,3	111,6	37,2	-20,4	240,5
Liikevoittoon sisältyvät:						
Poistot	-15,4	-4,8	-0,2	-4,7	-14,5	-39,6
Varausten muutos	1,7	3,4	-5,3	-11,3	0,1	-11,5
Segmentin varat	914,4	341,9	867,2	794,3	71,6	2 989,4
Segmentin varoihin sisältyvät:						
Investoinnit	14,0	1,9	0,1	8,8	23,9	48,7
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	0,1		0,5	2,6		3,1
Segmentin velat	541,5	269,8	308,7	192,1	-31,7	1 280,4

Liiketoiminnalliset segmenttiedot 2010

Milj. euroa	Pohjois-Euroopan kiinteistö- tekniset palvelut	Keski-Euroopan kiinteistö- tekniset palvelut	Suomen rakentamis- palvelut	Kansainväliset rakentamis- palvelut	Muut segmentit ja eliminoinnit	Segmentteille kohdistetut erät yhteensä
Segmentin tuotot	1 803,6	550,2	1 102,0	470,6	56,6	3 983,0
Konsernin sisäiset tuotot	-71,0	-0,5	-1,9	-7,1	-55,4	-136,0
Segmentin tuotot ulkoisilta asiakkailta	1 732,6	549,6	1 100,0	463,5	1,2	3 847,0
Osuudet osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0		0,0	-0,5		-0,5
Liikevoitto segmentit/konserni	88,7	16,4	108,1	34,7	-18,7	229,1
Liikevoittoon sisältyvät:						
Poistot	-15,0	-3,0	-0,2	-3,9	-13,8	-35,9
Varausten muutos	8,3	-21,7	-0,9	0,3	0,0	-14,0
Segmentin varat	797,7	353,0	737,6	768,4	75,2	2 731,9
Segmentin varoihin sisältyvät:						
Investoinnit	17,8	74,8	0,1	19,0	18,0	129,8
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	0,1		0,4	2,3		2,7
Segmentin velat	508,5	301,5	318,3	107,4	-19,8	1 215,8

Segmenttitietojen täsmäykset

Milj. euroa	Konserni 2011	Konserni 2010
Liikevaihdon täsmäytys		
Liikevaihto, segmenttiraportointi	4 524,7	3 847,0
IFRIC 15 -muunnos	-142,6	-59,4
Liikevaihto, konserni	4 382,1	3 787,6
Tilikauden voiton täsmäytys		
Liikevoitto, segmenttiraportointi	240,5	229,1
Kohdistamattomat erät:		
Rahoitustuotot ja -kulut	-24,8	-25,3
Voitto ennen veroja, segmenttiraportointi	215,8	203,8
Verot	-58,0	-57,7
Määräysvallattomien omistajien osuus	-1,0	-0,6
Tilikauden voitto, segmenttiraportointi	156,7	145,5
IFRIC 15 -muunnos:		
Liikevoitto	-40,5	-9,0
Laskennalliset verot	7,8	3,5
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,4	0,3
Tilikauden voitto, konserni	124,4	140,3
	Konserni 2011	Konserni 2010
Milj. euroa		
Varat		
Segmenteille kohdistetut varat yhteensä	2 989,4	2 731,9
Kohdistamattomat erät:		
Rahat ja pankkisaamiset	206,1	148,3
Veroihin liittyvät erät	57,1	52,3
Rahoituserien jaksotukset	9,0	5,5
Varat yhteensä, segmenttiraportointi	3 261,6	2 937,9
IFRIC 15 -muunnos:		
Vaihto-omaisuus	324,5	224,0
Muut lyhytaikaiset saamiset	-94,6	-55,4
Laskennalliset verosaamiset	13,1	10,6
Varat yhteensä, konserni	3 504,5	3 117,1

Milj. euroa	Konserni 2011	Konserni 2010
Velat		
Segmenteille kohdistetut velat yhteensä	1 280,4	1 215,8
Kohdistamattomat erät:		
Korolliset velat	848,1	681,0
Veroihin liittyvät erät	114,1	99,2
Rahoituserien jaksotukset	22,2	15,3
Velat yhteensä, segmenttiraportointi	2 264,8	2 011,3
IFRIC 15 -muunnos:		
Korolliset lyhytaikaiset velat	98,4	108,1
Muut lyhytaikaiset velat	228,3	118,1
Laskennalliset verovelat	-8,3	-3,2
Velat yhteensä, konserni	2 583,3	2 234,2

Maantieteelliset tiedot

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

Milj. euroa	2011 Tuotot ulkoisilta asiakkailta	2011 Pitkä- aikaiset varat	2010 Tuotot ulkoisilta asiakkailta	2010 Pitkä- aikaiset varat
Suomi	1 774,4	192,8	1 444,1	230,5
Ruotsi	732,7	58,2	576,3	41,1
Norja	519,2	95,5	467,3	94,6
Saksa	629,5	86,3	396,3	90,1
Muu Keski-Eurooppa	155,4	41,7	154,0	44,3
Venäjä	292,2	19,8	513,6	13,8
Tanska	166,7	12,2	141,3	14,5
Baltian maat	96,5	13,5	59,8	5,0
Muu Eurooppa	0,8		17,9	
Muut maat	14,7	0,0	17,1	0,0
Konserni yhteensä	4 382,1	519,9	3 787,6	534,0

3. Hankitut liiketoiminnot

Hankitut liiketoiminnot vuonna 2011

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimiala hankki Ruotsissa NNE Pharmaplan AB:n puhdastilaliiketoiminnan tammikuussa, teollisuuden putkistotöitä tarjoavan Orab i Sydost AB:n huhtikuussa, Johnson Controlsin Commercial Refrigeration -kylmäliiketoiminnan sekä ilmanvaihtoon liittyviä palveluja tarjoavan Frisk Ventilation AB:n toukokuussa, MISAB Sprinkler & VVS AB:n sekä Sakari Timonen liiketoiminnan heinäkuussa ja Mercur VVS -yhtiöt syyskuussa. Lokakuussa Kansainväliset rakentamispalvelut -toimiala hankki Jekaterinburgissa, Venäjällä Isännöinti- ja kiinteistöhuolto-yhtiö OOO Upravljajushaja Kompanija Olimpin koko osakekannan. Hankintojen yhteenlasketut hankintahinnat ovat 9,5 milj. euroa. Hankinnoilla vahvistetaan paikallista markkinaosuutta ja nettovarallisuuden ylittävä hankintahinta allokoidaan kokonaisuudessaan asiakaskantaan.

Hankitun nettovarallisuuden muodostuminen ja liikearvo

Milj. euroa	2011
Maksettu vastike	
Käteisvarat	9,5
Vastike yhteensä	9,5
Hankintaan liittyvät menot, kirjattu kuluksi liiketoiminnan muihin kuluihin	0,3

Hankituista varoista ja vastattavaksi otetuista veloista kirjatut määrät

Milj. euroa	2011
Rahavarat	0,6
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,9
Asiakkuudet	11,7
Vaihto-omaisuus	0,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	10,6
Laskennalliset verovelat netto	-1,1
Ostovelat ja muut velat	-13,6
Yksilöitävissä oleva nettovarallisuus yhteensä	9,5

Milj. euroa	2011
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,0
Liikearvo	0,0
Kokonaisarvo	9,5
Liikevaihto, joka sisältyy kauden tuloslaskelmaan	7,8
Voitto, joka sisältyy kauden tuloslaskelmaan	-0,2
Liikevaihto, jos olisi yhdistelty vuoden alusta	12,1
Voitto, jos olisi yhdistelty vuoden alusta	0,3

Lisäksi YIT kasvatti tammikuussa omistusosuutensa ZAO YIT Moskoviasa 92,08 prosentista 94,08 prosenttiin.

Hankitut liiketoiminnot vuonna 2010

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

Caverion GmbH:n osakkeiden lopullinen hankintahinta oli 73,0 milj. euroa ja se on suoritettu kokonaan käteisenä. Hankittujen yksilöitävissä olevien aineettomien oikeuksien käypä arvo on noin 4,4 milj. euroa. Myytävänä olevien omaisuuserien käypä arvo oli alustavasti noin 2,6 milj. euroa (netto) ja myyntisaamisten käypä arvo alustavasti noin 35,8 milj. euroa. Liikearvoa hankinnasta syntyi alustavan laskelman mukaan noin 59,9 milj. euroa.

Johdon arvion mukaan liikearvon syntyminen perustuu Caverion-konsernin yhtiöiden tuomasta toimintaverkostosta, henkilöstön osaamisesta ja markkinaosuudesta Keski-Euroopan markkinoilla sekä liiketoiminnan uudelleen suuntaamisella hankituissa yksiköissä pitkäjänteisiin palvelusopimuksiin ja huolto- ja kunnossapitopalveluihin. Merkittäviä synergiaetuja nähdään saavutettavan yhtenäistettävistä toimintamalleista, laajentuvasta palveluvalikoimasta ja hankintatoimesta.

Myytävänä olleiden omaisuuserien realisoitunut myyntihinta vuoden 2011 aikana oli 2,7 milj. euroa. Myyntisaamisten lopullinen käypä arvo oli 37,7 milj. euroa. Vastaavasti hankinnan lopulliseksi liikearvon määräksi muodostui 57,9 milj. euroa.

Hankitun nettovarallisuuden muodostuminen ja liikearvo

Milj. euroa	Alustava 2010	Lopullinen 2011
Maksettu vastike		
Käteisvarat	73,0	73,0
Vastike yhteensä	73,0	73,0
Hankintaan liittyvät menot, kirjattu kuluiksi liiketoiminnan muihin kuluihin	1,9	1,9

Hankituista varoista ja vastattavaksi otetuista veloista kirjatut määrät

Milj. euroa	Alustava 2010	Lopullinen 2011
Rahavarat	48,0	48,0
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	7,8	7,8
Tilaukanta	4,4	4,4
Kilpailukieltokorvaus	0,0	0,0
Myytävänä olevat omaisuuserät	19,8	19,9
Vaihto-omaisuus	6,4	6,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	116,7	118,7
Laskennalliset verovelat netto	-0,6	-0,6
Eläkevelvoitteet	-11,7	-11,7
Lainat	-0,3	-0,3
Ostovelat ja muut velat	-160,8	-160,8
Myytävänä olevaan omaisuuserään liittyvät velat	-17,2	-17,2
Yksilötävissä oleva nettovarallisuus yhteensä	12,7	14,7
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,4	0,4
Liikearvo	59,9	57,9
Kokonaisarvo	73,0	73,0

Milj. euroa	Alustava 2010	Lopullinen 2011
Liikevaihto, joka sisältyy kauden tuloslaskelmaan	173,4	173,4
Voitto, joka sisältyy kauden tuloslaskelmaan	6,6	6,6
Liikevaihto, jos olisi yhdistelty vuoden alusta	454,2	454,2
Voitto, jos olisi yhdistelty vuoden alusta	8,7	8,7

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

Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla YIT teki 12. 8. 2010 sopimuksen slovakialaisen rakennusliikkeen Reding a.s.:n ostamisesta. Reding on asunto- ja toimitalorakentamiseen keskittynyt rakennusliike. Yhtiön palveluksessa on 150 työntekijää. Kauppa astui voimaan 7. 10. 2010, kun Slovakian kilpailuvirasto oli hyväksynyt osakekaupan ja muut sopimuksen ehdot olivat täyttyneet. YIT hankki 70 prosentin osuuden yhtiön osakekannasta. YIT on lisäksi sitoutunut lunastamaan loput 30 prosenttia myyjältä vaiheittain vuoteen 2016 mennessä. Myyjä jatkaa yhtiön toimitusjohtajana. Reding a.s. on yhdistelty YIT-konserniin 7. 10. 2010 lähtien 100 prosentin osuudella.

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

Hankitun nettovarallisuuden muodostuminen ja liikearvo

Milj. euroa	2010
Maksettu vastike	
Käteisvarat	23,1
Ehdollinen vastike	3,0
Vastike yhteensä	26,1
Hankintaan liittyvät menot, kirjattu kuluksi liiketoiminnan muihin kuluihin	0,6

Hankituista varoista ja vastattavaksi otetuista veloista kirjatut määrät

Milj. euroa	2010
Rahavarat	2,6
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4,8
Aineettomien hyödykkeiden kohdistukset	16,4
Vaihto-omaisuus	12,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	19,8
Laskennalliset verovelat netto	-1,8
Eläkeveloitteet	0,0
Lainat	-2,2
Ostovelat ja muut velat	-25,4
Yksilöitävissä oleva nettovarallisuus yhteensä	26,1
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,0
Liikearvo	0,0
Kokonaisarvo	26,1

Tammikuussa 2010 YIT kasvatti omistusosuutensa YIT Donissa 78 prosentista 100 prosenttiin ja heinäkuussa 2010 YIT CityStroissa 65 prosentista 75 prosenttiin.

4. Myydyt liiketoiminnot

Myydyt liiketoiminnot 2011

Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimiala luopui Unkarin liiketoiminnoista ja myi kolme tytäryhtiötä Unkarissa 31. 5. 2011. Yhtiöt tulivat YIT:n omistukseen Keski-Euroopan yrityshankinnoissa 2008 ja 2010. Keski-Eurooppaan kohdistuvasta liikearvosta vähennettiin 1,4 milj. euroa Unkarin liiketoimintaan liittyvänä.

Myytyjen liiketoimintojen osuudet liikevaihdosta, tuloksesta ja rahavirroista olivat seuraavat

Milj. euroa	2011
Liikevaihto	4,7
Liiketoiminnan kulut	-4,1
Liiketoiminnan voitto	0,6
Rahoituskulut	0,0
Voitto ennen veroja	0,6
Verot	0,0
Voitto verojen jälkeen	0,5
Saatu rahana	12,2
Myyntin suorat kulut	-0,6
Myydyt yksikön rahavarat	-5,7
Rahavirtavaikutus	5,9

Myytyjen liiketoimintojen vaikutus konsernin varoihin ja velkoihin oli

Milj. euroa	2011
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,1
Aineettomat hyödykkeet	0,0
Liikearvo	1,4
Vaihto-omaisuus	0,2
Myynti- ja muut saamiset	3,4
Rahavarat	5,7
Varat yhteensä	10,7
Laskennalliset verovelat	0,0
Ostovelat ja muut velat	3,7
Velat yhteensä	3,7
Nettovarallisuus	7,0

Liiketoiminnot myytiin 12,2 milj. eurolla. Nettovarojen arvo myyntihetkellä oli 7,0 milj. euroa, joten myyntivoitoksi ennen verovaikutusta tuli 5,2 milj. euroa. Myyntivoitto verovaikutuksen huomioonottamisen jälkeen on 5,2 milj. euroa. Myyntivoitto on esitetty liiketoiminnan muissa tuotoissa.

Myydyt liiketoiminnot 2010

Vuonna 2010 konsernissa ei myyty liiketoimintoja.

5. Pitkäaikaishankkeet

Milj. euroa	2011	2010
Tilikaudella tuotoiksi kirjatut tulot pitkäaikaishankkeista	3 367,2	2 423,2
Keskeneräisten hankkeiden kertyneet toteutuneet menot ja kirjatut voitot vähennettynä kirjatuilla tappioilla tilikauden loppuun mennessä	2 315,0	2 483,5
Saamiset pitkäaikaishankkeista	339,3	246,0
Saadut ennakot	181,1	200,2

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

6. Liiketoiminnan muut tuotot

Milj. euroa	2011	2010
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	1,0	0,6
Myytyt liiketoiminnot	5,2	
Vuokratuotot	3,2	3,0
Muut	5,2	6,0
Yhteensä	14,6	9,6

7. Liiketoiminnan muut kulut

Milj. euroa	2011	2010
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntitappiot	0,1	0,2
Vuokrat	137,1	116,4
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	16,9	13,1
Projektien muut muuttuvat kulut	169,3	220,4
Matkakulut	59,4	40,5
IT-kulut	21,7	15,5
Kiinteistökulut	18,2	18,4
Muut kiinteät kulut	56,1	53,0
Yhteensä	478,8	477,3

Tilintarkastajille maksetut palkkiot

Milj. euroa	2011	2010
PricewaterhouseCoopers		
Tilintarkastus	1,2	1,2
Todistukset ja lausunnot	0,0	0,0
Veroneuvonta	0,3	0,3
Muut palkkiot	0,1	0,7
Yhteensä	1,7	2,2

8. Poistot ja arvonalentumiset

Milj. euroa	2011	2010
Poistot hyödykeryhmittäin		
Aineettomat hyödykkeet		
Hankintojen kohdistukset	10,5	7,7
Muut aineettomat hyödykkeet	5,2	4,3
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	2,0	1,9
Koneet ja kalusto	16,7	17,2
Koneet ja kalusto, rahoitusleasing	0,8	0,7
Muut aineelliset hyödykkeet	4,4	4,1
Yhteensä	39,6	35,9

9. Henkilöstökulut

Milj. euroa	2011	2010
Palkat	1 107,6	980,4
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	95,6	90,0
Eläkekulut, etuuspohjaiset järjestelyt	8,8	4,9
Muut työsuhteen päättymisen jälkeiset kulut	0,1	0,1
Osakeperusteinen palkitseminen	3,4	3,9
Muut henkilösivukulut	141,7	95,7
Yhteensä	1 357,2	1 175,0

Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella

Milj. euroa	2011	2010
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	16 008	15 562
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	3 640	2 617
Suomen rakentamispalvelut	3 433	3 172
Kansainväliset rakentamispalvelut	2 761	2 617
Muut	403	349
Yhteensä	26 245	24 317

Tiedot johdon palkoista ja palkkioista sekä muista työsuhte-etuuksista ja osakeomistuksista esitetään liitetiedossa 34 Lähipiiritapahtumat.

10. Tutkimus- ja kehittämismenot

Konsernin tutkimus- ja kehittämismenot olivat 20,1 milj. euroa vuonna 2011 ja 17,5 milj. euroa vuonna 2010. Pääosa tutkimus- ja kehittämismenoista syntyy konsernin projektitoiminnan osana ja ne kirjataan projektiin kuluksi.

11. Rahoitustuotot ja -kulut

Milj. euroa	2011	2010
Rahoitustuotot		
Osinkotuotot myytävissä olevista sijoituksista	0,1	0,1
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	3,9	3,4
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti		
kirjattavien varojen ja velkojen käyvän arvon muutos	0,1	0,1
Muut rahoitustuotot lainoista ja muista saamisista	0,2	0,1
Rahoitustuotot yhteensä	4,3	3,7
Rahoituskulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatusta lainoista ¹⁾	-24,8	-21,9
Korkokulut pankeille / rahoitusyhtiöille myydyistä saatavista	-5,1	-2,6
Korkokulut factoring-veloista		-0,2
Muut rahoituskulut jaks. hankintamenoön kirjatusta veloista	-3,5	-2,4
Korkokulut ei-suojauslaskennassa olevista korkojohdannaisista	-1,1	-1,7
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti		
kirjattavien varojen ja velkojen käyvän arvon muutos	-2,3	-0,8
Korkokulut rahoitusleasingisopimuksista	-0,3	-0,2
Rahoituskulut	-37,1	-29,6
Ehdot täyttävien omaisuuserien korkokulujen aktivointi ²⁾	12,2	8,0
Rahoituskulut yhteensä	-24,9	-21,7
Valuuttakurssivoitot	33,6	89,6
Valuuttakurssitappiot	-37,8	-97,0
Valuuttakurssierot, netto ³⁾	-4,1	-7,3
Rahoituskulut, netto	-24,8	-25,3

¹⁾ Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatusta lainoista sisältää suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisien korkokuluja 2,3 milj. euroa (4,0 milj. euroa vuonna 2010).

²⁾ Korkokulujen aktivointi perustuu konsernin lainasalkun efektiivisten korkojen painotettuun keskiarvoon. Valuuttakohtaisissa kertoimissa on huomioitu kurssisuojausten vaikutus.

³⁾ Valuuttakurssitappiot aiheutuivat pääasiassa ruplariskin suojaamisesta realisoituneesta ruplan ja euron välisestä korkoerosta.

12. Tuloverot

Tuloverot tuloslaskelmassa

Milj. euroa	2011	2010
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	56,4	45,1
Edellisten tilikausien verot	0,9	1,9
Laskennalliset verot	-7,1	7,2
Tuloverot yhteensä	50,2	54,2

Konsernin tuloslaskelmaan kirjatut tuloverot eroavat suomalaisen yhtiön verokannan 26 % mukaisesta tuloverosta seuraavasti:

Milj. euroa	2011	2010
Voitto ennen veroja	175,2	194,8
Verot laskettuna kotimaan verokannalla (26 %)	45,6	50,7
Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	2,0	-0,8
Verovapaat tulot ja vähennyskelvottomat kulut	1,2	2,7
Osakkuus- ja yhteisyritysten nettotulos	-0,1	0,1
Verokantojen muutosten vaikutus laskennallisiin veroihin ¹⁾	-0,4	0,1
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö		-0,1
Tilikauden tappioista kirjaamattomat verot	1,0	0,7
Laskennallisten verojen uudelleenarviointi	0,0	-1,1
Edellisten tilikausien verot	0,9	1,9
Verot tuloslaskelmassa	50,2	54,2

¹⁾ Vaikuttaa verokannan muutos Suomessa 26 %:sta 24,5 %:iin vuonna 2012.

13. Osakekohtainen tulos

	2011	2010
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, milj. euroa	124,4	140,3
Osakkeiden painotettu lukumäärä tilikauden aikana, milj. kpl	125,2	125,1
Osakekohtainen tulos, euroa/osake	0,99	1,12

Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten kantaosakkeiden osakkeiksi muuttamisesta johtuva laimentava vaikutus. Laimennusvaikutusta ei syntynyt vuosina 2011 ja 2010.

	2011	2010
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, milj. euroa	124,4	140,3
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana, milj. kpl	125,2	125,1
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo laimennusvaikutuksella oikaistun osakekohtaisen tuloksen laskemiseksi, milj. kpl	125,3	125,1
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa/osake	0,99	1,12

14. Aineelliset hyödykkeet

2011	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Kesken-eräiset hankinnat	Yhteensä
Milj. euroa						
Hankintameno 1. 1.	4,2	45,9	214,8	28,8	0,5	294,2
Kurssierot	0,0	-0,2	-0,2	-0,1	0,0	-0,5
Lisäykset	0,0	4,6	18,4	2,5	4,8	30,4
Liiketoimintojen hankinta			0,9			0,9
Vähennykset	0,0	-1,9	-3,1	-0,7	-0,2	-5,9
Liiketoimintojen myynnit		0,0	0,0	-0,1		-0,1
Siirrot muiden omaisuuserien välillä		0,2	2,3	0,5	-2,2	0,8
Hankintamenot 31. 12.	4,2	48,6	233,1	30,9	3,0	319,7
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1. 1.		-22,8	-151,4	-13,2		-187,5
Kurssierot		0,1	0,1	0,1		0,2
Poistot		-2,0	-17,5	-4,4		-23,9
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot		0,2	1,6	0,4		2,2
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31. 12.		-24,6	-167,3	-17,1		-209,0
Kirjanpitoarvo 1. 1.	4,2	23,1	63,3	15,6	0,5	106,7
Kirjanpitoarvo 31. 12.	4,2	24,0	65,8	13,8	3,0	110,8

2010	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Kesken-eräiset hankinnat	Yhteensä
Milj. euroa						
Hankintameno 1. 1.	3,1	43,9	196,8	21,7	0,0	265,6
Kurssierot	0,0	0,6	3,1	0,6	0,0	4,3
Lisäykset		2,3	16,6	3,2	2,2	24,4
Liiketoimintojen hankinta	1,0	1,7	4,3	5,2	0,0	12,4
Vähennykset		-2,7	-6,9	-1,9	-1,7	-13,2
Siirrot muiden omaisuuserien välillä		0,0	0,8	0,0	0,0	0,8
Hankintamenot 31. 12.	4,2	45,9	214,8	28,8	0,5	294,2
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1. 1.		-21,9	-133,8	-10,1		-165,8
Kurssierot		-0,2	-2,2	-0,2		-2,5
Poistot		-1,9	-17,9	-4,1		-23,9
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot		1,1	2,4	1,2		4,7
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31. 12.		-22,8	-151,4	-13,2		-187,5
Kirjanpitoarvo 1. 1.	3,1	22,0	63,1	11,6	0,0	99,8
Kirjanpitoarvo 31. 12.	4,2	23,1	63,3	15,6	0,5	106,7

Rahoitusleasingsovimukset

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyy rahoitusleasingsovimuksilla hankittua omaisuutta seuraavasti:

Koneet ja kalusto, miljoona euroa	2011	2010
Hankintameno 1. 1.	14,0	11,4
Muuntoero	0,0	0,8
Lisäykset	0,3	2,3
Vähennykset	-0,8	-0,5
Kertyneet poistot	-12,1	-11,5
Kirjanpitoarvo 31. 12.	1,5	2,6

Aineellisista hyödykkeistä ei ole kirjattu arvonalentumistappioita vuonna 2011 eikä vuonna 2010. Saadut julkiset avustukset ovat vähäisiä ja ne on kirjattu hankintameno vähennykseksi.

15. Aineettomat hyödykkeet

2011

Milj. euroa	Liikearvo	Hankintojen kohdistukset	Muut aineettomat hyödykkeet	Ennakkomaksut	Muut aineettomat hyödykkeet yhteensä
Hankintamenot 1. 1.	350,9	52,1	55,5	7,6	115,2
Lisäykset		0,3	2,7	5,9	8,9
Liiketoimintojen hankinta		11,7			11,7
Vähennykset	-3,4	-3,6	-0,3	-0,5	-4,3
Siirrot omaisuuserien välillä		0,0	9,3		9,2
Kurssierot		0,2	0,0	-10,0	-9,8
Hankintamenot 31. 12.	347,5	60,7	67,2	3,0	130,9
Kertyneet poistot 1. 1.		-21,5	-43,2		-64,7
Poistot		-10,5	-5,2		-15,6
Kurssierot		-0,1	0,1		0,0
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot		3,6			3,6
Kertyneet poistot 31. 12.		-28,5	-48,3		-76,8
Kirjanpitoarvo 1. 1.	350,9	30,6	12,3	7,6	50,5
Kirjanpitoarvo 31. 12.	347,5	32,2	18,9	3,0	54,1

2010

Milj. euroa	Liikearvo	Hankintojen kohdistukset	Muut aineettomat hyödykkeet	Ennakkomaksut	Muut aineettomat hyödykkeet yhteensä
Hankintamenot 1. 1.	291,0	31,4	51,8	3,7	87,0
Lisäykset			0,8	7,6	8,4
Liiketoimintojen hankinta	59,9	21,2	0,2		21,4
Vähennykset		-2,2	-0,7		-3,0
Siirrot omaisuuserien välillä			2,9	-3,7	-0,8
Kurssierot		1,6	0,5		2,2
Hankintamenot 31. 12.	350,9	52,1	55,5	7,6	115,2
Kertyneet poistot 1. 1.		-14,9	-39,3		-54,2
Poistot		-7,7	-4,3		-12,1
Kurssierot		-0,5	-0,4		-0,8
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot		1,6	0,7		2,4
Kertyneet poistot 31. 12.		-21,5	-43,2		-64,7
Kirjanpitoarvo 1. 1.	291,0	16,5	12,5	3,7	32,8
Kirjanpitoarvo 31. 12.	350,9	30,6	12,3	7,6	50,5

Hankintojen kohdistukset muodostuvat:

Milj. euroa	2011	2010
Asiakassuhteet ja sopimuskannat	29,4	25,3
Patentoimaton teknologiaosaaminen	0,7	1,6
Tilaukanta	0,5	1,3
Kilpailukieltolauseke	1,5	2,4
Yhteensä	32,2	30,6

YIT-konsernin liikearvo kohdistuu segmenteille ja rahavirtaa tuottaville yksiköille seuraavasti:

Milj. euroa	2011	2010
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut		
Suomi	68,9	68,9
Ruotsi	41,8	41,8
Norja	69,7	69,7
Tanska	7,6	7,6
Teollisuuden palvelut	41,8	41,8
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut yhteensä	229,7	229,7
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut		
Saksa	86,0	
Itävalta	16,5	
Puola	3,3	
Tsekki	1,1	
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut yhteensä	106,9	110,3
Kansainväliset rakentamispalvelut	10,9	10,9
Liikearvot yhteensä	347,5	350,9

Rahavirtaa tuottavan yksikön kerrytettävissä olevan rahamäärän arvo perustuu käyttöarvolaskelmiin. Käyttöarvolaskelmien rahavirtojen laskennassa on käytetty vuosille 2012–2014 vahvistettua strategiaa. Tilikaudella 2011 tehdyissä liikearvon arvonalentumistestauksissa on käytetty jäännösarvon kasvutekijänä 0 prosenttia (0% vuonna 2010). Ennustetut liiketoimintavolyymit perustuvat nykyiseen rakenteeseen. Ennusteissa on huomioitu mm. kiinteistötekniisten huolto- ja kunnossapitopalveluiden tarjoamat mahdollisuudet kaikissa toimintamaissa sekä asutokysynnän näkymät Keskeisessä Itä-Euroopassa ja Venäjällä. Arviot tulevasta kehityksestä perustuvat aiempaan kokemukseen markkinoiden kehityksestä, ja niiden teossa on hyödynnetty useita eri julkisten tutkimuslaitosten markkinoiden kasvua, kysyntää ja hintojen kehitystä koskevia ennusteita.

Diskonttaustekijänä käytetään viimeistä määriteltyä YIT:n oman ja vieraan pääoman painotettua keskimääräistä kustannusta ennen veroja (Weighted Average Cost of Capital, WACC pre-tax), jota korotetaan yksikkökohtaisesti määritettävällä lisäriskitekijällä.

Testauksessa WACC:ina on käytetty 8,8 prosenttia (9,0% vuonna 2010). Lisäriskitekijät ovat olleet: Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut 2% (2%), Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut 2–5% (2%) ja Kansainväliset rakentamispalvelut 5% (5%). Siten testauksen kokonais-WACC:na on ollut Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa 10,8%, Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa 10,8–13,8% sekä Kansainvälisissä rakentamispalveluissa 13,8%. Lisäriskitekijät määritetään uudelleen aina testauksen yhteydessä ja ne voivat vaihdella välillä 1–5%.

Liikearvon testaustuloksia arvioidaan vertaamalla kerrytettävissä olevaa rahamäärää (E) rahavirtaa tuottavan yksikön testattavaan omaisuuteen (T) seuraavasti:

	Suhde		Arvio	
E	<	T	Alaskirjaus	
E	0–20%	>	T	Ylittää hieman
E	20–50%	>	T	Ylittää selvästi
E	50%–	>	T	Ylittää merkittävästi

Kerrytettävissä oleva rahamäärä ylitti kirjanpitoarvon merkittävästi kaikissa liikearvoa sisältävissä kassavirtaa tuottavissa yksiköissä.

Kerrytettävissä olevan rahamäärän herkkyyttä käytettyjen oletusten muutoksille on arvioitu mm. diskonttaustekijän, kannattavuuden ja jäännösarvon kasvutekijän osalta. Merkittäväkään muutos näissä tekijöissä ei johtaisi arvonalentumiskirjaukseen.

16. Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä

Milj. euroa	2011			2010
	Osakkuus-yhtiöt	Yhteis-yritykset	Yhteensä	Osakkuus-yhtiöt
Tasearvo tilikauden alussa	2,7		2,7	3,2
Osuus tuloksesta	0,4		0,4	-0,5
Lisäykset		0,1	0,1	
Tasearvo tilikauden lopussa	3,1	0,1	3,1	2,7

Vuonna 2011 YIT hankki 10,05% osuuden yhteisyritys Tieyhtiö Valtatie 7 Oy:stä. Suomen Liikennevirasto on tilannut Tieyhtiö Valtatie 7 Oy:ltä Koskenkylä–Kotka-moottoritien suunnittelun, rakentamisen, kunnossapidon ja rahoituksen käsittävän kokonaisuuden. Tieyhtiö Valtatie 7 Oy on edelleen solminut rakentamista ja kunnossapitoa koskevat sopimukset YIT:n ja Destian muodostaman työyhteisöliittymän kanssa. Tiesuuden odotetaan valmistuvan kokonaisuudessaan vuonna 2014 ja kunnossapitovaihe päättyy vuoteen 2026. YIT-konsernin osuus yhteisyrityksestä yhdistellään pääomaosuusmenetelmää käyttäen.

Osakkuus- ja yhteisyritysten kirjanpitoarvoon ei sisälly liikearvoa vuonna 2011 eikä vuonna 2010.

Konsernin osakkuus- ja yhteisyritykset sekä niiden yhteenlasketut varat, velat, liikevaihto ja voitto/tappio

2011

Milj. euroa	Koti- paikka	Varat	Velat	Liike- vaihto	Voitto/ tappio	Omistus
Arandur Oy ¹⁾	Vantaa	4,0	3,7	5,2	0,0	33,00 %
AS Tartu Maja Betoontooted ¹⁾	Tartto	15,0	4,8	20,3	1,2	25,00 %
YIT Kuntatekniikka Oy ¹⁾	Mikkeli	2,4	1,5	12,7	0,1	40,00 %
Kiinteistö Oy Helsingin Ruoholahdenkatu 23 ²⁾	Helsinki	13,2	13,1	1,0	0,1	50,00 %
Valtatie 7 -konserni ²⁾	Helsinki	26,2	25,7	0,0	0,0	10,05 %
Yhteensä		60,9	48,8	39,2	1,3	

2010

Milj. euroa	Koti- paikka	Varat	Velat	Liike- vaihto	Voitto/ tappio	Omistus
Arandur Oy ¹⁾	Vantaa	3,0	2,8	5,2	0,0	33,00 %
AS Tartu Maja Betoontooted ¹⁾	Tartto	14,7	5,7	15,3	-2,1	25,00 %
YIT Kuntatekniikka Oy ¹⁾	Mikkeli	1,7	0,8	6,5	0,0	40,00 %
Yhteensä		19,4	9,2	27,1	-2,1	

¹⁾ Osakkuusyhtiö

²⁾ Yhteisyritys

17. Myytävissä olevat sijoitukset

Milj. euroa	2011	2010
Tasearvo 1.1.	3,4	2,0
Lisäykset	0,0	1,5
Vähennykset	-0,1	-0,1
Käyvän arvon muutokset	0,5	0,0
Tasearvo 31.12.	3,8	3,4
Myytävissä olevat sijoitukset sisältävät seuraavia eriä		
Noteeratut osakkeet	2,0	1,5
Noteeraamattomat osakkeet	1,8	1,8
Yhteensä	3,8	3,4

18. Pitkäaikaiset saamiset

Milj. euroa	2011 Tasearvo	2011 Käypä arvo	2010 Tasearvo	2010 Käypä arvo
Myyntisaamiset	0,6	0,6	0,5	0,5
Muut saamiset ¹⁾	18,2	18,2	15,3	15,3
Johdannaissopimuksiin perustuvat saamiset	0,0	0,0	0,1	0,1
Yhteensä	18,8	18,8	15,9	15,9

¹⁾ Muihin saamiin sisältyy etuuspohjaiseen eläkejärjestelyyn liittyviä varoja 15,1 milj. euroa (14,7 milj. euroa vuonna 2010).

Täsmäytys pitkäaikaisten saamisten luokitteluun (liite 29)

Milj. euroa	2011	2010
Myyntisaamiset	0,6	0,5
Muut saamiset	18,2	15,3
Yhteensä	18,8	15,8
Etuuspohjainen eläkejärjestely	-15,1	-14,7
	3,7	1,1

Pitkäaikaisiin saamiin ei sisälly saamia lähipiiriin kuuluvilta.

19. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Milj. euroa	2011	2010
Laskennallinen verosaaminen	60,3	44,7
Laskennallinen verovelka	-88,3	-77,2
Laskennallinen verovelka, netto	-28,0	-32,5
Laskennalliseen veroihin kirjatut muutokset:		
Laskennallinen verovelka, netto 1.1	-32,5	-23,7
Muuntoero	-0,7	-1,2
Tuloslaskelmaan kirjattu muutos	7,1	-7,2
Laajaan tuloslaskelmaan kirjattu muutos	0,3	0,3
Yrityshankinnat	-2,2	-0,6
Laskennallinen verovelka, netto 31.12.	-28,0	-32,5

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos tilikauden aikana ennen netottamista

2011 Milj. euroa	1. 1.	Muuntoero	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu laajaan tuloslaskelmaan	Ostetut/myydyt yhtiöt	31. 12.
Laskennalliset verosaamiset:						
Varaukset	16,9	-0,2	1,6		-0,1	18,2
Vahvistetut tappiot	5,7		1,2		1,5	8,5
Eläke-etuudet	1,2		0,0			1,1
Osatuloutus	28,0	-0,1	-4,5		-0,8	22,6
Muut erät	10,2	-0,3	5,5	0,4	0,0	16,0
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	62,1	-0,6	3,8	0,4	0,6	66,4
Laskennalliset verovelat:						
Aineettomien hyödykkeiden aktivointi	37,3		1,7		0,0	39,0
Kertyneet poistoerot	16,2		-2,0		0,0	14,2
Eläke-etuudet	0,9		-0,2		2,0	2,8
Osatuloutus	17,0	-0,2	5,9		0,7	23,4
Vaihto-omaisuus	4,2		1,4			5,6
Myytävissä olevat sijoitukset				0,1		0,1
Johdannaisten arvostus käypään arvoon	0,0					0,0
Muut erät	19,0	0,3	-10,0		0,0	9,4
Laskennalliset verovelat yhteensä	94,5	0,1	-3,2	0,1	2,8	94,4
2010						
Milj. euroa	1. 1.	Muuntoero	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu laajaan tuloslaskelmaan	Ostetut/myydyt yhtiöt	31. 12.
Laskennalliset verosaamiset:						
Varaukset	18,8	0,2	-2,2		0,1	16,9
Vahvistetut tappiot	5,2	0,2	0,4			5,7
Eläke-etuudet	0,0		1,2			1,2
Osatuloutus	9,1		13,3		5,7	28,0
Muut erät	10,0	0,3	-1,3	0,3	0,9	10,2
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	43,1	0,7	11,3	0,3	6,7	62,1
Laskennalliset verovelat:						
Aineettomien hyödykkeiden aktivointi	29,5	0,9	4,1		2,8	37,3
Kertyneet poistoerot	14,9	-0,1	0,2		1,2	16,2
Eläke-etuudet			0,9			0,9
Osatuloutus	12,1	0,8	-1,2		5,4	17,0
Vaihto-omaisuus	1,3		2,9			4,2
Johdannaisten arvostus käypään arvoon	0,0					0,0
Muut erät	9,0	0,4	11,6	0,0	-2,0	19,0
Laskennalliset verovelat yhteensä	66,8	1,9	18,5	0,0	7,3	94,5

Käyttämättömistä verotuksellisista tappioista kirjataan laskennallista verosaamista siihen määrään asti, kun verohyödyn saaminen verotettavan tulon perusteella on todennäköistä. Laskennallista verosaamista on jätetty kirjaamatta kertyneistä ja osittain verotuksessa vahvistamattomista tappioista 10,6 milj. euroa (9,6 milj. euroa vuonna 2010). Konsernitilinpäätökseen ei ole kirjattu verovelkaa sellaisten tytäryhtiöiden jakamattomista voittovaroista, joiden veronmaksu määräytyy voitonjaon perusteella, koska voitonjako on konsernin päätäntävällässä, ja se ei ole todennäköistä tilinpäätöshetkellä.

20. Vaihto-omaisuus

Milj. euroa	2011	2010
Aineet ja tarvikkeet	27,6	26,4
Keskeneräiset työt	792,8	639,0
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	643,8	589,3
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	158,2	181,2
Ennakkomaksut	49,5	48,2
Muu vaihto-omaisuus	0,7	0,9
Vaihto-omaisuus yhteensä	1 672,6	1 484,9

Tilikausilla 2011 ja 2010 ei tehty vaihto-omaisuuden alaskirjauksia. Keskeneräisen työn arvoon sisältyy aktivoituja korkoja 11,9 milj. euroa (7,3 milj. euroa vuonna 2010).

YIT-konserni hankkii rakentamistarkoituksessa maa-alueita sekä kotimaassa että ulkomailla. Maa-alueiden hankinta voi tapahtua sekä hankkimalla suoraan maaomaisuutta tai sitä hallinnoiva yhtiö. YIT-konsernin ostamien kiinteistöyhtiöiden liikearvo on kohdistettu suoraan vaihto-omaisuuden maa-alueiden tai keskeneräisen työn arvoon.

21. Myyntisaamiset ja muut saamiset

Milj. euroa	2011 Tasearvo	2010 Tasearvo
Myyntisaamiset	574,5	505,1
Lainasaamiset	0,0	0,1
Saamiset pitkäaikaishankkeista	339,3	246,0
Siirtosaamiset	64,5	70,6
Johdannaispimuksiin perustuvat saamiset	1,1	0,4
Muut saamiset	38,0	49,0
Yhteensä	1 017,4	871,1

Konsernin myyntisaamiset ovat vuoden 2011 aikana olleet keskimäärin 481,2 milj. euroa (431,1 milj. euroa vuonna 2010). Konserni ei ole vastaanottanut vakuuksia.

Täsmäytys myyntisaamisten ja muiden saamisten luokitteluun (liite 29)

Milj. euroa	2011	2010
Lainasaamiset	0,0	0,1
Yhteensä	0,0	0,1
Myyntisaamiset	574,5	505,1
Saamiset pitkäaikaishankkeista	339,3	246,0
Muut saamiset	38,0	49,0
Yhteensä	951,7	800,1

22. Rahavarat

Milj. euroa	2011 Tasearvo	2011 Käypä arvo	2010 Tasearvo	2010 Käypä arvo
Rahoitusarvopaperit			0,3	0,3
Käteinen raha ja pankkitilit	199,7	199,7	147,7	147,7
Rahamarkkinasijoitukset	6,4	6,4	0,2	0,2
Yhteensä	206,1	206,1	148,3	148,3

Rahavirtalaskelmassa rahavaroihin luetaan seuraavat erät:

Milj. euroa	2011	2010
Rahoitusarvopaperit		0,3
Käteinen raha ja pankkitilit	199,7	147,7
Rahamarkkinasijoitukset	6,4	0,2
Luotolliset tilit	-1,3	-0,6
Yhteensä	204,8	147,6

23. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

Osakepääoma ja omat osakkeet

	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	Osakepääoma milj. euroa	Omat osakkeet milj. euroa
1. 1. 2010	125 078 422	149,2	-10,6
31. 12. 2010	125 078 422	149,2	-10,6
1. 1. 2011	125 078 422	149,2	-10,6
Omien osakkeiden luovutus	196 910		0,9
Omien osakkeiden palautuminen	-4 324		0,0
31. 12. 2011	125 271 008	149,2	-9,7

YIT Oyj:n osakkeiden lukumäärä oli 127 223 422 ja osakepääoma 149,2 milj. euroa 31. 12. 2011. Kaikki liikkeeseenlasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Omat osakkeet

Emoyhtiön omien osakkeiden muutokset tilikauden aikana:

Aika	Määrä, kpl
1. 1. 2011	2 145 000
Omien osakkeiden luovutus osakepalkitsemisohjelmaan 2010	-196 910
Omien osakkeiden palautuminen	4 324
31. 12. 2011	1 952 414

Hallussa olevien osakkeiden maksettu hankintahinta yhteensä on 9,7 milj. euroa ja se esitetään erillisenä oman pääoman eränä. Osakkeista maksettu määrä pienentää emoyhtiön voitonjakokelpoisia varoja. Osakkeet ovat yhtiön hallussa omina osakkeina, ja ne on oikeus laskea uudelleen liikkeeseen tulevaisuudessa.

Vararahasto ja muut rahastot

Vararahastoon sisältyy yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen päätöksellä sidottuun omaan pääomaan siirretty oma pääoma. Muut rahastot sisältävät emoyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahaston ja ulkomaisten konserniyhtiöiden sidottuun omaan pääomaan luettavia erä.

Muuntoerot

Muuntoerot sisältävät ulkomaisten yksiköjen tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot. Myös ulkomaisiin yksiköihin tehtyjen nettosijoitusten suojauksista syntyvät voitot ja tappiot sisältyvät muuntoeroihin silloin, kun suojauslaskennan edellytykset ovat täyttyneet. Ulkomaisten yksiköiden nettosijoitusten suojausta ei ole ollut vuosina 2011 ja 2010.

Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää myytävissä olevien sijoitusten ja rahavirran suojauksessa käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutokset.

Osingot

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,70 euroa/osake.

Osakeoptiot

Konsernilla oli voimassa vaiheittainen optio-ohjelma, jonka perusteella YIT-konsernin palveluksessa oleville jaettiin vuosina 2006–2009 vuonna 2006 liikkeellelaskettuja optioita. Ohjelman mukainen viimeinen optiosarja 2006N raukesi vuoden 2010 loppuun mennessä.

Osakepalkitseminen

Konsernin avainhenkilöiden pitkäaikaisena kannustimena vuodesta 2010 lähtien on ollut uusi osakepalkkiojärjestelmä. Kannustinjärjestelmä jakautuu kolmeen vuoden mittaiseen ansaintajaksoon vuosille 2010, 2011 ja 2012. Palkkion maksaminen perustuu asetettujen taloudellisten tavoitteiden saavuttamiseen, joita mitataan liikevaihdon kasvulla ja sijoitetun pääoman tuotolla (ROI). Mahdollinen palkkio maksetaan YIT Oyj:n osakkeiden ja rahan yhdistelmänä. Rahana maksettava osuus kattaa palkkiosta aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut. Osakepalkkiojärjestelmän perusteella ansaittuja osakkeita ei voi luovuttaa sitouttamisjakson aikana. Vuoden 2010 ohjelman sitouttamisjakso on kaksi vuotta ja vuosien 2011 ja 2012 ohjelmien kolme vuotta. Jokaiselle ansaintajaksolle määritetään vuosittain omat taloudelliset tavoitetasot sekä päätetään erikseen kannustinjärjestelmän piiriin kuuluvista avainhenkilöistä. Vuosittain voidaan jakaa enintään 700 000 osaketta. Vuoden 2010 ohjelman piiriin kuului 255 henkilöä ja vuoden 2011 ohjelman piiriin 260 henkilöä.

Myönnetyt osakepalkkiot

Vuosi	Myöntämispäivä	Osakkeiden enimmäismäärä	Osakkeen markkina-arvo myöntämis- päivänä
2010	6.4.2010	700 000	17,52
2011	18.3.2011	700 000	20,67

Annettavien osakkeiden määrä	2011	2010
1.1	700 000	
Myönnetyt osakepalkkiot	700 000	700 000
Annetut osakkeet	-196 910	
Mitätöidyt osakepalkkiot	-503 090	
31.12.	700 000	700 000

Myönnettyinä osakepalkkioina esitetään osakkeina annettava enimmäismäärä. Asetettujen taloudellisten tavoitteiden toteutuminen vaikuttaa annettavien osakkeiden lopulliseen määrään. Enimmäismäärän ja annettujen osakkeiden erotus esitetään mitätöidyt osakepalkkiot kohdassa. Vuonna 2011 jaettiin osakkeita vuoden 2010 tuloksen perusteella.

Osakepalkkiojärjestelmän kustannukset

Ansaintajakso	Henkilöä	Kesken olevat ansaintajaksot milj. euroa
2010	255	3,9
2011	260	3,4

Osakepalkkiojärjestelmän rahaosuudesta siirtovelkoihin on jaksotettu 5,7 milj. euroa (3,0 milj. euroa vuonna 2010). Kuluksi kirjatusta kustannuksesta 0,5 milj. euroa (0,5 milj. euroa) aiheutuu konsernin johtoryhmän palkitsemisesta.

24. Eläkevelvoitteet

Milj. euroa	2011	2010
Taseeseen merkityt velat:		
a) Eläke-etuudet	18,2	17,7
b) Työsuhteen päättymisen jälkeiset muut etuudet	8,4	9,2
	26,5	26,9
Taseeseen merkityt varat:		
a) Eläke-etuudet	-15,1	-14,7
Kulu tuloslaskelmassa:		
a) Eläke-etuudet	8,8	4,9
b) Työsuhteen päättymisen jälkeiset muut etuudet	0,1	0,1
	8,9	5,0

(a) Eläke-etuudet

Konsernilla on etuusperusteiset eläkejärjestelyt Norjassa, Saksassa ja Itävallassa, joissa eläke-etuuden suuruus määräytyy mm. palkan ja työssäolovuosien perusteella. Eläkejärjestelyt on hoidettu vakuutusyhtiöissä, ja niitä hallinnoidaan paikalliseen lainsäädäntöön perustuen.

Eläkevelvoitteet on määritetty seuraavasti

Milj. euroa	2011	2010
Rahastoitujen velvoitteiden nykyarvo	107,8	97,1
Varojen käypä arvo	-69,1	-69,3
Alikate/ylikate	38,7	27,8
Rahastoimattomien velvoitteiden nykyarvo	18,6	19,4
Kirjaamattomat vakuutusmatemaattiset tappiot	-54,2	-44,3
Eläkevastuu, netto	3,1	3,0

Esitetään taseessa seuraavasti

	2011	2010
Eläkevelvoitteet	18,2	17,7
Pitkäaikaiset saamiset (liite 18)	-15,1	-14,7

Velvoitteen nykyarvon muutokset ovat seuraavat

Milj. euroa	2011	2010
Velvoite tilikauden alussa	116,6	80,1
Kurssiero	0,6	5,3
Työsuorituksesta johtuvat menot	4,9	4,1
Korkomenot	4,6	3,5
Järjestelyyn osallistuvien suorittamat maksut	-0,6	-1,2
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot	2,8	16,6
Maksetut etuudet	-2,5	-2,2
Liiketoimintojen yhdistämisessä hankitut velat	0,0	11,2
Järjestelyn supistuminen	0,0	-1,0
Velvoite tilikauden lopussa	126,4	116,6

Järjestelyn varojen käypien arvojen muutokset ovat seuraavat

Milj. euroa	2011	2010
Tilikauden alussa	69,3	62,0
Kurssiero	0,4	4,0
Varojen odotettu tuotto	3,7	3,4
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot	-6,7	-5,2
Työnantajan suorittamat maksut	4,5	7,0
Maksetut etuudet	-2,0	-1,9
Liiketoimintojen yhdistämisessä hankitut varat	0,0	0,2
Tilikauden lopussa	69,1	69,3
Eläkejärjestelyyn liittyvien varojen toteutunut tuotto	3,7	3,1

Tulosvaikutteisesti kirjattu etuus pohjainen eläkekulu määräytyy seuraavasti

Milj. euroa	2011	2010
Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	4,9	4,1
Korkomenot	4,6	3,6
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	-3,7	-3,3
Vakuutusmatemaattiset voitot (-) ja tappiot (+)	2,9	1,6
Tappiot/voitot järjestelyn supistamisista	0,0	-1,0
Tulosvaikutus yhteensä, kirjattu henkilöstökuluihin	8,8	4,9

Käytetyt vakuutusmatemaattiset oletukset

	2011	2010
Diskonttokorko	2,6–4,6%	4,0–4,6%
Tuleva palkankorotusolettama	4,0%	4,0%
Tuleva eläkkeiden korotusolettama	0,1–2,3%	1,0%
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	4,1%	5,7%

Kuolleisuusolettama ja eliniänoletukset perustuvat toteumapohjaisiin tilastoihin Norjassa, Saksassa ja Itävallassa.

(b) Työsuhteen päättymisen jälkeiset muut etuudet

Konsernin työsuhteenpäättymisen jälkeisiin muihin etuuksiin sisältyy Itävallan lakisääteinen työnantajavelvoite työsuhteen päättymisen varalta sekä Suomen lisäeläkevakuutuksista ja työttömyysturvasta aiheutuvat vastuut.

Taseeseen merkityt velat on määritetty seuraavasti

Milj. euroa	2011	2010
Rahastoimattomien velvoitteiden nykyarvo	8,4	9,2
Velka taseessa	8,4	9,2

Velvoitteen nykyarvon muutokset ovat seuraavat

Milj. euroa	2011	2010
Velvoite tilikauden alussa	9,2	10,0
Järjestelyyn osallistuvien suorittamat maksut	0,6	0,7
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot	-0,7	-0,6
Maksetut etuudet	-0,7	-0,9
Velvoite tilikauden lopussa	8,4	9,2
Kirjatut kulut	0,1	0,1
Yhteensä	0,1	0,1

25. Varaukset

Milj. euroa	Takuu- varaukset	10-vuotis- vastuut	Tappiollisten tila- usten varaukset	Uudelleen järjes- tely varaukset	Oikeuden käynti varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.2011	20,2	36,9	12,6	3,7	3,0	18,2	94,7
Kurssierot	-0,1		-0,2	0,0	0,0	-0,1	-0,3
Varausten lisäykset	6,0	14,3	4,8	4,7	1,3	16,8	47,8
Käytetyt varaukset	-7,1	-7,0	-3,8	-3,3	-0,7	-10,0	-31,9
Käyttämättömien varausten peruutukset	-1,0	0,0	-1,9	0,0	-0,1	-0,8	-3,9
31.12.2011	18,1	44,2	11,5	5,1	3,4	24,1	106,4
Pitkäaikaiset	5,4	38,2	0,3	1,4		8,8	54,1
Lyhytaikaiset	12,7	6,0	11,2	3,6	3,4	15,3	52,2
Yhteensä	18,1	44,2	11,5	5,1	3,4	24,1	106,4

Hankkeiden sopimusperäiset takuuvaukset sekä rakennustoiminnan Suomen 10-vuotisvastuut määritetään kokemuseräisen tiedon perusteella vastuiden toteutumisesta. Muut varaukset sisältävät Pietarin ammoniakkiongelman korjaamiseen liittyvän varauksen 9,4 milj. euroa ja toimitilaliiketoiminnan annetuista vuokratavastuista velaksi kirjattun osuuden 2,4 milj. euroa (1,0 milj. euroa vuonna 2010).

26. Rahoitusvelat

Milj. euroa	2011 Tasearvo	2011 Käypä arvo	2010 Tasearvo	2010 Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
Joukkovelkakirjalainat	278,0	273,8	235,4	228,5
Lainat rahoituslaitoksilta	150,4	141,5	111,2	103,4
Eläkelainat	91,7	89,8	153,7	144,6
Muut lainat	2,6	2,5	1,6	1,6
Pitkäaikaiset ostovelat			1,6	1,6
Rahoitusleasingvelat	0,2	0,2	1,0	1,0
Pitkäaikaiset rahoitusvelat yhteensä	522,9	507,8	504,6	480,6

Milj. euroa	2011 Tasearvo	2011 Käypä arvo	2010 Tasearvo	2010 Käypä arvo
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Joukkovelkakirjalainat	57,1	57,0	57,1	56,9
Lainat rahoituslaitoksilta	12,1	12,1	9,1	9,1
Shekkitilillämiin käytössä ollut määrä	1,3	1,3	0,6	0,6
Eläkelainat	27,0	27,0	32,0	32,0
Yritystodistukset	54,9	54,9		
Perustajaurakoinnin velka				
Myytyt saamiset ¹⁾	221,8	221,8	160,2	160,2
Yhtiölainaosuudet ²⁾	45,1	45,1	22,6	22,6
Muut lainat	3,6	3,6	1,6	1,6
Rahoitusleasingvelat	0,7	0,7	1,4	1,4
Lyhytaikaiset rahoitusvelat yhteensä	423,6	423,5	284,6	284,4

Taulukko sisältää muut paitsi liitteen 27 mukaiset ostovelat ja muut velat. Joukkovelkakirjojen ja yritystodistusten käyvät arvot perustuvat tilinpäätöspäivän markkinahintoihin.

Kaikkien muiden pitkäaikaisten lainojen käyvät arvot pohjautuvat diskontattuihin rahavirtoihin. Diskonttauskorkona on käytetty korkoa, jolla konserni saisi vastaavaa ulkoista lainaa tilinpäätöshetkellä ja se muodostuu riskittömästä markkinakorosta, johon on lisätty yritysکوhtainen, maturiteetin mukainen riskipreemio 0,80–4,00 % (0,80–4,40 %) p.a.

¹⁾ Myytyt saamiset ovat pankkeille tai rahoitusyhtiöille myytyjä urakkasaatavia, joiden kokonaismäärä kauden lopussa oli 265,6 milj. euroa (166,7 milj. euroa). Niistä 221,8 milj. euroa (160,2 milj. euroa) sisältyi taseen velkoihin. Loput ovat taseen ulkopuolisia erä, joiden osalta määräysvalta on luovutettu siirronsaajalle IAS 39.15–37 sekä soveltamisohjeiden AG 36–52 mukaisesti. Myydyistä saamisista maksetut korot 5,1 milj. euroa (2,6 milj. euroa) sisältyivät rahoituskuluihin.

²⁾ Yhtiölainaosuudet koostuvat valmiiden myymättömien asuntojen yhtiölainaosuuksista. Niiden korot on kirjattu, yhtiövastikkeisiin sisältyvinä, liiketoiminnan projektikuluihin.

Joukkovelkakirjalainojen tiedot

	Kuponkikorko %	Valuutta	Nimellisarvo, milj. euroa
Vaihtuvakorkoiset			
2/2006–2016 ¹⁾	1,884	EUR	35,7
1/2007–2014 ²⁾	1,920	EUR	50,0
2/2007–2012 ³⁾	1,796	EUR	50,0
Kiinteäkorkoiset			
1/2010–2015 ⁴⁾	4,823	EUR	100,0
1/2011–2016 ⁵⁾	4,750	EUR	100,0
Yhteensä			335,7

Joukkovelkakirjalainojen ehdot lyhyesti:

¹⁾ Laina-aika 28.9.2006–28.9.2016, koronmaksut vuosittain 28.12, 28.3, 28.6 ja 28.9 jälkikäteen. Lainan korko on 3 kk:n Euribor +0,48%. Lainan lyhennykset, 3 570 000 euroa puolivuositain 28.3. ja 28.9., alkaen 28.3.2010. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN koodi SE0001826686.

²⁾ Laina-aika 26.3.2007–26.3.2014, koronmaksut vuosittain 26.3, 26.6, 26.9 ja 26.12 jälkikäteen. Lainan korko on 3 kk:n Euribor +0,51%. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN koodi FI0003024216.

³⁾ Laina-aika 29.3.2007–29.3.2012, koronmaksut vuosittain 29.3, 29.6, 29.9 ja 29.12 jälkikäteen. Lainan korko on 3 kk:n Euribor +0,40%. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN koodi SE0001991068.

⁴⁾ Laina-aika 26.3.2010–26.3.2015, koronmaksut vuosittain 26.3. jälkikäteen. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN koodi FI4000012067.

⁵⁾ Laina-aika 20.6.2011–20.6.2016, koronmaksut vuosittain 20.6. jälkikäteen. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN koodi FI4000026653.

Rahoitusleasingvelat

Milj. euroa	2011	2010
Rahoitusleasingvelat erääntyvät seuraavasti:		
Vähimmäisvuokrat		
Alle vuoden kuluessa	0,7	1,4
1–5 vuoden kuluessa	0,2	1,0
Yli viiden vuoden kuluessa		
Vähimmäisvuokrat yhteensä	0,9	2,4
Vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Alle vuoden kuluessa	0,5	1,3
1–5 vuoden kuluessa	0,4	1,1
Yli viiden vuoden kuluessa		
Vähimmäisvuokrien nykyarvo	0,9	2,4
Kertymättömät rahoituskulut	0,0	0,0
Tilikaudella rahoituskuluksi kirjattu määrä	0,3	0,2

Rahoitusleasingvelat aiheutuvat tuotantokoneiden, autojen ja toimistolaitteiden vuokrasopimuksista.

27. Ostovelat ja muut velat

Milj. euroa	2011 Tasearvo	2010 Tasearvo
Pitkäaikaiset		
Ostovelat	29,2	0,5
Johdannaissopimuksiin perustuvat velat	11,9	2,3
Muut velat	6,9	7,4
Pitkäaikaiset yhteensä	47,9	10,3
Lyhytaikaiset		
Ostovelat	333,0	292,4
Siirtovelat	234,4	220,0
Johdannaissopimuksiin perustuvat velat	0,0	5,5
Pitkäaikaishankkeiden jaksotukset	181,1	200,2
Saadut ennakot	458,3	349,3
Muut velat	143,2	132,7
Lyhytaikaiset yhteensä	1 350,1	1 200,1

Siirtovelkojen olennaiset erät

Milj. euroa	2011	2010
Henkilösivukulujen jaksotukset	166,4	153,0
Korkovelat	10,2	7,5
Muut	57,7	59,5

Ostovelkojen ja muiden velkojen kirjanpitoarvo on kohtuullisen hyvä arvio niiden käyvistä arvosta.

Täsmäytys ostovelkojen ja muiden velkojen luokitteluun (liite 29)

Milj. euroa	2011	2010
Pitkäaikaiset ostovelat ja muut velat	47,9	10,3
Johdannaissopimukset	-11,9	-2,3
Siirtovelat	-1,0	-0,6
Yhteensä	35,1	7,4
Lyhytaikaiset ostovelat ja muut velat	1 350,1	1 200,1
Siirtovelat	-234,4	-220,0
Johdannaissopimuksiin perustuvat velat	0,0	-5,5
Pitkäaikaishankkeiden jaksotukset	-181,1	-200,2
Yhteensä	934,6	774,4

28. Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot

Nimellisarvot

Milj. euroa	2011	2010
Hyödykejohdannaiset ¹⁾		
Teräs johdannaiset		0,5
Valuuttatermiinit	194,1	203,2
Korkojohdannaiset		
Suojauslaskennassa		
Korkoswapit	202,5	224,5
Ei-suojauslaskennassa		
Purettavissa olevat korkoswapit	52,0	52,0
Korkoswapit	50,0	2,3
Korkokatot	24,9	25,7
Korkojohdannaiset yhteensä	329,4	304,6

¹⁾ Vuonna 2010 hyödykejohdannaiset sisälsivät 1 430 tonnia terästä.

Kaikki johdannaiset on tehty konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti suojaustarkoituksessa, mutta IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa sovelletaan vain osaan sopimuksista. Valuuttajohdannaiset on tehty lähinnä rahoituksellisten erien suojaamiseksi ja ne on kirjattu tulosvaikutteisesti rahoitustuottoihin/-kuluihin. Valuuttajohdannaiset erääntyvät pääosin vuoden 2012 aikana. Korkojohdannaisilla on pidennetty konsernin rahoitusvelkojen duraatiota. Suojauslaskennassa olevien erien osalta käyvän arvon muutokset on kirjattu oman pääoman arvonmuutosrahastoon ja suojauslaskennan ulkopuolella olevien erien osalta tulosvaikutteisesti. (Liitteet 27 ja 29.) Korkojohdannaiset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa, on tehty suojattavien erien mukaan pitkäaikaisiksi.

Vaihtuvaan Euribor-korkoon sidottujen vuokrasopimusten vuokravirtojen uudelleenmäärittelyyn liittyvää riskiä on suojattu ostetulla korko-optiolla. Korko-optioiden käyvän arvon muutokset on kirjattu tulosvaikutteisesti.

Käyvät arvot

Milj. euroa	2011			2010		
	Positiivinen käypä arvo (tasearvo)	Negatiivinen käypä arvo (tasearvo)	2011 Nettoarvo	Positiivinen käypä arvo (tasearvo)	Negatiivinen käypä arvo (tasearvo)	2010 Nettoarvo
Valuuttatermiinit						
Suojauslaskennassa						
Ei suojauslaskennassa	2,2	-1,1	1,1	2,5	-2,2	0,3
Yhteensä	2,2	-1,1	1,1	2,5	-2,2	0,3
Korkojohdannaiset						
Suojauslaskennassa		-5,3	-5,3	0,0	-3,3	-3,3
Ei suojauslaskennassa	0,0	-6,6	-6,6	0,1	-4,4	-4,4
Yhteensä	0,0	-11,9	-11,9	0,1	-7,8	-7,7
Hyödykejohdannaiset						
Ei suojauslaskennassa				0,1	0,0	0,1
Yhteensä				0,1	0,0	0,1

29. Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostusryhmittäin

2011 Milj. euroa	Myytavissä olevat sijoitukset	Lainat ja muut saamiset	Kaupankäynti- tarkoituksessa pidettävät	Johdannaiset suojaus- laskennassa	Rahoitusvelat	Tasearvo	Käypä arvo	Liite
Arvostusperiaate	Käypään arvoon	Jaksotettuun hankintamenoon	Käypään arvoon	Käypään arvoon	Jaksotettuun hankintamenoon			
Pitkäaikaiset rahoitusvarat								
Myytavissä olevat sijoitukset ¹⁾	3,8					3,8	3,8	17
Saamiset								
Myyntisaamiset ja muut saamiset		3,7				3,7	3,7	18
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)			0,0			0,0	0,0	18,28
Lyhytaikaiset rahoitusvarat								
Saamiset								
Lainasaamiset		0,0				0,0	0,0	21
Myyntisaamiset ja muut saamiset		951,7				951,7	951,7	21
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)			1,1			1,1	1,1	21,28
Rahavarat		206,1				206,1	206,1	22
Arvostusryhmittäin yhteensä	3,8	1 161,5	1,1			1 166,4	1 166,4	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat								
Rahoitusvelat					522,9	522,9	507,8	26
Muut velat								
Ostovelat ja muut velat					35,1	35,1	35,1	27
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)				5,3		5,3	5,3	27,28
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)			6,6			6,6	6,6	27,28
Lyhytaikaiset rahoitusvelat								
Rahoitusvelat					423,6	423,6	423,5	26
Ostovelat ja muut velat								
Ostovelat ja muut velat					934,6	934,6	934,6	27
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)				0,0		0,0	0,0	27,28
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)								27,28
Arvostusryhmittäin yhteensä			6,6	5,3	1 916,2	1 928,2	1 912,9	

¹⁾ Noteerattuja käypään arvoon arvostettuja osakkeita 2,0 milj. euroa ja noteeraamattomia hankintamenoon mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä 1,8 milj. euroa.

2010 Milj. euroa	Myytävissä olevat sijoitukset	Lainat ja muut saamiset	Kaupankäynti- tarkoituksessa pidettävät	Johdannaiset suojaus- laskennassa	Rahoitusvelat	Tasearvo	Käypä arvo	Liite
Arvostusperiaate	Käypään arvoon	Jaksotettuun hankintameno	Käypään arvoon	Käypään arvoon	Jaksotettuun hankintameno			
Pitkäaikaiset rahoitusvarat								
Myytävissä olevat sijoitukset ¹⁾	3,4					3,4	3,4	17
Saamiset								
Myyntisaamiset ja muut saamiset		1,1				1,1	1,1	18
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)			0,1			0,1	0,1	18,28
Lyhytaikaiset rahoitusvarat								
Saamiset								
Lainasaamiset		0,1				0,1	0,1	21
Myyntisaamiset ja muut saamiset		800,1				800,1	800,1	21
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)			0,4			0,4	0,4	21,28
Rahavarat		148,3				148,3	148,3	22
Arvostusryhmittäin yhteensä	3,4	949,5	0,4			953,3	953,3	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat								
Rahoitusvelat					504,6	504,6	480,6	26
Muut velat								
Ostovelat ja muut velat					7,4	7,4	7,4	27
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)				2,3		2,3	2,3	27,28
Lyhytaikaiset rahoitusvelat								
Rahoitusvelat					284,6	284,6	284,4	26
Ostovelat ja muut velat								
Ostovelat ja muut velat					774,4	774,4	774,4	27
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)				1,0		1,0	1,0	27,28
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)			4,4			4,4	4,4	27,28
Arvostusryhmittäin yhteensä			4,4	3,3	1 571,0	1 578,7	1 554,6	

¹⁾ Noteerattuja käypään arvoon arvostettuja osakkeita 1,5 milj. euroa ja noteeraamattomia hankinta-menoja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä 1,8 milj. euroa.

30. Rahoitusriskien hallinta

YIT-konserni altistuu liiketoiminnassaan useille rahoitusriskeille. Pääasialliset riskit ovat maksuvalmiusriski, luottoriski ja markkinariskit, kuten valuutta- ja korkoriski. Konsernin rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on pienentää sitä epävarmuutta, jota rahoitusmarkkinoiden muutokset aiheuttavat konsernin taloudelliseen tulokseen.

Hallitus on hyväksynyt konsernissa noudatettavan rahoituspolitiikan, jonka käytännön toteutuksesta vastaa konsernin rahoitusosasto yhdessä liiketoimintayksiköiden kanssa. Liiketoimintayksiköissä ja tytäryhtiöissä rahoitusasioita hoitaa taloushenkilöstö ja operatiivinen johto. Konsernin rahoituspolitiikassa määritellään tehtävälueittain vastuunjako rahoitusosaston ja liiketoimintayksikön välillä. Liiketoimintayksikön vastuulla on toimittaa rahoitusosastolle ajantasaista ja täsmällistä informaatiota rahoitusasemasta, kassavirrasta ja valuuttapositionista, jotta voidaan varmistaa tehokas kassan-, rahoituksen-, likviditeetin ja riskienhallinta. Vastuunjaon lisäksi konsernin rahoituspolitiikassa määritellään pääperiaatteet ja toimintatavat rahoitusriskien hallinnalle, kassanhallinnalle sekä rahoitukseen liittyville erityisalueille, kuten kaupallisille takauksille, rahoittajasuhteille ja asiakasrahoitukselle.

Korkoriskien hallinta

Konsernilla on kassavaroihin liittyviä korollisia saamisia, mutta muutoin sen tuotot ja liiketoiminnan rahavirrat ovat pääosiltaan riippumattomia markkinakorkojen muutoksista.

Korkoriskiä aiheutuu pääasiassa konsernin lyhyt- ja pitkäaikaisista lainoista, pankeille ja rahoitusyhtiöille myytyistä saamisista ja niitä suojaavista johdannaisista. Vaihtuvakorkoiset lainat altistavat konsernin rahavirran korkoriskille, jolta suojaudutaan koronvaihtosopimuksilla. Korkoriskien hallinnoimiseksi on hallitus määritellyt pitkäaikaisille lainoille ja niitä suojaaville korkojohdannaisille kahden vuoden duraatiotavoitteen. Tästä tavoitteesta voidaan rahoitusjohtajan päätöksellä poiketa +/- 1,5 vuotta. Duraatiotavoitteen toteuttamiseksi on osa vaihtuvakorkoisista lainoista muutettu koronvaihtosopimuksilla kiinteäkorkoisiksi. Vuoden 2011 lopussa pitkäaikaisten lainojen ja niitä suojaavien korkojohdannaisien duraatio oli 2,04 vuotta (1,91 vuotta).

Koronvaihtosopimuksilla on suojattu vaihtuvakorkoisten, 1 kuukauden Stiboriin sidotun, nimellisarvoltaan 35 milj. euroa ja 3 kuukauden Euriboriin sidotun, nimellisarvoltaan 100 milj. euroa (150 milj. euroa) sekä 6 kuukauden Euriboriin sidotun, nimellisarvoltaan 17,5 milj. euron (24,5 milj. euron) määräisten lainojen korkojen uudelleenmäärittelyyn liittyvää riskiä. Suojattavat rahavirrat toteutuvat seitsemällä seuraavalla tilikaudella. Korkoriskien suojaamisessa noudatetaan pääsääntöisesti IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa. (Liitteet 28–29) Suojaukset on todettu tehokkaiksi ja koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset kirjattu tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden mukaisesti oman pääoman arvonmuutosrahastoon.

Pitkäaikaisten lainojen duraatiotavoitteesta erillään tarkastellaan pankeille ja rahoitusyhtiöille myytyjen saamisten korkojen uudelleenmäärittelyyn liittyvää korkoriskiä. Suojauspäätökset tämän position osalta tekee konsernin talousjohtaja (CFO). Korkojohdannaisilla on suojattu yhden kuukauden Euriboriin sidottujen, nimellisarvoltaan 102 milj. euron (52 milj. euron) määräisten myytyjen saamisten korkojen uudelleenmäärittelyyn liittyvää riskiä. Näihin johdannaisiin ei sovelleta IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa ja niiden käyvän arvon muutokset on kirjattu tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden mukaisesti tulokseen rahoitustuottoihin ja -kuluihin. (Liite 11)

Kiinteäkorkoisten lainojen osuus konsernin koko lainasalkusta oli tilinpäätöshetkellä 50 prosenttia (60%) ja efektiivisten korkojen painotettu keskiarvo 4,026% (3,914%). Vaihtuvakorkoisten lainojen efektiivisten korkojen painotettu keskiarvo oli 2,384% (2,527%). Koko lainasalkun efektiivisten korkojen painotettu keskiarvo oli 3,210% (3,352%). Nämä luvut sisältävät korkojohdannaisien vaikutuksen. Korkojohdannaiset nostavat koko lainasalkun efektiivisten korkojen painotettua keskiarvoa 0,20 (nostavat 0,48) prosenttiyksiköllä.

Duraatiotavoitteiden toteutumisen lisäksi johto seuraa vuosineljänneksittäin korkotason mahdollisen muutoksen vaikutusta konsernin taloudelliseen tulokseen. Seurannan kohteena on yhden prosenttiyksikön korkomuutoksen vaikutus vuosittaisiin nettokorkokuluihin. Muutoksen vaikutus vuosittaisiin nettokorkokuluihin olisi ollut 0,6 milj. euroa (0,9 milj. euroa) verovaikutus huomioiden. Kaikille valuutoille käytetään laskennassa samansuuruista yhden prosenttiyksikön korkomuutosta ja muutoksen vaikutus on tilikaudella vaihdellut 0,60–1,43 milj. euron välillä verovaikutus huomioiden. Lisäksi ei-suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisien arvostusten tulosvaikutus olisi ollut 2,7 milj. euroa (1,8 milj. euroa) verovaikutus huomioiden.

Muutoslaskenta perustuu konsernin korollisen nettovelan eräntymiseen korkosidonnaisuusajan mukaan:

Konsernin nettoposition seuraavan koronmuutoksen ajankohta

Milj. euroa	2011	2010
< 1 kk	29,6	13,3
1–3 kk	-171,2	-145,5
3–12 kk	-106,3	-107,5
1–5 v	-420,1	-369,3
> 5 v	-68,0	-10,0
	-735,9	-619,0

Taulukon luvut ovat nimellisarvoja. Taseen ulkopuoliset, pankeille ja rahoitusyhtiöille myydyt saamiset määrältään 43,8 milj. euroa (6,5 milj. euroa) sisältyvät yllä oleviin lukuihin.

Korollisen nettovelan lisäksi konsernin sisäisiin lainoihin liittyvät valuuttatermiinit altistavat konsernin tuloksen korkoriskille. Konsernin ulkoiset lainat ovat pääosin euromääräisiä, mutta tytäryhtiöiden rahoitus hoidetaan kunkin yhtiön toimintavaluuttassa. Emoyhtiö altistuu konsernin eri toimintavaluuttojen korkoriskille suojautuessaan tytäryhtiöille annettavien valuuttamääräisten lainojen kurssiriskiltä valuuttatermiineillä. Merkittävin konsernin sisäisten lainojen valuutoista on Venäjän rupla. Terminoidessaan ruplamääräisiä saamia emoyhtiö sitoutuu maksamaan termiinisolun ehtojen mukaisesti ruplan ja euron korkojen välisen korkoeron.

Euron ja Venäjän ruplan välisen korkoeron yhden prosenttiyksikön muutoksella olisi tilinpäätöshetkellä ollut 0,46 milj. euron (0,76 milj. euron) vaikutus konsernin tulokseen verovaikutus huomioiden. Herkkyysanalyysi perustuu tilinpäätöshetkellä voimassa olleeseen termiinipositioon.

Yhden prosenttiyksikön korkomuutoksen vaikutus konsernin taseeseen olisi ollut 3,5 milj. euroa (3,1 milj. euroa) verovaikutus huomioiden. Vaikutus olisi muuttanut suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisten arvostusta oman pääoman arvonmuutosrahastossa.

Luotto- ja vastapuoliriski

Konsernin luottoriski liittyy asiakkaisiin, joilta on avoimia saatavia tai joiden kanssa on solmittu pitkäaikaissopimuksia sekä rahavarojen ja johdannaissopimusten vastapuoliin. Rahoitusosasto vastaa rahavarojen ja johdannaissopimusten vastapuoliriskistä. Liiketoiminnan eriin, kuten myyntisaamisiin, liittyvästä luottoriskistä vastaavat liiketoimintayksiköt. Asiakaskunta ja sopimusten luonne konsernin eri segmenteillä on erilainen ja asiakaskohtaista luottoriskiä hallinnoivat segmenttien talousosastot yhdessä liiketoimintayksiköidensä kanssa.

Rahoitusinstrumenttien vastapuolten valinta perustuu johdon arvioon niiden luotettavuudesta. Hallitus hyväksyy konsernin käyttämät pääpankit sekä lyhytaikaisten sijoitusten ja johdannaissopimusten vastapuolet ja limiitit. Rahoituspolitiikan mukaan tehdään lyhytaikaisia, likviditeetin hallintaan liittyviä sijoituksia. Rahavaroista tai johdannaista ei ole tilikaudella syntynyt luottotappioita. Johto ei odota taseen rahoitusvarojen tai johdannaisten vastapuolista aiheutuvan luottotappioita.

Liiketoiminnan luottoriskin hallinnan välineinä ovat esimerkiksi kohteiden, kuten asunto- ja toimitilakohteiden, omistusoikeuden säilyminen konsernilla, kunnes maksusuoritus on saatu, ennakkomaksujen vastaanotto ja projektien etupainotteiset maksuohjelmat, maksuntakaukset ja luottoriskin vakuuttaminen sekä asiakkaiden taustatietojen perusteellinen selvitys. Valtaosa konsernin liiketoiminnasta perustuu vakiintuneisiin, luotettaviin asiakassuhteisiin ja alalla yleisesti noudatettavaan sopimusehtoihin. Laskujen maksuaika on pääsääntöisesti 14–30 päivää. Uusien asiakkaiden tausta selvitetään perusteellisesti mm. hankkimalla luottotiedot. Harkinnan mukaan asiakkailta edellytetään takauksen antamista maksun vakuudeksi ja asiakkaiden maksukäyttäytymistä seurataan aktiivisesti. Konsernilla ei ole merkittäviä

luottoriskikeskittymiä, koska asiakaskunta on laaja ja maantieteellisesti konsernin toimintamaihien jakautunut.

Niiden toimitilakauppojen, joissa maksu tapahtuu vasta kohteen luovutuksen yhteydessä, myyntisaamiset ja niihin liittyvä vastapuolen maksukyvyttömyysriski siirretään rahoittajille. Siirrot täyttävät IAS 39 mukaiset taseesta poiskirjaamisen ehdot.

Tilikaudella ei ole toteutunut merkittäviä luottotappioita tai arvonalennuksia (9,7 milj. euroa vuonna 2010). Liiketoimintayksiköt eivät odota taseen myyntisaamisten tai pitkäaikaishankkeiden vastapuolista aiheutuvan normaalista poikkeavaa luottoriskiä. Konsernin luottoriskin enimmäismäärä on rahoitusvarojen kirjanpitoarvo 31. 12. 2011.

Myyntisaamisten ikäjakauma 31. 12. 2011

Milj. euroa	Tasearvo	Alaskirjatut	Brutto
Erääntymättömät ¹⁾	455,1	-21,1	476,3
1–90 pv	73,6	-3,4	76,9
91–180 pv	11,9	-2,0	13,9
181–360 pv	9,3	-4,5	13,8
yli 360 pv	24,6	-33,9	58,5
Yhteensä	574,5	-64,9	639,3

Myyntisaamisten ikäjakauma 31. 12. 2010

Milj. euroa	Tasearvo	Alas-kirjatut	Brutto
Erääntymättömät ¹⁾	397,5	-3,9	401,4
1–90 pv	74,5	-5,5	80,0
91–180 pv	12,7	-12,9	25,7
181–360 pv	9,4	-6,3	15,7
yli 360 pv	11,0	-35,4	46,4
Yhteensä	505,1	-64,0	569,1

¹⁾ Erääntymättömiin asiakkaita laskutettuihin myyntisaamisiin ei sisälly olennaisia uudelleen neuvoteltuja saamia. Lisätietoja myyntisaamisista liitetiedoissa 18 ja 21.

Maksuvalmiusriski

Konsernissa arvioidaan ja seurataan jatkuvasti liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi, erääntyvien lainojen takaisinmaksuun ja vuosittaisten osinkojen maksuun. Rahoitus-tarpeen arvioiminen perustuu kuuden kuukauden välein tehtävään rahoitusbudjettiin, kuukausittain tehtävään rahoitusennusteeseen sekä lyhytaikaiseen, ajantasaiseen kassasuunnitteluun. Rahoitusosasto vastaa rahoituksen riittävydestä, erilaisten rahoitusläheteiden käytettävyydestä ja ulkoisten lainojen hallitusta erääntymisprofiilista. Jälleenra-

Rahoitusvelkojen ja korkojen erääntymisen analyysi 31. 12. 2011 sopimuksiin perustuen

Milj. euroa	2012	2013	2014	2015	2016	2017-	Yhteensä	Liite
Joukkovelkakirjalainat	68,5	18,2	67,3	116,9	112,0		382,9	26, 29
Rahalaitoslainat	18,0	66,2	15,8	18,2	17,7	45,9	181,8	26, 29
Eläkelainat	30,8	29,9	15,1	14,7	14,2	26,8	131,4	26, 29
Pankeille / rahoitusyhtiöille myydyt saatavat ¹⁾	207,8	16,3					224,1	26, 29
Rahoitusleasingvelat	0,7	0,2	0,1				0,9	26, 29
Muut rahoitusvelat ²⁾	3,9	0,1	0,5	0,8	1,0	0,5	6,9	26, 29
Yritystodistukset	55,7						55,7	26, 29
Ostovelat ja muut velat	934,6						934,6	27, 29
Korkojohdannaiset								
suojauslaskennassa	1,3	1,1	1,2	0,1	0,1	0,2	4,0	27, 28, 29
ei-suojauslaskennassa	1,5	1,5	1,5	1,2	1,2	1,2	8,0	27, 28, 29
Valuuttajohdannaiset								
suoritettavat rahavirrat	-106,9	-8,2	-8,1				-123,2	27, 28, 29
saatavat rahavirrat	106,9	8,7	8,7				124,3	27, 28, 29

Rahoitusvelkojen ja korkojen erääntymisen analyysi 31. 12. 2010 sopimuksiin perustuen

Milj. euroa	2011	2012	2013	2014	2015	2016-	Yhteensä	Liite
Joukkovelkakirjalainat	64,6	63,4	13,1	62,4	112,1	7,2	322,9	26, 29
Rahalaitoslainat	12,6	28,1	58,6	8,6	5,0	16,7	129,6	26, 29
Eläkelainat	38,2	37,1	36,0	21,0	20,4	57,1	209,7	26, 29
Pankeille / rahoitusyhtiöille myydyt saatavat ¹⁾	154,3	7,3					161,6	26, 29
Rahoitusleasingvelat	1,4	0,5	0,4	0,1			2,4	26, 29
Muut rahoitusvelat ²⁾	25,9	0,1	0,0	0,4	0,8	0,5	27,8	26, 29
Ostovelat ja muut velat	774,4						774,4	27, 29
Korkojohdannaiset								
suojauslaskennassa	2,8	1,6	1,5	1,2			7,1	27, 28, 29
ei-suojauslaskennassa	1,4						1,4	27, 28, 29
Valuuttajohdannaiset								
suoritettavat rahavirrat	-68,9	-0,4					-69,3	27, 28, 29
saatavat rahavirrat	69,2	0,4					69,6	27, 28, 29

¹⁾ Pankeille ja rahoitusyhtiöille myydyt saatavat ovat asuntojen perustajaurakointiin liittyviä rahoitusvelkoja, jotka kuittaantuvat asunnonostajilta saatavilla suorituksilla.

²⁾ Sisältää myymättömien asuntokohteiden yhtiölainaosuudet, joiden duraatio riippuu asuntomyyntien kiertonopeudesta.

hoitusriskin minimoimiseksi voi rahoituspolitiikan mukaan enintään 1/4 pitkäaikaisesta lainakannasta erääntyä yhden kalenterivuoden aikana.

Maksuvalmiusriskin hallinnan välineinä käytetään kassavaroja, luotollisia konsernitilejä, rahoituslimiittejä ja yritystodistus- sekä joukkovelkakirjaohjelmia. Käyttämättömien rahoitusohjelmien ja luottolimiittien yhteismäärä 31. 12. 2011 oli 730 milj. euroa (795 milj. euroa). Limiiteistä 355 milj. euroa on komittoituja limiittejä. Tilikaudella 2011 solmittiin konsernin pääpankkien kanssa yhteensä 130 milj. euron sitovat luottolimiittisopimukset. YIT:llä on käytössään yhteensä 280 milj. euroa komittoituja rahoituslimiittisopimuksia, joista 50 milj. euroa on voimassa joulukuuhun 2013 asti, 30 milj. euroa joulukuuhun 2014 asti ja 200 milj. euroa joulukuuhun 2015 asti. Rahoitusosasto hoitaa keskitetysti konsernin varainhallinnan ja -hankinnan. Rahoitusosastolle keskitetyllä kassanhallinnalla optimoidaan likvidien varojen käyttö konsernin eri yksiköiden välillä. Tilinpäätöshetkellä konsernin rahavarat olivat 206,1 milj. euroa (148,3 milj. euroa).

Edellisen sivun taulukko kuvaa rahoitusvelkojen ja korkojen sopimukseen perustuvaa erääntymistä. Luvut ovat diskonttaamattomia. Vaihtuvakorkoisten lainojen ja korkojohdannaisten tulevat korkovirrat perustuvat 31. 12. 2011 (31. 12. 2010) voimassa olleeseen korkoon. Valuuttamääräisten lainojen kassavirrat on käännetty euroiksi tilinpäätöskursseihin. Valuuttajohdannaisten valuuttamääräiset kassavirrat on käännetty euroiksi forward-kursseihin.

Valuuttariski

Konserni toimii kansainvälisesti ja altistuu toimintamaidensa valuutoista aiheutuville riskeille. Valuuttakurssiriski syntyy pääasiassa taseeseen merkityistä varoista ja veloista sekä ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehdyistä nettosijoituksista. Myös tytäryhtiöiden kaupallisista sopimuksista aiheutuu valuuttakurssiriskiä, joskin sopimukset tehdään pääasiassa yksiköiden omassa toimintavaluutassa.

Valuuttakurssiriskin hallinnan tavoitteena konsernissa on pienentää sitä epävarmuutta, jota muutokset valuuttakursseissa aiheuttavat kassavirtojen sekä liiketoiminnallisten saamisten ja velkojen arvostusten kautta tulokseen.

Hallituksen päätöksellä ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehtyjä nettosijoituksia ei suojata valuuttakurssien muutoksilta. Osa konsernin Venäjän tytäryhtiöille antamista vieraan pääoman ehtoisista lainoista on arvioitu pysyviksi nettosijoituksiksi. Nämä lainat sisältyvät alla esitettyssä valuuttakurssitarkastelussa nettosijoituksiin.

Valuuttakurssien muutokset pienensivät nettosijoitusten arvoa konsernin omassa pääomassa 9,1 milj. euroa verrattuna edellisen vuoden loppuun. Ruotsin ja Norjan kruunujen vahvistumisella oli parantava ja Venäjän ruplan heikentymisellä heikentävä vaikutus nettosijoitusten arvoon. Euron kurssin viiden prosenttiyksikön heikentyminen tai vahvistuminen näihin valuuttoihin nähden tilinpäätöshetkellä olisi vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin verovaikutus huomioiden 21,9 milj. euroa (21,1 milj. euroa).

Muut kuin euromääräiset nettosijoitukset tilinpäätöshetkellä

Milj. euroa	2011 Nettosijoitus	2010 Nettosijoitus
SEK	67,4	69,3
NOK	52,6	41,6
DKK	11,7	9,7
RUB	460,0	458,7
EEK		28,9
LTL	18,5	19,0
LVL	26,0	15,5
Muut valuutat	-0,9	2,7

Konsernin rahoituspolitiikan periaatteiden mukaisesti liiketoimintayksiköt ja tytäryhtiöt ovat vastuussa valuuttamääräiseen kassavirtaansa liittyvän valuuttakurssiriskin tunnistamisesta ja suojaamisesta. Kaikki sitoviin sopimukseen perustuvat erät on suojattava. Suojaukset tehdään sisäisillä transaktioilla, joiden vastapuolena on konsernin rahoitusosasto. Rahoitusosasto suojaa konsernin nettoasemaa ja tekee kaikki ulkoisten vastapuolien kanssa tehtävät suojaukset. Valuuttakurssin suojauksissa ei noudateta IFRS-säännösten mukaista suojauslaskentaa, joten johdannaisten arvomuutokset kirjataan tilinpäätöksen laadintaperiaatteiden mukaisesti konsernin tulokseen. Vuonna 2011 merkittävimmät kaupallisiin sopimuksiin ja niiden suojaukseen liittyvät valuutat olivat USD, RUB ja SEK. Euron viiden prosenttiyksikön vahvistumisella näihin valuuttoihin nähden olisi tilinpäätöshetkellä termiinin arvostuksesta aiheutunut kurssivoittoa 0,2 milj. euroa (RUB) ja 0,6 milj. euroa kurssitappioita (SEK, USD) verovaikutus huomioiden.

Emoyhtiön nostamat luotot ovat pääosin euromääräisiä, mutta konsernin sisäiset lainat annetaan kunkin tytäryhtiön toimintavaluutassa. Emoyhtiö suojautuu näin syntyvältä valuuttakurssiriskiltä valuuttatermiineillä. Merkittävin sisäisissä lainoissa käytetty valuutta on Venäjän rupla.

Ei-suojauslaskennassa olevien johdannaisten aiheuttaman kurssieron lisäksi euron heikentymisellä tai vahvistumisella ei olisi konsolidointieroa lukuunottamatta ollut olennaista vaikutusta konsernin tulokseen. Herkkyyksianalyyseissä on otettu huomioon sekä sisäisiin että ulkoisiin lainoihin ja saamiin liittyvän kurssiriskin suojaamiseksi tehdyt valuuttajohdannaiset, jotka netottavat valuuttakurssimuutosten vaikutuksia.

Ulkoisten lainojen valuuttajakauma

Milj. euroa	Ulkoiset lainat		Termineillä korjattuna	
	2011	2010	2011	2010
EUR	908,2	768,8	810,3	632,9
RUB	1,4	19,2	56,8	121,8
SEK	34,6		33,7	
DKK	1,1	1,1	1,1	1,1
NOK	1,3		1,3	
LTL			32,7	27,4
PLN		0,0	0,7	0,0
CZK			10,0	5,9
Yhteensä	946,5	789,1	946,5	789,1

Myyntisaamisten ja ostovelkojen valuuttajakaumat vastaavat suojaamattomien erien osalta laskuttavien ja laskutettavien yhtiöiden toimintavaluuttoja, jolloin niihin ei sisälly avointa kurssiriskiä.

Pääomanhallinta

Pääomanhallinnan tavoitteena on säilyttää konsernin strategian mukainen optimaalinen pääomarakenne. Pääomaa hallinnoimalla konserni varmistaa liiketoiminnan normaalit toimintaedellytykset ja kasvattaa omistaja-arvoa pitkällä aikavälillä.

Huomattava osa konsernin liiketoiminnasta sitoo vain vähän pääomaa. Pääoma on sitoutunut erityisesti tonttikantaan ja sen kehittämiseen sekä käynnissä olevaan rakennustuotantoon. Liiketoiminnassa, jossa sijoitettu pääoma on pieni, pyritään tehokkaaseen nettokäyttöpääoman kiertoon. Investointivaltaisimmissa liiketoiminnoissa, asuntojen perustajaurakoinnissa ja kiinteistökehityshankkeissa, keskeistä on sopeuttaa pääomapanostukset markkinatilanteen mukaisiksi vähentämällä tai lisäämällä tontti-investointeja ja asuntoaloituksia. Pääoman määrää ja rakennetta hallitaan myös säätelämällä osingonjaon määrää, omien osakkeiden hankinnoilla, laskemalla liikkeelle uusia osakkeita tai myymällä omaisuuseriä velkojen vähentämiseksi.

Hallituksen asettama strateginen tavoite YIT-konsernin omavaraisuusasteelle on 35 prosenttia. Konsernin omavaraisuusaste on ollut seuraava:

Milj. euroa	2011	2010
Oma pääoma	921,1	882,9
Taseen loppusumma	3 504,5	3 117,1
./ Saadut ennakot (liite 27)	-458,3	-349,3
Pääoma	3 046,2	2 767,8
Omavaraisuusaste %	30,2%	31,9%

Kahdessa pitkäaikaisessa Pohjoismaiden Investointipankilta otetussa lainassa, joiden jäljellä oleva pääoma on yhteensä 60 milj. euroa, on velvoite pitää konsernin omavaraisuus vähintään 25 prosentissa laskettuna osatuloutusperiaatteen mukaisesti neljän edellisen vuosineljänneksen keskiarvona. Kovenanttia ei ole rikottu.

Käypien arvojen määrittäminen

Konserni luokittelee käypien arvojen määrittämismenetelmät seuraavasti:

- Taso 1: Täysin samanlaisten omaisuuserien tai velkojen noteeratut hinnat toimivilla markkinoilla.
- Taso 2: Muut syöttötasot kuin tasoon yksi sisältyvät noteeratut hinnat, jotka todettavissa joko suoraan tai epäsuorasti hintana tai hinnoista johdettuna.
- Taso 3: Omaisuuseriä tai velkaa koskevat syöttötiedot, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

Seuraavassa taulukossa on esitetty käypään arvoon arvostetut rahoitusvarat ja -velat ja näiden arvostusmenetelmien tasot.

Varat 2011

Milj. euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Myytavissä olevat sijoitukset	2,0		1,8	3,8
Johdannaisopimukset (ei-suojauslaskennassa)		1,1		1,1
Varat yhteensä	2,0	1,1	1,8	4,9

Velat 2011

Milj. euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Johdannaisopimukset (ei-suojauslaskennassa)		6,6		6,6
Johdannaisopimukset (suojauslaskennassa)		5,3		5,3
Velat yhteensä		11,9		11,9

Varat 2010

Milj. euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Myytavissä olevat sijoitukset	1,5		1,8	3,4
Johdannaisopimukset (ei-suojauslaskennassa)		0,4		0,4
Varat yhteensä	1,5	0,4	1,8	3,8

Velat 2010

Milj. euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)		4,4		4,4
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)		3,3		3,3
Velat yhteensä		7,8		7,8

Muutokset tason 3 mukaisesti arvostetuissa erissä

Milj. euroa	Varat 2011	Velat 2011	Varat 2010	Velat 2010
Avaava tasearvo	1,8		1,9	
Siirrot tasoon / tasolta 3				
Ostot ja myynnit	0,0		0,0	
Tuloslaskelmaan kirjatut tuotot ja kulut	0,0			
Laajaan tuloslaskelmaan kirjatut tuotot ja kulut				
Päättävä tasearvo	1,8		1,8	

31. Muut vuokrasopimukset

Konserni vuokralle ottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat

Milj. euroa	2011	2010
Yhden vuoden kuluessa	74,4	68,4
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluttua	169,3	159,1
Yli viiden vuoden kuluttua	86,9	95,0
Yhteensä	330,7	322,4

Vuoden 2011 tuloslaskelmaan sisältyy ei purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettuja vuokramenoja 72,8 milj. euroa (67,9 milj. euroa vuonna 2010).

Konserni on vuokrannut käyttämänsä toimitilat. Toimitilojen vuokrasopimukset kestävät enimmillään 15 vuotta. Useimmiten sopimuksiin sisältyy mahdollisuus jatkaa sopimusta alkuperäisen päättämispäivän jälkeen. Toimitilasopimusten indeksi-, uudistamis- ja muut ehdot poikkeavat toisistaan. Muu vuokrasopimusvastuu sisältää myös konsernin työsuhdeautojen leasing-sopimusten vastuut, joiden pääasiallinen kesto on neljä vuotta.

32. Vastuusitoumukset

Milj. euroa	2011	2010
Omasta puolesta annetut vakuudet		
Annetut yrityskiinnitykset	31,2	29,8
Muut annetut pantit	0,9	0,1
Annetut takaukset osakkuus- ja yhteisyritysten puolesta	7,0	0,2
Muut vastuusitoumukset		
Annetut vuokravastuut	4,1	8,0
Muut vastuut	1,5	4,2
Investointisitoumukset		
Ostositoumukset	293,1	141,0

Konsernin emoyhtiö on antanut tytäryhtiöidensä sitoumusten vakuudeksi takauksia. Näiden takausten yhteismäärä 31. 12. 2011 oli 1 515,4 milj. euroa (1 207,7 milj. euroa).

Konsernilla on useita oikeudenkäyntejä, jotka liittyvät normaaliin liiketoimintaan ja joiden lopputulosta on vaikea ennustaa. Konsernin käsityksen mukaan oikeudenkäynnillä ei odoteta olevan merkittävää vaikutusta konsernin tulokseen.

33. Tytäryritykset

(Ilman vaihto-omaisuudessa esitettäviä kiinteistöyhtiöitä)

Nimi	Kotipaikka	Omistus, %
Emoyhtiön omistamat tytäryhtiöiden osakkeet		
YIT Rakennus Oy	Helsinki	100,00
YIT Building Systems Oy	Helsinki	100,00
YIT Building Services Central Europe GmbH	München	100,00
YIT Teollisuus Oy	Vantaa	100,00
YIT Kalusto Oy	Urdala	100,00
YIT Information Services Oy	Helsinki	100,00
YIT IT East Oy	Helsinki	100,00
OOO YIT Information Systems	Pietari	100,00
Perusyhtymä Oy	Helsinki	100,00

Nimi	Kotipaikka	Omistus, %
YIT Rakennus Oy:n omistamat tytäryhtiöiden osakkeet		
YIT Concept Projektinjohtopalvelut Oy	Helsinki	100,00
AS YIT Ehitus	Tallinna	100,00
AS Koidu Kinnisvara	Tallinna	100,00
OÜ Plasma Project	Tallinna	100,00
Nordic Arenduse AS	Tallinna	100,00
OÜ Mehhatroonikum	Tallinna	90,00
OÜ Vintano	Tallinna	100,00
YIT Betoonitööd	Tallinna	100,00
SIA YIT Celtnieciba	Riika	100,00
SIA Ebelmuiza Ligzda	Riika	100,00
YIT Invest Export Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT Moskovia	Moskova	94,08
OOO Industrial Stroi	Moskova	100,00
LLC YIT Service	Moskova	100,00
CJSC YIT Stroi	Moskova	100,00
OOO UYT Service	Moskova	51,00
YIT Project Invest Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT Lentek	Pietari	100,00
OOO YIT Service	Pietari	100,00
Urepol Oy	Helsinki	100,00
CJSC YIT Don	Rostov	100,00
LLC SP YIT Don	Rostov	100,00
YIT Polska Sp zo.o	Krakova	100,00
AB YIT Kausta	Kaunas	97,53
UAB YIT Kausta Bustas	Vilna	100,00
YIT Saly Development Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT Saint-Petersburg	Pietari	100,00
OOO Gorelovo Infra	Pietari	100,00
Tortum Oy Ab	Helsinki	100,00
ZAO YIT Uralstroi	Jekaterinburg	99,95
ZAO YIT-Genstroi	Jekaterinburg	100,00
OOO Olimp Servis	Jekaterinburg	100,00
Finn-Stroi Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT CityStroi	Moskova	74,99
OOO Hetber	Moskova	100,00
OOO Emerkom-Spetstroi	Moskova	100,00
ZAO TPK Strojmaterialy	Moskova	100,00
YIT Jupiter Oy	Helsinki	100,00
YIT Mars Oy	Helsinki	100,00

Nimi	Kotipaikka	Omistus, %
YIT Saturnus Oy	Helsinki	100,00
YIT Sirius Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT VDSK	Moskova	76,00
YIT Uranus Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT Properties	Moskova	100,00
YIT Neptunus Oy	Helsinki	100,00
OOO YIT Kazan	Kazan	100,00
YIT Stavo s.r.o ¹⁾	Praha	100,00
YIT Reding a.s. ¹⁾	Bratislava	100,00
Gala Residence s.r.o.	Bratislava	100,00
YIT Building Systems Oy:n omistamat tytäryhtiöiden osakkeet		
YIT Sverige AB (konserni)	Solna	100,00
EH Luftbehandling Förvaltnings AB	Motala	100,00
Eltjänst Br Björk Installation AB	Solna	100,00
Frisk Ventilation AB	Vara	100,00
Gsson Teleteknik AB	Solna	100,00
Jansson & Eriksson Ekonomisk Luftbehandling AB	Norrköping	100,00
MISAB Sprinkler & VVS AB	Uddevalla	100,00
YIT i Sydost AB	Ydre	100,00
YIT Vatten & Miljöteknik AB	Landskrona	100,00
YIT Kiinteistöteknikka Oy	Helsinki	100,00
YIT-Huber East Oy	Helsinki	100,00
YIT-Huber Invest Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT-Peter	Pietari	100,00
YIT Elmek Ltd	Moskova	100,00
YIT Building Systems AS	Austrheim	100,00
Mercur VVS Entreprenør AS	Oslo	100,00
Mercur VVS Service AS	Oslo	100,00
AS YIT Emico	Tallinna	100,00
YIT Tehsistem SIA	Riika	100,00
YIT A/S	Fredericia	100,00
YIT Technika UAB	Vilna	100,00
YIT Teollisuus Oy:n omistamat tytäryhtiöiden osakkeet		
YIT Teollisuus Invest Oy	Helsinki	100,00
OOO YIT Industria	Pietari	100,00
Oy Botnia Mill Service Ab ²⁾	Kemi	49,83
Kiinteistö Oy Leppävirran Teollisuustie 1	Leppävirta	60,00

Nimi	Kotipaikka	Omistus, %
YIT Building Services Central Europe GmbH:n omistamat tytäryhtiöiden osakkeet		
YIT Austria GmbH	Wien	100,00
YIT Germany GmbH	München	100,00
YIT Caverion GmbH	München	100,00
Caverion Geb.technik OOO	Moskova	100,00
Caverion North America Inc.	Hillsboro	100,00
Caverion Asia PTE	Singapore	85,00
Caverion Malaysia	Butterworth	100,00
YIT Cesko Republic s.r.o.	Praha	100,00
YIT Poland Sp zo.o	Varsova	100,00
YIT Romania S.R.L.	Sibiu	100,00

¹⁾ Johdon ja työntekijöiden omistamaa YIT Stavo s.r.o:n 15% vähemmistöosuutta ja YIT Reding a.s.:n 30% vähemmistöosuutta käsitellään käteisvaroina maksettavana osakeperusteisena liiketoimena, minkä johdosta konsernin IFRS:n mukainen omistusosuus on 100%.

²⁾ Oy Botnia Mill Service Ab yhdistellään tytäryhtiönä YIT-konsernin määräysvallan perusteella.

34. Lähipiiritapahtumat

Milj. euroa	2011	2010
Tavaroiden ja palveluiden myynnit	1,5	1,5
Tavaroiden ja palveluiden ostot	0,1	0,2
Myyntisaamiset ja muut saamiset	0,0	0,1
Ostovelat ja muut velat	0,0	0,0

Myynti lähipiirille tapahtuu markkinahintaan.

Johdon työsuhte-etuudet ¹⁾

Milj. euroa	2011	2010
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	2,6	2,3
Irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet	2,5	1,8
Osakepalkitseminen ²⁾	1,1	0,5

¹⁾ Toimitusjohtaja, toimitusjohtajan sijainen ja konsernin johtoryhmä

²⁾ Vuoden 2011 lukuna on esitetty luovutettujen osakkeiden arvo, niihin liittyvä varainsiirtovero sekä rahapalkkio. Vuoden 2010 lukuun sisältyy osakepalkitsemisohjelman jaksotetut kustannukset. Osakkeita jaettiin ensimmäisen kerran keväällä 2011.

Palkat ja palkkiot

Euroa	2011	2010
Toimitusjohtaja	903 408	668 747
Toimitusjohtajan sijainen	514 303	322 858
Hallituksen jäsenet		
Henrik Ehrnrooth	87 200	80 500
Eino Halonen	56 450	55 500
Reino Hanhinen	68 850	60 500
Antti Herlin	53 750	49 500
Kim Gran	49 950	47 000
Satu Huber	53 250	51 500
Lauri Ratia (11.3.2011 asti)	9 750	51 500
Michael Rosenlew (11.3.2011 alkaen)	45 850	
Hallitus yhteensä	425 050	396 000

Eläkeikä

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen eläkeikä on 62 vuotta. Yhdellä konsernin johtoryhmän jäsenellä on vanhuuseläkeikä 62 vuotta. Muilta osin johtoryhmän jäsenten eläkeikä on lakisääteinen.

Irtisanomiskorvaus

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

Lainat lähipiirille

Lainoja lähipiirille ei ole.

35. Myytävänä olevat omaisuuserät ja niihin liittyvät velat

Milj. euroa	2011	2010
Myytävänä olevat omaisuuserät		19,8
Myytävänä oleviin omaisuuksiin liittyvät velat		-17,2
Myytävänä oleva nettovarallisuus		2,6

Konserni luokitteli vuoden 2010 aikana tehdyn Caverionin yritys Hankinnan yhteydessä tiettyjä omaisuuseriä suoraan myytävänä olevaksi. Nämä omaisuuserät myytiin vuoden 2011 aikana. (Liite 4)

36. Tilikauden jälkeiset tapahtumat

YIT sopi joulukuussa kahdesta yrityskaupasta Itävallassa. YIT ostaa sopimusten mukaan kylmälaiteratkaisuja ja -palveluita toimittavan P&P Kälteanlagenbau GmbH:n sekä ilmanvaihtoratkaisuja toimittavan WM Haustechnik GmbH:n osakekannat. P&P Kälteanlagenbau GmbH:lla on noin 50 työntekijää, ja sen liikevaihto vuonna 2010 oli noin 11 milj. euroa. WM Haustechnik GmbH:n vuotuinen liikevaihto on noin miljoona euroa. Itävallasta ostetut yhtiöt konsolidoidaan konsernilukuihin 1. 1. 2012 alkaen.

YIT on tammikuussa 2012 ostanut Elektriska Installationer i Finspång AB:n ja Kraftmontage i Finspång AB:n koko osakekannan. Yhtiöillä on noin 20 työntekijää ja niiden yhteenlaskettu vuotuinen liikevaihto on noin 2 milj. euroa. Hankintojen yhteenlaskettu arvioitu hankintahinta on noin 3,4 milj. euroa. Hankinnoista ei odoteta syntyvän liikearvoa.

Emoyhtiön tuloslaskelma

Milj. euroa	Liite	2011	2010
Liikevaihto		0,0	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot	1	21,9	18,7
Henkilöstökulut	2	-10,6	-9,4
Poistot ja arvonalentumiset	3	-2,2	-2,4
Liiketoiminnan muut kulut		-33,2	-29,1
		-46,0	-40,9
Liiketappio		-24,0	-22,1
Rahoitustuotot ja -kulut	4	43,8	66,4
Voitto ennen satunnaisia eriä		19,7	44,3
Satunnaiset erät	5	96,0	86,7
Voitto ennen veroja		115,7	131,0
Poistoeron muutos	6	0,0	0,3
Tuloverot	7	-17,5	-19,9
Tilikauden voitto		98,2	111,3

Emoyhtiön tase

Milj. euroa	Liite	2011	2010
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	8		
Aineettomat oikeudet		0,3	0,1
Muut pitkävaikutteiset menot		2,5	3,5
		2,8	3,6
Aineelliset hyödykkeet	8		
Maa- ja vesialueet		1,0	1,0
Rakennukset ja rakennelmat		3,5	3,5
Koneet ja kalusto		0,9	1,4
Muut aineelliset hyödykkeet		0,1	0,1
		5,6	6,0
Sijoitukset	9		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		371,9	366,9
Muut osakkeet ja osuudet		0,1	0,2
		372,1	367,1
Pysyvät vastaavat yhteensä		380,4	376,7
Vaihtuvat vastaavat			
Pitkäaikaiset saamiset	10		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		545,3	501,2
Siirtosaamiset		0,1	0,2
Lyhytaikaiset saamiset	10		
Myyntisaamiset		0,0	0,1
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		372,5	449,4
Muut saamiset		1,0	1,3
Siirtosaamiset		4,1	8,0
		923,0	960,1
Rahoitusarvopaperit	11	0,0	0,0
Rahat ja pankkisaamiset		138,3	82,4
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		1 061,3	1 042,5
VASTAAVAA		1 441,7	1 419,2

Milj. euroa	Liite	2011	2010
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osaakepääoma	12	149,2	149,2
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		2,8	
Edellisten tilikausien voitto		208,7	177,8
Tilikauden voitto		98,2	111,3
Oma pääoma yhteensä		458,9	438,3
Tilinpäätössiirrot			
Poistoero	13	0,0	0,0
Pakolliset varaukset	14	0,8	1,0
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	16		
Joukkovelkakirjalainat		278,6	235,7
Lainat rahoituslaitoksilta		150,5	92,5
Eläkelainat		73,8	97,7
Saadut ennakot		0,0	0,2
Velat saman konsernin yrityksille		18,0	56,1
		520,8	482,2
Lyhytaikainen vieras pääoma	17		
Joukkovelkakirjalainat		57,1	57,1
Lainat rahoituslaitoksilta		12,0	9,0
Eläkelainat		19,0	19,7
Saadut ennakot		0,2	0,1
Ostovelat		0,8	0,7
Velat saman konsernin yrityksille		304,3	401,7
Muut lyhytaikaiset velat		55,2	0,3
Siirtovelat		12,5	9,2
		461,2	497,8
Vieras pääoma yhteensä		982,0	979,9
VASTATTAVAA		1 441,7	1 419,2

Emoyhtiön rahoituslaskelma

Milj. euroa	2011	2010
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä	19,7	44,3
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	2,2	2,4
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	0,0	0,7
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot	-0,1	0,0
Rahoitustuotot ja -kulut	-43,8	-66,4
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	-22,0	-19,0
Käyttö pääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten muutos	1,6	-1,2
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos	3,2	-7,4
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-17,2	-27,7
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-49,8	-95,4
Saadut osingot	49,3	54,7
Saadut korot ja rahoitustuotot	43,6	76,0
Maksetut verot	-12,7	-21,1
Liiketoiminnan rahavirta	13,2	-13,3
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,8	-1,2
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustuotot	0,0	0,0
Sijoitusten lisäykset	-5,0	0,0
Sijoitusten luovutustuotot/-tappiot	0,1	0,0
Investointien rahavirta	-5,8	-1,2

Milj. euroa	2011	2010
Rahoituksen rahavirta		
Omien osakkeiden luovutus	3,2	
Lainasaamisten muutos	43,2	-36,7
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-40,2	-82,8
Pitkäaikaisten lainojen nostot	175,0	100,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-138,1	-48,1
Maksetut osingot ja muu varojen jako	-81,3	-50,4
Saadut konserniavustukset	86,7	67,4
Rahoituksen rahavirta	48,4	-50,7
Rahavarojen muutos	55,9	-65,2
Rahavarat tilikauden alussa	82,4	147,6
Rahavarat tilikauden lopussa	138,3	82,4

Emoyhtiön tuloslaskelman liitetiedot

1. Liiketoiminnan muut tuotot

Milj. euroa	2011	2010
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,1	0,0
Vuokratuotot	16,4	15,6
Palvelutuotot	5,1	2,8
Muut	0,3	0,4
Yhteensä	21,9	18,7

2. Henkilöstöä ja toimielimien jäseniä koskevat tiedot

Milj. euroa	2011	2010
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	8,9	6,9
Eläkekulut	1,3	1,2
Muut henkilösivukulut	0,4	1,3
Yhteensä	10,6	9,4
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	1,4	1,0
Hallituksen jäsenet	0,4	0,4
Yhteensä	1,8	1,4
Henkilöstö keskimäärin tilikaudella	143	112
Tilintarkastajille maksetut palkkiot		
KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy		
Tilintarkastus	0,2	0,2
Veroneuvonta	0,0	0,1
Muut palvelut	0,0	0,0
Yhteensä	0,3	0,4

3. Poistot ja arvonalennukset

Milj. euroa	2011	2010
Poistot muista pitkävaikutteisista menoista	1,3	1,3
Poistot rakennuksista ja rakennelmista	0,3	0,3
Poistot koneista ja kalustosta	0,6	0,8
Poistot muista aineellisista hyödykkeistä	0,0	0,0
Yhteensä	2,2	2,4

4. Rahoitustuotot ja -kulut

Milj. euroa	2011	2010
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	49,3	54,7
Muilta	0,0	0,0
Yhteensä	49,3	54,7
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista		
Saman konsernin yrityksiltä	13,9	8,9
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	9,6	23,0
Muut tuotot muilta	1,9	2,0
Yhteensä	11,5	24,9
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-4,2	-4,9
Korkokulut korkojohdannaisista	-1,1	-1,7
Korkokulut muille	-21,3	-16,3
Muut kulut muille	-3,2	-2,3
Yhteensä	-29,8	-25,1

Emoyhtiön taseen liitetiedot

8. Pysyvien vastaavien muutokset

Milj. euroa	2011	2010
Valuuttakurssivoitot	22,3	47,9
Valuuttajohdannaisten käyvän arvon jaksotus	1,1	-18,8
Valuuttakurssitappiot	-24,5	-26,2
Yhteensä	-1,1	2,9
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	43,8	66,4

5. Satunnaiset erät

Milj. euroa	2011	2010
Satunnaiset tuotot		
Konserniavustus	96,0	86,7

6. Tilinpäätössiirrot

Milj. euroa	2011	2010
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus	0,0	0,3

7. Tuloverot

Milj. euroa	2011	2010
Tuloverot satunnaisista eristä	-24,9	-22,5
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	7,5	2,7
Tuloverot aikaisemmilta vuosilta	0,0	-0,1
Yhteensä	-17,5	-19,9

Milj. euroa	2011	2010
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1. 1.	0,1	0,1
Lisäykset	0,2	0,0
Vähennykset		0,0
Hankintameno 31. 12.	0,3	0,1
Kirjanpitoarvo 31. 12.	0,3	0,1
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1. 1.	13,3	12,3
Lisäykset	0,2	1,0
Hankintameno 31. 12.	13,5	13,3
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1. 1.	9,8	8,5
Tilikauden poisto	1,3	1,3
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31. 12.	11,1	9,8
Kirjanpitoarvo 31. 12.	2,5	3,5
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	2,8	3,6
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Hankintameno 1. 1.	1,0	1,0
Hankintameno 31. 12.	1,0	1,0
Kirjanpitoarvo 31. 12.	1,0	1,0
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1. 1.	8,0	8,0
Lisäykset	0,3	0,0
Hankintameno 31. 12.	8,3	8,0

Milj. euroa	2011	2010
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1. 1.	4,5	4,3
Tilikauden poisto	0,3	0,3
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31. 12.	4,8	4,5
Kirjanpitoarvo 31. 12.	3,5	3,5
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1. 1.	10,2	10,1
Lisäykset	0,1	0,2
Hankintameno 31. 12.	10,4	10,2
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1. 1.	8,8	8,0
Tilikauden poisto	0,6	0,8
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31. 12.	9,4	8,8
Kirjanpitoarvo 31. 12.	0,9	1,4
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1. 1.	0,9	0,9
Hankintameno 31. 12.	0,9	0,9
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1. 1.	0,7	0,7
Tilikauden poisto	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31. 12.	0,8	0,7
Kirjanpitoarvo 31. 12.	0,1	0,1
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	5,6	6,0

9. Sijoitukset

Milj. euroa	2011	2010
Osuudet saman konsernin yrityksissä		
Hankintameno 1. 1.	366,9	366,9
Lisäykset	5,0	
Hankintameno 31. 12.	371,9	366,9
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1. 1.	0,2	0,2
Vähennykset	0,0	0,0
Hankintameno 31. 12.	0,1	0,2
Sijoitukset yhteensä	372,1	367,1

10. Saamiset

Milj. euroa	2011	2010
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Lainasaamiset	545,3	501,2
Yhteensä	545,3	501,2
Saamiset, ulkoiset		
Siirtosaamiset	0,1	0,2
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	545,4	501,4
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Myyntisaamiset	1,2	1,3
Lainasaamiset	272,3	299,0
Muut saamiset	96,0	145,7
Siirtosaamiset	3,0	3,4
Yhteensä	372,5	449,4

Milj. euroa	2011	2010
Siirtosaamisten erittely, konsernin sisäiset		
Siirtyvät korot	1,0	3,3
Valuuttajohdannaiset	2,0	0,1
Muut erät	0,0	0,0
Yhteensä	3,0	3,4
Siirtosaamisten erittely, ulkoiset		
Valuuttajohdannaiset	1,1	0,3
Verojaksotus	1,6	6,4
Muut erät	1,4	1,2
Yhteensä	4,1	8,0

11. Rahavarat

Milj. euroa	2011	2010
Rahoitusarvopaperit		
Jälleenhankintahinta	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo	0,0	0,0
Erotus	0,0	0,0

12. Oma pääoma

Milj. euroa	2011	2010
Osakepääoma 1. 1.	149,2	149,2
Osakepääoma 31. 12.	149,2	149,2
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 1. 1.	0,0	0,0
Omien osakkeiden myynti	2,8	0,0
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 31. 12.	2,8	0,0
Voitto edellisiltä tilikausilta 1. 1.	289,1	228,3
Omien osakkeiden luovutus	0,9	0,0
Omien osakkeiden palautuminen	-0,0	0,0
Osingon ja varojen jako	-81,3	-50,5
Voitto edellisiltä tilikausilta 31. 12.	208,7	177,8
Tilikauden voitto	98,2	111,3
	306,9	289,1
Oma pääoma yhteensä	458,9	438,3

Milj. euroa	2011	2010
Voitonjakokelpoiset varat 31. 12.		
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	2,8	0,0
Voitto edellisiltä tilikausilta	208,7	177,8
Tilikauden voitto	98,2	111,3
Omasta pääomasta voitonjakokelpoisia varoja	309,7	289,1

YIT Oyj:n omat osakkeet

Emoyhtiöllä on 31. 12. 2011 omia osakkeita seuraavasti:

	Määrä kpl	Osuus osakepääomasta %	Osuus äänistä %
	1 952 414	1,53	1,53

13. Tilinpäätössiirrot

Milj. euroa	2011	2010
Poistoero 1. 1.	0,0	0,3
Vähennys	0,0	-0,3
Poistoero 31. 12.	0,0	0,0

14. Pakolliset varaukset

Milj. euroa	2011	2010
Eläkevastuuvajaus	0,2	0,2
Muut pakolliset varaukset	0,6	0,8
Yhteensä	0,8	1,0

15. Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Milj. euroa	2011	2010
Laskennalliset verosaamiset		
Hyllypoisto	0,1	0,0
Muut väliaikaiset erot	0,2	0,1
Eläkevastuuvajaus	0,1	0,1
Yhteensä	0,4	0,2
Laskennalliset verovelat		
Poistoero	0,0	0,0

Laskennallisia veroja ei ole huomioitu emoyhtiön tilinpäätöksessä.

16. Pitkäaikainen vieras pääoma

Milj. euroa	2011	2010
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Joukkovelkakirjalainat		7,2
Rahalaitoslainat	43,6	15,9
Eläkelainat	21,8	34,9
Muut lainat	4,0	18,9
Yhteensä	69,4	76,8

Milj. euroa	2011	2010
Joukkovelkakirjalainat		
Kiinteäkorkoinen 1/2011 2011–2016, korko 4,75 %	100,0	
Kiinteäkorkoinen 1/2010 2010–2015, korko 4,823 %	100,0	100,0
Vaihtuvakorkoinen 1/2007 2007–2014, korko 3 kk:n Euribor + 0,51 %	50,0	50,0
Vaihtuvakorkoinen 2/2007 2007–2012, korko 3 kk:n Euribor + 0,40 %		50,0
Vaihtuvakorkoinen 2/2006 2006–2016, korko 3 kk:n Euribor + 0,48 %	28,6	35,7
Yhteensä	278,6	235,7

17. Lyhytaikainen vieras pääoma

Milj. euroa	2011	2010
Velat saman konsernin yrityksille		
Ostovelat	1,3	0,9
Muut velat	301,5	399,8
Siirtovelat	1,5	0,9
Yhteensä	304,3	401,7

Milj. euroa	2011	2010
Siirtovelkojen erittely, konsernin sisäiset		
Korkojaksotus	0,2	0,5
Valuuttajohdannaiset	1,4	0,4
Yhteensä	1,5	0,9

Milj. euroa	2011	2010
Siirtovelkojen erittely, ulkoiset		
Henkilöstökulujaksotukset	2,4	2,7
Korkojaksotus	9,5	6,3
Muut erät	0,6	0,2
Yhteensä	12,5	9,2

18. Vastuusitoumukset

Milj. euroa	2011	2010
Lainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	29,3	29,3

Milj. euroa	2011	2010
Vuokravastuut		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	12,7	14,1
Myöhemminä vuosina maksettavat	119,4	127,9
Yhteensä	132,1	142,0

Milj. euroa	2011	2010
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	0,1	0,0
Myöhemminä vuosina maksettavat	0,1	0,1
Yhteensä	0,1	0,2

Milj. euroa	2011	2010
Muut vastuut		
Muut vastuusitoumukset	0,7	0,0

Milj. euroa	2011	2010
Takaukset		
Saman konsernin yritysten puolesta	1 510,4	1 202,5

Milj. euroa	2011	2010
Johdannaisopimukset		
Ulkoiset valuuttatermiinisopimukset		
Käypä arvo	1,1	0,3
Kohde-etuuksien arvo	194,1	200,6
Sisäiset valuuttatermiinisopimukset		
Käypä arvo	0,6	-0,3
Kohde-etuuksien arvo	199,3	95,9
Koronvaihtosopimukset ja korkotermit		
Käypä arvo	-11,9	-7,8
Kohde-etuuksien arvo	304,5	279,0
Ostetut korko-optiot		
Käypä arvo	0,0	0,1
Kohde-etuuksien arvo	24,9	25,7
Hyödykejohdannaiset		
Käypä arvo	0,0	0,1
Kohde-etuuksien arvo	0,0	0,5

19. Johdon palkat ja palkkiot

Palkitsemisen päätöksentekojärjestys

YIT Oyj:n yhtiökokous päättää yhtiön hallituksen palkkioista. Hallitus puolestaan päättää toimitusjohtajan ja muiden konsernin avainhenkilöiden, kuten toimitusjohtajan sijaisen ja johtoryhmän jäsenten palkasta ja palkkioista ja muista toimisuhteen ehdoista. Hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokunta valmistelee hallituksen jäsenten ja konsernin avainhenkilöiden nimitys- ja palkitsemisasiota sekä konsernin henkilöstöpolitiikkaa. Valiokunta mm. valmistelee ehdotukset hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja muiden konsernin avainhenkilöiden valinnasta, heidän palkitsemisestaan ja muista työsuhteen ehdoista. Sen valmisteltavaksi kuuluvat myös konsernin tulospalkkiosäännöt ja muu palkitsemispolitiikka.

Hallituksen palkitseminen

Vuoden 2011 varsinainen yhtiökokous päätti, että vuonna 2011 hallitukselle maksetaan palkkiota seuraavasti:

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

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

Osakeohjelmat

YIT Oyj:n hallituksen jäsenet eivät kuulu yhtiön osakepohjaisen kannustinjärjestelmän piiriin.

Hallituksen palkitseminen

Euroa	Hallituspalkkio	Kokouspalkkio hallituksen kokouksista	Tarkastusvaliokunnan kokouspalkkio	Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan kokouspalkkio	Työvaliokunnan palkkio	Yhteensä 2011	Yhteensä 2010
Henrik Ehrnrooth	77 400	4 900		2 700	2 200	87 200	80 500
Eino Halonen	45 600	5 450	2 700	2 700		56 450	55 500
Reino Hanhinen	58 500	5 450		2 700	2 200	68 850	60 500
Antti Herlin	45 600	5 450		2 700		53 750	49 500
Kim Gran	45 600	4 350				49 950	47 000
Satu Huber	45 600	4 950	2 700			53 250	51 500
Lauri Ratia ¹⁾	8 750	500	500			9 750	51 500
Michael Rosenlew ¹⁾	37 050	4 400	2 200		2 200	45 850	
Hallitus yht.	364 100	35 450	8 100	10 800	6 600	425 050	396 000

¹⁾ Lauri Ratia oli hallituksen ja tarkastusvaliokunnan jäsen 11.3.2011 asti ja Michael Rosenlew 11.3.2011 alkaen.

Johdon palkitseminen

Konsernin johtoryhmän palkitseminen koostuu

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

Tulospalkkiot

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

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

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

Muita rahallisia palkitsemiskeinoja ovat mm. aloitepalkkiot ja palvelusvuosien karttumisen myötä maksettavat määrävuosipalkkiot.

Osakepohjainen kannustinjärjestelmä

YIT:ssä on käytössä osakepohjainen kannustinjärjestelmä, joka tukee yhtiön kannattavan kasvun strategiaa ja täydentää yhtiössä käytössä olevia palkitsemismuotoja. Järjestelmän tavoitteena on kannustaa henkilöstöä tavoitteelliseen toimintaan, palkita hyvistä suorituksista sekä sitouttaa pitkäaikaiseen ja pitkäjänteiseen työskentelyyn. YIT Oyj:n hallituksen jäsenet eivät kuulu osakepohjaisen kannustinjärjestelmän piiriin.

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

Vuosina 2010 ja 2011 osakepalkkioiden ansaintakriteereinä olivat sijoitetun pääoman tuotto ja liikevaihdon kasvu. YIT Oyj:n hallitus vahvisti 28.4.2011 YIT:n johdon osakepohjaisen kannustinjärjestelmän vuoden 2010 ansaintajakson palkkiot, joiden osakeosuudet luovutettiin tilikauden aikana. Vuoden 2010 ohjelman perusteella luovutettiin 196 910 YIT Oyj:n hallussa ollutta omaa osaketta osakepalkkiojärjestelmään kuuluville avainhenkilöille osakepalkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti. Vuoden 2011 loppuun mennessä 4 324 osaketta oli palautunut YIT:lle. Järjestelmä kattoi vuonna 2011 noin 260 henkilöä ja sen kustannusvaikutus oli tammi-joulukuussa noin 3,4 milj. euroa (1–12/2010: 3,9 milj. e).

Eläke, eläkeikä ja irtisanomiskorvaus

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

Toimitusjohtajan ja johtoryhmän palkitseminen vuonna 2011

Rahapalkan lisäksi toimitusjohtaja Juhani Pitkäkosken etuihin vuonna 2011 kuului työsuhdeauto ja ateriaetu. Vuonna 2011 toimitusjohtajan kiinteä palkka ja luontoisedut laskivat yhteensä 5 prosenttia. Maksettu tulospalkkio on sidoksissa konsernin taloudelliseen tulokseen ja hallituksen asettamiin henkilökohtaisiin avaintuloksiin. Vuonna 2011 maksettu tulospalkkio vastasi noin 2,5 kuukauden säännöllistä kuukausiansiota.

Toimitusjohtajan ja johtoryhmän palkitseminen vuonna 2011

Euroa	Kiinteä palkka	Luontoisedut	Tulospalkkio	Kannustinjärjestelmä	Yhteensä 2011	Yhteensä 2010
Toimitusjohtaja	522 628	11 541	104 434	264 806	903 408	668 747
Muu johtoryhmä yhteensä	1 550 881	89 129	298 023	808 657	2 746 690	1 642 877

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

Toimitusjohtajalle maksettiin vuonna 2011 tulospalkkiota yhteensä 104 434 euroa. Tästä 50 776 euroa maksettiin vuoden 2010 tuloksen perusteella ja 53 658 euroa vuoden 2011 tuloksen perusteella. Muulle johtoryhmälle maksettiin vuonna 2011 tulospalkkiota yhteensä 298 023 euroa. Tästä 143 124 euroa maksettiin vuoden 2010 tuloksen perusteella ja 154 899 euroa vuoden 2011 tuloksen perusteella.

Vuonna 2011 toimitusjohtajalle jaettiin osakepohjaisen kannustinjärjestelmän myötä vuoden 2010 tuloksen perusteella 6 570 osaketta. Osakkeiden ja niihin liittyvän rahabonuksen yhteenlaskettu arvo oli 264 806 euroa. Muulle johtoryhmälle jaettiin yhteensä 22 790 osaketta ja näiden osakkeiden ja niihin liittyvän rahabonuksen yhteenlaskettu arvo oli 808 657 euroa.

Hallituksen, toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän osake- ja optio-omistus 31. 12. 2011

	Osakkeet	% osakekannasta
Hallitus	16 548 770	13,01
Toimitusjohtaja	32 700	0,03
Toimitusjohtajan sijainen	5 020	0,00
Konsernin johtoryhmä ilman toimitusjohtajaa ja toimitusjohtajan sijaista	24 575	0,02
Yhteensä	16 611 065	13,06

Osakkeiden ja optioiden omistustiedot sisältävät henkilöiden omat ja heidän lähipiirinsä sekä määräysvalta yhteisöjensä omistukset.

Lähipiirilainat

Toimitusjohtajalla, hänen sijaisellaan tai hallituksen jäsenillä ei ollut 31. 12. 2011 rahanlainaa yhtiöltä tai sen tytäryhtiöiltä.

Hallituksen ehdotus jakokelpoisten varojen käytöstä

Emoyhtiö YIT Oyj:n jakokelpoiset varat 31. 12. 2011 ovat:

Voitto edellisiltä tilikausilta	208 652 040,26
Tilikauden voitto	98 200 896,78
Kertyneet voittovarot yhteensä	306 852 937,04
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	2 825 024,41
Jakokelpoiset varat yhteensä	309 677 961,45

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että jakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

Osakkeenomistajille jaetaan osinkona kertyneistä voittovaroista 0,70 euroa/osake eli	87 689 705,60
Jätetään jakokelpoisiin varoihin	221 988 255,85

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

Hallituksen toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Helsingissä 1. päivänä helmikuuta 2012

Henrik Ehrnrooth
puheenjohtaja

Reino Hanhinen
varapuheenjohtaja

Kim Gran

Eino Halonen

Antti Herlin

Satu Huber

Michael Rosenlew

Juhani Pitkäkoski
toimitusjohtaja

Tilintarkastuskertomus

YIT Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet YIT Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1. 1.–31. 12. 2011. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riskien arvioiminen.

Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Helsingissä 1. päivänä helmikuuta 2012

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

Heikki Lassila
KHT

Taloudelliset tunnusluvut

Tuloslaskelma 2002–2011

		2002	2003	2004	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
				FAS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS*	IFRS*	IFRS*
Liikevaihto	Milj. e	1 763,0	2 389,7	3 033,4	2 780,1	3 023,8	3 284,4	3 706,5	3 939,7	3 485,6	3 787,6	4 382,1
-muutos edellisestä vuodesta	%	8,6	35,5	26,9		8,8	8,6	12,9	6,3	-11,5	8,7	15,7
-Suomen ulkopuolinen toiminta	Milj. e	386,9	672,5	1 212,7	1 183,2	1 326,6	1 477,4	1 798,5	2 072,9	1 885,7	2 343,6	2 607,7
Liiketoiminnan tuotot ja kulut	Milj. e	-1 643,5	-2 253,3	-2 850,6	-2 600,4	-2 772,2	-3 002,8	-3 341,5	-3 647,4	-3 283,9	-3 531,6	-4 142,9
Poistot ja arvonalentumiset	Milj. e	-16,5	-17,3	-17,1	-22,3	-23,9	-24,1	-27,2	-31,8	-33,6	-35,9	-39,6
Liikearvon poisto	Milj. e	-13,2	-20,5	-30,6								
Liikevoitto	Milj. e	89,8	98,6	135,1	157,4	227,7	258,8	337,8	260,6	168,1	220,1	200,0
-prosenttia liikevaihdosta	%	5,1	4,1	4,5	5,7	7,5	7,9	9,1	6,6	4,8	5,8	4,6
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	Milj. e	-12,2	-14,2	-16,8	-17,4	-12,9	-20,6	-32,2	-67,5	-58,6	-25,3	-24,7
Voitto ennen satunnaisia eriä	Milj. e	77,6	84,4	118,2	140,0	214,8	238,2	305,6	193,1	109,5	194,8	175,3
-prosenttia liikevaihdosta	%	4,4	3,5	3,9	5,0	7,1	7,3	8,2	4,9	3,1	5,1	4,0
Voitto ennen veroja	Milj. e	77,6	84,4	118,2	140,0	214,8	238,2	305,6	193,1	109,5	194,8	175,3
-prosenttia liikevaihdosta	%	4,4	3,5	3,9	5,0	7,1	7,3	8,2	4,9	3,1	5,1	4,0
Tilikauden voitto	Milj. e	43,0	48,4	84,0	100,5	156,9	175,4	228,0	134,3	68,1	140,6	125,1
-prosenttia liikevaihdosta	%	2,4	2,0	2,8	3,6	5,2	5,3	6,2	3,4	2,0	3,7	2,9
Jakautuminen												
Emoyhtiön omistajille					99,1	155,5	171,0	224,9	132,9	68,3	140,3	124,5
Vähemmistölle					1,4	1,4	4,4	3,1	1,4	-0,2	0,3	0,6

* YIT on soveltanut raportoinnissaan 1.1.2010 alkaneelta tilikaudelta lukien IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta. Vuosien 2011, 2010 ja 2009 luvut ovat vertailukelpoisia.

Tase 2002–2011

		2002	2003	2004	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
				FAS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS*	IFRS*	IFRS*
VARAT												
Aineelliset hyödykkeet	Milj. e	61,9	66,8	68,4	81,0	77,1	91,8	92,5	104,6	99,8	106,7	110,8
Liikearvo	Milj. e	72,0	246,9	224,2	248,8	248,8	248,8	240,6	291,0	291,0	350,9	347,5
Muut aineettomat hyödykkeet	Milj. e	9,5	11,8	12,3	13,1	13,4	15,6	27,1	35,1	32,8	50,5	54,1
Sijoitukset												
Omat osakkeet	Milj. e	7,2										
Muut sijoitukset	Milj. e	7,1	7,9	6,8	4,2	4,8	5,9	6,2	6,3	5,3	6,1	6,9
Vaihto-omaisuus	Milj. e	338,1	380,8	421,6	629,3	685,2	1 006,4	1 265,0	1 509,9	1 477,6	1 484,9	1 672,6
Saamiset	Milj. e	503,5	781,0	822,1	503,7	578,1	723,4	769,7	825,3	697,7	969,7	1 106,4
Rahamarkkinasijoitukset	Milj. e	10,7	11,9	0,7	0,7	0,0	0,0	0,0	36,4	0,0	0,3	0,0
Rahat ja pankkisaamiset	Milj. e	28,2	48,4	34,2	35,4	80,7	25,9	60,2	165,3	173,1	148,0	206,1
Vastaavaa yhteensä	Milj. e	1 038,2	1 555,5	1 590,3	1 516,2	1 688,1	2 117,8	2 461,3	2 973,9	2 777,1	3 117,1	3 504,5
OMA PÄÄMA JA VELAT												
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Milj. e	59,5	61,0	61,3	61,3	62,4	63,4	149,1	149,2	149,2	149,2	149,2
Muu oma pääoma	Milj. e	313,7	347,3	395,9	380,0	497,4	607,1	665,4	653,9	611,9	730,8	769,5
Määräysvallattomien omistajien osuus	Milj. e	2,9	3,4	3,6	4,1	3,7	3,9	3,8	4,6	3,0	2,9	2,5
Varaukset	Milj. e	14,2	27,3	26,0	59,9	57,5	50,5	59,0	86,9	89,5	94,7	106,4
Pitkäaikainen vieras pääoma												
Korollinen	Milj. e	130,4	202,6	214,0	224,0	172,4	275,8	356,9	516,2	502,0	504,6	522,9
Koroton	Milj. e	7,8	8,3	15,7	23,6	40,9	72,5	80,7	92,1	87,7	114,4	162,7
Lyhytaikainen vieras pääoma												
Korollinen	Milj. e	12,6	62,2	47,5	171,5	162,6	256,6	218,1	330,1	200,2	284,6	423,6
Ennakkomaksut	Milj. e	71,8	100,6	106,7	77,5	134,9	163,6	230,4	346,8	418,7	349,3	458,3
Muu koroton	Milj. e	425,3	742,8	719,6	514,3	556,3	624,4	697,9	794,2	714,8	886,6	909,3
Vastattavaa yhteensä	Milj. e	1 038,2	1 555,5	1 590,3	1 516,2	1 688,1	2 117,8	2 461,3	2 973,9	2 777,1	3 117,1	3 504,5

* YIT on soveltanut raportoinnissaan 1. 1. 2010 alkaneelta tilikaudelta lukien IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta. Vuosien 2011, 2010 ja 2009 luvut ovat vertailukelpoisia.

Muita tunnuslukuja 2002–2011

		2002	2003	2004 FAS	2004 IFRS	2005 IFRS	2006 IFRS	2007 IFRS	2008 IFRS	2009 IFRS*	2010 IFRS*	2011 IFRS*
Operatiivinen rahavirta investointien jälkeen	Milj. e								-19,4	229,8	-61,7	-17,3
Liiketoiminnan rahavirta	Milj. e	76,7	97,6	35,4	59,2	167,3	-148,3	84,1	47,8	260,9	6,8	17,4
Oman pääoman tuotto	%	12,2	12,5	19,6	24,3	31,1	28,3	30,5	16,5	8,9	17,1	13,9
Sijoitetun pääoman tuotto	%	17,8	16,8	19,6	19,1	26,4	24,8	26,2	17,5	11,0	14,4	12,0
Omavaraisuusaste	%	38,2	28,3	31,1	31,0	36,3	34,5	36,7	30,7	32,4	31,9	30,2
Korollinen nettovelka	Milj. e	104,1	204,4	226,6	359,4	254,4	506,5	514,8	644,5	529,1	640,9	740,4
Velkaantumisaste	%	28,2	49,6	49,2	80,7	45,1	75,1	62,9	79,8	69,2	72,6	80,4
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin	Milj. e	60,6	232,9	31,0	35,6	30,1	50,4	51,6	85,2	27,9	129,7	48,7
– prosenttia liikevaihdosta	%	3,4	9,7	1,0	1,3	1,0	1,5	1,4	2,2	0,8	3,4	1,1
Tutkimus- ja kehitysmenot	Milj. e	13,0	16,0	18,0	18,0	19,0	21,0	22,0	19,0	15,2	17,5	20,1
– prosenttia liikevaihdosta	%	0,7	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,5	0,4	0,5	0,5
Tulouttamaton tilauskanta 31.12.	Milj. e	938,8	1 490,1	1 604,9	1 823,4	1 878,8	2 802,3	3 509,3	3 233,7	2 983,3	3 535,7	4 148,6
– Suomen ulkopuolinen toiminta	Milj. e	255,0	569,5	621,0	645,0	752,4	1 490,0	1 999,2	2 072,9	1 885,7	1 857,7	2 066,9
Henkilöstö 31.12.		12 633	21 939	21 680	21 680	21 289	22 311	24 073	25 784	23 480	25 832	25 996
Henkilöstö keskimäärin vuoden aikana		11 990	16 212	21 884	21 884	21 194	21 846	23 394	25 057	24 497	24 317	26 254

* YIT on soveltanut raportoinnissaan 1.1.2010 alkaneelta tilikaudelta lukien IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta. Vuosien 2011, 2010 ja 2009 luvut ovat vertailukelpoisia.

Osakekohtaiset tunnusluvut 2002–2011

		2002	2003	2004 FAS	2004 IFRS	2005 IFRS	2006 IFRS	2007 IFRS	2008 IFRS	2009 IFRS ¹⁾	2010 IFRS ¹⁾	2011 IFRS ¹⁾
Tulos/osake	e	0,37	0,41	0,69	0,81	1,26	1,36	1,77	1,05	0,55	1,12	0,99
Tulos/osake, laimennettu	e	0,37	0,41	0,68	0,80	1,23	1,35	1,77	1,05	0,55	1,12	0,99
Oma pääoma/osake	e	3,14	3,35	3,73	3,60	4,49	5,29	6,40	6,38	6,09	7,04	7,33
Osinko/osake	e	0,23	0,30	0,35	0,35	0,55	0,65	0,80	0,50	0,40	0,65	0,70 ²⁾
Osinko/tulos	%	60,4	73,2	51,1	43,2	43,7	47,8	45,2	47,6	73,2	57,9	70,5 ²⁾
Efektiivinen osinkotuotto	%	5,4	4,5	3,8	3,8	3,0	3,1	5,3	10,9	2,8	3,5	5,7
Hinta/voitto-suhde (P/E-luku)	%	11,3	16,4	13,4	11,3	14,3	15,4	8,5	4,4	26,3	16,7	12,5
Osakkeen kurssikehitys												
Keskikurssi	e	4,10	5,18	7,96	7,96	13,99	19,24	22,15	10,89	8,52	16,35	15,28
Alin kurssi	e	3,30	3,50	6,76	6,76	8,95	15,20	14,79	3,70	4,31	12,98	10,04
Ylin kurssi	e	4,91	6,93	9,42	9,42	18,25	23,88	27,90	19,99	14,49	19,00	21,92
Kurssi 31.12.	e	4,20	6,73	9,18	9,18	18,07	20,95	14,99	4,58	14,45	18,65	12,38
Osakekannan markkina-arvo 31.12.	Milj.e	489,9	821,1	1 125,3	1 125,3	2 254,4	2 656,0	1 907,0	576,2	1 807,4	2 332,7	1 550,9
Osakkeiden vaihdon kehitys												
Osakkeiden vaihto, kpl	1000	39 648	58 558	91 160	91 160	120 368	184 577	245 672	295 156	190 057	127 537	151 023
Vaihto koko osakekannasta	%	34,2	49,5	74,6	74,6	97,4	147,2	193,6	232,2	151,8	102,0	120,6
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo	1000	115 880	118 208	122 246	122 246	123 544	125 357	126 872	127 104	125 167	125 078	125 210
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu	1000	117 028	118 496	123 646	123 646	126 522	126 773	127 028	127 104	125 167	125 078	125 210
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärä 31.12.	1000	116 716	122 092	122 586	122 586	124 794	126 777	127 218	125 798	125 078	125 078	125 271

¹⁾ YIT on soveltanut raportoinnissaan 1.1.2010 alkaneelta tilikaudelta lukien IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta. Vuosien 2011, 2010 ja 2009 luvut ovat vertailukelpoisia.

²⁾ Hallituksen ehdotus

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous päätti 18.3.2004 muuttaa osakkeen nimellisarvon kahdesta eurosta yhteen euroon ja 13.3.2006 muuttaa osakkeen nimellisarvon yhdestä eurosta 0,50 euroon, jolloin osakkeiden lukumäärä kaksinkertaistui molemmilla kerroilla. Aikaisempien vuosien vertailuluvut on muutettu vertailukelpoiksi vuoden 2007 lukujen kanssa.

Konsernin kehitys vuosineljänneksittäin I/2010-IV/2011

		I/2010	II/2010	III/2010	IV/2010	I/ 2011	II/ 2011	III/ 2011	IV/ 2011
Liikevaihto	Milj. e	765,3	854,8	829,6	1 338,0	969,7	1 137,2	1 084,8	1 190,4
Liikevoitto	Milj. e	33,9	35,9	33,9	116,4	39,2	67,9	35,4	57,5
-prosenttia liikevaihdosta	%	4,4	4,2	4,1	8,7	4,0	6,0	3,3	4,8
Rahoitustuotot	Milj. e	0,7	1,1	1,1	0,7	2,4	0,3	0,0	1,4
Kurssierot	Milj. e	-2,3	-1,9	-2,3	-0,8	-1,3	-0,8	0,0	-2,1
Rahoituskulut	Milj. e	-5,6	-7,2	-5,7	-3,1	-5,6	-4,4	-7,8	-6,9
Voitto ennen veroja	Milj. e	26,7	27,9	27,0	113,2	34,7	63,0	27,6	49,9
-prosenttia liikevaihdosta	%	3,5	3,3	3,3	8,5	3,6	5,5	2,5	4,2
Taseen loppusumma	Milj. e	2 994,8	3 067,9	3 234,6	3 117,1	3 274,8	3 387,4	3 418,6	3 504,5
Tulos/osake	e	0,15	0,16	0,16	0,65	0,20	0,37	0,15	0,27
Oma pääoma/osake	e	6,08	6,35	6,30	7,04	6,64	7,00	6,93	7,33
Osakkeen päätöskurssi	e	17,10	14,78	17,39	18,65	20,92	17,24	11,33	12,38
Markkina-arvo	Milj. e	2 138,8	1 848,7	2 175,1	2 332,7	2 616,6	2 159,7	1 419,3	1 550,9
Sijoitetun pääoman tuotto, viimeiset 12 kk	%	11,3	10,7	10,6	14,4	14,0	15,7	15,6	12,0
Oman pääoman tuotto	%				17,1				13,9
Omavaraisuusaste	%	30,2	31,8	29,2	31,9	28,5	29,7	29,2	30,2
Korollinen nettovelka kauden lopussa	Milj. e	496,0	514,8	636,6	640,9	632,6	702,7	755,0	740,4
Velkaantumisaste	%	65,0	64,7	80,5	72,6	75,2	79,9	86,8	80,4
Bruttoinvestoinnit	Milj. e	9,4	8,7	81,0	30,7	8,7	14,6	18,3	7,1
Tulouttamaton tilauskanta kauden lopussa	Milj. e	3 152,5	3 329,2	3 727,5	3 535,7	3 699,0	3 796,9	3 738,3	4 148,6
Henkilöstö kauden lopussa		23 211	23 877	25 943	25 832	25 748	26 807	26 502	25 996

YIT on soveltanut raportoinnissaan 1.1.2010 alkaneelta tilikaudelta lukien IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta. Vuosien 2011, 2010 ja 2009 luvut ovat vertailukelpoisia.

Liikevaihto segmenteittäin I/2010–IV/2011

Milj. euroa	I/2010	II/2010	III/2010	IV/2010	I/ 2011	II/ 2011	III/ 2011	IV/ 2011
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut	406,8	460,8	416,8	519,2	476,2	509,4	511,9	600,1
Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut	70,4	86,9	134,2	258,7	177,1	191,1	210,8	200,3
Suomen rakentamispalvelut	252,9	275,2	279,7	294,2	289,5	332,3	269,4	335,7
Kansainväliset rakentamispalvelut	106,9	112,1	111,9	139,7	100,3	120,5	122,5	145,9
Muut erät	-16,2	-20,7	-18,4	-24,2	-16,2	-16,4	-18,1	-17,5
YIT-konserni, segmenttiraportointi	820,8	914,3	924,2	1 187,6	1 026,9	1 136,9	1 096,5	1 264,5
IFRIC 15 -oikaisut	-55,5	-59,6	-94,6	150,4	-57,2	0,3	-11,6	-74,1
YIT-konserni yhteensä	765,3	854,7	829,6	1 338,0	969,7	1 137,2	1 084,9	1 190,4

Liikevoitto segmenteittäin I/2010–IV/2011

Milj. euroa	I/2010	II/2010	III/2010	IV/2010	I/ 2011	II/ 2011	III/ 2011	IV/ 2011
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut	19,9	25,1	20,2	23,5	17,1	18,8	19,9	23,0
Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut	1,7	3,1	2,7	8,9	4,0	12,1	7,9	9,3
Suomen rakentamispalvelut	23,1	26,4	29,3	29,4	25,6	32,8	21,1	32,1
Kansainväliset rakentamispalvelut	4,6	7,6	9,2	13,4	8,4	12,3	-0,9	17,4
Muut erät	-4,8	-5,1	-3,4	-5,5	-4,7	-5,7	-4,4	-5,6
YIT-konserni, segmenttiraportointi	44,5	57,1	57,9	69,7	50,4	70,3	43,6	76,2
IFRIC 15 -oikaisut	-10,6	-21,2	-24,0	46,7	-11,2	-2,4	-8,2	-18,7
YIT-konserni yhteensä	33,9	35,9	33,9	116,4	39,2	67,9	35,4	57,5

Tilaukanta segmenteittäin I/2010–IV/2011

Milj. euroa	I/2010	II/2010	III/2010	IV/2010	I/ 2011	II/ 2011	III/ 2011	IV/ 2011
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut	697,9	748,5	743,0	757,4	804,9	879,5	886,1	913,1
Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut	266,3	276,8	589,1	507,0	573,2	554,1	523,9	449,5
Suomen rakentamispalvelut	905,4	1 154,7	1 205,2	1 173,2	1 176,0	1 239,5	1 289,3	1 493,6
Kansainväliset rakentamispalvelut	1 013,2	946,8	884,8	870,8	862,7	896,4	850,1	962,5
Muut erät	-45,8	-59,4	-55,2	-58,3	-61,2	-60,2	-60,3	-66,0
YIT-konserni, segmenttiraportointi	2 837,0	3 067,4	3 366,9	3 250,1	3 355,6	3 509,4	3 489,0	3 752,7
IFRIC 15 -oikaisut	315,5	261,8	360,6	285,6	343,4	287,5	249,3	395,9
YIT-konserni yhteensä	3 152,5	3 329,2	3 727,5	3 535,7	3 699,0	3 796,9	3 738,3	4 148,6

Toimialaraportoinnin mukaisia tunnuslukuja (POC) I/2010–IV/2011

	I/2010	II/2010	III/2010	IV/2010	I/ 2011	II/ 2011	III/ 2011	IV/ 2011
Voitto ennen veroja, milj.e	37,3	49,1	50,9	66,5	45,9	65,5	35,8	68,6
Katsauskauden voitto, milj.e	26,4	35,5	36,4	47,2	32,7	47,6	24,5	51,8
Osakekohtainen tulos, e	0,21	0,29	0,29	0,37	0,26	0,38	0,20	0,41

YIT on soveltanut raportoinnissaan 1.1.2010 alkaneelta tilikaudelta lukien IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta. Tulkintaohjeen käyttöönoton myötä konserniraportointi ja toimialaraportointi eroavat toisistaan.

Toimialaraportoinnissa luvut lasketaan edelleen aikaisemman laskentaperiaatteen mukaisesti eli omaperustaisten asunto- ja toimitilahankkeiden tuloutuksessa sovelletaan osatuloutusta. Vuosien 2011, 2010 ja 2009 luvut ovat vertailukelpoisia.

Toimialat vuonna 2011

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut



Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut



Palvelut ja ratkaisut

- Talotekniset ratkaisut
- Kiinteistöjen talotekniset huollot ja korjaukset
- Energiansäästöpalvelut
- Projektitoimitukset ja kunnossapitopalvelut teollisuudelle (pääosin Suomessa ja Ruotsissa)

- Talotekniset ratkaisut
- Kiinteistöjen talotekniset huollot ja korjaukset
- Energiansäästöpalvelut

Toiminta-alue

Suomi, Ruotsi, Norja, Tanska, Venäjä, Viro, Latvia, Liettua

Saksa, Itävalta, Puola, Tšekki, Romania

Asiakkaat

- Rakennuttajat ja rakennusliikkeet
- Kiinteistösijoittajat ja kiinteistöjen omistajat
- Kiinteistöpalveluyritykset ja isännöitsijät
- Julkisyhteisöt
- Teollisuuden yritykset

- Rakennuttajat ja rakennusliikkeet
- Kiinteistösijoittajat ja kiinteistöjen omistajat
- Kiinteistöpalveluyritykset ja isännöitsijät
- Julkisyhteisöt
- Teollisuuden yritykset

Strategiset tavoitteet

- Kannattavuuden parantaminen
- Huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan kasvattaminen
- Energiansäästöpalvelujen kehittäminen
- Paikallisen markkina-aseman vahvistaminen

- Huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan kasvattaminen
- Energiansäästöpalvelujen kehittäminen
- Paikallisen markkina-aseman vahvistaminen ja laajentaminen uusiin maihin yritysostoin

Avainluvut

	1-12/11	1-12/10	Muutos
Liikevaihto, milj. e	2 097,6	1 803,6	16 %
Liikevoitto, milj. e	78,8	88,7	-11 %
Liikevoittoprosentti, %	3,8	4,9	-
Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	23,8	35,9	-
Operatiivinen sijoitettu pääoma, milj. e	372,9	289,2	29 %
Tilaukanta, milj. e	913,1	757,4	21 %
Henkilöstö	15 900	15 844	0 %

	1-12/11	1-12/10	Muutos
Liikevaihto, milj. e	779,3	550,2	42 %
Liikevoitto, milj. e	33,3	16,4	103 %
Liikevoittoprosentti, %	4,3	3,0	-
Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	53,8	46,4	-
Operatiivinen sijoitettu pääoma, milj. e	72,0	51,6	42 %
Tilaukanta, milj. e	449,5	507,0	-11 %
Henkilöstö	3 506	3 767	-7 %

Suomen rakentamispalvelut



- Asuntorakentaminen
- Toimitilarakentaminen
- Infrarakentaminen

Suomi

- Kotitaloudet ja taloyhtiöt
- Kiinteistösijoittajat ja kiinteistöjen omistajat
- Toimitilojen käyttäjät
- Rakennuttajat ja rakennusliikkeet
- Julkisyhteisöt

- Edelläkävijäys asuntorakentamisessa: painopiste omaperustaisessa, suoraan kuluttajille rakennettavassa tuotannossa
- Markkinaosuuden kasvattaminen toimitila- ja inframarkkinoilla

	1-12/11	1-12/10	Muutos
Liikevaihto, milj. e	1 226,9	1 102,0	11 %
Liikevoitto, milj. e	111,6	108,1	3 %
Liikevoittoprosentti, %	9,1	9,8	-
Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	24,0	28,1	-
Operatiivinen sijoitettu pääoma, milj. e	558,4	419,3	33 %
Tilaukanta, milj. e	1 493,6	1 173,2	27 %
Henkilöstö	3 429	3 209	7 %

Kansainväliset rakentamispalvelut



- Asuntorakentaminen
- Toimitilarakentaminen

Venäjä, Viro, Latvia, Liettua, Tšekki, Slovakia

- Kotitaloudet
- Kiinteistösijoittajat ja kiinteistöjen omistajat
- Toimitilojen käyttäjät
- Rakennuttajat ja rakennusliikkeet
- Julkisyhteisöt

- Venäjä: Omaperustaisen asuntotuotannon lisääminen nykyisissä toimintakaupungeissa
- Baltia ja keskinen Itä-Eurooppa: Laajentuminen uusiin maihin ja toimintakaupunkeihin
- Matalaenergiarakentamisen tuominen markkinoille

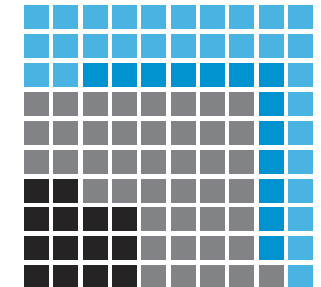
	1-12/11	1-12/10	Muutos
Liikevaihto, milj. e	489,2	470,6	4 %
Liikevoitto, milj. e	37,2	34,7	7 %
Liikevoittoprosentti, %	7,6	7,4	-
Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	6,5	5,3	-
Operatiivinen sijoitettu pääoma, milj. e	602,2	661,0	-9 %
Tilaukanta, milj. e	962,5	870,8	11 %
Henkilöstö	2 753	2 656	4 %

Liikevaihto (4 382 milj. e), %



- 46 % Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut
- 17 % Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut
- 27 % Suomen rakentamispalvelut
- 10 % Kansainväliset rakentamispalvelut

Liikevoitto (200 milj. e), %



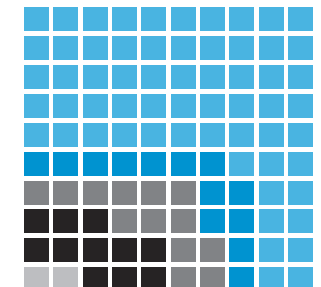
- 30 % Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut
- 13 % Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut
- 43 % Suomen rakentamispalvelut
- 14 % Kansainväliset rakentamispalvelut

Sijoitettu pääoma (1 856 milj. e), %



- 23 % Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut
- 4 % Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut
- 35 % Suomen rakentamispalvelut
- 38 % Kansainväliset rakentamispalvelut

Henkilöstö (25 996), %



- 61 % Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut
- 13 % Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut
- 13 % Suomen rakentamispalvelut
- 11 % Kansainväliset rakentamispalvelut
- 2 % Konsernipalvelut

Tietoa osakkeenomistajille

Varsinainen yhtiökokous 2012

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään tiistaina 13.3.2012 klo 11.00 alkaen Finlandia-talossa, Helsingissä osoitteessa Mannerheimintie 13, 00100 Helsinki. Kokoukseen ilmoittautuneiden vastaanottaminen ja äänilippujen jako sekä kahvitarjoilu alkavat klo 10.00.

Osallistumisoikeus

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä 1.3.2012 rekisteröity Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osakkeenomistaja, jonka osakkeet on merkitty hänen henkilökohtaiselle suomalaiselle arvo-osuustililleen, on rekisteröity yhtiön osakasluetteloon.

Osakkeenomistajan, jonka osakkeet on hallintarekisteröity ja joka haluaa osallistua varsinaiseen yhtiökokoukseen ja käyttää siellä äänioikeuttaan, tulee olla ilmoitettu tilapäisesti merkittäväksi yhtiön osakasluetteloon yhtiökokoukseen osallistumista varten 8.3.2012 klo 10.00 mennessä.

Kokouskutsu

Julkaisemme kokouskutsun viimeistään kolme viikkoa ennen kokousta yhtiön internet-sivuilla. Kutsussa ilmoitetaan kokouksen asialista sekä hallituksen jäseniksi ja tilintarkastajaksi ehdotettavat henkilöt. Päätösehdotukset yhtiökokoukselle, yhtiökokoukselle esitettävät asiakirjat sekä hallituksen jäsen ehdokkaiden henkilötiedot julkaitaan myös YIT:n internet-sivuilla osoitteessa www.yit.fi/yhtiokokous.

Ilmoittautuminen

Ilmoittautuminen yhtiökokoukseen alkaa 2.2.2012 ja päättyy 8.3.2012 klo 16.00. Ilmoittautua voi

- YIT Oyj:n internet-sivujen kautta www.yit.fi/yhtiokokous
- Telefaksilla numeroon 020 433 2077

- Puhelimitse numeroon 050 560 8865
- Kirjeitse osoitteeseen YIT Oyj, Marja Salo, PL 36, 00621 Helsinki

Ilmoittautumisen yhteydessä tulee ilmoittaa osakkeenomistajan nimi, henkilötunnus tai Y-tunnus, osoite ja puhelinnumero sekä mahdollisen avustajan, valtuutetun asiamiehen tai lakimääräisen edustajan nimi. Ilmoittautumisen on oltava perillä ennen ilmoittautumisajan päättymistä. Mahdollisesta valtakirjasta tulee mainita ilmoittautumisen yhteydessä ja se tulee toimittaa edellä mainittuun osoitteeseen ilmoittautumisajan kuluessa.

Osingonmaksu

Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuodelta 2011 maksetaan osinkoa 0,70 euroa osakkeelta. Osinko maksetaan osakkeenomistajalle, joka on täsmäytyspäivänä (16.3.2012) merkittynä Euroclear Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Hallitus ehdottaa, että osingon maksupäiväksi päätetään 11.4.2012.

Osakasoikeudet

Osakkeenomistajalla on oikeus saada haluamansa asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun. Osakkeenomistajan mahdollinen pyyntö saada vaatimansa asia varsinaisen yhtiökokouksen 2012 käsiteltäväksi tuli toimittaa YIT:n konsernihallintoon 5.1.2012 mennessä.

Yhtiökokouksessa osakkeenomistajalla on osakeyhtiölain mukainen kyselyoikeus.

Yhtiökokouksesta laadittava pöytäkirja on osakkeenomistajien nähtävillä kahden viikon kuluttua yhtiökokouksesta yhtiön pääkonttorissa (Panuntie 11, Helsinki) sekä yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.yit.fi/sijoittajat.

Osakkeenomistaja tai -omistajat, joilla on vähintään 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista, voivat vaatia ylimääräisen yhtiökokouksen pitämistä.

Yhtiökokoukseen liittyviä tärkeitä päivämääriä

- Ilmoittautuminen alkaa 2.2.2012
- Yhtiökokouksen täsmäytyspäivä 1.3.2012
- Ilmoittautuminen päättyy 8.3.2012
- Yhtiökokous 13.3.2012
- Osingon irtautumispäivä 14.3.2012
- Osingonjaon täsmäytyspäivä 16.3.2012
- Osingon ehdotettu maksupäivä 11.4.2012

Osakkeenomistajien osoitteenmuutokset

Osakkeenomistajan tulee ilmoittaa osoitteenmuutoksista sen pankin konttoriin, jossa hänen arvo-osuustiliään hoidetaan.

Jos tilinhoitajana on Euroclear Finland Oy, muutokset ilmoitetaan osoitteella

Euroclear Finland Oy
PL 1110
00101 Helsinki
Käyntiosoite: Urho Kekkosen katu 5C
Puhelin (vaihte): 020 770 6000
Faksi: 020 770 6658
Sähköposti: info.finland@euroclear.eu

 Lisätietoa yhtiökokouksesta:
www.yit.fi/yhtiokokous



Sisältö ja konsepti: YIT ja Kreab Gavin Anderson

Graafinen suunnittelu ja taitto: Kreab Gavin Anderson

Kuvat: YIT

Paino: Libris 2012



**Together
we can
do it.**

YIT Oyj
PL 36 (Panuntie 11)
00621 HELSINKI
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3700
www.yit.fi