

Vuosikertomus **2009**

Together we can do it. **YIT**

Sisällys

YIT yrityksenä	2	Hallinnointi ja johtaminen	42
Vuosi 2009 lyhyesti	4	Riskienhallinta.....	48
Toimitusjohtajan katsaus.....	6	Hallitus.....	52
Strategia	8	Johtoryhmä	54
Toimintaympäristö.....	12		
		Tilinpäätös.....	56
Toimialat.....	16		
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	18	Selvitys YIT Oyj:n hallinto- ja ohjausjärjestelmästä	130
Suomen rakentamispalvelut	23	Taloudelliset tunnusluvut.....	133
Asuntorakentamisen lukuja.....	28	Osakkeet ja osakkeenomistajat	139
Kansainväliset rakentamispalvelut	29	Sijoittajasuhteet	141
		Tietoja osakkeenomistajille	142
Yritysvastuu.....	34		
Taloudellinen vastuu.....	36	Yhteystiedot	144
Sosiaalinen vastuu.....	37		
Ympäristövastuu	40		



Kannen kuva: Jukka Male

Toiminta-ajatuksemme lähtee tahdosta auttaa asiakastamme hyödyntämään luotua elinympäristöä - kukin omalla tavallaan. Tavoitteenamme on luoda turvallinen, terveellinen ja toimiva ympäristö, jossa ajat aamulla töihin aurattuja teitä, pysäköit valvottuun halliin, teet töitä viihtyisässä toimistossa, asioit kaupassa hikoilematta ja rentoudut toimivassa kodissa, jossa laitteet pelaavat. Olosuhteita odotusten mukaisesti.



Luomme uutta,
pidämme kunnossa,
kehitämme edelleen

YIT – Hyvän elinympäristön tekijä

YIT on merkittävä eurooppalainen kiinteistö- ja rakennusalan sekä teollisuuden palveluyritys. Rakennamme, kehitämme ja ylläpidämme hyvää elinympäristöä Pohjoismaissa, Venäjällä, Baltian maissa sekä Keski-Euroopassa.

Tarjoamme palveluja kaikilla rakentamisen ja kiinteistötekniikan osa-alueilla ja elinkaaren eri vaiheissa. Rakennamme asuntoja ja muita kiinteistöjä, kokonaisi alueita sekä tarvittavaa infrastruktuuria. Kiinteistöteknisillä ratkaisuilamme ja huoltopalveuilamme luomme ja ylläpidämme olosuhteet kiinteistöissä halutunlaisina. Autamme teollisuutta tehostamaan toimintaansa ja lisäämään käyttövarmuutta.



Kiinteistötekniset ratkaisut ja palvelut



Rakennukset ja alueet



Infrastrukturi



Palvelut teollisuudelle



Energiätehokkuus

► 14 maata, noin **23 500** ammattilaista

Palveluja elinkaaren kaikissa vaiheissa

Pitkäaikaisena kumppanina ymmärrämme syvällisesti asiakkaidemme prosesseja ja tarjoamme palveluita erilaisiin tarpeisiin. Emme ainoastaan luo uutta, vaan myös huollamme, korjaamme ja kehitämme jo olemassa olevaa. Vuonna 2009 liikevaihdostamme 35 prosenttia tuli huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnasta, joka kehittyi talouden suhdannevaihteluista riippumatta vakaasti. Energiansäästö on osa kaikkea liiketoimintaamme. Ratkaisullamme voimme tehostaa energiankäyttöä kodeissa, työpaikoilla ja teollisuuslaitoksissa.

Kaikki saman katon alla

Olemme suuri ja monipuolinen palveluntarjoaja. Meillä on laajaa osaamista hankkeen jokaisessa vaiheessa. Sovitamme yhteen eri yksiköiden ja liiketoimintamme osaamista asiakkaan eduksi ja huolehdimme asiakkaastamme elinkaaren kaikissa vaiheissa.

Siellä missä tarvitaan

Hyödynnämme paikallisuuttamme, resurssejamme ja laajaa toimintaverkostoaamme: olemme valmiiksi siellä, missä meitä tarvitaan ja aina kun meitä tarvitaan. Toimimme noin 23 500 ammatilaisen voimin 14 maassa.

Panostamalla liiketoimintamme vastuulliseen järjestämiseen luomme arvoa ja hyvinvointia sidosryhmillemme. Henkilövaltaisena yhtiönä

haluamme varmistaa sekä nykyisen että tulevan henkilöstömme viihtyvyyden, kehittymisen, terveyden ja työturvallisuuden.

YIT:n tarina alkoi vuonna 1912, jolloin Yleinen insinööritoimisto aloitti toimintansa Suomessa. Vuosien saatossa olemme kasvaneet, vahvistaneet markkina-asemaamme ja kansainvälistyneet. Vuonna 2009 liikevaihtomme oli 3 452 miljoonaa euroa. YIT:n osake noteerataan NASDAQ OMX Helsingissä.

Strategisena tavoitteena kannattava kasvu

Strategiamme päätavoitteena vuosina 2010–2012 on kannattava kasvu. Kasvun painopisteinä ovat huolto- ja kunnossapitopalvelut sekä asuntorakentaminen. Maantieteellisesti tavoittelemme nopeinta kasvua Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa. Päämääränämme on tsaaisesti kehittyvä osinkotuottovirta osakkeenomistajille. Tavoitteenamme on jakaa osinkona 40–60 prosenttia tilikauden tuloksesta.

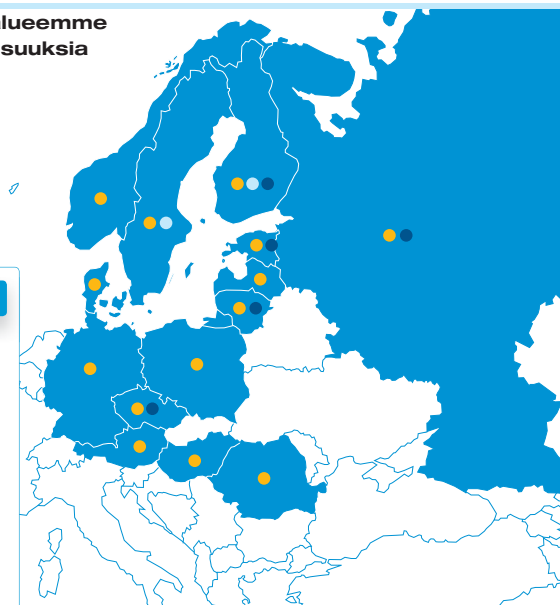
Vuonna 2009 YIT-konsernin toimialat olivat Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut, Suomen rakentamispalvelut sekä Kansainväliset rakentamispalvelut.

Laaja maantieteellinen toiminta-alueemme tarjoaa vakautta ja kasvumahdollisuuksia

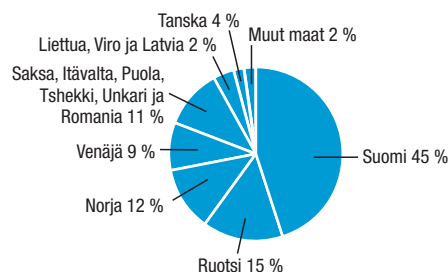
- Kiinteistötekniset palvelut
- Teollisuuden palvelut
- Rakentamisen palvelut

Asiakkaitamme ovat mm.

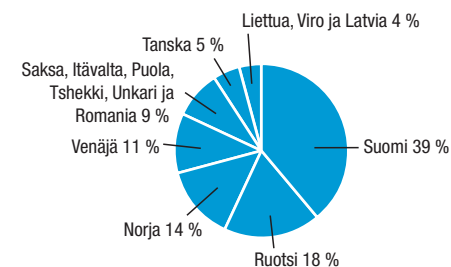
- Julkisyhteisöt
- Kiinteistöpalveluyritykset ja isännöitsijät
- Kiinteistösijoittajat ja omistajat
- Kotitaloudet
- Rakennuttajat ja rakennusliikkeet
- Teollisuuden yritykset
- Toimitilojen käyttäjät



Liikevaihto maittain



Henkilöstö maittain



VUOSI 2009 LYHYESTI

Vuoden 2009 tapahtumia

Nostimme kasvutavoitettamme

Elokuun lopulla nostimme konsernin kasvutavoitetta keskimäärin 5–10 prosenttiin vuodessa. Kasvun painopisteinä ovat kiinteistötekniikan ja teollisuuden huolto- ja kunnossapitopalvelut sekä asuntorakentaminen. Maantieteellisesti tavoittemme nopeinta kasvua Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa.

Pilvenpiirtäjästä energiatehokas

Saksan Müncheniin kohoava Skyline Tower -tornitalo rakennetaan matalaenergiakiinteistöksi, joka kuluttaa jopa puolet vähemmän energiaa kuin tavallinen toimistokiinteistö. YIT:n toimittama energiatehokas lämmitys- ja ilmastointitekniikka täydentää mm. aurinkoenergiaa hyödyntävää rakentamista.

ICECAPITALille vuokra-asuntokohteita 37 miljoonalla eurolla

Suomessa YIT myi ICECAPITALille viisi vuokratulokohdetta, joissa on yhteensä lähes 200 asuntoa. Kohteet sijaitsevat eri puolilla maata – Nurmijärvellä, Mäntsälässä, Lahdessa, Jyväskylässä ja Kuopiossa ja valmistuvat vaihteittain vuoden 2011 kesään mennessä.



Kehärata tuo raideyhteyden Helsinki-Vantaalle

YIT käynnisti syksyllä Aviapoliksen tunneliaseman ja siihen liittyvien ratatunnelien louhimisen Kehärata-hankkeessa. Vantaankoskelta lentoaseman kautta Tikurilaan kulkeva Kehärata parantaa koko pääkaupunkiseudun joukkoliikennettä yhdistämällä asuin- ja työpaikka-alueet.



Valot päälle oikeaan aikaan

YIT tuottaa Tiehallinnolle palvelun, joka saa 230 000 tievalaisinta syttymään ja sammumaan juuri oikeaan aikaan. Kymmenvuotisessa valtakunnallisessa palvelusopimuksessa tievalaistuksen valaistustasoa ohjataan etäkäytöllä, mikä säästää merkittävästi energiaa ja henkilötyövuosia.



Uusista toimistoista Energianeroja

Ensimmäisen YIT:n Energianero-toimisto- ja liikerakennuksen rakennustyöt käynnistyivät syksyllä Järvenpäässä. Jatkossa kaikki uudet toimistomme Suomessa ovat matalaenergiatoimistoja, jotka kuluttavat nykyvaatimuksia vähemmän energiaa. Rakennusten lämmöneristävyyttä ja lämmön talteenottoa on parannettu ja energiataloudellista rakennusautomaatiikkaa lisätty. Myös toimitilojen käyttäjillä on mahdollisuus vaikuttaa omilla toimillaan toimiston energiankulutukseen.

Uusia asuntoaloituksia Venäjällä

Venäjän asuntomyynti piristyi kevään käännytyessä kesäksi. Vastasimme markkinoiden asuntotarpeeseen käynnistämällä loppuvuodesta uusia rakennuskohteita Pietarissa, Moskovassa ja Moskovan ympäristön kaupungeissa.

Ydinvoimalaitoksesta tehokkaampi

Vuoden alussa Oskarshamnin ydinvoimalaitoksessa OKG3:ssa Ruotsissa käynnistyi mittava projekti, jossa laitoksen tehoa nostettiin 250 megawattia – yhden suuren perinteisen voimalaitoksen verran. Hankkeen ansiosta Oskarshamnin ydinvoimalaitos tuottaa nykyään 1 450 megawattia sähköä. YIT:ltä projektiin osallistui yhteensä noin 250 suomalaista ja ruotsalaista suunnittelijaa, työnjohtajaa, sähkö- ja putkistoasentajaa ja hitsaajaa.

► Liikevaihto 3 452 milj. euroa

Uusi toimialarakenne

Vuoden 2009 alusta YIT:n toimialajako muutui Kiinteistöt tekniset palvelut- ja Teollisuuden palvelut -toimialojen yhdistyessä uudeksi Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialaksi. Konsernin kaksi muuta toimialaa, Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut, jatkoivat toimintaansa entisellä rakenteella.

Nimityksiä johtoryhmässä

DI Arne Malonæs nimitettiin elokuussa Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan johtajaksi ja KTM Timo Lehtinen konsernin talousjohtajaksi. Malonæs siirtyi tehtävään YIT:n Norjan yhtiön toimitusjohtajan tehtävistä, ja on aiemmin vastannut myös kiinteistöteknisten palvelujen kehittämisestä konsernissa. Lehtinen vastasi aiemmin Suomen rakentamispalveluiden ja Kansainvälisten rakentamispalveluiden taloushallinnosta.

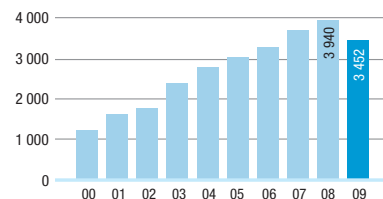
Taloudellinen kehitys 2009

- Liikevaihto laski 12 prosenttia ja oli 3 452 milj. euroa.
- Liikevoitto laski 36 prosenttia ja oli 166 milj. euroa.
- Osakekohtainen tulos laski 50 prosenttia ja oli 0,53 euroa.
- Asuntomyynti piristyi toisella vuosipuoliskolla sekä Suomessa että Venäjällä. Kiinteistö- ja teollisuuspalveluiden kannattavuus kehittyi tasaisesti.
- Konsernin liikevoitto ja kannattavuus paranivat jokaisella vuosineljänneksellä. Viimeinen vuosineljännes oli paras liikevaihdon, liikevoiton ja kassavirran osalta.
- Hallituksen ehdotus osingoksi on 0,40 euroa osakkeelta.

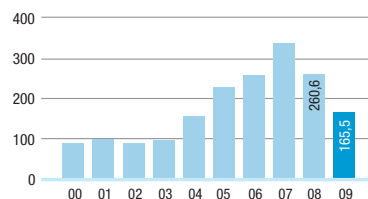
AVAINLUVUT	2009	2008
Liikevaihto, Me	3 452,4	3 939,7
Liikevoitto, Me	165,5	260,6
Tulos ennen veroja, Me	106,9	193,1
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, Me	211,4	-19,4
Liikevoittoprosentti	4,8 %	6,6 %
Sijoitetun pääoman tuotto	10,9 %	17,5 %
Omavaraisuusaste	33,8 %	30,7 %
Velkaantumisaste	62,2 %	79,8 %
Tulos/osake, e	0,53	1,05
Osinko/osake, e	0,40*)	0,50
Vuoden lopussa		
Henkilöstö	23 480	25 784
Tilaukanta, Me	2 773,6	3 233,7
Taseen loppusumma, Me	2 626,4	2 973,9

*) Hallituksen ehdotus

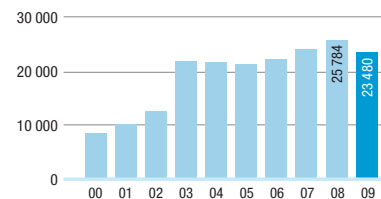
Liikevaihto, Me



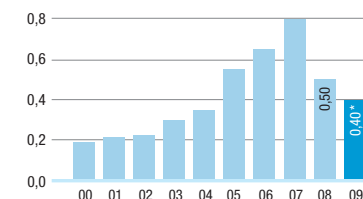
Liikevoitto, Me



Henkilöstömäärä



Osakekohtainen osinko, e



* Hallituksen ehdotus

Vahva lähtökohta uudelle kasvu-uralle



sia. Venäjällä kuluttajien luottamus YIT:tä kohtaan kasvoi, kun jatkoimme hankkeiden rakentamista vaikeassa markkinatilanteessa, ja markkina-asemamme vahvistui paikallisesti.

Kannattavaa kasvua

Konsernin strategian pää tavoitteena on kannattava kasvu. Päätimme jo syksyllä, että tehostamistoimet on tehty ja on aika vaihtaa kasvuvaihteelle. Liikevaihdon kasvutavoite nostettiin keskimäärin 5–10 prosenttiin vuodessa, kun aikaisempi tavoite oli liikevaihdon positiivinen kasvu.

Haemme kasvua nykyisistä liiketoiminnoistamme ja niistä 14 maasta, joissa jo toimimme. Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut on toimialoistamme suurin muodostaen yli 60 prosenttia konsernin liikevaihdosta. Tavoitamme kiinteistö-

tekniikan palveluja koko toiminta-alueellamme. Vahvistamme markkina-asemaamme toimintamaissamme edelleen ja lisäämme etenkin kiinteistöjen ja teollisuuden huolto- ja kunnossapitopalveluja.

Rakentajana toimimme Suomessa, Venäjällä ja Baltian maissa. Käynnistämme asuntorakentamista myös Tshekissä. Suomessa rakennamme asuntoja, toimitiloja ja infrastruktuuria. Tavoitteenamme on vahvistaa asemaamme kaikilla kolmella alueella. Venäjällä olemme valmiina kasvattamaan asuntorakentamista kuluttajakysynnän mukaisesti. Baltian maissa hyödynnämme markkinoiden mahdollisuuksia toimitila- ja asuntorakentamisessa.

Uusille asunnoille on selvä tarve Suomessa ja Venäjällä sekä monissa itäisen Euroopan maissa. Kysyntää tukee sekä Suomessa että Venäjällä vahvistunut kuluttajien luottamus oman ja maan talouden kehittymiseen. Asuntojen tuotantomäärät notkahtivat vuonna 2009, minkä vuoksi tarve ja tarjonta ovat epätasapainossa.

Heikompi markkinatilanne vaivaa edelleen vuonna 2010 etenkin toimitilarakentamista ja vaikuttaa myös kiinteistötekniikan projektiemme kysyntään. Huollon ja kunnossapidon tarve on vakaata suhdannevaihteluista huolimatta. Myös kiinteistöjen ja teollisuuden korjaus- ja modernisointihankkeita toteutetaan tasaisesti. Julkisia tiloja rakennetaan valtioiden elvytystoimien vauhdittamana. Suomessa valtio voi lähivuosina pienentää maamme teiden, rautateiden ja siltojen korjausvelkaa.

Tehokkuutta energian käyttöön

Panostamme voimakkaasti myös energiansäästöä tuoviin palveluihimme. Tavoitteenamme on olla alallamme edelläkävijä. Voimme auttaa asiakkaitamme vähentämään energiankulutustaan kymmeniä prosentteja valitsemalla oikeanlaiset kiinteistötekniset ratkaisut ja käyttämällä tekniikkaa oikein. Teollisuuslaitoksilla säästetyt energiamäärät nousevat selvästi toimitilakiinteistöjä suuremmiksi. Kaikki Suomessa rakentamamme asunnot ja toimitilat ovat matalaenergiarakennuksia.

Kasvua yrityskaupoilla

Haemme kasvua orgaanisesti omaa liiketoimintaamme laajentamalla sekä tekemällä yrityskauppoja. Hankimme yhtiöitä, jotka vahvistavat ja täydentävät palvelujamme ja maantieteellistä toimipaikkaverkostoamme. Etenkin Keski-Euroopassa kiinteistötekniisten palvelujen markkinoilla on runsaasti mahdollisuuksia, sillä alalla toimii suurimmaksi osaksi pieniä paikallisia yrityksiä ja suurtenkin toimijoiden markkinaosuudet ovat yhdessä maassa vain joitakin prosentteja.

Tunnistamme yritykset, jotka sopivat YIT:n kulttuuriin ja tiedämme kuinka uusi osa saadaan toimimaan konsernin strategian ja pelisääntöjen mukaisesti. YIT on lähes satavuotisen historiansa aikana toteuttanut useita isoja ja lukuisan määrän pienempiä yrityskauppoja.

”Panostamme voimakkaasti myös energiansäästöä tuoviin palveluihimme. Tavoitteenamme on olla alallamme edelläkävijä.”

Osinkoehdotus 0,40 euroa osakkeelta

Olemme saaneet edelleen paljon uusia omistajia. Vuoden aikana omistajien lukumäärä kasvoi noin 4 000:lla nouden lähes 30 000:een. Vajaat 40 prosenttia osakkeista oli Suomen ulkopuolisessa omistuksessa.

Osakkeenomistajat ovat korottaneet näkemyksiään YIT:n arvosta siten, että osakekurssi nousi vuoden aikana peräti 216 prosenttia. Omasta puolestamme tavoitteenamme on taata osakkeenomistajille tasaisesti kehittyvä osinkotuotovirta ja jakaa vuosittain osinkona 40–60 prosenttia tilikauden tuloksesta.

Hallitus on ehdottanut yhtiökokoukselle, että tilivuoden 2009 tuloksesta jaetaan osinkona 74,9 prosenttia eli 0,40 euroa osakkeelle.

Kiitän asiakkaitamme ja kumppaneitamme molemmin puolin antoisasta yhteistyöstä ja osakkeenomistajiamme luottamuksesta toimintaamme kohtaan. Koko henkilöstöä haluan kiittää erinomaisesta taistelusta yhtiön menestyksen turvaamiseksi ja nopeasta mukautumisesta markkinatilanteen muutoksiin.

Lähtöasetelmamme vuodelle 2010 on vahva. Arvioimme, että vuonna 2010 konsernin liikevaihto kasvaa ja tulos ennen veroja kasvaa merkittävästi vuoteen 2009 verrattuna.



Juhani Pitkäkoski
toimitusjohtaja

Tavoitteina kasvu ja johtava asema



STRATEGIA

YIT-konsernin strateginen kasvutavoite vuosille 2010–2012 nostettiin elokuussa 2009 keskimäärin 5–10 prosenttiin vuodessa. Tavoitteenamme on palauttaa konsernin kehitys takaisin kasvurallalle haasteellisen vuoden 2009 jälkeen sekä vahvistaa asemaamme toimialojemme johtavana yrityksenä.

Kasvun lähteinä huolto, asunnot ja energia

Strategiamme päätavoitteena on kannattava kasvu. Haemme kasvua nykyisissä toimintamaisiamme ja liiketoiminnoissamme. Painotamme palveluja, joissa markkinatilanne tarjoaa mahdollisuuksia ja kilpailuetumme ovat vahvat.

Vahvistamme markkina-asemaamme kiinteistö- ja teollisuuspalveluiden tarjoajana ja lisäämme etenkin huolto- ja kunnossapitopalvelujamme. Rakentamispalveluissa vahvistamme asemaamme Suomessa asunto-, toimitila- ja inframarkkinoilla. Venäjällä painopisteenämme on omaperustainen asuntorakentaminen. Energiansäästö on osa kaikkia palvelujamme. Tavoitteenamme on olla edelläkävijä energiansäästöpalveluissa.

Kiinteistöjen ja teollisuuden huoltopalvelujen kysyntä kehittyi tasaisesti talouden suhdanteista riippumatta. Kiinteistöjen teknisen huollon tarve kasvaa, kun tilojen varustelutaso kohoaa ja kiinteistökanta ikääntyy. Kilpailuetuinamme ovat kaikki kiinteistötekniset järjestelmät kattava osaaminen ja laaja toimipaikkaverkko lähellä

asiakkaita. Asiakas saa kaiken palvelun vaivattomasti yhdeltä toimijalta. Olemme Pohjoismaiden suurin kiinteistötöknisten palvelujen tarjoaja.

Laadukkaalle asumiselle on kysyntää Suomessa ja Venäjällä. Myös Baltiassa ja Keski-Euroopan maissa on tarvetta uusille asunnoille. Asuntohankkeiden koko toteutus on omissa käsissämme, joten voimme toteuttaa tehokkaasti juuri kysyntää vastaavia kohteita ja palvelukonsepteja. Oman asuntomyyntimme ansiosta tunnetun hyvin asiakkaidemme tarpeet. Kehitämme uusia palveluja mm. seniori- ja vapaa-ajan asumiseen. Olemme Suomessa suurin ja Venäjällä toimintakaupungeissamme merkittävä asuntorakentaja.

Energiansäästöön panostetaan yhä enemmän tiukentuvan sääntelyn ja kustannuslaskutuksen myötä. Voimme auttaa asiakkaitamme vähentämään energiakulutusta asunnoissa, toimitiloissa ja teollisuuslaitoksilla teknisillä ja rakenteellisilla ratkaisuilla. Monipuolisena palveluntarjoajana voimme koota yhteen erilaisia ratkaisuja huomioiden paitsi järjestelmien ja rakennusten myös kokonaisten alueiden energiatehokkuuden.

Voimakkaammin Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa

Kasvumme painottuu lähivuosina Pohjoismaihin sekä Keski-Eurooppaan. Tavoitteenamme on, että YIT on Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa johtava teknisten järjestelmien huoltaja. Suomessa vahvistamme asemaamme myös maan suurimpana rakennusliikkeenä.

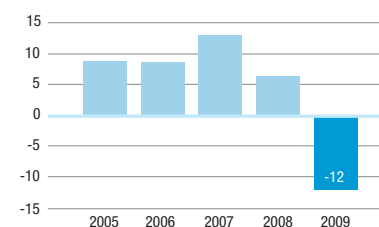
Venäjällä ja Baltian maissa hyödynnämme markkinoiden tarjoamia kasvumahdollisuuksia. Ensisijaisena tavoitteena on näissä maissa kannattavuuden parantaminen. Tavoitteena on olla valmiina kasvuun.

Kaikki osaaminen asiakkaan hyödyksi

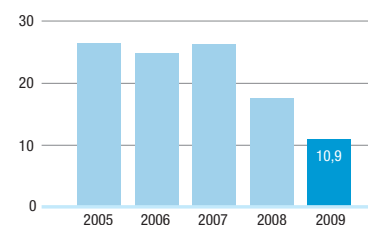
Parannamme kannattavuuttamme keskittymällä palveluihin, joissa voimme hyödyntää monipuolista palvelutarjontaa sekä suuren yhtiön toimintatapoja. Olemme parhaimmillamme, kun voimme käyttää koko osaamisemme asiakkaidemme hyödyksi.

Huolto- ja kunnossapitopalveluissa vahvistamme markkina-asemaamme paikallisesti, jotta voimme edelleen tehostaa töiden ohjaamista.

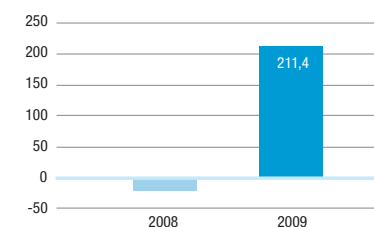
Liikevaihdon kasvu, %



Sijoitetun pääoman tuotto, %



Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, Me



Pitkissä, useita teknisiä järjestelmiä kattavissa, palvelusopimuksissa otamme vastuun esimerkiksi kiinteistön olosuhteiden hallinnasta tai teollisuuslaitoksen laitteistojen toimintakunnosta useiksi vuosiksi ja pääsemme kehittämään yhteistyötä asiakkaan kanssa pitkäjänteisesti.

Omaperustaisissa asunto- ja toimitilahankkeissa vastaamme hankkeen kaikista vaiheista tonttien hankinnasta, rakentamiseen ja asuntojen myyntiin tai tilojen vuokraamiseen asti. Näissä liiketoiminnoissa voimme hyödyntää vahvaa markkinatuntemustamme ja projektin-hallintaosaamistamme.

Energiansäästöön tähtäävissä palveluissa voimme yhdistää osaamisemme sekä kiinteistöjen tekniikasta, teollisuuslaitosten prosesseista ja rakentamisesta. Otamme käyttöön parhaat ratkaisut eri toimintamaistamme.

Tehokkuutta pääoman käyttöön

Strategisena tavoitteenamme on tehostaa pääoman käyttöä ja parantaa liiketoiminnan kasvavirtaa.

Valtaosa YIT:n liiketoiminnasta on henkilötyövaltaista ja vaatii vain pieniä pääomapanostuksia. Pääomaa sitoutuu lähinnä omaperustaisissa rakennushankkeissa tonttien hankintaan ja kehittämiseen sekä kohteiden rakentamiseen.

Rakentamispalveluissa tehostamme pääoman käyttöä ottamalla hankitut tontit nopeasti käyttöön ja käynnistämällä hankkeita siten, että myynnissä olevien asuntojen varanto säilyy oikealla tasolla. Toteutamme laajoja hankkeita vaihteittain, jolloin rakennusaika lyhenee.

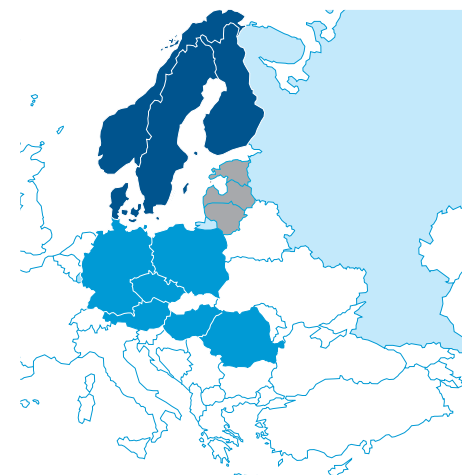
Kassavirran parantamiseksi vauhditamme myyntiämme palvelujen ja tarjonnan jatkuvalla parantamisella sekä oikeanlaisella hinnoittelulla ja markkinoinnilla. Lisäksi kehitämme investointiimme ja hankintojemme maksuehtoja. Hyödynnämme laajan konsernin kokoa kansainvälisissä hankinnoissa ja pidämme kiinteät kustannuksemme alhaisina.

Osaaminen huippuluokkaa

Kaiken toimintamme taustalla on pätevä henkilöstö. Kehitämme henkilöstömme ammatillista osaamista varmistaaksemme, että palveluksesamme on alan paras työvoima. Panostamme työhyvinvointiin ja -turvallisuuteen. Orgaaninen kasvu edellyttää riittävää henkilöstöä. Mielekkäillä työtehtävillä, hyvällä johtamisella ja kannustavalla palkitsemisella pyrimme olemaan haluttu työnantaja nykyisen ja tulevan henkilöstömme silmissä.

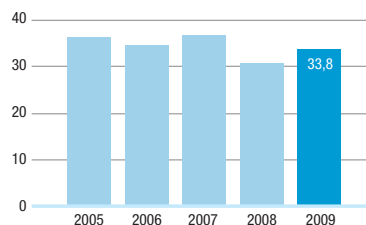
Tavoittelemme kasvua myös yrityskauppojen kautta laajentaaksemme strategiassa valittuja liiketoimintojamme. Etenkin kiinteistötekniisten palvelujen markkinat tarjoavat mahdollisuuksia yritysostoihin. Yrityskauppojen toteutuksessa keskeistä on yhteensopivuus strategisten tavoitteiden kanssa sekä ostettavan yrityksen henkilöstön ammattitaito. Integroituvaiheessa yhtenäistämme toimintatapoja ja asetamme yhteiset strategiset tavoitteet.

Kasvu maantieteellisesti

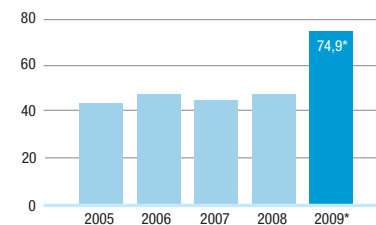


- Nopea kasvu Pohjoismaissa
- Kasvua Keski-Euroopassa
- Valmiina kasvuun Venäjällä
- Mahdollisuuksien hyödyntäminen Baltiassa

Omavaraisuusaste, %



Osingonjako vuosituloksesta, %



* Hallituksen ehdotus

Yrityskaupat

Tavoitteenamme on kasvaa sekä orgaanisesti että yrityskaupoin.

Yrityskauppojen kohteet

- Kasvattavat strategiassa valittuja liiketoimintoja
- Täydentävät osaamista etenkin kiinteistötekniikassa
- Laajentavat paikallista läsnäoloa
- Avaavat uusia mahdollisuuksia ja jalansijoja

Yrityskauppakriteerit

- Strateginen yhteensopivuus
- Operatiiviset synergiat
- Hintaa ja takaisinmaksuaika
- Liiketoimintakulttuuri ja pätevä henkilöstö

Tavoitteet 2010–2012

- Liikevaihdon vuosikasvu keskimäärin 5–10 %.
- Sijoitetun pääoman tuotto 20 %.
- Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen riittävä osingonmaksuun ja velkojen vähentämiseen.
- Omavaraisuusaste 35 %.
- Osingonjako 40–60 % tilikauden tuloksesta.

Taloudelliset tavoitteet on vahvistettu 19.8.2009. Muutoshistoria on luettavissa YIT:n verkkosivuilta osoitteesta

→ www.yit.fi/sijoittajat



► Painotamme palveluja, joissa voimme käyttää kaiken osaamisemme asiakkaiden hyödyksi.

Saavutukset 2009

NOPEA REAGINTI TALOUDEN KÄÄNTEISIIN

Myyntin vauhdittaminen

- Huolto- ja kunnossapitopalvelujen osuus kasvoi
- Asuntomyynti vilkastui vuoden edetessä
- Palvelutarjontaa suunnattiin vakaammille asiakassegmenteille

Kustannusten karsiminen

- Kiinteitä kuluja laskettiin vuositasolla noin 60 milj. eurolla
- Tuotantokustannuksia pienennettiin ja henkilöstön määrää sopeutettiin
- Toimintatapoja yhtenäistettiin ja tehostettiin

Kassavirran ja pääoman käytön tehostaminen

- Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen nousi 211 milj. euroon
- Sijoitetun pääoman määrä pieneni
- Tontti- ja muita investointeja kasvumahdollisuuksien turvaamiseksi

Strategiset painopisteet 2010–2012

PALUU KASVU-URALLE

Kasvun voimistaminen

- Kiinteistötekniikan ja teollisuuden huolto- ja energiapalvelut Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa
- Asuntorakentaminen Suomessa ja Venäjällä
- Infrarakentaminen ja toimitilarakentaminen Suomessa

Kannattavuuden parantaminen

- Korkeamman liikevoittotason palveluihin keskittyminen
- Laajan osaamisen hyödyntäminen
- Työtapojen ja kustannustehokkuuden kehittäminen

Kassavirran ja pääoman käytön tehostaminen

- Nopea tonttien kiertäminen ja tarkat aloitukset omissa kehityshankkeissa
- Maksuliikenteen tehostaminen
- Hallittu kustannus- ja pääomarakenne

Henkilöstön kehittäminen

- Osaamisen ja johtamisen kehittäminen
- Työhyvinvointi ja -turvallisuus
- Yhteisten toimintatapojen käyttöönotto

Laaja liiketoiminta ja toiminta-alue tasaavat suhdanteiden vaikutusta

Keskeiset vaikuttimet

- Yritysten taloudellinen aktiivisuus
- Kuluttajien käyttäytyminen
- Ilmastonmuutoksen torjunta
- Julkisen sektorin murros

Kysyntä

- Yritysten tilatarpeet
- Tekniset laatuvaatimukset
- Teollisuuden investoinnit ja käyttöasteet
- Muuttoliike ja perhekokojen pieneneminen
- Ikääntyminen ja vaurastuminen
- Hyvinvoinnin ja vapaa-ajan arvostaminen
- Lainsäädäntö ja kannustimet
- Energiatehokkuus ja kustannussäästöt
- Ympäristöarvojen voimistuminen
- Palvelutuotannon tehostaminen
- Kuntien vetovoiman lisääminen

YIT:n palvelut

- Tekninen huolto ja modernisointi
- Kiinteistötekniikan projektit
- Toimitilarakentaminen ja infratyöt
- Teollisuuden projektit ja kunnossapito
- Asuntokysyntä erilaisiin elämäntilanteisiin
- Asumisen ja palvelujen yhdistäminen
- Kaupunkikeskustojen kehittäminen
- Kauppa- ja vapaa-ajankeskukset
- Energiapalvelut kiinteistöihin ja teollisuuteen
- Matalaenergiarakentaminen
- Kokonaisvaltaiset ja alueelliset ratkaisut
- Kunnossapidon ulkoistukset
- Infrahankkeet ja julkiset tilat
- Elinkaarivastuumallit ja yhteistyöhankkeet

Markkinat ja tarjonta

- Rakennuskannan kunto
- Tekninen varustelutaso
- Vapaat tilat ja laatu
- Asumisväljyys
- Asuntojen laatu
- Uudisasuntojen määrä
- Hinta- ja korkotaso, työttömyys
- Pirstaleinen tarjonta energiansäästöön
- Uudet energiantuotantomuodot
- Tiekannan, rautateiden ja siltojen korjausvelka

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Toimintaympäristömme vaihtelee liiketoiminnoittain ja maittain. Laaja toiminta tasoittaa taloustilanteen muutosten vaikutusta, sillä muutokset vaikuttavat liike-toimintoihimme eri aikaan ja erilaisella voimakkuudella. Laajoja palvelujemme kysyntään vaikuttavia trendejä ovat kuluttajakäyttämisen muuttuminen, ilmastonmuutoksen torjunta sekä julkisen sektorin palvelutuotannon murros.

Huollon ja korjaamisen kysyntä kehittyy vakaasti

Kiinteistöjen, teollisuuden ja infrastruktuurin huoltotöiden, kunnossapidon ja korjaushankkeiden kysyntä kehittyy suhteellisen vakaasti taloustilanteen heilahteluista riippumatta. Lähivuosina huollon ja kunnossapidon hienoinen kasvu jatkuu Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa. Tekniikan lisääntyminen kiinteistöissä, rakennuskannan ikääntyminen sekä vähäiset uusinvestoinnit kasvattavat huollon ja korjaushankkeiden tarvetta. Teollisuudessa tuotantovarmuuden ylläpito edellyttää, että prosessilaitteistoja huolletaan ja modernisoidaan säännöllisesti. Infrastruktuurin kunnossapito on pääasiassa julkisen sektorin vastuulla. Valtioiden elvytystoimet lisäävät infra-alan korjausprojekteja ja tukevat myös kiinteistöjen korjaus- ja saneeraushankkeiden kysyntää.

Julkisen sektorin palvelutuotanto on murroksessa. Kaupungit ja kunnat etsivät uudenlaisia malleja mm. kiinteistöjen ja infrastruktuurin ylläpidon järjestämiseksi. Taloustaantuma lisää aktiivisuutta siirtää palveluita yksityisen sektorin hoidettaviksi. Saksassa ja Itävallassa kuntien palvelutuotannon yksityistäminen ja ulkoistaminen ovat jatkuneet pitkään. Ruotsissa ja Suomessa teknisen toimen palvelujen kilpailuttaminen on avautumassa. Norjassa ja Tanskassa palvelujen ulkoistaminen yrityksille on toistaiseksi vähäistä. Huolto- ja kunnossapitopalvelujen ulkoistuksille avautuu mahdollisuuksia myös yksityisellä sektorilla kireän taloustilanteen vuoksi.

Energiapalveluille kasvava tarve

Erilaisten energiansäästöön ja energiatehokkuuden parantamiseen liittyvien palvelujen kysyntä lisääntyy etenkin Pohjoismaissa, Saksassa ja Itävallassa. Energiantuotantotapoja ja -säästövaatimuksia koskeva lainsäädäntö kiristyy ja energiatehokkaiden ratkaisujen toteuttamista tuetaan kansallisin ja EU-tasoisin toimin. Energiansäästötavoitteet lisäävät sekä investointien että huoltopalveluiden kysyntää.

Nykyisistä energiansäästöhankkeista valtaosa on toteutettu teollisuuteen sekä julkisen sektorin kiinteistöihin, kuten sairaaloihin ja kouluihin. Myös yksityiset kiinteistöjen omistajat ja käyttäjät kiinnittävät enenevästi huomiota toimittajien energiatehokkuuteen. Uudisrakentamisessa ja modernisointi- ja huoltohankkeissa edellytetään yhä useammin takuuta energian kulutuksen pienenemisestä.

Asuntorakentaminen riippuvaista kuluttajien luottamuksesta

Asuntojen kysyntä riippuu voimakkaasti kuluttajien luottamuksesta taloutensa kehittymiseen. Ostopäätöksiin vaikuttavat ostovoiman kehittyminen, työllisyysnäköymät, korko- ja hintataso sekä lainansaantimahdollisuudet. Venäjän taloustilanne ja kuluttajakäyttäytyminen riippuvat voimakkaasti öljyn hintatasosta sekä ruplan kurssin kehityksestä.

Suomessa uudisasuntojen tarvetta ylläpitävät perhekköjen pieneneminen, väestönkasvu ja muuttoliike kasvukeskuksiin. Tarvetta arvioidaan olevan vuosittain noin 30 000 uudisasunnolle.

Vuoden 2009 aikana omaperustaisten asuntojen rakentaminen väheni voimakkaasti ja tarjonta on siten alhaisella tasolla. Kuluttajakäyttäytyminen on muutoksessa ja asumiseen halutaan liittää yhä enemmän palveluja. Esimerkiksi ikääntymisen lisää senioriasumisen ratkaisujen tarvetta ja kasvava varallisuus lisää kysyntää vapaa-ajan asuntojen ja -keskusten rakentamiselle.

Venäjällä, Baltian maissa ja Keskeisen Itä-Euroopan maissa asumisväljyys on muuta Eurooppaa alhaisempi ja asuntojen kunto heikompi. Etenkin Venäjällä uusille asunnoille on suuri tarve ja asuntojen kysyntänäköymät ovat pitkällä aikavälillä vakaat. Vuonna 2009 Venäjällä oli epävarmasta markkinatilanteesta johtuen keskeytettynä useita asuntohankkeita, ja asuntojen tarjonta väheni. Baltian maissa asuntomarkkinoiden tilanne on jatkunut heikkona, mutta hienoisesta elpymisestä on merkkejä ja joitakin uusia kohteita on markkinoilla käynnistetty.

Uudisrakentaminen ja -investoinnit vähäisiä

Toimitilarakentaminen on vähentynyt voimakkaasti pienentäen samalla myös hankkeisiin liittyvien infratöiden ja kiinteistötalouden asennustöiden kysyntää.

Etenkin toimistorakentaminen jatkuu vähäisenä myös lähitulevaisuudessa ja kiinteistötalouden uudisinvestoinnit vähenevät YIT:n toimintamaissa. Tilojen käyttäjät etsivät kuitenkin moderneja tiloja, minkä johdosta korjaushankkeille ja tilojen käyttötarkoituksen muutoshankkeille on kysyntää.



Huollon ja korjaushankkeiden tarvetta kasvattavat tekniikan lisääntyminen kiinteistöissä, rakennuskannan ikääntyminen sekä vähäiset uusinvestoinnit.

Julkisen sektorin hankkeissa kysyntä pysyy suhteellisen vakaana.

Suomen toimitilamarkkinoilla rakennusmäärät ovat pienentyneet voimakkaasti ja vapaiden toimitilojen määrä on kasvanut. Korjaus- ja modernisointihankkeet tarjoavat mahdollisuuksia. Liike- ja varastotilojen rakentaminen säilyy kohtalaisena.

Teollisuudessa investoinnit ovat Suomessa alhaisella tasolla.

Suomen inframarkkinoilla alkaa vuonna 2010 uusia liikenteeseen liittyviä hankkeita samaan aikaan kun kuntasektorin kysyntä pienenee.

Mahdollisuuksia avautuu myös teiden ja alueiden kunnossapitourakoissa, teiden ja rautateiden rakentamisessa sekä kalliorakennuksen hankkeissa.

Venäjällä toimistojen vajaakäyttöaste on korkea ja niiden rakentaminen on vähäistä. Teollisuus- ja liiketilojen kysyntä on lisääntymässä.

Baltian maissa rakentamiselle on pitkällä aikajänteellä tarvetta, mutta rakentamismäärät ovat erittäin alhaisella tasolla ja markkinoilla käynnistetyt hankkeet ovat toistaiseksi olleet pieniä.

Kiinteistötekniikan markkinoilla yrityskauppoja

Kiinteistötেকnisten palvelujen markkinoilla toimii paljon pieniä yrityksiä, jotka ovat yleensä keskittyneet esimerkiksi ainoastaan putki- tai sähkötöihin. YIT:n toimintamaissa on tyypillisesti vain muutamia kansainvälisiä yhtiöitä, joiden palvelutarjonta on laajempi. Alalla on käynnissä rakennemuutos, jonka myötä pieniä ja keskisuuria yrityksiä tulee myyntiin ja yritysten yhdistymisiä tapahtuu. Markkinoiden konsolidoituminen tuo mahdollisuuksia yritysostoihin.

Suomen rakennusmarkkinoilla on muutamia suurempia yhtiöitä, joiden palvelutarjonta on laaja, sekä suuri määrä pienempiä paikallisia urakoijia. Venäjällä valtaosa toimijoista on paikallisia rakennusliikkeitä. Lisäksi markkinoilla on keskieurooppalaisia rakennusliikkeitä. Baltian maissa kilpailutilanne on tiukka rakentamismäärien vähennyttyä merkittävästi.

Markkina-asema liiketoiminnoittain

Liiketoiminta	Markkinoiden koko alueittain		YIT:n markkina-asema	Kilpailijat
Kiinteistötekniikan palvelut	Pohjoismaat	30 Mrd €	Suurin Pohjoismaissa	Bravida, NVS (Imtech), Lemminkäinen, Are
	Ruotsi	9,7 Mrd €		
	Suomi	6,3 Mrd €		
	Norja	6,0 Mrd €		
	Tanska	5,1 Mrd €		
	Keski-Eurooppa	40 Mrd €	Vahva jalansija Keski-Euroopassa	Imtech, Bilfinger Berger
	Saksa	29,4 Mrd €		
	Itävalta	3,6 Mrd €		
	Puola, Tshekki, Unkari, Romania	7,2 Mrd €		
	Baltian maat ja Venäjä	12,5 Mrd €	Vahva toimija Baltian maissa	Pieniä paikallisia yrityksiä
Teollisuuden palvelut	Pohjoismaat	6 Mrd €	Tuotealueillaan johtava Pohjoismaissa	ABB, Maintpartner, Empower, Lassila&Tikanoja
	Suomi	2,4 Mrd €		
	Ruotsi	3,8 Mrd €		
Rakentamispalvelut	Suomi	25 Mrd €	Suomen suurin rakennusliike	Lemminkäinen, Skanska, NCC, SRV
	Asuntorakentaminen	9,1 Mrd €		
	Toimitilarakentaminen	10,8 Mrd €		
	Infrarakentaminen	5,4 Mrd €		
	Venäjä (asuntorakentaminen)	50 Mrd € *	Merkittävä ulkomainen asuntorakentaja Venäjällä	SU-155, PIK, LSR, Mirax Group, GlavmosStroi, Inteco, LEK, LenSpetsSmu
	Baltian maat (talonrakentaminen)	5 Mrd €	Laaja paikallinen läsnäolo Baltian maissa	MERKO Ehitus, Skanska, NCC, EMV
	Liettua	2,2 Mrd €		
	Viro	1,1 Mrd €		
	Latvia	1,5 Mrd €		
	Tshekki		Asuntotuotanto käynnistysvaiheessa Prahassa	

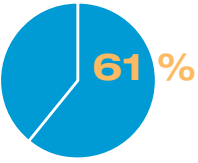
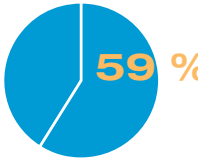
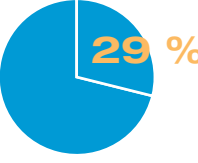
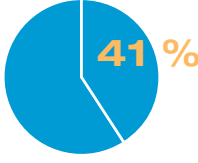
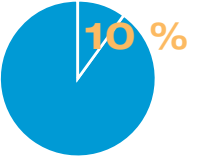
Lähteet: Euroconstruct, VTT, YIT:n oma seuranta.

*Arvio vuodelle 2008 koko Venäjän osalta on 80-90 Mrd € ja arvioitu lasku vuonna 2009 jopa 40 %. YIT:n toimintakaupungit Venäjällä ovat: Pietari, Moskovan ympäristökaupungit, Moskova, Kazan, Jekaterinburg, Donin Rostov.

TOIMIALAT

Toimiala	Tarjonta	Toiminta-alue	Asiakkaat
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 	Kiinteistötökniset palvelut - Talotekniset ratkaisut - Kiinteistöjen talotekniset huollot ja korjaukset - Energiansäästö- ja asiantuntijapalvelut Teollisuuden palvelut - Teknisten järjestelmien ja prosessien projektitoimitukset teollisuudelle - Teollisuuden kunnossapito - Energiansäästöpalvelut		Kiinteistötökniset palvelut - Rakennuttajat ja rakennusliikkeet - Kiinteistösijoittajat ja kiinteistöjen omistajat - Kiinteistöpalveluyritykset ja isännöitsijät - Julkisyhteisöt - Teollisuuden yritykset Teollisuuden palvelut - Energia-, metsä-, metalli-, prosessi-, elintarvike- ja meriteollisuus
Suomen rakentamispalvelut 	- Asunnot ja alueet - Toimitilahankkeet - Maa- ja vesirakentaminen		- Kotitaloudet - Kiinteistösijoittajat ja kiinteistöjen omistajat - Toimitilojen käyttäjät - Rakennuttajat ja rakennusliikkeet - Julkisyhteisöt
Kansainväliset rakentamispalvelut 	- Asunnot ja alueet - Toimitilahankkeet		- Kotitaloudet - Kiinteistösijoittajat ja kiinteistöjen omistajat - Toimitilojen käyttäjät

► Vuoden 2009 alussa neljästä tuli kolme, kun Kiinteistötekniset palvelut ja Teollisuuden palvelut yhdistyivät uudeksi Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialaksi.

Markkina-asema	Vahvuudet	Liikevaihto	Liikevoitto	Sijoitettu pääoma	Henkilöstö
Kiinteistötekniset palvelut - Suurin Pohjoismaissa ja Liettuassa - Vahva jalansija Keski-Euroopassa Teollisuuden palvelut - Johtava pohjoismainen palveluntarjoaja omilla tuotealueillaan - Korkeapaineputkistoprojekteissa yksi Euroopan merkittävimmistä toimijoista - Suomessa markkinajohtaja teollisuudelle toteutettavissa energiatehokkuuspalveluissa	- Kattavat palvelut ja paikallinen läsnäolo lähellä asiakasta - Pitkäaikainen kumppanuus ja asiakkaiden syvälinen tunteminen - Johtava tekninen osaaminen ja omat tekniset ratkaisut - Kyky kasvaa yritysostoin	 61 % 2 124,9 Me	 59 % 119,3 Me	418,7 Me 30 % toimialoista	17 557 75 % koko konsernista
- Suomen suurin rakennusliike - Vahva asema asunto-, toimitila- ja infrarakentamisessa - Teiden hoitajana Suomen suurin yksityinen toimija	- Suuren yhtiön osaaminen rakentamisen kaikilla aloilla ja kokonainen palveluketju - Kyky vastata kysynnän muutoksiin nopeasti, vahva asiakasymmärrys - Palveluita erilaisiin tarpeisiin, palvelukokonaisuudet eri kohderyhmille - Projektinhallinta ja suunnitteluohjaus	 29 % 1 029,7 Me	 41 % 81,9 Me	315,7 Me 22 % toimialoista	2 936 13 % koko konsernista
- Merkittävä ulkomainen asunto-rakentaja Venäjällä - Laaja paikallinen läsnäolo Baltiassa	- Kokemus kohdemarkkinoista ja paikallisten toimintatapojen tuntemus - Asiakaslähtöisyys ja tarjonnan muokkaaminen asiakkaiden tarpeiden mukaan - Monipuolinen asuntotarjonta hyvillä sijainneilla - Luotettava maine	 10 % 359,4 Me osuus YIT:n toimialoista	-17,8 Me osuus YIT:n toimialoista	681,3 Me 48 % toimialoista	2 647 11 % koko konsernista

Huolto- ja kunnossapitopalvelut toivat vakautta



Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan kannattavuus kehittyi vuonna 2009 vakaasti, vaikka asiakkaidemme uusinvestoinnit supistuivat tiukassa markkinatilanteessa. Huolto- ja kunnossapitopalvelujen kysyntä kehittyi tasaisesti.

KIINTEISTÖ- JA TEOLLISUUSPALVELUT

Johtava kiinteistötekniikan ja teollisuuden palveluiden osaaja

Kiinteistöteknisillä ratkaisuilla ja laitteiden oikeanlaisella käytöllä luomme ja ylläpidämme olosuhteet kiinteistöissä halutunlaisina. Autamme asiakkaitamme eri teollisuudenaloilla tehostamaan toimintaansa sekä parantamaan tuottavuutta ja käyttövarmuutta. Palveluillamme asiakkaamme voivat myös tehostaa energiankäyttöään.

YIT on suurin kiinteistoteknisten palveluiden tarjoaja Pohjoismaissa ja alansa suurin yritys myös Liettuassa. Keski-Euroopassa saavutettiin vahva jalansija, kun Saksasta, Itävallasta, Puolasta, Tshekistä, Unkarista ja Romaniasta ostamamme kiinteistötekniset liiketoiminnot liitettiin osaksi YIT:tä vuonna 2008. YIT on tuotealueillaan johtava teollisuuden palveluiden tarjoaja Pohjoismaissa. Suomessa olemme markkinajohtaja teollisuuden energiansäästöpalveluissa.

Kiinteistötekniikan tarjoajana meillä on toimintaa kaikissa 14 YIT:n toimintamaassa: Pohjoismaissa, Venäjällä, Baltian maissa ja Keski-Euroopassa. Teollisuuden palvelujen liikevaihdosta suurin osa tulee Suomesta ja Ruotsista.

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut on henkilömäärältään ja liikevaihdeltaan YIT:n suurin toimiala. Vuonna 2009 YIT:n henkilöstöstä 75 % työskenteli Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa, ja toimialan osuus konsernin liikevaihdosta oli 61 %. Liiketoiminta on henkilövaltaista ja vähän pääomaa sitovaa: vuonna 2009 konsernin sijoitetusta pääomasta 30 % oli sitoutunut Kiinteistö- ja teollisuuspalveluihin. Liikevaihdosta 54 % oli huolto- ja kunnossapitotoimintaa, joka kehittyy investointeja tasaisemmin.

AVAINLUVUT	1-12/2009	1-12/2008
Liikevaihto, Me	2 124,9	2 396,0
josta huoltoa ja kunnossapitoa, Me	1 151,0	1 260,2
Liikevoitto, Me	119,3	162,0
Liikevoittoprosentti, %	5,6 %	6,7 %
Sijoitetun pääoman tuotto, %	31,4 %	54,9 %
Sijoitettu pääoma 31.12.	418,7	346,8
Tilaukanta 31.12.	850,4	1 050,2
Henkilöstö 31.12.	17 557	18 888

Toimialojen sijoitetussa pääomassa korolliset rahoituserät on netotettu.

Keskeiset saavutukset 2009

- Liikevoitto kehittyi tasaisesti ja parani viimeisellä neljänneksellä.
- Huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnan osuus liikevaihdosta kasvoi.
- Keski-Euroopasta vuonna 2008 hankittujen kiinteistötekniisten liiketoimintojen kehittäminen eteni suunnitelmien mukaan.

Strategiset painopisteet 2010–2012

- Markkinaosuuden lisääminen Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa
- Huollon- ja kunnossapito liiketoiminnan kasvattaminen muuta liiketoimintaa nopeammin
- Edelläkävijyys energiansäästöpalveluissa



Usainvestointien vähenemisestä huolimatta toimitimme talotekniikkaa monipuolisiin kohteisiin ympäri Eurooppaa: mm. valtionarkistolle Saksassa, Cadburyn suklaatehtaalle Puolassa sekä Salmisaaren liikunta- ja hyvinvointikeskukselle Suomessa.

Huolto ja kunnossapitotoiminta kasvun painopiste

Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa strategia-kauden 2010–2012 tavoitteena on, että YIT on Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa johtava teknisten järjestelmien huoltaja ja edelläkävijä energiansäästöpalveluissa. Tavoitteena on kasvattaa huolto- ja kunnossapitoliikeytoimintaa muuta toimintaa nopeammin. Kasvua haetaan sekä organisaation että yrityskaupoin. Tavoitteena on myös lisätä useiden teknisten järjestelmien huollon kattavien pitkien palvelusopimusten määrää. Maantieteellisesti tavoittelemme nopeinta kasvua Pohjoismaissa sekä Keski-Euroopassa.

Energiansäästö osana kaikkia palveluitamme

Kiinteistöjen energiatehokkuuden parantamisessa keskeistä on valita energiaa säästävät ratkaisut sekä huoltaa ja käyttää laitteita oikein. Valvonta- ja ohjausjärjestelmiemme avulla laitteita voidaan säädellä niin, että energiaa käytetään mahdollisimman tehokkaasti. Taloteknisiin ratkaisuihin voidaan vaikuttaa jopa 60 prosenttiin energiahävikistä: esimerkiksi lämmön talteenotolla, ilmastoinnilla, valaistuksen ohjauksella ja huoneistokohtaisella veden ja lämmön kulutuksen mittauksella pystytään tehostamaan energiankäyttöä. Teollisuuslaitosten käyttökustannuksia ja kasvihuonepäästöjä voidaan vähentää erilaisilla muutosinvestoinneilla ja suunnitelmallisella kunnossapidolla.

Kilpailuedut

Kattava palveluvalikoima

Tarjoamme asiakkaillemme kokonaisvaltaista palvelua, joka kattaa kaikki kiinteistöihin liittyvät teknologiat niiden koko elinkaaren ajan – suunnittelusta asennukseen, käyttöön, ylläpitoon ja modernisointiin. Tässä eroamme pienistä, paikallisista toimijoista, jotka keskittyvät vain yhteen tekniseen ratkaisuun. Taloteknisissä hankkeissa panostamme laajoihin, kaikki järjestelmät kattaviin toteutuksiin sekä ns. Design & Build -toimituksiin, joissa asiakas määrittelee hankkeen lähtökohdat ja YIT vastaa suunnittelusta, toteutuksesta ja tarvittaessa myös ylläpitopalveluista.

Kansainvälisesti paikallinen läsnäolo

YIT:llä on laaja toimipaikkaverkosto 14 maassa. Olemme lähellä asiakkaitamme ja tavoitettavissa ympäri vuorokauden. Helpdeskimme ottaa vastaan kiinteistön käyttäjien palvelu- ja työpyyntöjä 24 tuntia vuorokaudessa ja 365 päivää vuodessa. Kiinteistön järjestelmät voidaan liittää myös YIT:n

kiinteistövalvomoon, jossa laitteiden säätäminen ja tarkkailu tapahtuvat etäyhteyksien välityksellä nopeasti ja varmasti.

Pitkäaikainen kumppani

Painotamme pitkiä palvelusopimuksia ja kokonaisvaltaisia kumppanuussopimuksia, joissa YIT:n vastuulle kuuluvat kunnossapitotoiminnan johtaminen ja kehittäminen sekä operatiiviset kunnossapitotyöt. Pitkäaikaisena kumppanina tunnemme asiakkaidemme prosessit ja tarpeet.

Johtavaa teknistä osaamista, omia innovaatioita

Toimintamme maantieteellinen laajuus antaa meille mahdollisuuden kehittää uusia ratkaisuja ja palveluja poimien parhaan osaamisen kustakin toimintamaasta. Esimerkkejä omista ratkaisuistamme ovat mm. LuxCool -alakattoelementtimme, jossa toimistotilojen valaistus, lämmitys, jäähdytys ja ilmastointi yhdistetään yhteen elementtiin sekä Niagara -rakennusautomaatiojärjestelmämme, jossa LVI-ohjaus, kulunvalvonta ja paloilmittimet ovat kiinteistön käyt-

täjän hallittavissa yhden käyttöliittymän kautta. Teollisuuden investointiprojekteissa erityisosaamistamme ovat vaativat korkeapaineputkistot, esivalmistus konepajoillamme sekä sähköautomaatio- ja ilmanvaihtoratkaisut. Korkeapaineputkistoprojekteissa olemme yksi Euroopan merkittävimmistä toimijoista.

Olemme kehittäneet pitkäjänteisesti ratkaisuja energiatehokkuuden parantamiseen. Tarkka ja tehokas energiankäyttö on nykyisin kiinteä osa kaikkia palveluitamme. Suomessa olemme markkinajohtaja teollisuudelle suunnatuissa energiatehokkuuspalveluissa ja toteuttaneet viime vuosina noin 30 prosenttia Suomen teollisuuden energiankäytön tehostamisinvestoinneista.

Kyky kasvaa yritystostoin

Tavoitteenamme on kasvaa organisaationa sekä tekemällä harkittuja yrityskauppoja. Yrityskaupoilla täydennämme kiinteistötieteellisen osaamistamme, laajennamme paikallista läsnäoloamme ja avaamme uusia liiketoimintamahdollisuuksia.



Enemmän kuin ylläpito

Huollamme Latviassa ja Liettuassa yhteensä yli 70 RIMI-elintarvikemyymälän kiinteistötieteellistä. Palvelusopimuksen painopiste on ennakoivassa kunnossapidossa, jolla varmistamme kiinteistön teknisten järjestelmien jatkuvan toiminnan ja parannamme niiden käytettävyyttä.



Automaattinen jätteenkeruu puolittaa kustannukset

Espoon Suurpeltoon asennetaan alipaineella toimiva jätteen keräysjärjestelmä, joka imee jätteet maanalaisia putkia pitkin jätetieruuhkoon. Liikenne ja päästöt asuinalueilla vähenevät, ja käyttö- ja ylläpitokustannukset ovat keskimäärin puolet perinteisen jätteenkeruun kustannuksista. Rakennustyöt ovat käynnissä, ja ensimmäiset asukkaat muuttavat alueelle vuoden 2010 aikana.

Kannattavuus kehittyi tasaisesti vuonna 2009

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan vuoden 2009 kannattavuus kehittyi läpi vuoden tasaisesti ja parani vuoden loppua kohden. Koko vuoden tasolla liikevoitto laski 26 prosenttia 119 milj. euroon, mikä johtui lähinnä asiakkaidemme vähentyneistä uusista investoinneista ja tiukasta kilpailutilanteesta. Toimitilarakentamisen voimakas supistuminen heijastui toimialan liikevaihtoon, joka laski 11 prosenttia 2 125 milj. euroon. Tilauskantamme laski 19 prosenttia, mikä johtui mm. teollisuuden vähentyneistä uusinvestoinneista ja vähentyneestä toimitilarakentamisesta.

Vastasimme haastavaan markkinatilanteeseen siirtämällä myyntimme painopistettä alueille, joissa kysyntä on vakaampaa suhdanteista riippumatta: uudisrakentamisesta korjaukseen ja modernisointiin, yksityissektorilta julkiselle sektorille ja projektitoiminnasta kunnossapitoon.

Kysyntää huollolle ja energiansäästöpalveluille

Taloteknisten korjaus- ja kunnossapitotöiden sekä erilaisten palvelusopimusten kysyntä oli suhteellisen vakaata kaikilla maantieteellisillä alueilla. Huollon ja palveluiden osuus liikevaihdosta kasvoi vuoden edetessä ja oli 54 % toimialan liikevaihdosta. Teimme vuoden aikana useita kiinteistötekniisiä huoltosopimuksia: Suomessa huolehdimme Viinikkalan logistiikkakeskuksen kiinteistötekniisistä kokonaispalveluista. Pietarissa, Venäjällä vastaamme Gorigo-logistiikkakeskuksen kiinteistöhuoltopalvelujen johtamisesta. Ruotsissa teimme palvelusopimuksen AstraZenecan kanssa ja Tanskassa Peterson Packaging ulkoisti YIT:lle kiinteistöteknikkansa.

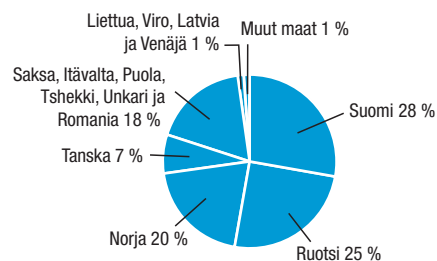
Kunnat etsivät uusia ratkaisuja kunnossapitopalvelujensa järjestämiseksi erityisesti Pohjoismaissa, mikä kasvatti hieman kuntapuolen kysyntäämme. Suomessa YIT uusii ja ylläpitää Tiehallinnon tievalaistuksen ohjausjärjestelmän. Norjassa sovimme teiden ja tunnelien teknisestä

huollosta Bodossa ja Saltenissa. Ruotsin Solnassa YIT vastaa noin sadan kaupungin omistaman kiinteistön kiinteistötekniisestä huollosta ja ylläpidosta.

Energiansäästöratkaisujen ja -palvelujen kysyntä säilyi hyvänä. Kysyntä vilkastui kevään edetessä etenkin Pohjoismaissa, Itävallassa ja Saksassa ja jatkui vakaana loppuvuoden. Toteutimme useita energia-analysejä sekä ESCO-energiansäästösopimuksia yksityisellä ja julkisella sektorilla. Toimitimme muun muassa energiatehokkaan talotekniikan kokonaisratkaisun Comfort Square -hotellille Norjan Stavangerissa. Suomessa YIT kehittää yhdessä Uponorin ja Fortumin kanssa alueellista kalliolämpömallia, joka otetaan ensimmäiseksi käyttöön Espoon Nupurinkartanon pientaloalueella.

Teollisuuslaitosten kunnossapitopalveluiden ja energiatehokkuutta parantavien ratkaisujen ja energia-analyysipalvelujen kysyntä jatkui Suomessa suhteellisen tasaisena. Sovimme mm. Vaasan & Vaasan Kotkan tehtaan kokonaisvaltaisesta kunnossapidosta, minkä yhteydessä

Liikevaihto alueittain



Erityisosaaminen on vientivaltti

Mitä järkeä on laivata 1 000 tonnia putkistonkappaleita Suomesta meren yli Englantiin? Tai milloin kannattaa lähettää hitsaajia Puolaan? Silloin, kun tarvitaan vahvaa erityisosaamista. Vuonna 2009 teimme Lule Kraft Ab:n kanssa sopimuksen merkittävästä kattilamodernisointihankkeesta. Suomessa valmistettu voimakattila asennetaan Ruotsin Luulajassa 110 YIT:läisen voimin kesällä 2010.

PALVELUMME

Kiinteistötekniiset palvelut

- Talotekniset ratkaisut
 - > Lämpö-, vesi-, ilmastointi- ja sähkö-, turvallisuus-, paloturvallisuus- ja tietoliikennejärjestelmät sekä niitä ohjaava automaatio
- Huollot ja korjaukset
- Kiinteistöjohtaminen

Toiminta-alue: Kaikki YIT:n toimintamaat

Teollisuuden palvelut

- Projektitoimitukset teollisuudelle
 - > Putkistojärjestelmät, säiliöt, kattilat, sähkö-, automaatio- ja ilmanvaihtoratkaisut
 - > Esivalmistetuista komponenteista kokonaisvaltaisiin suunnittelun, materiaalit, valmistuksen ja asennuksen sisältäviin projekteihin
- Teollisuuden kunnossapito
 - > Kokonaisvaltaiset kunnossapidon kumppanuudet, jotka sisältävät suunnittelun, johtamisen ja toimeenpanon
 - > Yksittäiset huolto- ja korjaustoimenpiteet sekä modernisointiprojektit

Toiminta-alue: Pääosin Suomi ja Ruotsi

Energiansäästöpalvelut kiinteistöille ja teollisuudelle

- Kiinteistön energiankulutuksen analysointi
- Ratkaisut energiankäytön tehostamiseksi
- Energiansäästöhankkeen kokonaistoimitukset: ESCO (Energy Service Company) ja EPC (Energy Performance Contracting) -sopimukset
- Energianhankintapalvelut

Toiminta-alue: Kaikki YIT:n toimintamaat



Sairaalalle hallitut olosuhteet 24 h vuorokaudessa

Sairaan työympäristö asettaa kiinteistölle kovat vaatimukset. Potilaiden turvallisuus ei saa vaarantua missään tilanteessa, tilojen ja laitteiden on toimittava moitteettomasti ja toiminnan on oltava kustannustehokasta. YIT tarjoaa sairaaloille monipuolista kiinteistötätekniikkaa, automaatiota ja huoltoa. Huolehdimme sairaaloissa mm. energiahuollosta, lämpö-, vesi-, ilmastointi- ja kylmäjärjestelmistä, sähköstä ja teleyhteyksistä. Varmistamme, että sisäilma on puhdasta ja lämpötila oikea. Tarjoamme turvapalveluita sekä toimitamme puhdastiloja ja jätteenkeruujärjestelmiä. Koska sairaala ei koskaan nuku, pitää myös sen kunnossapitäjien olla aina hereillä. Valvomopalvelumme tarkkailevat kiinteistön tilaa herkeämättä ympäri vuorokauden, sillä pienikin katkos sairaalassa voi olla kohtalokas. Kun esimerkiksi ilmastoinnin käyttöaikoja ja lämmitystä voidaan säätää etänä, koneet eivät käy turhaan.

Schwabachissa leikkauspöydällä energiankulutus

Schwabachin kunnallisessa sairaalassa Saksassa leikkauspöydälle nostettiin korkeat energiakustannukset. YIT kartoitti sairaalan säästömahdollisuudet ja toteutti sairaalalle ESCO-energiansäästöhankkeena kiinteistötätekniikkaa, jonka ansiosta sairaalan vuosittaiset energiakustannukset ovat nyt noin 30 % pienemmät. Hankkeen investoinnit maksavat itse itsensä takaisin 12-vuotisen sopimuskauden aikana. Yksinkertaisimmillaan energiansäästö lähtee nykyisten järjestelmien käytön järjeistämistä. Monen pienen asian korjaamisella on kokonaisuutena suuria vaikutuksia. Schwabachin sairaalassa uudistimme muun muassa höyrylämmityskattilan ja peruskaasukattilan lämminvesivaraajineen sekä asensimme kiinteistölle vastapainevoimalaitoksen, hydraulisen ilman optimoinnin ja vesijakelujärjestelmän. Energiankäyttöä valvotaan aktiivisesti ja energiasyöppöihin järjestelmiin voidaan puuttua viiveettä.

palvelukseemme siirtyi 30 henkilöä. Lisäksi solmimme palvelusopimukset mm. Helsingin Energian ja Neste Oilin kanssa.

Uusininvestoinnit vähenivät

Uusininvestoinnit talotekniikkaan vähenivät kaililla markkina-alueilla. Panostimme voimakkaasti korjaus- ja saneeraushankkeisiin sekä julkisen sektorin investointeihin. Julkisen sektorin elvytys-hankkeiden käynnistyminen piristi hieman korjaus- ja saneerausmarkkinoita.

Teollisuuden investointeja oli edellisvuotta vähemmän. Investoinnit vähenivät erityisesti prosessi-, metsä- ja terästeollisuudessa, ja kysyntä painottui energiateollisuuteen. Severn Powerin kaasukombivoimalaitoksessa Iso-Britannian Uskmouthissa käynnistyi putkistoprojekti, jossa YIT toteuttaa kaikki voimalaitoksen putkistot Siemens AG:lle.

Näkymät vuodelle 2010

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut toimialalla talotekniikan huolto- ja kunnossapitopalvelujen kysynnän hienoinen kasvu jatkuu. Taloustaantumaa avaa uusia mahdollisuuksia kiinteistöpalvelujen ulkoistuksille. Energiatehokkuuspalveluiden kysyntä kasvaa tulevana vuosina erityisesti Pohjoismaissa, Saksassa ja Itävallassa valtioiden tukitoimenpiteiden ja uudistuvan ympäristölainsäädännön myötä. Talotekniikan uusinvestoinnit vähenevät YIT:n koko markkina-alueella erityisesti toimitilarakentamisen vähäisyydestä johtuen. Uudisrakentamisessa toteutetaan julkisen sektorin investointeja. Korjaus- ja saneeraushankkeiden kysynnän kasvu jatkuu valtioiden elvytystoimien ja korjausavustusten tukemana. Teollisuudessa investoinnit ovat Suomessa alhaisella tasolla, mutta teollisuuden kunnossapitopalveluiden kysyntä jatkuu suhteellisen vakaana.

Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa organisaation kasvun mahdollisuuksia tukevat huolto- ja kunnossapitopalvelujen tarve sekä korjaus- ja julkisen sektorin hankkeet. Kiinteistöteknisten palvelujen markkinoilla toimii paljon pieniä yrityksiä ja markkinoiden konsolidoituminen tuo mahdollisuuksia yritysostoihin. YIT:llä on toiminta-alueellaan laaja paikallinen toimipaikaverkosto ja vahva markkina-asema talotekniikan ja teollisuuden huolto- ja kunnossapitopalveluissa projekteissa ja energiatehokkuutta parantavissa palveluissa.

Asuntomyynti kasvoi

Suomen rakentamispalveluiden liiketoiminta kehittyi kokonaisuutena suhteellisen tasaisesti vuonna 2009. Asuntorakentaminen kehittyi positiivisesti: myimme asuntoja selvästi enemmän kuin vuonna 2008 ja käynnistimme useita uusia asuntohankkeita.

Haastava markkinatilanne heijastui toimitilarakentamiseen, joka oli selvästi edellisvuotta vähäisempää. Infrarakentaminen kehittyi tasaisesti, mutta kilpailu hankkeista kiristyi.

SUOMEN RAKENTAMISPALVELUT

Suuri ja monipuolinen rakentaja

Suomen rakentamispalvelut rakentaa puitteita asumiseen, työskentelyyn ja liike-elämän tarpeisiin sekä toimivaa teknistä infrastruktuuria. YIT on Suomen suurin rakennusliike. Olemme suurin omaperustaisen asuntojen rakentaja ja merkittävä kiinteistökehittäjä. Asemamme on vahva myös infrarakentamisessa ja -kunnossapidossa. Teiden hoitajana olemme Suomen suurin yksityinen toimija.

Rakennamme asuntoja erilaisiin elämäntilanteisiin ja tarpeisiin. Rakennamme toimisto-, liike- ja logistiikkatiloja sekä vapaa-ajankeskuksia. Teemme yhteistyötä kuntien ja kaupunkien kanssa kokonaisten asuinalueiden elinvoimaisuuden kehittämiseksi. Korjaamme jo olemassa olevaa ja kehitämme vanhoja tiloja uusiin käyttötarkoituksiin sopiviksi. Rakennamme, ylläpidämme ja kunnostamme teitä, rataverkostoa sekä niihin liittyviä rakenteita, kuten siltoja. Toteutamme hankkeita omaperustaisena tuotantona, jolloin vastaamme hankkeen koko toteutuksesta maanhankinnasta rakentamiseen ja asuntojen ja tilojen myyntiin asti. Lisäksi toteutamme rakennusurakoita, jolloin rakennamme kohteen tilaajalle, esimerkiksi sijoittajalle vuokra-asunnoiksi. Vuonna 2009 asuntoaloituksista 44 % oli suoraan kuluttajille toteutettavaa omaperustaista tuotantoa.

YIT:n henkilöstöstä 13 % työskenteli vuonna 2009 Suomen rakentamispalveluissa. Toimialan osuus konsernin liikevaihdosta oli 29 %. Vuonna 2009 22 % konsernin sijoitetusta pääomasta oli sitoutunut Suomen rakentamispalveluihin.

Vahvempi asema asunto-,
toimitila- ja infrarakentamisessa

Suomen rakentamispalveluissa YIT:n tavoitteena on strategiakaudella 2010–2012 vahvistaa asemaa kaikilla kolmella keskeisellä rakentamisen alueella: asunto-, toimitila- ja inframarkkinoilla. Asuntorakentamisessa tavoitteenamme on siirtää painopiste vuokralatotuotannosta takaisin omaperustaiseen tuotantoon. Olemme perinteisesti olleet vahvasti omaperustainen rakentaja.

Vuonna 2009 siirsimme tuotantoa jo merkittävästi takaisin omaperustaiseen tuotantoon.

Toimitilarakentamisessa painopiste on strategiakauden alussa olemassa olevien kiinteistöjen kehittämisessä ja korjaamisessa sekä niiden käyttötavan muuttamisessa uusiin tarkoituksiin.

Infrapalveluissa tavoitteenamme on vahvistaa markkina-asemaamme ja kasvattaa kunnossapitoa.

Tavoitteenamme on myös tehostaa sijoitetun pääoman käyttöä nopeuttamalla tonttien kiertoa.

AVAINLUVUT	2009	2008
Liikevaihto, Me	1 029,7	1 147,9
josta huoltoa ja kunnossapitoa, Me	71,5	68,5
Liikevoitto, Me	81,9	111,7
Liikevoittoprosentti, %	8,0 %	9,7 %
Sijoitetun pääoman tuotto, %	20,5 %	28,0 %
Sijoitettu pääoma 31.12.	315,7	482,9
Tilaukanta 31.12.	1 007,5	874,2
Henkilöstö 31.12.	2 936	3 271

Toimialojen sijoitetussa pääomassa korolliset rahoituserät on netotettu.

Keskeiset saavutukset 2009

- Asuntomyynti kasvoi.
- Kannattavuutemme oli vakaa.
- Reagoimme nopeasti markkinatilanteeseen siirtämällä asuntotuotannon painopistettä vuokra-asuntotuotannosta omaperustaiseen, suoraan kuluttajille suunnattuun tuotantoon.
- Vähensimme sijoitetun pääoman määrää.

Strategiset painopisteet 2010-2012

- Asuntorakentamisessa kasvatamme omaperustaista tuotantoa.
- Infrapalveluissa vahvistamme markkina-asemaa ja kasvatamme kunnossapitoa.
- Toimitiloissa painopiste on strategiakauden alussa olemassa olevien kiinteistöjen kehittämisessä ja korjaamisessa.

Kilpailuedut

Asiakaskeksisyys

Kaiken toimintamme lähtökohtana ovat asiakkaiden tarpeet, joiden perusteella hankkeet suunnitellaan ja kehitetään ja tontit hankitaan. Kaikki lähtee toimivasta suunnitteluohjauksesta: Suunnittelemme asiakkaiden tarpeita vastaavia, oikeankokoisia ja oikeanlaisia asuntoja oikeanlaisille tonteille. Reagoimme muuttuvaan kysyntään nopeasti ja joustavasti.

Palveluita eri tarpeisiin

Tarjoamme palveluita erilaisiin tarpeisiin ja kohderyhmille. Olemme kehittäneet palvelukokonaisuuksia mm. vapaa-aikaan, ikääntyvälle väestölle ja muistisairaille. Erotamme muista rakentajista myös matalaenergiakonseptillamme. Rakennamme kaikki uudet asunnot ja toimitilat matalaenergiataloiksi, Energianeroiksi, jotka kuluttavat nykyvaatimuksia vähemmän energiaa.

Kokonainen palveluketju

Monipuolisuus on valttia. Suomen suurimpana rakennusliikkeenä hallitsemme kaikki keskeiset rakentamisen alat ja sovitamme yhteen eri yksiköiden osaamista asiakkaan eduksi. Perustajaurakointimuotoisissa hankkeissa meillä on laaja osaaminen hankkeen kaikissa vaiheissa – maanhankinnasta ja toteutuksesta asiakaspalveluun ja myyntiin, tilojen vuokraamiseen ja osittain ylläpitoonkin. YIT:llä on valmiit resurssit ja verkostot ympäri Suomea. Olemme valmiiksi siellä, missä meitä tarvitaan. Myyntiämme tukevat vahva brändimme ja oma asuntomyyntimme.

Projektinhallinta ja kustannustehokkuus

Olemme panostaneet pitkäjänteisesti projektinhallintaosaamiseen kaikelle toiminnallemme

kriittisenä osa-alueena. Erotamme myös vahvalla tulosorientoituneella yrityskulttuurillamme. Kustannustehokkuuttamme tukee myös kansainvälinen hankintamme.

Vuoden 2009 tuloskehitys oli vakaa

Suomen rakentamispalveluiden liikevoiton kehitys oli tasaista läpi vuoden. Koko vuoden liikevoitto kuitenkin laski 27 prosenttia 82 milj. euroon johtuen toimitilarakentamisen merkittävästä vähenemisestä ja asuntomyyntin painottumisesta alkuvuonna edellisvuotista enemmän vuokra-asuntotuotantoon. Liikevaihto laski 10 prosenttia

edellisvuodesta ja oli 1 030 milj. euroa. Liikevaihto laski selvästi toimitilarakentamisessa, mutta pysyi asunto- ja infrarakentamisessa edellisvuoden tasolla. Tilauskanta kasvoi 15 prosenttia etenkin asuntoaloitusten lisäämisen ansiosta.

Asuntokaupan virkoaminen kannusti uusiin aloituksiin

Markkinatilanteen epävarmuuksien johdosta vähensimme alkuvuonna 2009 omaperustaisia asuntoaloituksia huomattavasti ja lisäsimme väliaikaisesti vuokra-asuntotuotantoa. Asuntojen kuluttajamyynti kuitenkin vilkastui selvästi keväällä: Myimme huhti-kesäkuussa kuluttajille yli 100 asuntoa enemmän kuin tammi-maalis-

kuussa. Asuntomyynti jatkui vakaana myös loppuvuoden, ja koko vuonna myytyjen asuntojen määrä kasvoi yli 80 prosenttia vuoteen 2008 verrattuna. Myimme Suomessa yhteensä 3 502 (2008: 1 920) asuntoa, joista 1 567 oli suoraan kuluttajille suunnattuja omaperustaisia asuntoja. Valmiiden myymättömien asuntojen määrä laski ja asuntoaloitusten määrä yli kaksinkertaistui. Toimintamme maantieteellinen laajuuden ja tonttivarantomme ansiosta pystyimme vastaamaan markkinoiden muutoksiin nopeasti.

Kysynnän elvyttyä siirsimme vuoden toisella puoliskolla asuntotuotannon painopistettä takaisin omaperustaisiin omistusasuntoihin. Aloitimme vuonna 2009 yhteensä 3 447 (1 542) asunnon



YIT:n merivesijäähdytystä hyödyntävä asuinrakennus Lauttasaaressa valittiin vuonna 2009 mukaan Helsingin kaupungin yksilöllisiä ratkaisuja kerrostaloasumiseen hakevaan Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan. Osa Merenkulkijanrannan taloista rakennetaan osittain meren päälle, mikä asettaa erityisvaatimuksia rakentamiselle. Edistyksellisen talotekniikan ansiosta Merenkulkijanrannassa asutaan energiatehokkaasti: Merivettä käytetään hyväksi asuntojen jäähdytyksessä, talotekniikkaa valvotaan automaatiojärjestelmällä reaaliaikaisesti ympäri vuorokauden ja Kotona-poissa -toimintoa käyttämällä asukas voi itse vähentää turhaa energiankulutusta.

PALVELUMME**Asuntorakentaminen**

- Asunnot
- Kokonaiset asuinalueet
- Vapaa-ajan asunnot
- Asuinrakennusten korjausrakentaminen

Toimitilarakentaminen

- Toimisto-, liike- ja logistiikkatilat sekä vapaa-ajankohteet
- Korjausrakentaminen
- Kiinteistökehitys ja käyttötarkoituksen muuttaminen uusiin käyttötarkoituksiin sopiviksi

Toteutamme rakennuskohteita joko omaperustaisina hankkeina omille tonteillemme tai rakennusurakoina.

Infrarakentaminen

- Mm. kadut, tiet, sillat, satamat ja urheilukentät
- Maa- ja pohjarakentaminen, paalutus- ja pohjavahvistustyöt, kalliorakentaminen
- Infrastruktuurin kunnostaminen ja ylläpito
- Kunnallistekniset työt

rakentamisen, josta 1 528 oli suunnattu suoraan kuluttajille.

Käynnistimme useita uusia kuluttajille suunnattuja omaperustaisia asunokohteita eri puolilla Suomea. Aloitimme mm. Tampereen Tampellan alueella yli 70 asunnon seniorikohteen rakentamisen ja käynnistimme lokakuussa 70 vapaa-ajanasunnon rakentamisen Vierumäelle ja Leville.

Sijoittajille rakennettavia kohteita käynnistettiin tehtyjen sopimusten mukaisesti pitkin vuotta. Merkittävien vuokralatoja koskeva sopimus solmittiin elokuussa, kun YIT myi ICECAPITAL Housing Fund II Ky:lle viisi yhteensä noin 300 asuntoa käsittävää vuokralokohdetta 36,6 milj. eurolla. Kiinteistö-Tapiolan kanssa sovittiin yli 225 asunnon rakentamisesta pääkaupunkiseudulle ja Uudellemaalle. Sopimuksia solmittiin myös mm. VVO:n ja Tarveasuntojen kanssa.

Sekä myytyjen että rakenteilla olevien asuntojen määrät nousivat kokonaisuutena selvästi edellisvuotista korkeammiksi, kun käynnissä oli sekä vuokratuotantoa että omaperustaisia hankkeita. Suomessa asunotuhankkeen keskimääräinen rakennusaika on noin vuoden. Noin puolet

käynnissä olevista asunotuhankkeista valmistuu vuoden 2010 aikana ja puolet vuonna 2011.

Käynnistimme vuoden 2009 aikana uutena palveluna korjausrakentamispalvelut taloyhtiöille ja hyödynsimme kysynnän, joka syntyi uusista, valtion tukemista taloyhtiöiden korjaushankkeista.

→ Asuntomyyntiluvut sivulla 28

Toimitilarakentaminen edellisvuotista vähäisempää

Toimitilarakentamisen markkinat olivat vuonna 2009 suhteellisen hiljaiset ja toimitilarakentamisen määrä väheni selvästi edellisvuodesta. Toimisto- ja teollisuusrakentaminen vähenivät merkittävästi, kun taas uusien liike- ja varastotilojen kysyntä jatkui kohtalaisena. Julkisen sektorin elvytys Hankkeiden käynnistyminen piristi hieman korjaus- ja saneerausprojektien kysyntää.

Toimisto-, liike-, ja logistiikkatilojen rakentaminen painottui käynnissä olevien hankkeiden loppuunsaattamiseen sekä vuokralaisten hankintaan uusiin, käynnissä oleviin ja valmistuneisiin kohteisiin. Aktivoimme omaperustaisen hankkeiden vuokraus- ja hankekehitystoimintaa sekä

sijoittajamyyniä. Lisäksi käynnistimme joitakin uusia omaperustaisia hankkeita ja saimme urakoita urakkakilpailuista. Toteutimme myös useita korjausrakentamis- ja kiinteistökehityshankkeita.

Omaperustaisista hankkeista aloitimme Lahden Kujalassa terminaali-, varasto- ja toimistotilojen rakentamisen Transpoint Oy:lle. Vantaalla vastasimme Koivuhaan liikekeskuksen rakentamisesta ja kehittämisestä.

Helsingin Salmisaaressa sijaitseva liikunta- ja hyvinvointikeskus myytiin Työeläkevakuutusyhtiö Varmalle. Loppukeväästä 2010 valmistuvaan kiinteistöön on rakenteilla noin 20 000 m² vuokrattavaa tilaa.

Syksyllä käynnistimme ensimmäisen matala-energiatoimisto- ja liiketalon rakentamisen Järvenpäässä. Jatkossa kaikki uudet toimistomme ovat matalaenergiatoimistoja, jotka kuluttavat nykyvaatimuksia vähemmän energiaa.

Vuoden lopussa valmistui noin 1 100 neliömetrin laajuinen pienliikekeskus Vantaan Tammiston Lidlin yhteyteen.

Kilpailu-urakoina toteutettavista kohteista aloitimme mm. Lastenkliniikan laajennustyöt Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirille.

**Asutus ja liikenne rytmittävät tunneliurakan louhintoja**

Mestarintunnelista tulee levein Suomessa koskaan rakennettu tietunneli. Kehä I -väylällä Espoon Leppävaarassa kallioon sukeltavalla tunnelityömaalla töitä tehdään asutuksen ja liikenteen ehdoilla: Vierestä ajaa 70 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Urakassa on käytössä koko YIT:n laaja infraosaaminen, johon kuuluu mm. tie- ja tunnelirakentamista, tunnelien talotekniikkaa ja tietunnelitelematiikkaa. Asuintalojen keskelle kohoaa 12-metrinen savupiippu, jonka kautta tunnelin päästöt johdetaan taivaan tuuliin. Urakka on eräs kaikkien aikojen suurimmista hankkeistamme.

**Virkistystä ja huolenpitoa**

Tampereen Pellavatori on tuore esimerkki senioriasumisen lähitulevaisuudesta. Modernissa kerrostalossa ikääntyvien erityistarpeet on huomioitu tilaratkaisuissa, varustelussa ja palveluissa. Asukkaat voivat asua itsenäisesti ja tarpeen mukaan hyödyntää erilaisia palveluja ja virkistysmahdollisuuksia.

Teollisuusalueesta asuin- ja toimistoalueeksi kehittyvän Kalasataman ensimmäinen toimitotalo, Rantatie Business Park, nousi Helsingin Hermanniin. Espoossa peruskorjasimme Tapiolan omistamaan vanhaan kiinteistöön Skannolle uudet myyntinäyttely- ja tuotantotilat.

Infrarakentaminen vakaata

Infrarakentaminen kehittyi kokonaisuutena vakaasti vuonna 2009, vaikka kysyntää pienensivät vähentynyt asuntojen ja toimitilojen uudisrakentaminen sekä kuntatalouden heikentynyt tila. Useita perustien- ja radanpitoa koskevia infrahankkeita käynnistyi Suomessa valtion elvytystoimien vauhdittamana, mutta kilpailu hankkeista oli kireää.

Haastavasta markkinatilanteesta huolimatta saimme toteutettavaksi suuria väylähankkeita, kuten Savonlinnan kaupungin keskustaan 17 milj. euron arvoisen silta- ja tietöitä sisältävän hankkeen. Vantaalla aloitimme tunneliurakan Kehärata-hankkeeseen. Urakka sisältää Aviapoliksen tunneliaseman ja viiden kuilun louhinnan sekä ratatunnelilouhintaa.

Kuntapalveluissa Varkauden kaupunki ulkoisti YIT:lle kunnallistekniikkansa, sisältäen mm. katu- ja vesihuollon ja ulkovalaistuksen rakentamisen ja ylläpidon. Toteutimme kunnille myös elinkaarihankkeita, joissa korjausinvestointien lisäksi huolehdimme myös kohteen ylläpidosta. Ympäristön kunnostuspalveluiden kysyntä oli hyvää. Rakensimme mm. jätekeskuksia eri puolille maata.

Näkymät vuodelle 2010

Suomen rakentamispalveluissa asuntokysynnän arvioidaan jatkuvan hyvänä, toimitilarakentamisen vähenevän ja infrarakentamisen säilyvän suhteellisen vakaana. YIT on käynnistänyt uusia asuntohankkeita vuonna 2009, mikä tarjoaa vahvan lähtöaseman vuodelle 2010. Hyvä tonttivaranto ja maantieteellisesti laaja toiminta mahdollistavat omaperustaisen asuntorakentamisen kasvattamisen vuonna 2010.

Toimitilamarkkinoilla toimisto- ja teollisuusrakentaminen vähenevät ja liike- ja varastotilojen kysyntä jatkuu kohtalaisena. Korjausrakentamisen tarve kasvaa tasaisesti. Valtion elvytystoimet lisäävät julkisen sektorin rakennushankkeita, mutta kuntatalouden heikko tilanne tuo epävarmuutta julkisen sektorin rakennushankkeiden määrään.

Suomen inframarkkinoilla alkaa vuonna 2010 uusia liikenteeseen liittyviä hankkeita samaan aikaan kun kuntasektorin kysyntä pienenee. Mahdollisuuksia avautuu myös teiden ja alueiden kunnossapitourakoissa. Infrarakentamisen kapasiteetin vajaakäyttö pitää kilpailutilanteen kireänä. Konsernilla on infra-alan erityisosaamista sekä vahva asema Suomen suurimpana yksityisenä teidenhoitajana.



Vapaa-aikaan virtaa tunturin laelta

Koutalaele loppuvuodesta 2009 valmistunut neljän tähden Levi Panorama -hotelli Kedustaa kärkeä uusiutuvien energioiden hyödyntämisessä. YIT:n rakentaman tunturihotellin julkisivuilla on satoja aurinkopaneeleita, joiden tuottamaa sähköä käytetään hotellin valaistuksessa. Käytäviä sekä aula- ja ulkotiloja valaistaan led-lampuin. Myös osa hotellin suihkuvedestä lämpenee auringon säteilylämmöllä. Ilmanvaihdon jäähdytyksessä hyödynnetään pohjavettä, joka kierrätetään takaisin luontoon. Kylmiöiden lauhdelämpö hyödynnetään lämmityksessä.

Vaivatonta lomailua

Tunturihotelli on osa laajempaa vapaa-ajan palvelukokonaisuutta ja Levin alueen kehittämistä. Yhdyskätävän päässä on vuonna 2008 valmistunut Levi Summit -kongressi ja -luontokeskus monipuolisine kokous- ja viihdepalveluineen. Vapaa-ajasta voi tulevaisuudessa nauttia myös lähirinteille nousevissa Chalets-vapaa-ajan asunnoissa, joista 40 ensimmäisen rakentamisen YIT aloitti syksyllä. Vaivatonta lomailua tarjoaviin Chalets-huoneistoihin liittyy omistamista ja asumista helpottavia hotellitasoisia palveluita siivouksesta liinavaatteisiin ja katettuihin aamiaisiin. Asunnon voi halutessaan antaa edelleen vuokrattavaksi. Samantapaisia, YIT:n vapaa-ajan asumisen konseptin mukaisia huoneistoja on valmiina tai rakenteilla ympäri Suomea, matkailukeskusten yhteydessä ja hyvien palvelujen äärellä. Vuoden lopussa YIT:n Chalets-huoneistoja oli valmiina yhteensä yli 400 seitsemällä eri paikkakunnalla: Ylläksellä, Saariselällä, Haukiputaalla, Vuokatissa, Lappajärvellä, Tahkolla ja Sappeessa. Levin ohella Chalets-asuntoja oli rakenteilla Vierumäellä ja Vuokatissa. Suunnitteilla on kohteita mm. Imatralle, Savonlinnaan, Ukkohallan, Vanajalinaan ja Pikkalaan.

ASUNTORAKENTAMINEN

Asuntomyynti Suomessa, Venäjällä ja Baltian maissa

ASUNTORAKENTAMINEN 2009 (2008)

kpl	Suomi	Venäjä	Liettua, Viro, Latvia
Myytyjä	3 502 (1 920)	2 612 (2 793)	256 (733)
Aloitettuja	3 447 (1 542)	672 (3 622)	0 (0)
Valmistui	1 562 (2 464)	4 960 (2 600)	592 (736)
Rakenteilla vuoden lopussa	3 773 (1 887)	4 174 (8 407)	0 (592)
joista myytyjä vuoden lopussa	2 928 (1 134)	1 814 (3 120)	0 (477)
Myymättömiä vuoden lopussa	1 061 (1 111)	3 603 (5 534)	40 (296)
joista valmiita asuntoja	216 (358)	1 243 (247)	40 (181)

Vuonna 2009 Suomessa oli käynnissä sekä omaperustaista, suoraan kuluttajille suunnattua asuntotuotantoa että sijoittajille toteutettavia vuokralokohteita. Suomessa myydyistä asunnoista 1 567 (2008: 1 462) myytiin suoraan kuluttajille. Aloitetuista asunnoista 1 528 (1 084) oli suoraan kuluttajille suunnattuja. Epävarman markkinatilanteen vuoksi Venäjällä tehtiin lokakuussa 2008 päätös keskeyttää rakentaminen perustuvavaiheessa niissä asuntokohteissa, joissa myyntiä ei ollut vielä aloitettu. Keskeytettyinä olleet asunnot (2 145 asuntoa vuoden 2009 lopussa) eivät sisälly talukon rakenteilla oleviin asuintoihin, sillä niiden rakentamisen uudelleenkäynnistäminen käsitellään uudiskohteen aloituksen tapaan.

RAKENNUSOIKEUDET JA KAAVOITUSMAHDOLLISUUDET 31.12.2009 (31.12.2008)

1 000 krs-m ²	Suomi	Venäjä	Liettua, Viro, Latvia
Asuntotontit	1 630 (1 770)	1 974 (2 256)	353 (398)
Toimitilatontit	908 (827)	563 (565)	136 (62)
Yhteensä	2 538 (2 597)	2 537 (2 821)	489 (460)

Rakentamishankkeet ovat Suomessa, Venäjällä ja Baltiassa erilaisia niin tonttien hankinnan, rakennusprojektien koon ja keston kuin asuntojen viimeistelyinkin suhteen.

Toteutamme hankkeita pääosin omaperustaisena tuotantona, jolloin vastaamme hankkeen koko toteutuksesta maanhankinnasta asuntojen ja tilojen myyntiin asti. Teemme myös rakennusurakoita, jolloin rakennamme kohteen tilaajalle, esimerkiksi sijoittajalle vuokra-asunnoiksi.

Perustajaurakointimuotoisissa hankkeissa voimme hyödyntää laajaa osaamistamme hankkeen eri vaiheissa, jolloin toiminta ja riskienhallinta tehostuvat. Vahvuksiamme rakentajana on maanhankinnasta ja toteutuksesta asiakaspalveluun ja myyntiin sekä jälkimarkkinointiin ja osittain ylläpitoonkin ulottuvan palveluketjun hallinta.

Rakennushanke

Tyypillisen asuntohankkeen rakentaminen kestää Suomessa ja Baltian maissa vuoden. Venäjällä tyypillisen asuntokohteen rakentaminen kestää pidempään kohteiden suuresta koosta johtuen.

Asuntojen viimeistely

Suomessa asunnoissa on täydellinen varustelu, joka sisältää mm. modernit tietoliikenneyhteudet. Kaikki Suomessa rakentamamme asuin-

talot ovat matalaenergiataloja, jotka kuluttavat vähemmän energiaa kuin rakennusmääräykset edellyttävät.

Venäjällä on tapana luovuttaa asunnot ostajille viimeistelemättöminä eli ilman pintamateriaaleja, keittiö- ja saniteettikalusteita. YIT:llä asuntoja on kolmea eri viimeistelytasoa: täysin viimeistelyä ja kalustettuja, tasoitepintaisia ja raakapintaisia.

Baltian maissa asunnot myydään viimeisteltynä – joko kiintokalusteilla tai ilman.

Tonttivaranto

Tonttivaranto sisältää valmiiksi kaavoitetut tontit sekä arvion kaavakehitysvaiheessa olevien alueiden mahdollisesti toteutuvasta rakennus-oikeudesta.

Yhteistyössä maanomistajien kanssa tehtävien aluekehittämissopimusten tuomat rakennusol-
keudet ovat YIT:n taseen ulkopuolella siihen asti,
kun toteutuvan kaavan osat vuorollaan tulevat
rakennettaviksi tai YIT maksaa tonteista sopi-
musten mukaisesti.

Suomessa tonttivarantoon sidottu pääoma oli vuoden 2009 lopussa 325,6 milj. euroa (350,5 Me), Venäjällä 171,7 milj. euroa (145,7 Me) ja Baltian maissa 74,8 milj. euroa (83,2 Me).

Globaali taloudellinen taantuma ja haastava markkinaympäristö vaikuttivat vahvasti Kansainvälisten rakentamispalveluiden liiketoimintaan vuonna 2009. Tulostamme heikensivät alkuvuoden alhainen asuntomyyntin volyymi, asuntojen laskeutunut hintataso ja Baltian heikko markkinatilanne. Vuoden edetessä markkinoiden kehitys kääntyi kuitenkin positiivisempaan suuntaan ja Venäjän asuntomyyntimme piristyi. Valmistauduimme uuteen kasvuun aloittamalla vuoden lopulla uusien asuntokohteiden rakentamisen Venäjällä.

Kansainvälisissä
rakentamispalveluissa
sarasti käänne parempaan



Kansainvälisten rakentamispalveluiden painopiste on omaperustaisessa asuntotuotannossa. Lisäksi toteutamme toimitilahankkeita. Venäjällä YIT on merkittävä ulkomainen asuntorakentaja. Baltian maissa meillä on laaja paikallinen läsnäolo. Tšekissä käynnistimme rakentamispalveluiden toiminnan vuonna 2008.

- Sopeutimme toimintamme nopeasti markkinatilanteeseen.
- Venäjällä vauhditimme asuntomyyntiämme vuoden edetessä omilla toimillamme ja kaksinkertaistimme markkinaosuutemme myydyistä asunnoista useissa kaupungeissa.
- Jatkoimme kaikkien niiden kohteiden rakentamista, joissa rakentaminen oli aloitettu ja joista olimme myyneet asuntoja. Lisäksi aloitimme Venäjällä uusia asuntokohteita.
- Käynnistimme asuntojen huolto- ja palveluliiketoiminnan Venäjällä.
- Baltiassa pienensimme myymättömien asuntojen määrää ja siirsimme toimintamme painopisteen urakointiin varmistaaksemme toimintamme volyymin.

- Olemme valmiina kasvuun ja markkinoiden mahdollisuuksien hyödyntämiseen.
- Parannamme kannattavuutta.
- Tehostamme pääoman käyttöä.

Kotimaa	Prosentti
Venäjä	85 %
Liettua, Viro ja Latvia	12 %
Muut maat	3 %

Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla YIT:n tavoitteena vuosina 2010–2012 on kasvattaa asuntotuotantoa markkinoiden kysynnän mukaan. Venäjällä asuntojen suuri tarve ei ole vähentynyt ja YIT:n asiakaskunnalle suunnattujen asuntojen kysyntänäkymät ovat pitkällä aikavälillä hyvät, mikä tarjoaa kasvumahdollisuuksia.

Tavoittelemme lisäksi pääoman käytön tehostamista sekä korkeampaa kannattavuutta. Venäjällä tehostamme pääoman käyttöä pienentämällä projektien kokoa, lyhentämällä asuntojen myyntiaikoja kampanjoilla ja hinnoittelulla sekä toimimalla pankkien kanssa yhteistyössä lainamarkkinoilla. Kannattavuutta parannamme entistä tarkemmalla suunnittelunohjauksella ja lyhentämällä rakentamisaikoja.

AVAINLUVUT	2009	2008
Liikevaihto, Me	359,4	493,5
Liikevoitto, Me	-17,8	9,0
Liikevoittoprosentti, %	-5,0 %	1,8 %
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-2,7 %	1,7 %
Sijoitettu pääoma 31.12.	681,3	653,1
Tilaukanta 31.12.	960,1	1 369,3
Henkilöstö 31.12.	2 647	3 277

Tilauskanta sisältää Venäjällä lokaussa 2008 keskeytettyjä asuntohankkeita. Vuoden 2009 lopussa edelleen keskeytettyinä olleiden projektien arvo tilauskannassa oli 282 milj. euroa (12/08: 356 Me). Toimialojen sijoitetussa pääomassa korolliset rahoitusserät on netotettu.

Kilpailuedut

Kokemus

Keskeinen menestystekijämme on kansainvälisen rakennusliikkeen osaamisen sekä paikallisen kulttuurin ja toimintatapojen tuntemuksen yhdistäminen. YIT:llä on lähes 50 vuoden kokemus Venäjän markkinoilla toimimisesta. Viime vuosina olemme laajentuneet Venäjän suurimpiin kaupunkeihin, joissa toimintaamme johtaa paikallinen, markkinat ja olosuhteet hyvin tunteva johtomme.

Asiakaskeskeisyys

Liiketoimintamme perustuu asiakkaidemme tarpeiden syvälliseen ymmärtämiseen. Tavoitteenamme on erottautua sekä asuntojen laadulla että palvelutarjonnalla. Ratkaisevaa on myös kymmeneen vastata kuluttajien muuttuviin tarpeisiin muokkaamalla tarjontaamme niiden mukaisiksi. Venäjällä asunnon voi hankkia YIT:ltä paikalliseen tapaan raakapintaisena, tasoitepintaisena tai täysin viimeisteltynä, jolloin pinnat ovat valmiit ja

esimerkiksi keittiökalusteet on asennettu. Omat asuntomyyjät ja yhteistyö paikallisten pankkien kanssa helpottavat asunnonostoa. Tavoitteenamme on jatkuvasti parantaa palveluprosessiamme. Tarjoamme mm. huoltopalveluja rakentamiimme asuintaloihin.

Monipuolinen tarjonta

YIT:llä on monipuolista asuntotarjontaa hyvillä sijainneilla Venäjän eri kaupungeissa. Vuonna 2009 käynnissä oli omaperustaista asuntorakentamista Pietarissa, Moskovon ympäristön kaupungeissa, Moskovassa, Jekaterinburgissa, Donin Rostovissa ja Kazanissa.

Luotettava maine

Asuntomyyntiämme tukee maineemme luotettavana toimijana Venäjällä. YIT rakentaa valmiiksi kaikki aloittamansa kohteet luvatussa aikataulussa. Sekä kuluttajat että merkittävimmät pankit ovat nostaneet YIT:n Venäjän luotettavimpien rakentajien joukkoon.

Liikevoitto kääntyi positiiviseksi kolmannella neljänneksellä

Kansainvälisten rakentamispalveluiden vuoden 2009 liikevaihto laski 27 prosenttia 359 milj. euroon. Liikevaihto kuitenkin parani vuoden jokaisella neljänneksellä asuntomyynnin piristyessä ja kohteiden rakentamisen edetessä. Toimialan liikevoitto jäi negatiiviseksi alkuvuoden markkinaturbulenssin seurauksena. Vuoden edetessä markkinoiden kehitys muuttui: kolmannella neljänneksellä liikevoitto kääntyi jälleen positiiviseksi ja vahvistui edelleen vuoden loppua kohden.

Liikevoittoomme vaikuttivat vuoden alussa edellisvuotta alhaisempi asuntomyynnin volyymi, asuntojen laskenut hintataso, vähäinen toimitilarakentaminen ja Baltian heikko markkinatilanne. Asuntojen hintataso laski syyskuun 2008 ja loka-kuun 2009 välisenä aikana noin viidenneksellä. Hintojen lasku kuitenkin tasaantui vuoden toisella puoliskolla ja kuluttajien luottamus lisääntyi. Rullan arvo heikentyi viidenneksellä elokuusta 2008,

mikä heikensi kannattavuutta ja liikevaihtoa sekä pienensi Venäjälle sijoitetun pääoman määrää. Kuluttajien mahdollisuuksia asuntokauppoihin jarruttelivat myös korkeiksi karanneet korot, jotka tosin laskivat merkittävästi loppuvuodesta.

Vastasimme haastaviin markkinoihin sopeuttamalla toimintamme ja organisaatiomme kokoa. Tehostimme asuntomyyntiämme ja asiakaspalveluprosessiamme. Uusia asuntohankkeita ei aloitettu ensimmäisellä vuosipuoliskolla lainkaan ja investointeja vähennettiin merkittävästi.

Venäjän asuntomyynti piristyi

Venäjän asuntomyynti vahvistui jokaisella vuoden neljänneksellä, ja piristyi etenkin kesästä lähtien. Myytyjen asuntojen määrä palasi taantuma edeltäneelle tasolle ja myimme vuoden aikana yhteensä 2 612 (2 793) asuntoa. Pääosa asunnoista myytiin kuluttajille. Vuoden lopussa myymättä oli 3 603 (5 534) asuntoa ja rakenteilla 4 174 (8 407) asuntoa.

Asuntojen tarjonta markkinoilla väheni vuonna 2009 useiden rakentajien keskeytettyä hankkeitaan. Vastasimme asuntotarpeeseen käynnistämällä syyskuussa Moskovon ympäristössä Zhukovskissa ensimmäisen uuden asuntokohteen kesän 2008 jälkeen. Loppuvuodesta aloitimme neljän kohteen rakentamisen Moskovon ympäristössä, Moskovassa ja Pietarissa. Yhteensä vuoden aikana käynnistettiin 672 (3 622) asunnon rakentaminen. Hyvän asuntomyynnin ja uusien aloitusten seurauksen kasvatimme myös markkinaosuuttamme myydyistä asunnoista. Markkinatilanteen epävarmuuksien vuoksi Venäjällä keskeytettiin lokakuussa 2008 rakentaminen perustuvaiheessa niissä asuntokohteissa, joissa myyntiä ei ollut vielä aloitettu. Vuoden 2009 lopussa oli keskeytettyinä vielä 2 145 asunnon rakentaminen.

Modernia mukavuutta keskellä vanhaa Pietaria

Oriental-asuinkohde Pietarin vanhan keskustan kupeeseen, Petrogradskin alueelle valmistuu vuoden 2010 jälkimmäisellä puoliskolla. Kohteen rakennusten korkeus vaihtelee neljästä yhteentoista kerrokseen ja asunnoista on näkymät Krestovskin saarelle ja Malaja Nevka -joelle.



PALVELUMME

Asunnot ja alueet

- Kerros-, rivi- ja omakotitaloja perustaja-urakointina
- Erilaisia viimeistelyasteita; Venäjällä asunnot ovat paikalliseen tapaan raakapintaisia, tasoitepintaisia tai täysin viimeisteltynä – joko kiintokalusteilla tai ilman.

Toiminta-alue: Venäjä, Liettua, Viro, Latvia ja Tshekki

Asuinrakennusten huolto ja palvelut

- Tarjoamme huoltoa ja palveluita rakentamiimme asuinrakennuksiin

Toiminta-alue: Venäjä

Toimitilahankkeet

- Toimisto-, liike- ja logistiikkatilat
- Toteutamme omaperustaisia hankkeita omille tonteille. Baltian maissa teemme myös rakennusurakoita.

Toiminta-alue: Moskovan ympäristö, Pietari, Baltian maat

Pankkiyhteistyötä ja huoltoliiketoimintaa

Vuonna 2009 tehostimme asuntomyyntiämme sopimalla usean pankin kanssa asuntolainayhteistyöstä. YIT:n asiakkailta on mahdollisuus saada mm. Sberbankilta Pietarissa ja Moskovan ympäristön kaupungeissa asuntolainaa erityisehdoin. Lisäksi YIT tekee yhteistyötä mm. VTB24:n ja Nordean kanssa myös muissa kaupungeissa.

Käynnistimme vuoden aikana asuntojemme huolto- ja palveluliiketoiminnan Venäjällä. Ylläpidämme rakentamiamme kohteita, jolloin rakennuksen arvo säilyy myös ajan saatossa. Vuoden lopussa palvelumme kattoi yli 4 600 asuntoa.

Gorelovan teollisuuspuiston kehittämistä jatkettiin

Pietarissa Gorelovan teollisuuspuiston alueen kehittämistä jatkettiin syksyllä aloittamalla kosmetiikkatuotteiden pakkaukseen käytettävien tuotantotilojen kehittäminen Dermosilille. YIT aloitti Gorelovan kehittämisen vuoden 2007 alussa, ja on rakentanut alueelle Gorigo-logistiikkakes-

kuksen sekä tuotantotilat tanskalaiselle Viking Life Saving Equipmentille. Atrialle on toteutettu logistiikkakeskus sekä lihavalmistetehdas.

Toimitilahankkeiden kehittämistä jatkettiin myös Moskovassa ja sen ympäristössä solmimalla strateginen kumppanuussopimus kiinteistösisjoitusyhtiö BPT:n kanssa.

Baltiassa painopiste urakoinnissa

Baltian maiden bruttokansantuote putosi vuonna 2009 noin viidenneksellä ja markkinatilanne oli heikko läpi vuoden. Kilpailu rakennushankkeista oli kireää ja tuotanto vähäistä. Asuntojen hinta-taso markkinoilla laski keskimäärin noin puoleen vuoden 2007 lopun tilanteesta. Liiketulostamme heikensivät Latvian ja Liettuan tonttikantaan tehdyt yhteensä noin 7 miljoonan euron suuruiset arvonalennukset.

Vastasimme heikkoihin asuntomarkkinoihin muuttamalla Baltian toimintamme painopistettä asuntorakentamisesta urakointiin. Pienensimme asuntomyyntivarantoamme myymällä valmis-tuneita asuntoja ja solmimme sopimuksia pie-

nistä urakkatöistä, joilla volyymien voimakas supistuminen saatiin pysäytettyä. Isoimmat rakennuskohteemme olivat pääosin tuotanto- ja logistiikkatiloja länsimaisille asiakkaille Virossa ja Liettuaissa.

Vuoden 2009 aikana emme aloittaneet Baltian maissa uusia asuntokohteita, mutta uusien hankkeiden valmistelua jatkettiin. Myimme Virossa, Liettuaissa ja Latviassa koko vuoden aikana 256 (733) asuntoa. Vuoden lopussa asuntoja ei ollut enää rakenteilla, ja myymättä oli enää 40 (296) asuntoa.

→ Asuntomyyntiluvut sivulla 28



Uusia asuntoaloituksia Venäjällä

Vastasimme vuoden 2009 toisella vuosipuoliskolla lisääntyneeseen asuntotarpeeseen käynnistämällä uusia asuntokohteita Venäjällä. Kohteita oli rakenteilla mm. Moskovan alueella Ramenskojessa ja Balashihassa sekä Pietarissa Kolomjagin alueella. Asuintalo Fregat kohoaa parhaillaan Zhukovskin kaupunkiin, Moskovan alueelle. 17-kerroksiseen taloon tulee 105 asuntoa - yksiöistä neljän huoneen perheasuntoihin. Aikaisemmin tyypillisessä YIT:n rakentamassa kerrostalossa oli 300–800 asuntoa ja rakentaminen saattoi kestää jopa yli kolme vuotta. Nykyään tavoitteenamme on vastata muuttuneeseen kysyntään rakentamalla kerrallaan pienempiä kohteita ja lyhentää rakennusaikoja.



Hiab sai uudet tilat

Baltiassa muutimme toimintamme painopistettä asuntorakentamisesta urakointiin. Viron Narvassa rakensimme teräsrakenteita ja komponentteja valmistavalle Hiab Baltille yli 18 000 neliömetrin laajuiset tuotanto- ja toimistotilat.

Näkymät vuodelle 2010

Kansainvälisissä rakentamispalveluissa Venäjän asuntokysynnän arvioidaan jatkuvan hyvänä ja Baltiassa voidaan odottaa hienoista piristymistä.

Venäjällä asuntojen suuri tarve on edelleen olemassa ja YIT:n asiakaskunnalle suunnattujen asuntojen kysyntänäkymät ovat pitkällä aikavälillä muuttumattomat. YIT käynnisti uusia asuntohankkeita vuoden 2009 lopulla ja asuntoaloituksia kasvatetaan vuonna 2010 kysyntää vastaavasti. Venäjän taloustilanne ja kuluttajakäyttäytyminen riippuvat voimakkaasti öljyn hintatasosta sekä ruplan kurssin kehityksestä. Asuntokauppaan vaikuttavat lisäksi asuntolainamarkkinoiden, työllisyyden, korkotason ja ostovoiman kehittyminen.

Baltian maissa rakennusmarkkinat ovat saavuttaneet erittäin alhaisen tason. Laman laajavaikutteisuudesta johtuen markkinatilanteen merkittävää parantumista ei ole lähiaikoina odotettavissa, mutta asuntomarkkinoiden elpymisestä on merkkejä ja joitakin uusia kohteita on markkinoilla käynnistetty.

Venäjällä toimistojen vajaakäyttöaste on korkea ja niiden rakentaminen on vähäistä, mutta teollisuustilojen ja liike-tilojen kysyntä on lisääntymässä. Baltian markkinoilla on käynnissä pieniä toimilohankkeita.



Aktiivista asuntomyyntiä ja suunnittelunohjausta

Vauhditimme asuntomyyntiämme vuoden edetessä Venäjällä ja kaksinkertaistimme markkinaosuutemme myydyistä asunnoista useassa kaupungissa. Keinojamme myynnin tehostamiseen olivat erityisesti kuluttajalähtöinen, selkeä hinnoittelu sekä näkyvä markkinointi. Jatkoimme tulevien kohteiden kehittämistä ja suunnittelunohjausta aktiivisesti. Muokkasimme asuntotarjontaamme kuluttajien muuttuneisiin tarpeisiin ja ostovoimaan sopivaksi.

Rakennamme juuri sitä mitä asiakkaamme tarvitsee ja siellä missä asuntoja kysytään eniten. YIT:llä on monipuolinen asuntovälikoima Venäjän eri kaupungeissa: pienemmistä keskustayksistöistä suuriin perheasuntoihin sekä rivi- ja omakotitaloihin kauempana kaupungin vilksestä.

Yksittäisen rakennushankkeen kohdalla kiinnitämme erityistä huomiota huoneistojakaumaan, asuntokokoihin ja asuntojen toimivuuteen. Asiakkaamme voivat ostaa asunnon eri viimeistelyasteilla tarpeidensa ja budjettinsa mukaan. Hinnoittelumme perustuu tarkasti markkinoiden jatkuvaan analysointiin.

Parempaa palvelua

Oma asuntomyyntimme on aktiivista ja ohjaa asiakkaan läpi koko asunnonostoprosessin. Vuonna 2009 paransimme palveluprosessiamme, organisoimme uudelleen asuntomyyntiämme ja lisäsimme yhteistyötä asuntovälittäjien kanssa. Nostimme palvelutasaamme avaamalla Pietarissa uuden asuntomyyntialueen ja käynnistämällä kunnossapitopalvelujen tarjoamisen rakentamiimme asuintaloihin. Edistimme YIT DOM (YIT Koti) -brändiämme muun muassa näkyvillä markkinointikampanjoilla eri medioissa. Erityisen myönteisesti asuntomyyntiimme vaikutti asuntolainayhteistyö johtavien pankkien kanssa. YIT:llä on maine rakentajana, joka rakentaa aloittamansa kohteet loppuun. Luotettavan maineemme ansiosta kuluttajat uskalsivat epävarmassa talouden tilanteessa ostaa meiltä valmiiden asuntojen ohella myös rakennusvaiheen alkuvaiheessa olevia kohteita. Lokakuussa kuluttajat valitsivat YIT:n maan luotettavimmaksi asuntorakentajaksi Civil Housing Forum- ja Real Estate Fair -tapahtumissa.

YRITYSVASTUU

Rakennamme hyvää elinympäristöä – vastuullisesti

Uskomme, että panostamalla liike-toimintamme vastuulliseen järjestämiseen luomme arvoa ja hyvinvointia myös sidosryhmillemme. Vuonna 2009 vastuullisen yritystoiminnan toimenpiteiden painopiste oli energiaa säästävien palveluiden kehittämisessä ja työturvallisuuden edistämisessä.

Toiminnastamme on vaikutuksia useille sidosryhmille: asiakkaille, henkilöstölle, omistajille, alihankkijoille ja ympäröivälle yhteiskunnalle. Vastuullisen yritystoiminnan tavoitteena on edistää toimintamme jatkuvuutta ja luoda perusteet tulevalle. Jotta voisimme toimia pitkäjänteisesti, meidän tulee ottaa vastuu toimintamme taloudellisista, sosiaalisista ja ympäristövaikutuksista.

Yritysvastuun lähtökohtana on **taloudellinen vastuu**. Meidän on pidettävä huoli kannattavuudestamme ja turvattava kilpailukykyämme

voidaksemme olla olemassa ja toimia sidosryhmiemme hyväksi myös jatkossa. Pörssiyhtiönä olemme sitoutuneet tuottamaan voittoa osakkeenomistajillemme. Tavoitellessamme voittoa otamme kuitenkin huomioon myös päätöstemme sosiaaliset ja ympäristövaikutukset.

Sosiaaliseen vastuun keskeisimpiä tavoitteita on varmistaa nykyisen henkilöstömme hyvinvointi, kehittyminen ja työturvallisuus. Lisäksi rakennamme valmiuksia, joilla vastaamme tulevaisuuden kilpailuun osaavasta työvoimasta. Tavoitteenamme

on olla halutuin työnantaja kaikilla toimialoillemme. Sosiaalisen vastuun piiriin kuuluvat oman henkilöstömme lisäksi alihankkijat ja palveluntarjoajat. Meillä on vastuu myös tuotteistamme ja palveluistamme asiakkaitamme kohtaan.

Vastuuta ympäristöstä kannamme tarjoamalla palveluja erityisesti energiatehokkuuden parantamiseen. Lisäksi minimoimme oman ja alihankkijoidemme toiminnan ympäristöhaitat edistämällä tehokasta materiaalien käyttöä ja oikeanlaista jätteiden käsittelyä.

YIT:n vastuullisen
yritystoiminnan periaatteet

1. Toimintamme on sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristön kannalta kestävä.
2. Vastuullisuus on osa päivittäistä liike-toimintaamme kaikilla tasoilla.
3. Vastuullisuutemme tuottaa hyötyä ja hyvinvointia.

Vastuullisen yritystoiminnan periaatteet ovat kokonaisuudessaan YIT:n internet-sivuilla

→ www.yit.fi – Perustietoa YIT:stä – Vastuullinen yritystoiminta



Yritysvastuun mittarit

Tavoitteet	Keinot ja käytännöt	Mittarit	Toteutuma 2009 (2008)
Taloudellinen vastuu			
- Kannattava kasvu ja toiminnan pitkäjänteinen kehittäminen - Taloudellinen, sosiaalinen ja ympäristövastuu tukevat toisiaan	- Yhtiön strateginen päätavoite on kannattava kasvu - Taloudellisille tunnusluvuille on asetettu strategiset tavoitetasot - Hyvä tulos reilulla pelillä: Pitkäjänteinen toiminta edellyttää henkilöstön hyvinvoinnin ja ympäristön huomioimista	- Liikevaihdon keskimääräinen vuosikasvu - Operatiivinen kassavirta - Sijoitetun pääoman tuotto - Omavaraisuusaste - Osingonjako - Suorat taloudelliset vaikutukset sidosryhmille	- Liikevaihto 3 452,4 milj. e (3 939,7 Me), muutos -12 % (+6 %) - Operatiivinen kassavirta 211,4 milj. e (-19,4 Me) - Sijoitetun pääoman tuotto 10,9 % (17,5 %) - Omavaraisuusaste 33,8 % (30,7 %) - Hallituksen osinkoehdotus: osingonjako 0,40 euroa osakkeelta (0,50 e). Osingonjakosuhde 74,9 % (47,6 %)
Sosiaalinen vastuu			
- Tavoitteena on olla halutuin työnantaja kaikilla YIT:n toimialoilla - Henkilöstön fyysinen ja henkinen hyvinvointi - Ei lainvastaista toimintaa - Osallistuminen yhteiskunnalliseen keskusteluun ja kehityshankkeisiin - Vastuu tuotteista ja palveluista	- Mielenkiintoiset työtehtävät, ammattitaidon kehittäminen, tehtäväkierto ja uralla eteneminen - Kannustava johtamiskulttuuri, kilpailukykyiset edut, osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet - Panostaminen työturvallisuuteen ja -terveyteen - Henkilöstön tasavertainen kohtelu - Pitkien työsuhteiden arvostus - Työsopimuksien ja työehtojen noudattaminen - Harmaan työvoiman, lapsityövoiman tai pakkotyön käyttöä, kartelleja, kilpailun rajoittamista tai lahjontaa ei sallita - Kestitseminen on kohtuullista ja sponsorointi vastuullista - Asiakastyytyväisyys	- Henkilöstön määrä - Työntekijöiden ja toimihenkilöiden osuus henkilöstöstä - Miesten ja naisten osuus henkilöstöstä - Henkilöstötutkimuksen tulokset - Työmaiden turvallisuustaso - Asiakastyytyväisyys: tutkimukset yksikkötasolla	- Henkilöstön määrä vuoden lopussa 23 480 (25 784) 67 % (67 %) työntekijöitä ja 33 % (33 %) toimihenkilöitä - Miehiä 89 % (89 %) ja naisia 11 % (11 %) - Henkilöstötutkimuksessa tyytyväisyys yli pitkäaikaisen keskiarvon ja oli 3,75 (3,84) - Vuosi 2009 oli työturvallisuuden teemavuosi
Ympäristövastuu			
- Luonnon sekä kulttuuri- ja elinympäristön kunnioittaminen - Energiatehokkuus - Luonnonvarojen ekotehokas käyttö - Tuotteiden elinkaaren hallinta ja jätteen asianmukainen käsittely - Ympäristövahinkojen ehkäisy	- Kehitämme ratkaisujemme ja palvelujemme energiatehokkuutta - Huomioimme hankkeissa koko elinkaaren - Tarjoamme palveluja pilaantuneiden maaperien puhdistukseen, kaatopaikkojen rakentamiseen, maa-ainesten kierrätykseen sekä teollisuuden sivutuotteiden hyötykäyttöön - Pyrimme minimoimaan oman toimintamme ympäristövaikutuksia - Pyrimme ehkäisemään ympäristövahinkoja riskienhallinnalla	- Energiansäästöhankeet - Elinkaarihankeet - Muut ympäristöhankeet - Sähkönkulutus - Polttoainekulutus	- Toteutimme vuonna 2009 useita energiansäästöhankeita ja elinkaarihankeita useissa toimintamaissamme - Ensimmäisen matalaenergiatoimiston rakentaminen alkoi Järvenpäässä

TALOUELLINEN VASTUU

Kannattavasta toiminnasta hyvinvointia sidosryhmille

Toiminnastamme on taloudellisia vaikutuksia mm. asiakkaille, tavarantoimittajille ja palveluntarjoajille, henkilöstölle, osakkeenomistajille sekä julkiselle sektorille. Hyvä taloudellinen tulos luo perustan myös sosiaaliselle vastuulle ja ympäristövastuulle.

Asiakkaat arvostivat luotettavuuttamme

Vuonna 2009 liikevaihtomme oli 3 452,4 milj. euroa. Kaiken toimintamme lähtökohtana ovat asiakkaiden tarpeet, joiden perusteella hankkeet suunnitellaan ja kehitetään. Toimintaamme ohjaavia periaatteita ovat saumaton yhteistyö asiakkaidemme kanssa, lupausten mukaiset toimitukset sekä vastuu ratkaisujemme ja palveluidemme laadusta. Tarjoamme asiakkaillemme kokonaisvaltaista palvelua, joka kattaa koko kiinteistön elinkaaren. Toimintamme maantieteellinen laajuus antaa meille mahdollisuuden kehittää jatkuvasti omia, uusia ratkaisuja ja palveluja. Asiakkaamme, olivat he sitten yksityisiä asunnon ostajia, toimitilojen käyttäjiä tai teollisuuden yrityksiä, voivat luottaa, että lunastamme sen minkä lupaamme. Vuonna 2009 luotettava maineemme tuki asuntomyyntiämme erityisesti Venäjällä.

Hankinnat pienenivät edellisvuodesta

Vuonna 2009 ostimme aineita ja tarvikkeita 879,6 milj. eurolla ja palveluja 740,6 milj. eurolla. Taloudellinen vakautemme on tärkeää toimittajillemme: heidän toimeentulonsa ja liiketoimintamahdollisuutensa riippuvat osin myös meistä. Teemme pitkäjänteistä yhteistyötä valittujen kumppaneiden kanssa. Sitoudumme noudattamaan sopimuksia ja kehitämme toimintaa yhdessä toimittajien kanssa. Hankintojemme kehittämisen painopiste on kansainvälisissä hankinnoissa. Konsernina maailmanlaajuisesti tehdyt hankinnat, sen sijaan, että yksittäiset toiminnot tekisivät hankinnat paikallisesti, on selvästi kustannustehokkaampaa.

Palkat ja eläkekulut noin miljardi euroa

Palveluksessamme oli vuoden aikana keskimäärin 24 497 henkilöä. Heidän palkkansa ja palkkionsa olivat 904,9 milj. euroa. Eläkekulujen määrä oli 96,8 milj. euroa. Valtaosa konsernin toimihenkilöistä kuului tulospalkkiojärjestelmän piiriin. Lisäksi yhtiössämme on johdolle ja avainhenkilöille pitkäaikainen kannustinjärjestelmä, vuoden 2006 optio-järjestelmä, jonka piiriin kuului vuonna 2009 noin 350 avainhenkilöä.

Sijoittajat hyötyivät kurssikehityksestä

Vuonna 2009 YIT:n osakkeen kurssi kasvoi 216 prosenttia. Osakkeen hinta oli korkeimmillaan 14,49 euroa ja alhaisimmillaan 4,31 euroa. Osakkeen keskimääräinen kurssi oli 8,52 euroa. Yhtiön markkina-arvo oli 1 807,4 milj. euroa vuoden lopussa. Osakkeenomistajiemme määrä oli vuoden lopussa 29 678. Vuonna 2009 maksoimme vuoden 2008 tuloksen perusteella omistajille osinkoa 63,4 milj. euroa. Korot ja muut rahoituskulut olivat 34,7 milj. euroa.

Tuloverot laskivat

Tuloveroina julkisen sektorin saama osuus YIT:n toiminnasta oli 42,8 milj. euroa.

Verotulojen lisäksi edistämme yhteiskunnan hyvinvointia omalla liiketoiminnallamme: rakentamalla, kehittämällä ja ylläpitämällä hyvää elinympäristöä ja toimivaa infrastruktuuria. Hyvään yrityskansalaisuuteen kuuluu myös lakien ja säännösten noudattaminen sekä osallistuminen yhteiskunnalliseen keskusteluun ja kehitystyöhön viranomaisten ja järjestöjen kanssa.

Suorat taloudelliset vaikutukset

SOSIAALINEN VASTUU

Menestyksemme on kiinni henkilöstöstämme

Henkilövaltaisena yhtiönä haluamme varmistaa sekä nykyisen että tulevan henkilöstömme viihtyvyyden, kehittymisen, terveyden ja työturvallisuuden. Vuonna 2009 maailmantalouden tilanne rasitti myös YIT:tä. Vaikeasta tilanteesta huolimatta henkilöstömme työtyytyväisyys säilyi kuitenkin hyvällä tasolla. Kohdistimme katseemme myös tapaturmien vähentämiseen.

Noin 23 500 YIT:läistä 14 maassa

Vuoden 2009 lopussa konsernin palveluksessa oli 23 480 henkilöä (25 784). Suomessa heistä työskenteli 39 prosenttia, muissa Pohjoismaissa 37 prosenttia, Venäjällä 11 prosenttia, Keski-Euroopassa 9 prosenttia ja Baltian maissa 4 prosenttia. Suomessa YIT on yksi maan suurimmista työnantajista.

Maailmantalouden tilanne heikkeni vahvasti vuoden 2008 ja vuoden 2009 alussa, emmekä mekään välttyneet turbulenssin vaikutuksilta. Henkilöstömäärämme pieneni kaikilla toimialoilla. Suhteellisesti eniten henkilöstömäärä väheni Baltian maissa ja Venäjällä. Valitettavasti emme välttyneet irtisanomisilta. Yleisen markkinatilanteen heikkenemisen johdosta noin 1 200 henkilön työsuhteen päättymisestä sovittiin konsernissa vuoden 2008 loppupuolella. Vuoden 2009 aikana YIT:ssä sovittiin yhteensä noin 1 200 henkilön työsuhteen päättymisestä. Lisäksi konsernissa on käytetty lomautuksia henkilöstömäärän sopeuttamisessa.

Työtyytyväisyys säilyi hyvänä

Vaikeasta tilanteesta huolimatta henkilöstömme työtyytyväisyys säilyi kuitenkin hyvällä tasolla vuonna 2009. Vuosittaisessa henkilöstötutkimuksessa työtyytyväisyys sai kokonaisarvosanaksi 3,75 (3,84) asteikolla 1–5, mikä oli yli pitkäaikaisen keskiarvon (vuosien 2000–2009 keskiarvo 3,58). Vuonna 2009 vastausprosentti oli 71 (2008: 60).

Työtyytyväisyyden kehitys on ollut myönteistä pitkällä aikavälillä. Vuonna 2009 henkilöstötutki-

muksen tulokset osoittivat, että työhyvinvointi on lisääntynyt ja tasa-arvo edistynyt. YIT:läiset arvostavat työkalureiteita ja ovat tyytyväisiä omaan työyhteisöönsä. Työssä motivoiviksi tekijöiksi koettiin mielenkiintoiset työtehtävät sekä vastuu ja itsenäiset työtehtävät. Kehittämiskohteita olivat esimerkiksi työn kannustavuus, esimiestyö ja yhteistyö yksiköiden välillä. Esimiesten vahvuksina pidettiin hyviä suhteita ja luottamusta alaisiin sekä oikeudenmukaista kohtelua.

Esimiestyö ja johtaminen päätettiin tulosten perusteella nostaa keskeiseksi kehittämistyön kohteeksi. Työtyytyväisyys työturvallisuuteen liittyviin asioihin, erityisesti omaan tiedon tasoon ja ohjeiden tuntemiseen, säilyi hyvällä tasolla. Esimiehiltä toivottiin kuitenkin enemmän aktiivisuutta työturvallisuusasioissa.

Osaaminen lisää kilpailukykyä

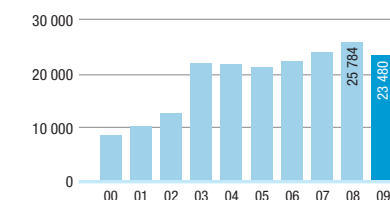
Oman ammattitaidon hyödyntäminen ja kehittäminen sekä vaikutusmahdollisuudet ovat työtyytyväisyyden perustekijöitä. Tarjoamme kehittämismahdollisuuksia yhtiön sisäisillä ja ulkopuolisilla valmennuksilla, ammattitutkintokoulutuksilla sekä jatko-opiskeluun kannustamalla. Tarjoamme mahdollisuuksia ammatilliseen kehittymiseen, osaamisen laajentamiseen työssä oppimalla sekä uralla etenemiseen aktiivisen tehtäväkierron kautta. Viime vuosien aikana merkittävät yksikköjohtoon ja organisaatorakenteen uudistukset on toteutettu pääosin sisäisillä siirroilla.



Ammattikisoista intoa ja lisäosaamista

YIT:läiset nuoret, Ville Rämö (Suomi) sekä Dimitri Hansen ja Krister Haugen (Norja) osallistuivat menestyksekkäästi Kanadassa pidettyihin nuorten ammattitaidon MM-kisoihin tuomalla mukanaan kultaa ja kunniaa. Erilaiset taitokilpailut ja niistä saadut kokemukset vahvistavat ammattitaitoa, kannustavat työssä oppimiseen ja motivoivat itsensä kehittämiseen.

Henkilöstö vuoden lopussa



Harjoittelupaikasta uralle

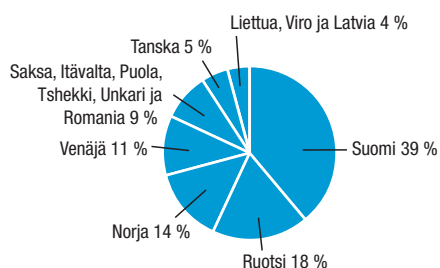
Kehitämme kaikissa toimintamaissamme ammatillisia tutkintoja yhdessä oppilaitosten kanssa vastaamaan työelämän tarpeita. YIT:n tavoitteena on olla toimialojensa halutuin työnantaja. Teemme yhteistyötä paikallisten oppilaitosten kanssa ja tarjoamme opiskelijoille mahdollisuuksia työssäoppimiseen. Harjoittelun kautta moni opiskelija on päätenyt pitkälle työuralle YIT:lle.

Tulos- ja kehityskeskusteluissa sovitaan tavoitteet

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

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

Henkilöstö maittain



Yhteistyötä neuvottelukunnissa

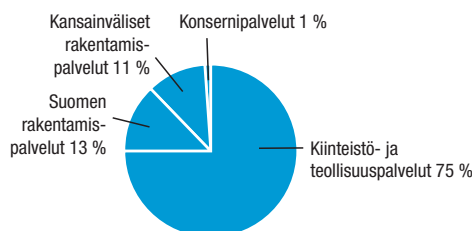
Henkilöstöllämme on mahdollisuus vaikuttaa työhönsä ja päätöksiin, jotka koskevat heidän työtään, työolojaan ja asemaansa yhtiössä tulos- ja kehityskeskusteluissa sekä yhteistoimintaneuvottelukunnissa. Kannustamme henkilöstöä aloitteiden tekemiseen ja maksamme toiminnan kehittämiseen johtaneista aloitteista rahallisia palkkioita. Toiminnan kehittämiseksi ja vuorovaikutuksen tehostamiseksi liiketoimintaryhmien johtoryhmissä on henkilöstön hallintoedustus.

YIT:n eurooppalainen yritysneuvosto (YIT EWC) on henkilöstön ja konsernijohdon yhteistoimintaelin. Sen tavoitteena on edistää yhteistoimintaa, avointa tiedonkulkua ja mielipiteiden vaihtoa konsernin johdon ja henkilöstön välillä sekä henkilöstön kesken Euroopan tasolla. Yritysneuvoston kokouksissa keskustellaan muun muassa konsernin taloudellisesta tilanteesta, työllisyysilanteesta, investoinneista, huomattavista organisaatioon liittyvistä muutoksista, ympäristö- ja laatuasioista sekä henkilöstöpolitiikasta.

Terveyt ja turvallisuus kaiken lähtökohta

Työterveyshuolto on järjestetty YIT:ssä maittain ja henkilöstön terveydentilaa seurataan paikallisesti. Työterveyshuoltopalveluiden tehtävänä on vahvistaa työkykyä ja -hyvinvointia. Työkykyä

Henkilöstö toimialoittain



Vastuuta ja liikkumavaraa

”Tarina alkoi vuona 1993, kun olin 22-vuotias, ja minut palkattiin puolipäiväisenä työntekijänä ainoaksi YIT:n työntekijäksi Gotlantiin. Noista ajoista YIT on kasvanut ja laajentunut. Nykyään vastaan kaikista kiinteistöteknisistä palveluista Gotlannissa. Pitkäkestoisin palvelusopimuksemme on tällä hetkellä 20 vuotta. Työtä on siis luvassa pitkälle tulevaisuuteen.

Pääasiallisesti työni on suhdetyötä – mielestäni ihmisten väliset suhteet ovat erittäin tärkeitä, koska luottamus rakentuu suhteille. Luottamusta taas tarvitaan niin asiakkaiden kuin työntekijöidenkin kanssa. Uskon, että panostus asiakassuhteisiin on voimistanut luottamusta yhtiötämme kohtaan ja siten myös vahvistanut asiakaskantaamme.

Tiimimme on monipuolinen ja osaava. On tärkeää, että työntekijät ovat oikeissa tiimeissä, sillä muuten he vetävät kukin eri suuntiin. YIT on yrityksenä erinomainen delegoija. Työntekijä saa vastuuta ja liikkumavaraa omalle luovalle ajattelulle ja päätöksenteolle. Ajattelumallimme perustuu siihen, ettei kukaan pärjää yksin. Vaikka oma roolini onkin tärkeä, ilman muita tiimiläisiä se olisi merkityksetön. Tiimitoiminnan on oltava joustavaa, koska tiimi, joka eilen toimi erinomaisesti saattaa huomenna epäonnistua uuden asiakkaan ja uuden ongelman edessä.

Olen huomannut, että YIT:llä kaikki on mahdollista. Jos sinulla on hyvä idea, jonka saat perusteltua johdolle, niin ideallesi todennäköisesti näytetään vihreää valoa.”

Anders Buskas, aluepäällikkö, Kiinteistötekniset palvelut, Ruotsi

ylläpitävällä toiminnalla pyritään ennaltaehkäisemään työtapaturmia ja erityisesti tuki- ja liikuntaelinten sairauksia.

Tavoitteenamme on tapaturmaton työyhteisö. Pyrimme vähentämään työtapaturmia varmistamalla, että työympäristö on turvallinen sekä panostamalla turvallisuuskoulutukseen. Turvallisuusriskien hallinta alkaa jo projektien suunnitteluvaiheessa, kun riskikartoitusten perusteella tehdään turvallisuussuunnitelmat. Työntekijät perehdytetään turvallisuusnäkökohtiin ja -riskeihin kaikilla työmailla.

Kaikkien YIT:n toimintamaiden rakennustyömailla on käytössä yhtenäinen työturvallisuustason seuranta- ja kehittämisjärjestelmä sekä yhtenäiset turvallisuustavoitteet. Teemme työmailla viikoittaiset turvallisuustasomittaukset, joissa arvioimme muun muassa putoamissuojauksia, sähkölaitteita ja työskentelytapoja.

2009 oli työturvallisuuden teemavuosi

Vuosi 2009 oli YIT:llä työturvallisuuden teemavuosi. Tavoitteena oli pienentää tapaturmataajuutta 25 prosenttia vuoden 2008 taajuudesta. Tapaturmataajuus on työssä sattuneiden, vähintään yhden päivän poissaolon aiheuttaneiden tapaturmien määrä miljoonaa tehtyä työtuntia kohden.

Otimme käyttöön yhteiset pelisäännöt työturvallisuuden parantamiseksi ja tapaturmien vähentämiseksi:

- Työturvallisuuden laiminlyönteihin puututaan välittömästi.
- Kohteisiin tehdään turvallisuussuunnitelmat, joita edellytetään myös kaikilta yhteistyökumppaneiltamme ja aliurakoitsijoilta.
- Henkilökohtaisia suojaimia käytetään ohjeiden mukaisesti.

Olemme sopineet, että kaikista tapaturmista ilmoitetaan heti henkilökohtaisesti eteenpäin, ja että tapaturmatapaukset tulee tutkia kolmen työpäivän kuluessa tapahtuneesta. Vakavat tapaturmat ilmoitetaan heti myös toimialajohtajalle ja turvallisuuspäällikölle. Työturvallisuusasioita käsitellään myös säännöllisesti johtoryhmissä.

Vuonna 2009 järjestimme eri liiketoimintaluokillamme mm. työturvallisuuskorttikoulutusta asiakaskohteissa työskenteleville sekä erilaisia erityisalan työturvallisuuskoulutuksia kuten tuli-, sähkötyöturvallisuus-, asbestipassikoulutusta ja ensiapukursseja.

Tiedollisten valmiuksien ohella keskeistä työturvallisuuden edistämiseksi oli asenteisiin vaikuttaminen. Työturvallisuusohjeet ja parhaat käytännöt nostettiin esiin konsernin intranetissa, jossa myös tapaturmataajuutta seurattiin kuukausittain.

YIT koetaan tasa-arvoiseksi työpaikaksi

Konsernin tasa-arvosuunnitelma edellyttää, että jokaista YIT:läistä kohdellaan työssään tasa-arvoisesti sukupuolestaan, iästään ja syntyperästään riippumatta. Edistämme henkilöstömme tasavertaista kohtelua mm. uralla etenemisessä ja palkkauksessa sekä koulutusmahdollisuuksien tarjoamisessa. Tavoitteena on ehkäistä työpaikkakiusaamista sekä häirintää ja syrjintää.

Henkilöstötutkimuksen mukaan YIT koetaan tasa-arvoiseksi työpaikaksi. YIT:n toimialat ovat kuitenkin perinteisesti hyvin miesvaltaisia. Vuonna 2009 henkilöstöstä 89 prosenttia oli miehiä ja 11 prosenttia naisia (vuonna 2008: 89 % ja 11 %).

► ISO 9001 -sertifioitu toiminta 80 % konsernin liikevaihdosta

Vastuuta myös asiakkaista ja alihankkijoista

Sosiaalisen vastuun piiriin kuuluvat oman henkilöstömme lisäksi alihankkijat ja palveluntarjoajat. Meillä on vastuu myös tuotteistamme ja palveluistamme asiakkaitamme kohtaan.

YIT vastaa työmaillaan myös alihankkijoidensa toiminnasta. Ohjeistamme yhteistyökumppanimme toimimaan YIT:ssä käytössä olevien periaatteiden ja työturvallisuusmääräysten mukaisesti. Emme salli harmaan työvoiman käyttöä missään tuotantoketjun osassa, sillä se estää terveen kilpailun ja pienentää yhteiskunnan saamia verotuloja. Harmaa työvoima ei myöskään ole vakuutusten piirissä.

Edellytämme, että kaikki YIT:n toimittajat noudattavat YK:n lasten oikeuksien sopimusta ja ILO:n yleissopimuksia 138 ja 182. Niiden mukaan alle 15-vuotiaat lapset (kehitysmaissa alle 14-vuotiaat) eivät saa tehdä työtä, joka voi olla vahingoksi heidän terveydelleen tai koulutukselleen. Sekä toimittajien että niiden alihankkijoiden on noudatettava näitä vaatimuksia koko toimittajaketjussa aina alkuperämaahan asti.

Kannamme vastuuta tuotteidemme ja toimintamme laadusta asiakkaitamme kohtaan. Tavoitteenamme on parantaa tuotteidemme ja palvelujemme laatua, omien prosessien ja tuotanto- ja toimittajaketjun hallintaa sekä asiakastytytyväisyyttä. Panostamme jatkuvasti palvelukulttuurin kehittämiseen. Kehitämme tuotteidemme ja palveluidemme laatua mm. mittaamalla ja seuraamalla laatua, puuttamalla laatupoikkeamiin sekä hyödyntämällä asiakastutkimusten tuloksia, sisäisiä arviointoja ja johdon katselmuksia.

Teemme asiakastytytyväisyytutkimuksia projekti- ja prosessikohtaisesti. Systemaattisessa laadun kehittämisessä hyödynnämme laatujärjestelmiä. ISO 9001-standardin mukaisesti sertifioidut laatu- järjestelmät kattavat 80 prosenttia konsernin toiminnasta.



YMPÄRISTÖVASTUU

Viisas liiketoiminta vihertää

Ympäristöasiat ovat YIT:lle tärkeitä sekä toimintamme ympäristövaikutusten että tarjoamiemme ympäristöratkaisujen näkökulmasta. Parannamme energiatehokkuutta sekä omissa että asiakkaidemme prosesseissa ja kiinteistöissä.

Tarkka ja tehokas energiankäyttö on kiinteä osa kaikkia palveluitamme. Olemme energiatehokaiden kotien, toimitilojen, teollisuuden sekä infran ratkaisujen ja palvelujen kehittäjä. Energiatehokkuutta parantavat ratkaisumme kuluttavat vähemmän energiaa kuin viranomaisvaatimukset vaativat. Edistämme rakennetun ympäristön kestävää kehitystä myös olemalla mukana kansainvälisessä Green Building Council -verkostossa sen maakohtaisten työryhmien kautta.

Säädöillä säästöjä

Energiasäästöjä voidaan saavuttaa sekä oikeanlaisella rakentamisella että toimivilla kiinteistöt teknisillä

järjestelmillä. Valtaosa rakennusten energiankulutuksesta syntyy niiden käytön aikana. Yksinkertaisimmillaan säästö lähtee nykyisten kiinteistöt teknisien järjestelmien käytön järjeistämistä: energiankulutusta pystytään usein vähentämään jo laitteiden oikeilla säädöillä. Tutkimusten mukaan taloteknisin ratkaisuin voidaan vaikuttaa 60 prosenttiin energiahävikistä. Esimerkiksi lämmöntalteenotolla, tarpeen mukaisella ilmastoinnilla, valaistuksen ohjauksella ja kerrostalojen huoneistokohtaisella veden ja lämmön kulutuksen mittauksella pystytään vähentämään ja tehostamaan energiankäyttöä. Autamme asiakastamme valitsemaan mahdollisimman energiatehokkaita kiinteistöt teknis-

automaattioratkaisut sekä uusiin että vanhoihin kiinteistöihin.

Elinkaarihankkeissa, kuten ESCO (Energy Service Company) ja EPC (Energy Performance Contracting) -energiasäästöhankkeissa YIT ottaa vastuun kiinteistöjen ylläpidosta sekä energian- ja vedenkulutuksesta jopa kymmeniksi vuosiksi. Usein energiaa säästävät investoinnit toteutetaan siten, että asiakas ei maksa mitään lisää. Investointi voidaan rahoittaa sen myötä syntyvillä säästöillä.

Energianeroja koteja ja toimistoja

Oikeanlaisen kiinteistöt tekniikan ohella energiatehokkuutta voidaan edistää myös oikeanlaisella



YIT haluaa lisätä ympäröivän yhteiskunnan hyvinvointia tuemalla valittuja voittoja tavoittelemattomia yhteisöjä. Vuonna 2009 kohdistimme taloudellisen tukemme erityisesti puhtaan ympäristön edistämiseen. Olimme mm. mukana Puhdas Itämeri -hankkeessa, joka puuttuu Itämeren alueen rehevöitymiseen tehostamalla fosforinpoistoa Itämeren kaupunkien jätevesistä. Taloudellisen tuen lisäksi olemme olleet mukana rakentamassa Pietarin suurinta jätevedenpuhdistamoa, joka käsittelee noin puolet Pietarin kaupungin jätevesistä. Hankkeessa jätevedenpuhdistamo modernisoitiin ja käyttöön otettiin tehokas fosforinpoistomenetelmä. Tehostetun fosforinpoiston on arvioitu vähentävän tulevana vuosina noin kymmenesosan koko Suomenlahden fosforikuormituksesta.

Lisää Puhdas Itämeri -hankkeesta → www.puhdasitameri.fi

rakentamisella: mm. hyvällä lämmöneristyksellä, ikkunaratkaisulla ja rakennuksen oikeanlaisella suuntauksella. Teimme vuonna 2008 päätöksen rakentaa kaikki uudet YIT Kodit Suomessa matalaenergiataloiksi. Energianeroissa kodeissa rakennuksen yhteenlaskettu lämpöhäviö on jopa 15 prosenttia pienempi kuin tiukentuneet, vuonna 2010 voimaan astuvat määräykset edellyttävät.

Energianero koti merkitsee parempaa asumismukavuutta: vedottomuutta, tasaista lämpötilaa ja raikasta ilmaa. Energianero suunnitellaan energialla säästäväksi ja se varustetaan tekniikalla, joka kannustaa seuraamaan ja vähentämään oman talouden energiankulutusta. Se on myös edullisempi asua, sillä se suunnitellaan aina edulliseen ja ympäristöystävälliseen lämmitysmuotoon, esim. kauko-, maa- tai kalliolämpöön.

Matalaenergiakoti sai syksyllä 2009 seurata matalaenergiatoimistosta, kun käynnistimme ensimmäisen Energianero-toimistotalon rakentamisen Järvenpäähän. Jatkossa kaikki toimitomme rakennetaan energialla säästäviksi.

Lisätietoa → www.yit.fi/energianero

Enemmän kuin sertifikaatit

Energianero-konseptimme on vastauksemme energiatehokkuuden ja ympäristövaikutusten arviointiin kehitettyihin sertifikaatteihin. Suomessa Energianero-ratkaisut toimivat kaikissa toteutamissamme rakennuksissa riippumatta siitä, onko niille haettu esimerkiksi LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) -sertifointia tai ei. Käytämme hankkeissamme sisäistä tarkastusmenettelyä, jossa arvioimme hankkeet kiinteistöjen energiatehokkuuden ja ympäristövaikutusten arviointiin kehitettyjen sertifointiperiaatteiden mukaan. Viranomaisvaatimukset ja normit ovat jo itsessään niin korkealla tasolla, että usein sertifi-

kaattitasot saavutetaan ilman erillistä sertifointia. Olemme myös valmiit hakemaan sertifikaattia, mikäli kohteen tilaaja niin haluaa.

Tehokasta energiankäyttöä teollisuudelle

Voimalaitosten ja tuotantoprosessien modernisointiprojekteilla, muilla muutosinvestoinneilla sekä tehokkaalla kunnossapidolla pystytään merkittävästi parantamaan teollisuuden energia- ja materiaalihokkuutta. YIT on markkinajohtaja teollisuuden energian- ja materiaalinkäytön tehostamisessa Suomessa. Asiakkaiden vuotuinen energiankäyttö on tehostunut yli 300 000 MWh, mikä vastaa noin 15 000 omakotitalon vuotuista energiankulutusta. Hiilidioksidipäästöt ovat pienentyneet noin 100 000 tonnia vuodessa, mikä vastaa noin 30 000 henkilöauton vuosipäästöjä.

Ympäristötekoja kokonaisille alueille

Tarjoamme niin ikään ratkaisuja, joilla voidaan vaikuttaa myös kokonaisten alueiden energiankulutukseen. Raskasta liikennettä, näkyviä jäteastioita ja jätehuollon kustannuksia voidaan vähentää huomattavasti, kun jätteet kuljetetaan keskitetysti maanalaisia putkia pitkin jätetermiinaaleihin. Toisaalla kokonaisten asuinalueiden lämmityksessä voidaan hyödyntää vaikkapa kalliolämpöä.

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

Vastuuta myös oman toiminnan ympäristövaikutuksista

Huomioimme ympäristönäkökohdat materiaalien käytössä ja jätteiden käsittelyssä sekä omassa että

alihankkijoidemme toiminnassa. Kiinteistötekniisten palveluiden toiminnassa käsitellään vaarallisia aineita, kuten jäähdytysaineita, lämmönsiirtonesteitä, öljyjä, liuottimia ja asbestia. Huolehdimme tarkasti siitä, että toimintamme seurauksena syntyneet ongelmatilanteet käsitellään asianmukaisesti.

Teollisuuden palveluissa käsitellään peittaus- happeja, lämmönsiirtonesteitä, öljyjä, liuottimia ja asbestia. Selvitämme kaikkien teollisuushankkei-

den henkilöturvallisuuteen, kemiallisten aineiden käyttöön ja työhyvinvointiin liittyvät riskit. Kaikille toimipisteille on asetettu ympäristötavoitteet.

Rakennustyömailla ympäristöasioiden hallinta, työturvallisuus sekä järjestelmällisyys ja siisteys liittyvät kiinteästi toisiinsa. Materiaalihakka pyrittään minimoimaan, ja jätteet lajitellaan. Tuotantoketjun valvonta ja alihankkijoiden koulutus tukevat myös ympäristötavoitteiden toteutumista.

Tanskan ESCO-hankkeessa

hyödynnetään uusiutuvaa energiaa

Tanskassa YIT auttaa Halsnæs'n kuntaa energiatalouksessa, joiden tuloksena lähes kolmannes kunnan sähkö- että lämmityskustannuksista on mahdollista karsia. Tuntuu säästöä, kun kunnan vuosittaiset energiakustannukset ovat lähes kolme miljoonaa euroa. YIT toimittaa kunnalle ESCO (Energy Service Company) -energiansäästö-hankkeen kokonaistoimituksena, joka on lajissaan maan laajin. Hankkeessa YIT uusii yhteensä 120 kiinteistön kiinteistötekniikkaa, kuten esimerkiksi ilmanvaihtoa, valaistusta ja lämmitystä. Viidenneksen kustannussäästöistä syntyy korvaamalla osa energiantuotannosta uusiutuvalla energialla - aurinkopaneeleilla, tuulivoimalla, maalämmöllä ja biopolttoaineilla. Lisäksi uusitaan kiinteistön rakenteita, kuten esimerkiksi energiasyöppöjä ulkoseiniä, kattoja, ikkunoita ja ovia. Energiankulutukseen vaikutetaan myös kiinteistötekniikan oikeanlaisen käytön edistämällä ja jatkuvalla huollolla.

Hankkeen ensimmäisessä vaiheessa YIT analysoi kiinteistöjen energiankulutuksen ja suunnittelee tarvittavat toimet energian säästämiseksi. Jokaisen rakennuksen energiankulutusta seurataan kuukausittain, ja korjaaviin toimenpiteisiin ryhdytään, jos energiankulutus ylittää tietyt rajat. Kunnalle hanke on riskiton, sillä kustannukset katetaan kymmenen vuoden takuuajana kertyvillä energiansäästöillä. YIT ottaa vastuun energiankulutukselle hankkeessa asetetun tavoitearvon ylityksestä. Tavoitteen alittavasta kulutuksesta saatava hyöty jaetaan asiakkaan kanssa.

→ Lue ESCO-hankkeesta Schwabachin sairaalassa Saksassa s. 22

Tavoitteena avoin ja
läpinäkyvä hallinnointi



HALLINNOINTI JA JOHTAMINEN

Sitoudumme hyvään hallintotapaan noudattamalla lakeja ja säädöksiä sekä toteuttamalla parhaita käytäntöjä.

Noudatamme YIT Oyj:n ja YIT-konsernin hallinnoinnissa Suomen lainsäädäntöä, erityisesti osakeyhtiölakia, kirjanpitolakia ja arvopaperimarkkinalakia. Lisäksi otimme 1.1.2009 käyttöön NASDAQ OMX Helsinki Oy:n (jäljempänä Helsingin pörssi), Keskuskauppakamarin ja Elinkeinoelämän keskusliiton antaman Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin, joka korvasi heinäkuussa 2004 voimaantulleeseen suosituksen listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä. Noudatamme päätöksenteossamme ja hallinnossamme myös Helsingin pörssin sisäpiiriohjetta sekä Keskuskauppakamarin suositusta julkisissa ostotarjouksissa noudatettavista menettelytavoista. YIT:n osake on listattu Helsingin pörssissä vuodesta 1995 alkaen.

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

→ Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodi on luettavissa osoitteessa www.cgfinland.fi

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 hal-

litus katsoo sen tarpeelliseksi tai jos se on lain mukaan pidettävä.

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

- tilinpäätöksen vahvistaminen
- voitonjako
- vastuuvapauden myöntäminen hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
- hallituksen puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja jäsenten valinta sekä heidän palkkionsa
- tilintarkastajien valinta sekä heidän palkkionsa

- yhtiöjärjestyksen muutokset
- osakepääoman muutokseen johtavat päätökset
- omien osakkeiden hankinta ja luovutus
- optio-oikeuksista päättäminen

Yhtiökokouksessa ovat läsnä hallituksen puheenjohtaja, riittävä määrä hallituksen jäseniä, tilintarkastaja ja toimitusjohtaja.

Osakkaiden oikeudet yhtiökokouksessa

Jokaisella YIT:n osakkeenomistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen. Yksi osake vastaa yhtä ääntä yhtiökokouksessa. Päätökset tehdään yleensä yksinkertaisella äänten enemmistöllä.

YIT:n hallinnointi vuonna 2009



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.

Osakkeenomistajalla on oikeus saada yhtiökokoukselle osakeyhtiölain mukaan kuuluva asia käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti

hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

Julkaisemme kokouskutsun viimeistään kolme viikkoa ennen kokousta yhtiön hallituksen päättämässä valtakunnallisessa päivälehdessä. Kutsussa ilmoitetaan kokouksen asialista sekä hallituksen jäseniksi ja tilintarkastajaksi ehdotettavat henkilöt. Kutsu ja tietoa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista julkaistaan myös verkkosivustollamme.

Yhtiökokouksen pöytäkirja äänestystulokseen ja liitteineen on saatavilla viimeistään kahden viikon kuluessa yhtiökokouksesta YIT:n verkkosivuilla.

Hallituksen keskeisimmät tehtävät

Hallitus muun muassa:

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

Vuonna 2009

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 11.3.2009 Helsingissä. Yhtiökokoukseen osallistui henkilökohdaisesti tai valtakirjalla 487 osakkeenomistajaa, jotka edustivat 44 162 540 osaketta ja ääntä, mikä oli noin 35 prosenttia yhtiön äänistä. Kokouksessa olivat läsnä hallituksen jäsenet, lukuun ottamatta uusista jäsenistä Lauri Ratiaa ja vanhoista Teuvo Salmista.

→ Yhtiökokouksen päätökset ovat luettavissa 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. Hallitukseen ei voida valita henkilöä, joka on täyttänyt 68 vuotta. Jäsenten enemmistön on

oltava riippumattomia yhtiöstä. Lisäksi edellytetään, että vähintään kaksi enemmistöön kuuluvaa jäsentä on riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. 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. Äänen mennessä tasan puheenjohtajan ääni ratkaisee.

Toimitusjohtaja osallistuu hallituksen kokouksiin asioiden esittelijänä ja hallintojohtaja hallituksen sihteerinä. Toimitusjohtaja ja hallituksen sihteeri valmistelevat hallituksen puheenjohtajan kanssa kokoukset ja laativat niiden esityslistat. Muut johtoryhmän jäsenet osallistuvat kokouksiin tarvittaessa.

Hallituksen jäsenet arvioivat hallituksen toimintaa vuosittain, ja tulokset otetaan huomioon hallitustyöskentelyssä.

Vuonna 2009

11.3.2009 järjestetty yhtiökokous valitsi YIT:n hallitukseen puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan lisäksi viisi varsinaista jäsentä. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Henrik Ehrnrooth. Varapuheenjohtajaksi valittiin uudelleen Eino Halonen. Uusiksi jäseniksi valittiin Satu Huber ja Lauri Ratia. Reino Hanhinen, Kim Gran ja Antti Herlin jatkoivat hallituksen jäseninä.

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

Hallitus kokoontui 1.1.–31.12.2009 11 kertaa, ja sen jäsenten yhteenlaskettu osallistumisprosentti oli 92 %. Hallitus teki kauden aikana työskentelystään itsearvioinnin.

Hallituksen valiokunnat

Hallituksellamme on kaksi valiokuntaa: tarkastusvaliokunta sekä nimitys- ja palkitsemisvaliokunta. Hallitus valitsee valiokuntien jäsenet ja puheenjohtajat keskuudestaan vuosittaisessa järjestäytymiskokouksessaan. Molemmilla valiokunnilla on kirjalliset työjärjestyksensä, jotka hallitus vahvistaa.

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. Se mm. käsittelee tilinpäätöksen ja välitilinpäätökset ja seuraa lakisääteistä tilintarkastusta. Valiokunta 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 2009

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin 11.3.2009 alkaen Reino Hanhinen ja uusiksi jäseniksi Satu Huber ja Lauri Ratia. Teuvo Salmi- nen ja Eino Halonen olivat valiokunnan jäseninä 11.3.2009 saakka. Valiokunta kokoontui vuoden aikana 5 kertaa, josta 4 kertaa oli uuden va- liokunnan aikana 11.3.2009 jälkeen. Jäsenten osallistumisprosentti oli 91. Valiokunnan sihtee- rinä toimi talousjohtaja Sakari Ahdekivi 20.8. saakka, jonka jälkeen sihteerinä oli hänen seu- raajansa talousjohtaja Timo Lehtinen. Osaan kokouksista osallistuivat myös toimitusjohtaja Juhani Pitkäkoski ja tilintarkastaja Heikki Lassila (PricewaterhouseCoopers Oy).

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta valmistelee hal- lituksen 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 ehdoista. Sen valmisteltavaksi kuuluvat myös

Hallituksen jäsenten osallistuminen kokouksiin	1.1.–31.12.2009
Hallitus	92 %
Tarkastusvaliokunta	91 %
Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta	100 %

1.1.–31.12.2009 hallitus kokoontui 11 kertaa, tarkas- tusvaliokunta 5 kertaa ja nimitys- ja palkitsemisva- liokunta 7 kertaa. 11.3.–31.12.2009 välisenä aikana hallitus kokoontui 10 kertaa, tarkastusvaliokunta 4 kertaa ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunta 4 kertaa.

konsernin tulospalkkiosäännöt ja muu palkka- politiikka.

Valiokunta kokoontuu tarvittaessa ja puheen- johtajan kutsusta. Siihen kuuluu 3-5 jäsentä, jotka tuntevat liiketoiminnan ja toimialojemme lisäksi henkilöstö- ja palkitsemisasiotamme. Edelly- tämme, että enemmistö jäsenistä on yhtiöstä riip- pumattomia. Toimitusjohtaja tai yhtiön muuhun johtoon kuuluva henkilö ei voi olla valiokunnan jäsen. Valiokunnan sihteerinä toimi konsernin hallintojohtaja.

Hallituksen palkkiot ja muut etuudet vuonna 2009

Vuoden 2009 hallitusten jäsenten valintaa ja palkkioita valmisti 28.10.2008 hallituksen ko- kouksessa muodostettu nimitys- ja palkitse- misvaliokunta, jonka puheenjohtajaksi valittiin Reino Hanhinen ja jäseniksi Eino Halonen ja Antti Herlin. Hallitus täydensi valiokuntaa 19.11.2008 nimeämällä siihen Henrik Ehrnroothin hallituksen ulkopuolelta.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta antoi 5.2.2009 ehdotuksensa hallituksen jäsenten valinnasta ja palkkioista vuoden 2009 yhtiökokousta varten.

11.3.2009 pidetty yhtiökokous hyväksyi valio- kunnan ehdotuksen hallituksen palkkioista ilman muutoksia. Yhtiökokous päätti pitää hallituksen kokouspalkkiot ennallaan:

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

Lisäksi päätettiin maksaa kokouspalkkiota 500 euroa jokaiselta hallituksen ja valiokuntien kokouk- selta. Koti- ja ulkomaanmatkoilta päätettiin maksaa päivärahaa valtion matkustussäännön mukaan.

Vuonna 2009 hallituksen jäsenille maksettiin palkkioita yhteensä 374 000 euroa (296 000 e).

→ [Hallituksen palkitsemistiedot henkilöittäin tilinpää- töksen liitetiedoissa sivulla 119](#)

Vuoden 2010 hallituksen jäsenten valintaa valmisteleva valiokunta

Hallitus nimesi järjestäytymiskokouksessaan 11.3.2009 nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan puheenjohtajaksi Henrik Ehrnroothin. Jäseninä jatkoivat Eino Halonen, Antti Herlin ja Reino Hanhinen. Valiokunta kokoontui vuoden 2009 aikana yhteensä 7 kertaa, joista 4 kokousta oli 11.3.2009 jälkeen. Jäsenten yhteenlaskettu osal- listumisprosentti oli 100 %.

Nimitysvaliokunta antoi ehdotuksensa halli- tuksen jäsenten valinnasta ja palkkioista vuoden 2010 yhtiökokousta varten. Nimitys- ja palkitse- misvaliokunta ehdotti, että hallituksen puheen- johtajaksi valitaan uudelleen Henrik Ehrnrooth, varapuheenjohtajaksi Reino Hanhinen, ja jäse- niksi Eino Halonen, Satu Huber, Lauri Ratia, Kim Gran ja Antti Herlin. Hallituksen palkkiot ehdotetaan pidettäväksi samoina kuin ne olivat vuonna 2009.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mu- kaisesti. Hallitus nimittää ja erottaa toimitusjoh- tajan sekä valvoo hänen toimintaansa. Se myös päättää toimitusjohtajan palkasta ja palkkioista ja muista toimitusjohtajan ehdoista.

Toimitusjohtaja huolehtii yhtiön kirjanpidon lain- mukaisuudesta ja varainhoidon luotettavasta jär- jestämisestä. 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 ko-

koontuva johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa toiminnan suunnittelussa ja operatiivisessa joh- tamisessa sekä valmistelee hallituksessa käsi- teltäviä asioita. Se mm. valmistelee konsernin strategista suunnittelua ja vuosisuunnittelua, valvoo suunnitelmien toteutumista ja taloudel- lista raportointia sekä valmistelee merkittäviä investointeja ja yrityskauppoja. Konsernin sisäi- sen yhteistoiminnan kehittäminen ja yhteisten kehityshankkeiden edistäminen kuuluu johtoryh- män keskeisiin tehtäviin. Johtoryhmän tekemistä päätöksistä vastaa toimitusjohtaja. Johtoryhmän jäsenten tehtävänä on toteuttaa päätökset omalla vastuualueellaan.

Muutoksia johtoryhmässä vuonna 2009

YIT-konsernin toimialajakoa ja johtoryhmän ko- koonpanoa muutettiin vuoden 2009 alusta al- kaen. Kiinteistötekniset palvelut ja Teollisuuden palvelut yhdistettiin uudeksi Kiinteistö- ja teolli- suuspalvelut -toimialaksi. Konsernin kaksi muuta toimialaa olivat Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut.

YIT-konsernin johtoryhmän muodostivat 1.1.2009 YIT Oyj:n toimitusjohtaja ja Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan johtaja Juhani Pitkäkoski, YIT Oyj:n varatoimitusjohtaja ja Kan- sainväliset rakentamispalvelut -toimialan johtaja Kari Kauniskangas, Suomen rakentamispalvelut -toimialan johtaja Tero Kiviniemi, kiinteistötek- niikan kehittämisestä vastaava Norjan yhtiön toimitusjohtaja Arne Malonæs, teollisuuden pal- velujen johtaja Pekka Frantti, talousjohtaja Sakari Ahdekivi, henkilöstöjohtaja Christel Berghäll, liiketoiminnan kehitysjohtaja Sakari Toikkanen sekä sihteerinä hallintojohtaja Antero Saarilahti.

Christel Berghäll siirtyi pois YIT:n palveluksesta 30.4.2009 ja YIT:n konsernitason henkilöstöasiat liitettiin hallintojohtaja Antero Saarialahden vas-

tuualueeseen. Muutoksen yhteydessä henkilöstöasioiden painopistettä siirrettiin aikaisempaa selvemmin YIT:n toimialojen vastuulle.

Arne Malonæs nimitettiin 20.8. YIT Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan johtajaksi Juhani Pitkäkosken keskittyttyä YIT Oyj:n toimitusjohtajan tehtävään. Timo Lehtinen nimitettiin 20.8. YIT-konsernin talousjohtajaksi ja konsernin johtoryhmän jäseneksi Sakari Ahdekiven siirryttyä pois YIT:n palveluksesta syyskuun alussa. Teollisuuden palvelujen johtaja Pekka Frantti siirtyi vuoden lopussa pois YIT:n palveluksesta.

Johtoryhmämme kokoontui vuoden aikana 12 kertaa.

Johdon palkitsemisjärjestelmät

Konsernin johtoryhmän palkitseminen koostuu kiinteästä peruspalkasta, vuosittaisesta tulospalkkiosta sekä pitkävaikutteisista kannustinjärjestelmistä kuten eläke-etuuksista ja optiojärjestelmästä.

Hallitus päättää toimitusjohtajan ja muiden konsernin avainhenkilöiden palkitsemisesta ja muista toimisuhteiden ehdoista nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan esityksen pohjalta. Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta valmistelee hallitukselle yhtiön palkitsemisjärjestelmiä ja henkilöstöpolitiikkaa koskevia asioita. Hallitus vahvistaa kannustinjärjestelmien ehdot, kuten vuosittain tulospalkkiosäännöt, joiden mukaan palkkiot maksetaan.

Tulospalkkion suuruus riippuu henkilökohdaisten avaintulosten ohella koko konsernin ja yksikön taloudellisesta tuloksesta. Toimitusjohtajan ja johtoryhmän vuosittainen tulospalkkio voi olla korkeintaan 50–60 % heidän vuosittaisesta verotettavasta palkastaan ennen tulospalkkiota. Konsernissa noudatetaan ”yksi yli yhden” -periaatetta, jonka mukaisesti kaikki nimitykset sekä

niihin liittyvät palkkaus- ja muut ehdot vaativat nimittävän henkilön esimiehen hyväksynnän.

Osake- ja optio-omistus

YIT:llä on yksi voimassaoleva pitkävaikutteinen kannustinjärjestelmä, vuoden 2006 optio-ohjelma. Optio-ohjelman tarkoituksena on palkita ja sitouttaa johto konsernin tavoitteisiin sekä lisätä johdon motivaatiota toimia yhtiön ja sen osakkeenomistajien edun mukaisesti. Optio-oikeuksien liikkeeseen laskusta ja ehdoista päättää yhtiökokous. Hallitus päättää vuosittain optioiden jakamisesta näiden ehtojen perusteella.

Kevään 2006 yhtiökokous antoi merkittävästi vastikkeetta yhteensä enintään 300 000 K, 900 000 L, 900 000 M ja 900 000 N optio-oikeutta. Vuonna 2009 osakkeita voitiin merkitä 1.4.–20.11. välisenä aikana vuonna 2006 lasketujen M- ja N-optio-oikeuksien perusteella. Ohjelmassa oli mukana toimitusjohtaja, tämän sijainen sekä muut konsernin johto- ja avainhenkilöt, yhteensä noin 350 henkeä. YIT:n hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen omistivat 31.12.2009 yhteensä 15 687 970 (2008: 837 950) YIT:n osaketta, mikä vastasi 12 % (0,7) yhtiön osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä. YIT:n toimitusjohtajalla ja toimitusjohtajan sijaisella oli 31.12.2009 yhteensä 5 040 kappaletta N-optioita.

→ [Lisätietoja kannustinjärjestelmästä sivulla 127](#)

Toimitusjohtajan palkitseminen

Toimitusjohtaja Juhani Pitkäkoskelle maksettu tulospalkkio on sidoksissa konsernin taloudelliseen tulokseen ja hallituksen asettamiin henkilökohtaisiin avaintuloksiin. Rahapalkan lisäksi hänen etuihinsa kuuluu työsuhteauto ja ateriatu.

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen toimitusjohtajan mukainen eläkeikä on 62 vuotta. Eläke on 60 % Suomen eläkelakien mukaan lasketusta eläkepalkasta. Lisäksi yhdellä konsernin johtoryhmän jäsenistä sopimuksen mukainen vanhuuseläkeikä oli 62 vuotta. 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 palkankorotus vuonna 2009 oli 13 prosenttia. Vuonna 2009 maksettu tulospalkkio vastasi noin 3 kuukauden säännöllistä kuukausiansiota. Toimitusjohtaja merkitsi vuoden aikana 2 880 N-optiota.

Sisäinen valvonta

Yhtiössämme on liiketoiminnan tehokkaan seurannan edellyttämät raportointijärjestelmät. Ylin vastuu kirjanpidon asianmukaisesta järjestämisestä ja varainhoidon valvonnasta kuuluu hallitukselle. Toiminnan asianmukaisuutta valvoo YIT:n johdon lisäksi hallituksen tarkas-

tusvaliokunta, joka arvioi sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan riittävyyttä ja asianmukaisuutta. Konsernin toimitusjohtaja vastaa siitä, että kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavasti järjestetty. Konsernin laskentaosasto vastaa konsernin laskenta- ja raportointikäytännöistä. Se antaa ohjeet tilinpäätöksen ja välitilinpäätösten laadinnasta sekä laatii konsernitiilinpäätöksen. Rahoitusosasto hoitaa keskitetysti konsernin varainhankinnan ja -hallinnan ja vastaa korko- ja valuuttakurssiriskin hallinnasta.

Liiketoiminta on organisoitu toimialoille, joiden johtajat raportoivat konsernin toimitusjohtajalle. Toimialojen talousjohtajat valvovat, että raportointi toimialojen sisällä on konsernijohtoon antamien ohjeiden mukaisesta.

Toimialojen johtoryhmät kokoontuvat yleensä kuukausittain. Toimialojen raportointi ja valvonta perustuvat puolivuositteittain tehtäviin budjetteihin sekä kuukausittaiseen konsernin johtoryhmälle tehtävään tulosraportointiin.

Yksittäisen toimihenkilön tulostavoitteiden toteutumista valvotaan tulosjohtamisjärjestelmän avulla. Henkilöstöosasto ohjaa ja valvoo konsernissa toteutettavaa henkilöstöpolitiikkaa. Projekteja ja palvelusopimuksia valvotaan kohde-

Toimitusjohtajan ja johtoryhmän palkitseminen vuonna 2009, euroa

	Kiinteä palkka	Luontaisedut	Tulospalkkio edelliseltä vuodelta	Optiotulot	2009 yhteensä	2008 yhteensä
Toimitusjohtaja	417 253	12 763	112 844	-	542 859	502 742
Muu johtoryhmä yhteensä	1 337 579	88 073	272 309	-	1 697 960	1 622 045

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

kohtaisessa raportoinnissa, joka on osa konsernin laskentaprosessia. Suurten projektien riskejä ja kohteita, joiden kannattavuus on poikkeavaa, valvotaan erikseen.

Konsernin lakiasiainosasto ohjeistaa ja valvoo yhtiössä tehtäviä sopimuksia. Yhtiö on vahvistanut periaatteet, joiden mukaan mm. yrityskaupat, investoinnit, tonttihakinnat, projektikohtaiset asuntoaloitukset ja valtuudet tehdä tarjouksia hyväksytään. Konserni on myös määritellyt tietyt euromääräiset rajat, jotka ylittäviin liiketoimiin konsernin ja toimialojen lakiasiaintoinnot osallistuvat. Lakiasiaintoinnin tietoon saatetaan myös merkittävät riita-asiat ja tuomioistu- tai välimiesoikeusasiat.

→ Lisää riskienhallinnasta sivuilla 48-51

Sisäinen tarkastus

Konsernissa on sisäisen tarkastuksen toiminto, jonka tehtävänä on tukea johtoa sisäisen valvonnan järjestämisessä. Sisäinen tarkastus mm. tarkastaa ja arvioi konsernin sisäisen valvontajärjestelmän asianmukaisuutta ja toimivuutta, toimintojen tarkoituksenmukaisuutta ja tehokkuutta, taloudellisen tiedon ja raportoinnin luotettavuutta sekä sääntöjen ja toimintaperiaatteiden noudattamista. Lisäksi sisäinen tarkastus tukee johtoa riskienhallinnassa. Sisäiset tarkastukset suunnitellaan riskien perusteella ja painopiste on liiketoiminnallisissa riskeissä. Tarkastustyö koordinoituaan tilintarkastuksen kanssa.

Konsernin sisäinen tarkastus raportoi hallituksen tarkastusvaliokunnalle ja hallinnollisesti konsernin talousjohtajalle. Hallitus vahvistaa vuosittain sisäisen tarkastuksen tarkastussuunnitelman, jonka tuloksista raportoidaan tarkastusvaliokunnalle, johdolle ja tilintarkastajille.

Tilintarkastus

Yhtiöjärjestyksen mukaan YIT:llä on yksi tilintarkastaja, jonka tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö.

Tilintarkastajan valitsee yhtiökokous hallituksen tarkastusvaliokunnan valmistelemien ehdotuksen pohjalta. Yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilintarkastajalle maksetaan palkkiota laskun mukaan. Noudatamme tilintarkastuslain ja Suomen listayhtiöiden hallintokoodin vaatimusta siitä, että tilintarkastajan valinnassa on otettava huomioon, että peräkkäisten toimikausien yhteenlaskettu kesto voi olla päävastuullisen tilintarkastajan osalta enintään seitsemän vuotta.

Lakisääteisessä tilintarkastuksessa tilintarkastajan tehtävänä on tarkastaa yhtiön tilikauden kirjanpito, toimintakertomus, tilinpäätös ja hallinto. Emoyhtiön tilintarkastajan on myös tarkastettava konsernitiilinpäätös ja muut konserniyritysten keskinäiset suhteet. Tilintarkastaja antaa yhtiön osakkeenomistajille lain edellyttämän tilintarkastuskertomuksen vuositiilinpäätöksemme yhteydessä ja raportoi säännöllisesti hallitukselle.

Tilintarkastajien palkkiot

1000 euroa	2009	2008
Tilintarkastus	1 150	1 300
Todistukset ja lausunnot	15	19
Veroneuvonta	226	168
Muut palkkiot	162	279
Yhteensä	1 553	1 766

Vuonna 2009

Kevään 2009 yhtiökokous valitsi KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n tarkastamaan vuoden 2009 hallintoa ja tilejä. Päävastuullinen tilintarkastaja on Heikki Lassila, KHT, joka on toiminut yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana vuodesta 2008.

Sisäpiirihallinto

YIT-konsernissa on 1.3.2000 alkaen ollut käytössä sisäpiiriohje, joka perustuu Helsingin pörssin hyväksymään listayhtiön sisäpiiriohjeeseen.

Pysyvät sisäpiiriläisemme eivät saa käydä kauppaa YIT:n liikkeeseen laskemilla arvopapereilla katsauskausien päättymisen ja tilinpäätöksen tai osavuositarkastusten 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 meneillään erikseen nimettyjä hankekohtaisia sisäpiiriläisiä, joiden omistustiedot eivät ole julkisia. YIT:n yritys-kohtaiseen sisäpiiriin kuuluvat sellaiset henkilöt, jotka asemansa tai tehtävänsä puolesta saavat säännöllisesti sisäpiirintietoa tai jotka yhtiö on määritellyt yritys-kohtaisesti 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 on noin 55 henkilöä. Ylläpidämme rekisteriä ilmoitusvelvollisista sisäpiiriläisistämme. Euroclear Finland Oy:n järjestelmässä, jossa arvopapereita koskevat omistustiedot saadaan suoraan arvo-osuusjärjestelmästä.

→ Ajantasaiset sisäpiiriläisten omistus- ja kaupan-
käyntitiedot internet-sivuillamme osoitteessa
www.yit.fi/sijoittajat – Omistajat – Sisäpiiriläisten
osake- ja optio-omistus

RISKIT JA RISKIENHALLINTA

Riskienhallinta on sekä uhkien että mahdollisuuksien hallintaa

Riskien tunnistaminen ja niiden hallinta ovat kiinteä osa YIT:n johtamis-, seuranta-, ja raportointijärjestelmiä. Onnistuneen riskienhallinnan avulla kasvatetaan yhtiön arvoa ja turvataan YIT:n eri sidosryhmien etujen toteutuminen.

Tavoitteet

YIT luokittelee riskeiksi tekijät, jotka toteutessaan vaarantaisivat konsernin strategisten ja taloudellisten tavoitteiden saavuttamisen.

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. Riskienhallinnan tulee olla ennakoivaa, koordinoitua ja systemaattista.

Organisointi

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

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 johtajat raportoivat toimitusjohtajalle.

Taloudellisten riskien tunnistamisesta ja arvioinnista vastaa konsernin talous- ja rahoitusjohto, joka raportoi havainnoistaan toimiala- ja konserni johdolle.

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

Prosessi

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

strategisiin, operatiivisiin, taloudellisiin ja tapahtumariskeihin.

Strateginen riskiarviointi tehdään 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.

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

YIT:n riskit ja niiden hallinta

Riskit	Hallintakeinot	Prosessi
Strategiset riskit		
- Toimintaympäristön muutosten ennakointi ja niihin reagointi - Rakenteellisen ja orgaanisen kasvun hallinta - Pääoman ja kassavirran optimointi ja hallinta	- Taloudellisten, demografisten ja teknologisten ilmiöiden ennakointi, seuranta ja analysointi sekä reagointiherkkyys - Liiketoimintarakenteen kehittäminen tasapainoisemmaksi - Henkilöstön sitoutuneisuuteen panostaminen, työnantajakuvaan kehittäminen, yhteistyö koulutuslaitosten kanssa, rekrytointi- ja harjoitusohjelmien lisääminen, ulkomaisen työvoiman hyödyntäminen - Yrityskauppojen ja ulkoistusten kriteerit, integraatio-ohjelmat, hallinnointijärjestelmien kehittäminen - Tehokas nettokäyttöpääoman kierto, pääomapanostusten sopeuttaminen, maksuehdot, kustannus- ja pääomarakenne	Strateginen riskiarviointi tehdään konsernitasolla, toimialoittain ja konsernipalveluista kaksi kertaa vuodessa strategian ja vuosisuunnitelman käsittelyn yhteydessä. Raportit käsitellään YIT:n hallituksessa, konsernin johtoryhmässä ja toimialojen johtoryhmissä.
Operatiiviset riskit		
- Omaperustaisiin hankkeisiin liittyvät investoinnit ja tilauskannan myyntiriski - Projektien ja palvelusopimusten kustannusten ja toteutuksen hallinta	- Päätöksentekovaltuudet ja ohjeistot investoinneista ja hankealoituksista - Päätöksentekovaltuudet ja ohjeistot tarjousten tekemisestä - Projektitarkastukset urakan kaikissa vaiheissa, säännöllinen kannattavuusseuranta - Tarjous- ja riskianalyyysien, sopimusosaamisen ja hankintatoimen kehittäminen	Operatiiviset riskit raportoidaan yksikkö-, liiketoimintaryhmä- ja toimialatasolla kuukausittain osana normaalia tulosseurantaa.
Taloudelliset riskit		
- Likviditeetti-, korko-, valuutta- ja luottoriski - Taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvät riskit	- Laskenta- ja rahoituspolitiikat - Sisäinen tarkastus ja tilintarkastus	Taloudellisista riskeistä raportoidaan kuukausittain osana normaalia tulosseurantaa sekä neljännesvuosittain tarkastusvaliokunnalle. Taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvät riskit tunnistetaan ja arvioidaan vuosittain.
Tapahtumariskit		
Projektiikohteille tai muulle omaisuudelle sattuvat äkilliset ja ennalta arvaamattomat esinevahingot kuten tulipalot, sortumiset ja varkaudet	Vakuutuspolitiikka ja -suunnitelmat	Tapahtumariskit raportoidaan yksikkö-, liiketoimintaryhmä- ja toimialatasolla kuukausittain osana normaalia tulosseurantaa.

Merkittävimmät riskit

YIT on määritellyt merkittävimmät riskitekijät ja niiden hallinnan koko konsernin näkökulmasta huomioiden konsernin liiketoiminnan ja toimintaympäristön erityispiirteet.

Strategiset riskit

Toimintaympäristön muutokset

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

toimitila- ja infrarakentamisessa keskeisimpiä tekijöitä ovat yritysten ja julkisen sektorin investointien määrä sekä modernisointi- ja korjaustarpeet. Suomessa asuntokysyntään vaikuttaa voimakkaimmin kuluttajien luottamus. Venäjällä keskeisimpiä toimintaympäristön muutoksista ovat öljyn hinta, joka vaikuttaa voimakkaasti Venäjän taloustilanteeseen, sekä kuluttajien luottamus.

Toimintaympäristöön ja markkinoihin liittyvien riskien hallinta perustuu muutosten ennakointiin sekä omaan reagoitiherkkytyteen. Jatkuvan seurannan ja analysoinnin avulla pyritään reagoimaan muutoksiin ajoissa sekä hyödyntämään niiden tarjoamia uusia liiketoimintamahdollisuuksia. YIT:n keskeisenä tavoitteena on lisäksi ollut kehittää liiketoimintarakennetta entistä tasapainoisemmaksi ja paremmin talouden heilahteiluista sietäväksi. Vakaasti kehittyvää huolto- ja kunnossapitoliiiketoimintaa on kasvatettu määrätietoisesti ja toimintaa on laajennettu maantieteellisesti, jolloin talouden muutokset vaikuttavat eri aikaan eri markkina-alueilla.

Rakenteellinen ja orgaaninen kasvu

YIT:n menestystekijöihin kuuluvat vahva yrityskulttuuri ja selkeä johtamisjärjestelmä. Suuri osa YIT:n liiketoiminnasta on henkilötyövaltaista, joten orgaanisen kasvun edellytys on osaavan henkilöstön saatavuus. Pitkällä aikajänteellä työvoiman saatavuus on haaste väestön ikärakenteen mureksesta johtuen. Suurien yrityskauppojen toteutus sekä laajentuminen uusille maantieteellisille alueille edellyttävät kulttuuristen, lainsäädännöllisten ja poliittisten tekijöiden huomioimista ja hallintaa.

Osaava ja riittävä henkilöstö pyritään varmistamaan parantamalla nykyisen henkilöstön sitoutu-

neisuutta mielekkäillä työtehtävillä ja kannustavalla palkitsemisella, kehittämällä työnantajamielikuvaa, tekemällä yhteistyötä koulutuslaitosten kanssa, tarjoamalla rekrytointi- ja harjoitusohjelmia nuorille ammattilaisille sekä panostamalla ulkomaisen työvoiman hyödyntämiseen.

Yrityskauppoihin ja ulkoistuksiin liittyviä riskejä hallitaan tiukoilla valintakriteereillä sekä tehokkailla integraatioprosesseilla, joilla YIT:n arvot, toimintatavat ja strategia tehdään tutuiksi uudelle henkilöstölle. Yrityskauppojen toteutuksessa kiinnitetään huomiota ostettavan yhtiön yrityskulttuuriin.

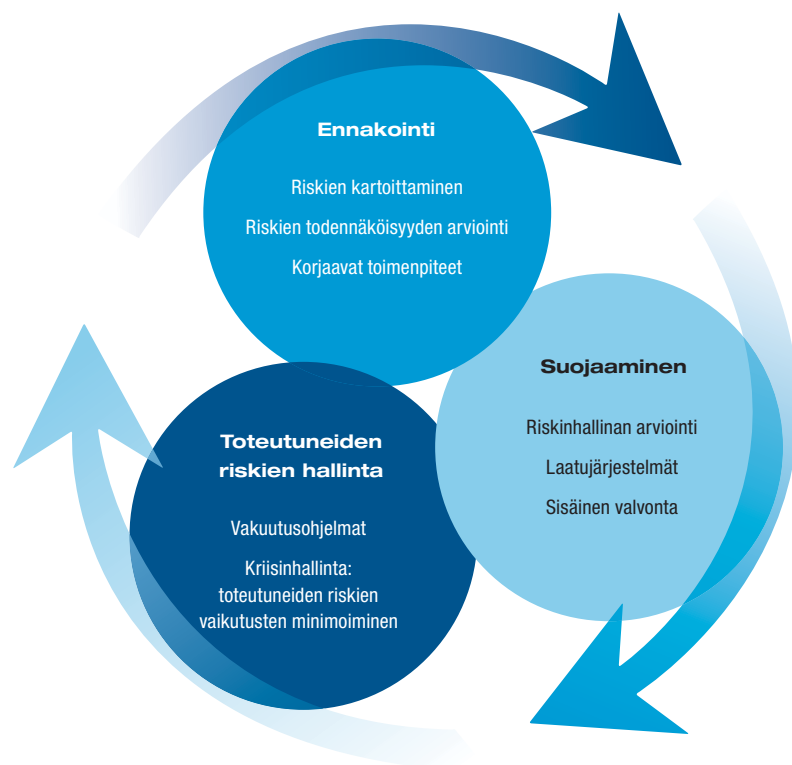
Organisaation laajentueessa ja kansainvälistyessä hallinnointi-, toiminta- ja raportointijärjestelmiä yhtenäistetään eri maissa ja toimialoilla.

Pääoman hallinta

Suurin osa konsernin palveluista on liiketoimintaa, joka vaatii vain vähän investointeja. Asuntojen perustajaurakoinnissa ja kiinteistökehityshankkeissa YIT sitoo pääomaa tonttikantaan ja sen kehittämiseen sekä käynnissä olevaan tuotantoon. Taloudellisten tavoitteiden saavuttamiseksi konsernin pääomarakenne pidetään optimaalisena ohjaamalla liiketoimintaan sitoutuvan käyttöpääoman määrää. Liiketoiminnan vaatimat investoinnit ja sen tuottama kassavirta pidetään tasapainossa.

Liiketoiminnassa, jossa sijoitettu pääoma on pieni, pyritään tehokkaaseen nettokäyttö-pääoman kiertoon. Investointivaltaisimissa liiketoiminnoissa keskeistä on sopeuttaa pääomapanostukset markkinatilanteen mukaisiksi. Pääomaa sopeutetaan vähentämällä tai lisäämällä hankkeiden aloituksia ja tontti-investointeja sekä jakamalla hankkeita eri vaiheisiin ja kehittämällä tonttien hankintaohjoja.

Riskienhallinnan prosessi



Kassavirtaa vahvistetaan vauhdittamalla myyntiä, muokkaamalla omien palvelujen ja hankintojen maksuehtoja sekä keventämällä kustannus- ja pääomarakennetta.

Operatiiviset riskit

Tilaukannan myyntiriski

Omaperustaisissa asunto- ja kiinteistökehityshankkeissa YIT vastaa hankkeiden koko toteutuksesta tonttien hankinnasta rakentamiseen ja asuntojen tai kiinteistön myymiseen asti. Tilaukantaan sisältyvä myyntiriski syntyy valtaosin rakenteilla olevista ja valmiista, myymättömistä asunnoista.

Asuntotuotannon osalta tilaukannan myyntiriskiä hallitaan sopeuttamalla asuntoaloitusten määrä arvioituun asuntokysyntään ja myymättömien asuntojensa lukumäärään. Omaperustaiset kiinteistökehityshankkeet myydään sijoittajille tavallisesti ennen hankkeen rakentamisen käynnistymistä tai rakentamisen alkuvaiheen aikana. Tarvittaessa niissä varaudutaan tekemään uusia sopimusjärjestelyjä hankkeiden rahoituksen turvaamiseksi.

Konsernissa on määritelty hyväksymisvaltuudet koskien päätöksiä investoinneista ja hankealoituksista. Taloudellisesta merkityksestä riippuen päätökset tekee toimialajohtaja, YIT

Oyj:n toimitusjohtaja tai YIT Oyj:n hallitus. Tontti- hankintoja ja rakennushankkeiden aloituksia valmistelee erityinen rakentamisen investointiryhmä.

Projektien ja palvelusopimusten hallinta

Projektin kustannusten ja toteutuksen hallinta on keskeistä etenkin kiinteistökehityshankkeissa, jotka ovat luonteeltaan yksittäisiä suuria projekteja. Myös kilpailu-urakoiden hallinta vaatii syvällistä projektinjohto-osaamista liiketoimintojen kaikilla operatiivisilla tasoilla, jotta tavoiteltu kannattavuus saavutetaan. Pitkissä palvelusopimuksissa YIT sitoutuu sovittuun palvelutasoon ja hinnoitteluperusteisiin.

Projektien hallinta sisältää säännölliset auditoinnit ennen urakkaa, sen aikana sekä luovutusvaiheessa. Säännöllinen kannattavuuden seuranta ulottuu läpi koko linjaorganisaation hanketasolta konsernitasolle aktiivisen johtamisen avulla.

Konsernissa on määritelty hyväksymisvaltuudet tarjousten tekemisestä. Kilpailu-urakoissa ollaan valikoivia urakoiden sisältämien riskien ja kannattavuuden suhteen. Osaamista kehitetään panostamalla tarjous- ja riskianalyysien tekemiseen. Riskejä hallitaan sopimusosaamisen sekä hankintatoimen kehittämisen avulla.

Taloudelliset riskit

Taloudellisia riskejä ovat likviditeetti-, korko-, valuutta- ja luottoriski sekä raportointiprosessiin liittyvät riskit. Erityisesti ruplamääräisiin sijoituksiin liittyy valuuttakurssiriski. Osana taloudellista raportointia tarkistetaan mm. tonttivarannon arvo IFRS-laadintaperiaatteiden mukaisesti.

Taloudellisia riskejä hallitaan laskenta- ja rahoituspolitiikoilla, sisäisellä tarkastuksella ja tilintarkastuksella.

→ [Rahoitusriskeistä on kerrottu vuoden 2009 tilinpäätöksen liitetiedoissa sivulla 111](#)

→ [Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet on esitetty sivulla 78](#)

→ [Taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä on kerrottu sivulla 131](#)

Tapahtumariskit

Tapahtumariskejä ovat projektikohteille tai muulle omaisuudelle sattuvat äkilliset ja ennalta arvaamattomat esinevahingot kuten tulipalot, sortumiset ja varkaudet.

Tapahtumariskejä hallitaan tavoitteellisella vakuutuspolitiikalla ja -suunnitelmilla, joiden tavoitteena on minimoida riskien aiheuttamat tappiot ja varmistaa taloudellinen voitto sekä toiminnan jatkuvuus. Toiminnan kokonaislaajuuteen nähden suuria projekteja, joiden vakuuttamista pitäisi tarkastella erikseen, on vain harvoin. YIT:n projektit vakuutetaan projektikohtaisilla vakuutuksilla. Muu omaisuus kuten kiinteistöt, koneet ja laitteet vakuutetaan jatkuvilla omaisuusvakuutuksilla esinevahinkojen varalta.

HALLITUS 31.12.2009



Henrik Ehrnrooth
Puheenjohtaja

- Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtaja 2009–

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

Hallituksen puheenjohtaja 2009–
Hallituksessa 2009–

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

Keskeinen työkokemus:

Pöyry Oyj, pääjohtaja 1995–1997
Pöyry Oyj, toimitusjohtaja 1986–1995
Pöyry Oyj, 1979–

Muut luottamustehtävät:

Pöyry Oyj, hallituksen puheenjohtaja 2003–,
hallituksen varapuheenjohtaja 1997–2002,
hallituksen jäsen 1997– ; Otava-Kuvalehdet Oy,
hallituksen jäsen 1988–



Eino Halonen
Varapuheenjohtaja

- Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen 2008–

s. 1949, ekonomi, rahoitusneuvos

Hallituksen varapuheenjohtaja 2003–
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

Muut luottamustehtävät:

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



Kim Gran

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

Hallituksen jäsen 2008–

Riippumaton yhtiöstä ja sen suurimmista osakkeenomistajista.

Keskeinen työkokemus:

Nokia Renkaat Oy, toimitusjohtaja 2000–, varatoimitusjohtaja, 1995–2000; Pechiney Cebal (UK), toimitusjohtaja, 1992–1995; Cebal-Printal (UK), tehtaanjohtaja, 1988–1995; Printal Oy-Huhtamäki, markkinointijohtaja, 1987–1988.

Muut luottamustehtävät:

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



Reino Hanhinen

- Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja 2009–
- Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen 2008–

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

Hallituksen puheenjohtaja 1989-2000 ja 2006-2008

Hallituksessa vuodesta 1988

Riippumaton yhtiöstä ja sen suurimmista osakkeenomistajista.

Keskeinen työkokemus:

YIT-Yhtymä Oy, konsernijohtaja 2000–2005,
toimitusjohtaja 1987–2005; Perusyhtymä Oy,
toimitusjohtaja 1986–1987, YIT Oy Yleinen
Insinööri-toimisto, toimitusjohtaja 1985–1986;
Oy PPTH-Norden Ab, toimitusjohtaja 1976–
1985; YIT Oy Yleinen Insinööri-toimisto, jaosto-
päällikkö 1974–1976

Muut luottamustehtävät:

Rautaruukki Oyj, hallituksen puheenjohtaja
2009–, hallituksen jäsen 2006–;
Kone Oyj, hallituksen jäsen 2005–



Antti Herlin

● Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen 2008–
s. 1956
kauppätieteiden tohtori h.c., taiteen tohtori h.c.,
KONE Oyj:n hallituksen puheenjohtaja

Hallituksessa 2004–

Riippumaton yhtiöstä ja sen suurimmista osakkeenomistajista.

Keskeinen työkokemus:

KONE Oyj, konsernin pääjohtaja 1996–2006

Muut luottamustehtävät:

KONE Oyj, hallituksen puheenjohtaja, 2003–, hallituksen varapuheenjohtaja, 1996–2003, hallituksen jäsen 1991–; Solidium, hallituksen jäsen, 2008–; Teknologiateollisuus ry, hallituksen puheenjohtaja, 2005–2006, hallituksen varapuheenjohtaja, 2002–2004, hallituksen jäsen, 1996–; Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, hallintoneuvoston varapuheenjohtaja, 2004–, hallintoneuvoston jäsen 2001–



Satu Huber

● Tarkastusvaliokunnan jäsen 2009–
s. 1958, kauppatieteiden maisteri
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiolan
toimitusjohtaja

Hallituksessa 2009–

Riippumaton YIT:stä ja sen suurimmista osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:

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

Muut luottamustehtävät:

Finnair Oyj, hallituksen jäsen, 2006–; Työeläkevakuuttajat TELA, hallituksen jäsen, 2008–; Suomen Kulttuurirahasto, hallintoneuvoston jäsen, 2009–; Suomen Teollisuussijoitus Oy, sijoitusneuvoston jäsen, 2007–; Valtion omistajaohjauksen asiantuntijaryhmä, jäsen, 2008–; Huoltovarmuusneuvosto, jäsen, 2008–



Lauri Ratia

● Tarkastusvaliokunnan jäsen 2009–

s. 1946, diplomi-insinööri

Hallituksessa 2009–

Riippumaton YIT:stä ja sen suurimmista osakkeenomistajista.

Keskeinen työkokemus:

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

Muut luottamustehtävät:

VR-Yhtymä Oy, hallituksen puheenjohtaja, 2008–; Samesor Oy, hallituksen puheenjohtaja, 2009–; Inspecta Oy, hallituksen jäsen, 2007–; LSR Group, hallituksen jäsen, 2007–2009; Sponda Oyj, hallituksen puheenjohtaja, 2007–; Medisize Oy, hallituksen puheenjohtaja, 2007–; Edita Oyj, hallituksen puheenjohtaja, 2005–; Tecnomex Oyj, hallituksen puheenjohtaja, 2001–2009; Olvi Oyj, hallituksen jäsen, 1999–

OMISTUSTIEDOT

31.12.2009	Osakkeet
Hallitus	
Henrik Ehrnrooth, puheenjohtaja	14 700 000
Eino Halonen, varapuheenjohtaja	27 690
Kim Gran	5 700
Reino Hanhinen	132 300
Antti Herlin	788 980
Satu Huber	900
Lauri Ratia	5 400
Yhteensä	15 660 970

Ajantasaiset omistustiedot:

→ www.yit.fi/sijoittajat – Omistajat – Sisäpiiriläisten osake- ja optio-omistus

Hallituksen sihteerinä toimii YIT:n hallintojohtaja Antero Saarilahti. Hänen esittelynsä on luettavissa johtoryhmän esittelyn yhteydessä.

JOHTORYHMÄ 31.12.2009



Juhani Pitkääkoski
Puheenjohtaja

YIT Oyj:n toimitusjohtaja

s. 1958, oikeustieteen kandidaatti

Konsernin palveluksessa 1988–

Keskeinen työkokemus:

YIT Oyj, toimitusjohtaja, 2008;
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan johtaja, 2009; Kiinteistötekniset palvelut -toimialan johtaja, 2003-2008; YIT Installatiot 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, lakimies, 1988-1991; Suomen Sähköraoitsijaliitto, lakimies, 1986-1988

Luottamustehtävät:

Yritysten Henki-Tapiola Oy, hallintoneuvoston jäsen, 2009–



Kari Kauniskangas
Varapuheenjohtaja

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

s. 1974, diplomi-insinööri,
kauppatieteiden kandidaatti

Konsernin palveluksessa 1997–

Keskeinen työkokemus:

YIT Oyj, varatoimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen, 2008–; Kansainväliset rakentamispalvelu-
toimialan johtaja, 2008–; YIT Rakennus Oy,
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,
työmaainsinööri, 1997–1998

Luottamustehtävät:

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, hallintoneuvoston jäsen 2009–



Tero Kiviniemi

YIT:n Suomen rakentamispalvelut -toimialan johtaja

s. 1971, diplomi-insinööri, Executive MBA

Konsernin palveluksessa 1996–

Keskeinen työkokemus:

YIT Rakennus Oy, Infrapalvelut, liiketoimintaryh-
män johtaja 2008–2009; Rakennustekniset ja alu-
eelliset infrapalvelut -yksikön johtaja, 2005–2008;
Rakennustekniset työt, rakennuspäällikkö, 2002–
2005; Sillanrakennus, työpäällikkö, 1999–2002,
projekti-insinööri, 1998–1999; Asuntotuotanto, Uu-
simaa, projekti-insinööri, 1996–1998; Insinöörityö
Hentinen Oy, 1992–1996; Hai Phong Construction
Company No 16, Vietnam, 1995; Haka Oy, 1993;
Skanska Väst AB, Ruotsi, 1988–1990

Luottamustehtävät:

Elinkeinoelämän keskusliitto, edustajiston jäsen, 2010–; Talonrakennusteollisuus Ry, hallituksen jäsen, 2010–; Infra Ry, hallituksen jäsen, 2010–; Rakennusteollisuus Ry, hallituksen jäsen, 2009–; Rakennuspooli, poolitoimikunnan puheenjohtaja, 2009–; Pioneerimuseosäätiö, hallituksen jäsen, 2007–



Timo Lehtinen

YIT Oyj:n talousjohtaja

s. 1964, kauppatieteen maisteri

Konsernin palveluksessa 2006–

Keskeinen työkokemus:

YIT Oyj, talousjohtaja, 2009–; YIT Rakennus Oy, talous- ja rahoitusjohtaja, vastuualueena Suomen rakentamispalvelut ja 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.



Arne Malonæs

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan johtaja

s. 1957, diplomi-insinööri

Konsernin palveluksessa 2003–

Keskeinen työkokemus:

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

Luottamustehtävät:

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



Sakari Toikkanen

YIT Oyj:n liiketoiminnan kehitysjohtaja

s. 1967, tekniikan lisensiaatti

Konsernin palveluksessa 1997–

Keskeinen työkokemus:

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

Luottamustehtävät:

Rym Oy, hallituksen jäsen, 2009–



Antero Saarilahti

Sihteeri

YIT Oyj:n hallintojohtaja

s. 1948, diplomi-insinööri

Konsernin palveluksessa 1971–

Keskeinen työkokemus:

YIT Oyj, hallintojohtaja, 2004–, henkilöstöjohtaja, 1989–2003, tietohallinto-osaston päällikkö, 1987–1995; Perusyhtymä Oy, konsernihallinnon johtaja, 1986–1987; Vesto Oy, hallintojohtaja, 1981–1986

Luottamustehtävät:

Etera Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö, hallintoneuvoston puheenjohtaja, 2007–, hallinto-neuvoston jäsen, 2006–; Kaiko Oy, hallituksen puheenjohtaja 1985–

OMISTUSTIEDOT

31.12.2009	Osakkeet	Optiot
Johtoryhmä		
Juhani Pitkääkoski, puheenjohtaja	26 000	2 880
Kari Kauniskangas, varapuheenjohtaja	1 000	2 160
Tero Kiviniemi	12	2 160
Timo Lehtinen	-	1 440
Arne Malonæs	-	2 160
Sakari Toikkanen	11 132	2 160
Antero Saarilahti (sihteeri)	9 972	1 440
Yhteensä	48 116	14 400

Ajantasaiset omistustiedot:

→ www.yit.fi/sijoittajat – Omistajat – Sisäpiiriläisten osake- ja optio-omistus



Tilinpäätös **2009**

Sisällys

Hallituksen toimintakertomus	58	14. Aineelliset hyödykkeet	94
Tuloskehitys ja taloudellinen asema	58	15. Aineettomat hyödykkeet	96
Tunnusluvut	59	16. Osuudet osakkuusyrityksissä	98
Tunnuslukujen laskentakaavat	61	17. Myytävissä olevat sijoitukset	98
Keskeiset tapahtumat tilikaudella	62	18. Pitkäaikaiset saamiset	98
Kehitys toimialoitain	64	19. Laskennalliset verosaamiset ja -velat	99
Johto ja hallinto	68	20. Vaihto-omaisuus	101
Osakkeet	70	21. Myyntisaamiset ja muut saamiset	101
Optio-ohjelmat	70	22. Rahavarat	102
Osakkeenomistajat	71	23. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	102
Arvio tulevasta kehityksestä	72	24. Eläkevelvoitteet	104
Konsernitilinpäätös, IFRS	74	25. Varaukset	105
Konsernin tuloslaskelma	74	26. Rahoitusvelat	106
Konsernin laaja tuloslaskelma	74	27. Ostovelat ja muut velat	107
Konsernitase	75	28. Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot	108
Konsernin rahavirtalaskelma	76	29. Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostusryhmittäin	109
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	77	30. Rahoitusriskien hallinta	111
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	78	31. Muut vuokrasopimukset	116
1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	78	32. Vastuusitoumukset	116
2. Segmenttitiedot	87	33. Tytäryritykset	116
3. Hankitut liiketoiminnot	89	34. Yhteisyritykset	118
4. Myydyt liiketoiminnot	91	35. Lähipiiritapahtumat	118
5. Pitkäaikaishankkeet	91	Emoyhtiön tilinpäätös, FAS	119
6. Liiketoiminnan muut tuotot	91	Emoyhtiön tuloslaskelma	119
7. Liiketoiminnan muut kulut	91	Emoyhtiön tase	120
8. Poistot ja arvonalentumiset	92	Emoyhtiön rahoituslaskelma	121
9. Henkilöstökulut	92	Emoyhtiön tuloslaskelman liitetiedot	122
10. Tutkimus- ja kehittämismenot	92	Emoyhtiön taseen liitetiedot	123
11. Rahoitustuotot ja -kulut	92	Hallituksen ehdotus jakokelpoisten varojen käytöstä	128
12. Tuloverot	93	Tilintarkastuskertomus	129
13. Osakekohtainen tulos	93		

Hallituksen toimintakertomus

TULOSKEHITYS JA TALOUDELLINEN ASEMA

Liikevaihto 3 452 miljoonaa euroa

YIT-konsernin vuoden 2009 liikevaihto laski 12 prosenttia edellisvuodesta ja oli 3 452,4 milj. euroa (1-12/2008: 3 939,7 Me).

Suurin osa liikevaihdosta muodostui Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalla, joka kattaa kaikki YIT:n toimintamaat. Liikevaihto laski vuodentakaiseen verrattuna kaikilla toimialoilla heikomman markkinatilanteen seurauksena. Kansainvälisten rakentamispalvelujen liikevaihto kasvoi vuoden jokaisella kvartaalilla asuntomyyntin vilkastumisen myötä. Vuoden viimeisen neljänneksen liikevaihto oli kaikilla toimialoilla vuoden korkein johtuen vilkkaammasta asuntomyyntistä Venäjällä ja Suomessa sekä Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalle tyypillisestä kausivaihtelusta.

Liikevaihdosta 45 prosenttia (47 %) tuli Suomesta, 15 prosenttia (16 %) Ruotsista, 12 prosenttia (12 %) Norjasta, 11 prosenttia (5 %) Keski-Euroopasta, 9 prosenttia (10 %) Venäjältä, 4 prosenttia (4 %) Tanskasta ja 2 prosenttia (4 %) Baltian maista. Paikallisvaluutoissa laskettuna konsernin liikevaihto laski 8 prosenttia.

YIT:n palveluketju kattaa asiakkaiden palvelun investoinneista huoltoon ja kunnossapitoon sekä tilojen käyttötarkoituksen uudistamiseen. Pitkällä palveluketjulla pyritään parempaan palvelukykyyn, liiketoiminnan kasvuun sekä tasaiseen tuottovirtaan. Merkittävä osa konsernin liikevaihdosta tulee kiinteistöjen, teollisuuden ja perinteisen infrastruktuurin huolto- ja kunnossapitoliikeytoiminnasta. Tavoitteena on kasvattaa huolto- ja kunnossapitoliikeytoimintaa edelleen. Vuonna 2009 huolto- ja kunnossapitoliikeytoimin-

nan osuus konsernin liikevaihdosta oli 1 201,3 milj. euroa (2008: 1 299,2 Me), mikä oli 35 prosenttia (33 %) koko liikevaihdosta. Suurin osa huolto- ja kunnossapitoliikeytoiminnasta muodostui Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalla, jossa liikevaihdosta 54 prosenttia (53 %) eli 1 151,0 milj. euroa (1 260,2 Me) oli huoltoa ja kunnossapitoa.

Liikevoitto 166 miljoonaa euroa

Konsernin liikevoitto pieneni 36 prosenttia ja laski 165,5 milj. euroon (260,6 Me). Liikevoittoprosentti oli 4,8 prosenttia (6,6 %). Sijoitetun pääoman tuotto oli 10,9 prosenttia (17,5 %).

Liikevoitto pieneni edellisvuotisesta kaikilla toimialoilla. Kansainvälisten rakentamispalvelujen liikevoitto jäi kokonaisuutena negatiiviseksi. Toimialalla liikevoittoa heikensivät asuntomyyntin edellisvuotista alhaisempi volyymi alkuvuonna, asuntojen edellisvuotista alhaisempi hintataso sekä Baltian heikkona jatkunut markkinatilanne.

Konsernin kannattavuus ja liikevoitto paranivat jokaisella vuosineljänneksellä. Viimeisen neljänneksen liikevoitto oli selvästi parempi kuin edellisellä kvartaalilla tai vastaavana aikana vuotta aikaisemmin. Tuloksen paranemiseen vaikutti asuntomyyntin vilkastuminen sekä Suomessa että Venäjällä. Kiinteistö- ja teollisuuspalveluiden liiketoiminnan kannattavuus oli tammi-syyskuussa tasainen ja parani viimeisellä vuosineljänneksellä. Suomen rakentamispalvelujen liikevoitto pysyi tasaisena koko vuoden. Kansainvälisten rakentamispalvelujen liikevoitto kääntyi

kolmannella vuosineljänneksellä positiiviseksi ja parani edelleen loka-joulukuussa.

Osakekohtainen tulos 0,53 euroa

Tulos ennen veroja laski 45 prosenttia edellisvuotisesta ja oli 106,9 milj. euroa (193,1 Me). Osakekohtainen tulos laski 50 prosenttia ja oli 0,53 euroa (1,05 e).

Rahoituskustannukset laskivat edellisvuodesta johtuen yleisestä korkotason laskusta ja korollisten nettovelkojen pienentymisestä.

Tulos ennen veroja ja osakekohtainen tulos paranivat jokaisella vuosineljänneksellä. Tulos ennen veroja oli vuoden 2009 ensimmäisellä kvartaalilla 2,2 milj. euroa, toisella kvartaalilla 25,2 milj. euroa, kolmannella kvartaalilla 29,9 milj. euroa ja neljännellä kvartaalilla 49,5 milj. euroa.

Tilaukanta 2 774 miljoonaa euroa

Konsernin tulouttamaton tilaukanta oli vuoden lopussa 2 773,6 milj. euroa (3 233,7 Me) eli 14 prosenttia pienempi kuin vuotta aiemmin. Tilaukannan kate on normaali.

Suomen rakentamispalvelujen tilaukanta kasvoi erityisesti asuntoaloitusten lisäämisen ansiosta ja nousi vuoden lopussa edellisvuotista korkeammaksi. Muilla toimialoilla tilaukanta laski vuodentakaisesta. Tilaukanta laski Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa asiakkaiden investointien vähenemisestä johtuen. Kansainvälisten rakentamispalveluiden tilaukanta pieneni, kun Venäjällä rakenteilla olevat asuntohankkeet tuloutuivat liikevaihdoksi rakentamisen ja myyn-

nin edetessä. Venäjällä aloitettiin myös uusia asuntohankkeita.

Markkinatilanteen epävarmuuksien vuoksi Venäjällä keskeytettiin lokakuussa 2008 rakentaminen perustuvaiheessa niissä asuntokohteissa, joissa myyntiä ei ollut vielä aloitettu. Vuoden 2009 lopulla osa projekteista käynnistettiin uudelleen. Vuoden 2009 lopussa edelleen keskeytettynä olevien projektien arvo tilaukannassa oli 282 milj. euroa (12/08: 356 Me).

Tilaukantaan vaikuttivat Norjan ja Ruotsin kruunujen sekä Venäjän ruplan kurssimuutokset. Paikallisvaluutoissakin laskettuna konsernin tilaukanta laski 14 prosenttia.

Tilaukanta sisältää tulouttamattoman osuuden asiakkailta saaduista tilauksista sekä käynnissä olevista omaperustaisista hankkeista. Urakat tuloutetaan hankkeiden valmiusasteen mukaisesti. Omaperustaiset asuntohankkeet tuloutetaan kertomalla valmiusaste myyntiasteella. Omaperustaiset toimitilahankkeet tuloutetaan periaatteella valmiusaste kerrottuna myyntiasteella kerrottuna vuokrausasteella. Vuoden 2010 alusta lukien omaperustaisten asuntohankkeiden tuloutus muuttuu siten, että hankkeet tuloutetaan kokonaisuudessaan luovutushetkellä. Toimitilahankkeissa tuloutustapa arvioidaan sopimusehtojen perusteella hankkeittaisesti. Tuloutustavan muutos aiheuttaa aikaisempaa suurempaa vaihtelua eri vuosineljännesten välillä.

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelujen tilaukanta sisältää lähinnä urakkatilauksia sekä huolto- ja kunnossapitosopimuksia. Merkittävä osa toimi-

alan huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnasta on välittömästi toteutettavia toimeksiantoja, jotka eivät ole mukana tilauskannassa. Tilauskanta ei myöskään sisällä kaikkia lisä- ja muutostöitä.

Omaperustaisissa asunto- ja toimitilahankkeissa YIT kantaa vastuun asuntojen tai kohteen myymisestä. Omaperustaiset toimitilahankkeet myydään sijoittajille tavallisesti ennen hankkeen rakentamisen käynnistymistä tai rakentamisen alkuvaiheen aikana. Suomen rakentamispalveluissa vuoden 2009 lopun tilauskannasta yli puolet oli myytyä tuotantoa ja alle puolet myymättöntä. Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla vuoden 2009 lopun tilauskannasta yli puolet oli myymättömiä asuntoja.

Vuoden lopussa hyvä rahoitusasema

Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli hyvä koko vuoden ja viimeisellä vuosineljänneksellä erittäin vahva. Kassavirtaa paransivat loppuvuoden vahva asuntomyynti sekä Kiinteistö- ja teollisuuspalvelujen vakaa kannattavuus. Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli 211,4 milj. euroa (1-12/08: -19,4 Me). Tammi-maaliskuussa operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli 10,3 milj. euroa, huhtiksesäkuussa 27,8 milj. euroa, heinä-syyskuussa 29,5 milj. euroa ja loka-joulukuussa 143,8 milj. euroa. Kassavarat olivat kauden lopussa 173,1 milj. euroa (201,7 Me). Osinkoja maksettiin 63,4 milj. euroa (102,0 Me). Veroja maksettiin vuoden aikana 38,7 milj. euroa.

YIT:n liiketoiminnasta kiinteistö- ja teollisuuspalvelut sekä infra- ja muu urakkarakentami-

nen sitovat vain vähän pääomaa. Pääomaa on sitoutunut erityisesti tonttikantaan ja sen kehittämiseen sekä rakenteilla tai valmiina olevaan tuotantoon. Vuoden lopussa konsernin sijoitettu pääoma oli 1 471,4 milj. euroa (1 653,9 Me). Sijoitetusta pääomasta oli vuoden lopussa Venäjällä 40 prosenttia (33 %) eli 582,3 milj. euroa (545,2 Me). Venäjälle sijoitettua pääomaa kasvatti keskeneräiseen ja valmiiseen tuotantoon sitoutunut pääoma. Ruplan devalvoituminen pienensi Venäjälle sijoitetun pääoman määrää 26,4 milj. eurolla vuoden 2008 loppuun verrattuna. Vuoden lopussa Venäjälle sijoitetusta pääomasta 213,9 milj. euroa oli vieraanpääomanehtoisia sijoituksia ja 368,5 milj. euroa omanpääomanehtoisia sijoituksia tai sen luonteisia pysyviä nettoinvestointeja. Sijoitettu pääoma lasketaan vähentämällä taseen loppusummasta korottomat velat. Taseen loppusumma oli vuoden lopussa 2 626,4 milj. euroa (2 973,9 Me).

Velkaantumisasaste parani ja oli vuoden lopussa 62,2 prosenttia (79,8 %). Nettorahoitusvelat laskivat edellisestä vuodesta 497,7 milj. euroon (644,5 Me). Omavaraisuusaste oli 33,8 prosenttia (30,7 %).

Nettorahoituskulut laskivat 58,6 milj. euroon (67,5 Me) ja olivat 1,7 prosenttia (1,7 %) konsernin liikevaihdosta. Nettorahoituskuluihin sisältyvät kurssierot, joita oli yhteensä 28,4 milj. euroa (25,0 Me), olivat lähes kokonaan Venäjälle tehtyjen vieraanpääomanehtoisien sijoitusten suojauskuluja.

Lainasalkun koko oli vuoden lopussa 670,8 milj. euroa (846,2 Me) ja keskikorko 3,6 pro-

senttia (4,7 %). Kiinteäkorkoisten lainojen osuus konsernin koko lainasalkusta oli 67 prosenttia (51 %). Lainoista 30 prosenttia (32 %) oli otettu suoraan pääoma- ja rahamarkkinoilta. Lainojen maturiteettijakauma on tasapainoinen. Rahoitusrakennetta vahvistettiin ensimmäisellä neljänneksellä konvertoimalla lyhytaikaisia lainoja pitkäaikaisiksi 60,0 milj. eurolla. Lisäksi katsauskaudella toteutettiin pohjoismainen myyntisaatavien factoring-rahoitusjärjestely, jolla kasvatettiin käytettävissä olevia rahoituslähteitä noin 100 milj. eurolla. Factoring-rahoitusta oli käytössä vuoden lopussa 27,0 milj. euroa. Lokakuussa erääntynyt 50 milj. euron joukkovelkakirjalaina maksettiin kassavaroilla.

Rahoituslaitoksille myytyjen rakennusaikaisien urakkasaatavien kokonaismäärä oli vuoden lopussa 78,0 milj. euroa (163,3 Me). Tästä 37,8 milj. euroa (95,5 Me) sisältyy taseen korollisiin velkoihin ja loput ovat IAS 39 -säännösten mukaisesti taseen ulkopuolisia eriä. Rahoitusyhtiöille myydyistä saamisista maksettiin katsauskaudella korkoja 1,8 milj. euroa (15,1 Me). Korot sisältyvät kokonaisuudessaan kauden rahoituskuluihin.

Valmiiden myymättömien asuntojen yhtiölainaosuudet olivat vuoden lopussa 34,5 milj. euroa (48,2 Me), ja ne sisältyivät korollisiin velkoihin. Yhtiölainaosuuksien korot, 2,3 milj. euroa (2,3 Me), sisältyvät yhtiövastikkeisiin ja ne on siten kirjattu projektikuluihin.

Tunnusluvut

1000 euroa	2009	2008	2007
Tuloslaskelman tiivistelmä			
Liikevaihto, milj. e	3 452,4	3 939,7	3 706,5
Liikevoitto, milj. e	165,5	260,6	337,8
prosenttia liikevaihdosta	4,8	6,6	9,1
Voitto ennen veroja, milj. e	106,9	193,1	305,6
Tilikauden voitto, milj. e	66,2	134,3	228,0
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille, milj. e	66,8	132,9	224,9
Vähemmistölle, milj. e	-0,6	1,4	3,1
Muita tunnuslukuja			
Liiketoiminnan rahavirta, milj. e	242,5	47,8	84,1
Oman pääoman tuotto, %	8,2	16,5	30,5
Sijoitetun pääoman tuotto, %	10,9	17,5	26,2
Omavaraisuusaste, %	33,8	30,7	36,7
Nettorahoitusvelka, milj. e	497,7	644,5	514,8
Velkaantumisaste, %	62,2	79,8	62,9
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, milj. e	27,9	85,2	51,6
prosenttia liikevaihdosta	0,8	2,2	1,4
Tutkimus- ja kehitysmenot, milj. e	15,2	19,0	22,0
prosenttia liikevaihdosta	0,4	0,5	0,6
Tulouttamatonta tilausta 31.12., milj. e	2 773,6	3 233,7	3 509,3
Suomen ulkopuolinen toiminta, milj. e	1 885,7	2 072,9	1 999,2
Henkilöstö 31.12.	23 480	25 784	24 073
Henkilöstö keskimäärin vuoden aikana	24 497	25 057	23 394

1000 euroa	2009	2008	2007
Osakekohtaiset tunnusluvut			
Tulos/osake, e	0,53	1,05	1,77
Tulos/osake, laimennettu, e	0,53	1,05	1,77
Oma pääoma/osake, e	6,38	6,38	6,40
Osinko/osake, e	0,40*)	0,50	0,80
Osinko/tulos, e	74,9*)	47,6	45,2
Efektivinen osinkotuotto, e	2,8	10,9	5,3
Hinta/voitto-suhde (P/E-luku)	27,3	4,4	8,5
Osakkeen kurssikehitys			
Keskikurssi, e	8,52	10,89	22,15
Alin kurssi, e	4,31	3,70	14,79
Ylin kurssi, e	14,49	19,99	27,90
Kurssi 31.12., e	14,45	4,58	14,99
Osakekannan markkina-arvo 31.12., milj. e	1 807,4	576,2	1 907,0
Osakkeiden vaihdon kehitys			
Osakkeiden vaihto, 1000 kpl	190 057	295 156	245 672
Vaihto % koko osakekannasta	149,4	232,2	193,6
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, 1000 kpl	125 167	127 104	126 872
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu, 1000 kpl	125 167	127 104	127 028
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärä 31.12., 1000 kpl	125 078	125 798	127 218

*) Hallituksen ehdotus

Tunnuslukujen laskentakaavat

Sijoitetun pääoman tuotto (%)	=	$\frac{\text{Tulos ennen veroja + korkokulut ja muut rahoituskulut +/- kurssierot}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (keskimäärin)}}$	x 100
Oman pääoman tuotto (%)	=	$\frac{\text{Tilikauden tulos}}{\text{Oma pääoma - omat osakkeet + vähemmistöosuus (keskimäärin)}}$	x 100
Omavaraisuusaste (%)	=	$\frac{\text{Oma pääoma - omat osakkeet + vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$	x 100
Velkaantumisaste (%)	=	$\frac{\text{Korolliset velat - rahat, pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit}}{\text{Oma pääoma - omat osakkeet + vähemmistöosuus}}$	x 100
Osakeantioikaistu tulos/osake (€)	=	$\frac{\text{Tilikauden tulos (emoyhtiön omistajille laskettu osuus)}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakkeiden osakeantioikaistu ulkona oleva lukumäärä}}$	
Oma pääoma/osake (€)	=	$\frac{\text{Oma pääoma - omat osakkeet}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu ulkona oleva lukumäärä 31.12.}}$	
Osakeantioikaistu osinko/osake (€)	=	$\frac{\text{Tilikauden osinko/osake}}{\text{Tilikaudella ja sen jälkeen tapahtuneiden osakeantien oikaisukertoimet}}$	
Osinko/tulos (%)	=	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$	x 100
Efektiiivinen osinkotuotto (%)	=	$\frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu pörssikurssi 31.12.}}$	x 100
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)	=	$\frac{\text{Osakeantioikaistu pörssikurssi 31.12.}}{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos}}$	
Osakekannan markkina-arvo	=	(Osakkeiden lukumäärä - omat osakkeet) x tilinpäätöspäivän pörssikurssi osakelajeittain	
Vaihtuvuus (%)	=	$\frac{\text{Pörssivaihto (kpl)}}{\text{Liikkeellä oleva keskimääräinen osakemäärä}}$	x 100

KESKEISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA

Yhtiökokouksen päätökset

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 11.3.2009. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2008, myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle ja vahvisti osingoksi hallituksen ehdotuksen mukaisesti 0,50 euroa (0,80 e) osakkeelta eli yhteensä 62,5 milj. euroa (101,8 Me). Yhtiökokous vahvisti hallituksen kokoonpanon, päätti pitää hallituksen palkkiot ennallaan ja valitsi hallituksen puheenjohtajaksi Henrik Ehrnroothin, varapuheenjohtajaksi Eino Halosen ja jäseniksi Kim Granin, Reino Hanhisen, Antti Herlinin, Satu Huberin ja Lauri Ratian. Yhtiökokous valitsi tilintarkastajaksi KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n.

Yhtiökokous päätti hallituksen valtuuttamisesta yhtiön omien osakkeiden hankintaan ja luovuttamiseen hallituksen ehdotusten mukaisesti. Hallitukselle myönnetty valtuutus käsittää enintään 10 100 000 yhtiön oman osakkeen hankkimisen yhtiön vapaaseen omaan pääomaan kuuluvilla varoilla sekä enintään 12 700 000 yhtiölle hankit-

tavan ja yhtiön hallussa olevan oman osakkeen luovuttamisen. Valtuutus kumosi ylimääräisessä yhtiökokouksessa 6.10.2008 annetun valtuutuksen hankkia ja luovuttaa omia osakkeita.

Järjestäytymiskokouksessaan 11.3.2009 hallitus valitsi keskuudestaan tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi Reino Hanhisen ja jäseniksi Satu Huberin ja Lauri Ratian. Nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan hallitus valitsi keskuudestaan puheenjohtajaksi Henrik Ehrnroothin ja jäseniksi Eino Halosen, Reino Hanhisen ja Antti Herlinin.

YIT julkaisi yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä pörssitiedotteet 11.3.2009.

Strategiakauden kasvutavoitetta nostettiin

YIT Oyj:n hallitus vahvisti 19.8.2009 konsernin strategian kaudelle 2010-2012. Strategian pää-tavoitteena on kannattava kasvu. Konsernin liikevaihdon kasvutavoite nostettiin keskimäärin 5-10 prosenttiin vuodessa strategiakauden

aikana. Aikaisemmin tavoitteena oli liikevaihdon positiivinen kasvu. Konsernin muut strategiset tavoitetasot pidettiin ennallaan ja ne ovat: sijoitetun pääoman tuotto 20 prosenttia, operatiivisen kassavirran investointien jälkeen tulee olla riittävä osingonmaksuun ja velkojen vähentämiseen, omavaraisuusaste 35 prosenttia ja osingonjako 40-60 prosenttia tilikauden tuloksesta.

Investoinnit ja yrityskaupat

Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin tilikaudella olivat 27,9 milj. euroa (85,2 Me) eli 0,8 prosenttia (2,2 %) liikevaihdesta. Rakennuska-lustoon investoitiin 9,0 milj. euroa (14,2 Me) ja tietotekniikkaan 7,9 milj. euroa (5,5 Me). Muut investoinnit sisältäen yrityskaupat olivat 11,0 milj. euroa (65,5 Me).

Vuoden 2009 aikana ei tehty merkittäviä yri-tysostoja tai -myyntejä. Vuoden jälkipuoliskon aikana YIT kasvatti omistussuuttaan Kansain-väliset rakentamispalvelut -toimialalla Liettuassa YIT Kaustassa 97,5 prosenttiin ja Venäjällä YIT

Uralstroissa 99,9 prosenttiin ja YIT Donissa 78 prosenttiin.

Tutkimus- ja kehittämistoiminta

YIT-konsernissa henkilöstön ja toimintajärjes-telmien kehittäminen on osa päivittäistä liike-toimintaa. Konsernin taloudellinen panostus tutkimus- ja kehitystoimintaan vuonna 2009 oli arviolta 15,2 milj. euroa, mikä vastaa 0,4 pro-senttia liikevaihdesta. Vuonna 2008 panostus tutkimus- ja kehitystoimintaan oli 19,0 milj. euroa (0,5 % liikevaihdesta), vuonna 2007 22,0 milj. euroa (0,6 prosenttia liikevaihdesta) ja vuonna 2006 21,0 milj. euroa (0,6 % liikevaihdesta).

Henkilöstö

Vuonna 2009 konsernin palveluksessa oli kes-kimäärin 24 497 (25 057) henkilöä. Vuoden lo-pussa henkilöstömäärä oli 23 480 (25 784). Hen-kilöstöstä 67 prosenttia (67 %) oli työntekijöitä ja 33 prosenttia (33 %) toimihenkilöitä. Miehiä oli 89 prosenttia (89 %) ja naisia 11 prosenttia (11 %).

Henkilöstö toimialoittain

	12/2009	12/2008	Muutos	Osuus konsernin henkilöstöstä 12/2009
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	17 557	18 888	-7 %	75 %
Suomen rakentamispalvelut	2 936	3 271	-10 %	13 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	2 647	3 277	-19 %	11 %
Konsernipalvelut	340	348	-2 %	1 %
YIT-konserni yhteensä	23 480	25 784	-9 %	100 %

Henkilöstö maittain

	12/2009	12/2008	Muutos	Osuus konsernin henkilöstöstä 12/2009
Suomi	9 102	10 180	-11 %	39 %
Ruotsi	4 193	4 523	-7 %	18 %
Norja	3 248	3 280	-1 %	14 %
Venäjä	2 600	3 089	-16 %	11 %
Saksa, Itävalta, Puola, Tshekki, Unkari, Romania	2 160	2 094	3 %	9 %
Tanska	1 269	1 448	-12 %	5 %
Liettua, Viro, Latvia	908	1 170	-22 %	4 %
YIT-konserni yhteensä	23 480	25 784	-9 %	100 %

KEHITYS TOIMIALOITTAIN

Vuonna 2009 henkilöstömäärä pieneni kaikilla toimialoilla. Suhteellisesti eniten henkilöstömäärä väheni Baltian maissa ja Venäjällä. Yleisen markkinatilanteen heikkenemisen johdosta noin 1 200 henkilön työsuhteen päättymisestä sovittiin konsernissa vuoden 2008 loppupuolella. Vuoden 2009 aikana YIT:ssä sovittiin yhteensä noin 1 200 henkilön työsuhteen päättymisestä. Lisäksi konsernissa on käytetty lomautuksia henkilöstömäärän sopeuttamisessa.

Ympäristöasiat

YIT:n toiminnassa merkittäviä ympäristönäkökohtia ovat materiaalien käyttö ja jätteiden käsittely. ISO14001-standardin mukaisesti sertifioitu liiketoiminta muodostaa 50 prosenttia konsernin liikevaihdosta. Tärkeimpiä asiakkaille tarjottavia ympäristöliiketoiminnan palveluja ovat ratkaisut energiatehokkuuden parantamiseksi.

Oikeudenkäynnit

Välímiesoikeus antoi 30.9.2009 päätöksensä YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy:n ja Neste Oil Oy:n välisessä kiistassa, joka koski YIT:n vuosina 2004 - 2006 toteuttamaa Neste Oilin Porvoon öljynjalostamon Tuotantolaitos 4:n mekaanisten asennustöiden urakkaa. Välímiesoikeus velvoitti Neste Oilin korvaamaan YIT:lle urakatöistä 8,7 milj. euroa ja YIT:n korvaamaan Neste Oilille viivästys- ja muita korvauksia 7,4 milj. euroa. Päätöksen vaikutus Kiinteistö- ja teollisuuspalveluiden liikevoittoon 7-9/2009 oli -3,2 milj. euroa. YIT on antanut asiasta pörssitiedotteet 1.4.2008, 1.9.2008 ja 1.10.2009.

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimiala muodostettiin vuoden 2009 alussa yhdistämällä Kiinteistöt tekniset palvelut ja Teollisuuden palvelut -toimialat yhdeksi toimialaksi. Teollisuuden palvelut -toimialan liikevaihto tulee pääasiassa Suomesta sekä lisäksi Ruotsista ja vientimaista ja vuonna 2008 se oli 429,7 milj. euroa. Vuonna 2008 YIT hankki Keski-Euroopasta Saksasta, Itävaltasta, Puolasta, Tshekistä, Unkarista ja Romaniasta kiinteistöt teknisiä liiketoimintoja, jotka siirtyivät YIT:lle 1.8.2008. Elo-joulukuussa 2008 näiden toimintojen liikevaihto oli 182,6 milj. euroa ja vuonna 2009 362,1 milj. euroa. Tammikuussa 2010 YIT teki kolme pientä yrityshankintaa Ruotsissa ja yhden Norjassa.

Toimialan liikevaihto laski edellisestä vuodesta 11 prosenttia johtuen etenkin toimitilarakentamisen voimakkaasta supistumisesta. Vuoden viimeisen neljänneksen liikevaihto oli vuoden korkein toimialalle tyypillisen kausivaihtelun seurauksena. Myynnin painopistettä siirrettiin uudisrakentamisesta korjaukseen ja modernisointiin, yksityis sektorilta julkiselle sektorille ja projektitoiminnasta kunnossapitoon. Liikevaihdosta 54 prosenttia (53 %) eli 1 151,0 milj. euroa (1 260,2 Me) oli huoltoa ja kunnossapitoa.

Liikevaihdosta 28 prosenttia (34 %) tuli Suomesta, 25 prosenttia (27 %) Ruotsista, 20 prosenttia (20 %) Norjasta, 7 prosenttia (7 %) Tanskasta, 18 prosenttia (8 %) Keski-Euroopasta, 1 prosentti (3 %) Baltian maista ja Venäjältä sekä 2 prosenttia (2 %) vientimaista. Liikevaihto laski suhteellisesti eniten Baltian maissa ja Venäjällä sekä Suomessa.

Liikevoitto laski 26 prosenttia edellisvuotisesta asiakkaiden uusinvestointien pienenemisestä ja kireämmästä markkinatilanteesta johtuen. Kolmannella vuosineljänneksellä saatiin välimiesoikeuden päätös, joka pienensi toimialan liikevoittoa 3,2 milj. eurolla. Toimialan liiketoiminnan

kannattavuus oli tammi-syyskuussa tasainen ja parani viimeisellä vuosineljänneksellä.

Tilaukanta laski 19 prosenttia erityisesti teollisuuden investointien ja toimitilarakentamisen vähenemisen seurauksena. Merkittävä osa toimialan huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnasta

Avainlukuja

	2009	2008	Muutos
Liikevaihto, milj. e	2 124,9	2 396,0	-11 %
- josta huoltoa ja kunnossapitoa, milj. e	1 151,0	1 260,2	-9 %
Liikevoitto, milj. e ¹⁾	119,3	162,0	-26 %
Liikevoittoprosentti, %	5,6 %	6,7 %	-
Tilaukanta kauden lopussa, milj. e	850,4	1 050,2	-19 %
Sijoitettu pääoma kauden lopussa, milj. e ²⁾	418,7	346,8	21 %
Henkilöstö kauden lopussa	17 557	18 888	-7 %

1) Välimiesoikeus antoi 30.9.2009 päätöksensä kiistassa, joka koski YIT:n Neste Oilin Porvoon öljynjalostamolle toteuttamaa mekaanisten asennustöiden urakkaa. Päätöksen vaikutus Kiinteistö- ja teollisuuspalveluiden liikevoittoon vuonna 2009 oli -3,2 milj. euroa.

2) Toimialojen sijoitetussa pääomassa korolliset rahoituserät on netotettu.

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan liikevaihto maittain, milj. euroa

	2009	2008	Muutos
Suomi	594,5	817,9	-27 %
Ruotsi	532,3	648,7	-18 %
Norja	414,6	481,6	-14 %
Tanska	145,9	164,6	-11 %
Saksa, Itävalta, Puola, Tshekki, Unkari, Romania ¹⁾	374,6	183,6	104 %
Liettua, Viro, Latvia ja Venäjä	28,0	63,0	-56 %
Muut maat	35,0	36,6	-4 %
Yhteensä	2 124,9	2 396,0	-11 %

1) Keski-Euroopasta hankitut kiinteistöt tekniset liiketoiminnot siirtyivät YIT:lle 1.8.2008.

on välittömästi toteutettavia toimeksiantoja, jotka eivät ole mukana tilauskannassa. Tilauskanta ei myöskään sisällä kaikkia lisä- ja muutostöitä.

Valuuttakurssien osalta toimialan lukuihin vaikuttivat merkittävimmin Ruotsin ja Norjan kruunujen kurssimuutokset. Kurssimuutokset pienensivät vuoden 2009 liikevaihtoa 93,3 milj. eurolla ja toisaalta paransivat tilauskantaa 29,8 milj. eurolla vuodentakaiseen verrattuna. Paikallisvaluutoissa laskettuna liikevaihto laski 7 prosenttia ja tilauskanta 22 prosenttia edellisvuotisesta.

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut on henkilöstövaltaista, vähän pääomaa sitovaa liiketoimintaa. Toimialan sijoitettu pääoma oli vuoden lopussa 418,7 milj. euroa (346,8 Me). Sijoitetun pääoman tuotto oli 31,4 prosenttia (54,9 %).

Toimialan henkilöstömäärä pieneni vuodentakaisesta ja oli vuoden lopussa 17 557 (18 888).

Huollon ja energiansäästöpalvelujen kysyntä vakaata

Taloteknisten korjaus- ja kunnossapitotöiden sekä erilaisten palvelusopimusten kysyntä oli suhteellisen vakaata kaikissa toimintamaissa. Kiinteistötekniikan huoltosopimuksista ja ulkoistuksista sovittiin mm. logistiikkatiloihin ja tuotantolaitoksiin. Kunnat etsivät uusia ratkaisuja kunnossapitopalvelujensa järjestämiseksi etenkin Pohjoismaissa. Esimerkiksi Norjassa Bodon ja Saltenin kuntien kanssa sovittiin teiden ja tunnelien teknisestä huollosta. Ruotsin Solnassa YIT vastaa kunnan omistaman noin sadan kiinteistön kiinteistöteknisestä huollosta ja ylläpidosta.

Energiansäästöratkaisujen ja -palvelujen kysyntä vilkastui keväällä etenkin Pohjoismaissa, Itävallassa ja Saksassa ja jatkui vakaana loppuvuoden. Useita energia-analyyskejä sekä ESCO-

energiansäästösopimuksia toteutettiin sekä yksityisellä ja julkisella sektorilla.

Teollisuuslaitosten kunnossapitopalveluiden ja energiatehokkuutta parantavien ratkaisujen ja energia-analyysipalvelujen kysyntä jatkui Suomessa suhteellisen tasaisena.

Uusinvestoinnit vähenivät

Uusinvestoinnit talotekniikkaan vähenivät kaikilla markkina-alueilla. Julkisen sektorin elvytyshankkeiden käynnistyminen piristi hieman korjaus- ja saneerausprojektien kysyntää.

Teollisuuden investointeja oli edellisvuotta vähemmän. Investoinnit vähenivät erityisesti prosessi-, metsä- ja terästeollisuudessa ja kysyntä painottui energiateollisuuteen. Severn Powerin kaasukombivoimalaitoksessa Iso-Britannian Uskmouthissa käynnistyi laaja putkistoprojekti, jossa YIT toteuttaa kaikki voimalaitoksen putkitot Siemens AG:lle.

Suomen rakentamispalvelut

Suomen rakentamispalveluissa liikevaihto laski 10 prosenttia edellisvuotisesta. Liikevaihto laski selvästi toimitilarakentamisessa. Asuntorakentamisessa ja infrapalveluissa liikevaihto pysyi edellisvuoden tasolla.

Liikevoitto laski 27 prosenttia johtuen toimitilarakentamisen merkittävästä vähenemisestä ja asuntomyynnin painottumisesta alkuvuonna edellisvuotista enemmän vuokra-asuntotuotantoon. Vertailukaudella Korkein oikeus antoi päätöksen, jonka positiivinen vaikutus toimialan liikevoittoon 1-3/2008 oli 3,5 milj. euroa.

Tilauskanta kasvoi 15 prosenttia edellisvuoden loppuun verrattuna. Tilauskanta kasvoi etenkin asuntoaloitusten lisäämisen ansiosta.

Suomen rakentamispalvelut -toimialalla pääomaa sitoutuu omaperustaisessa tuotannossa pääosin tonttikantaan ja sen kehittämiseen sekä lisäksi rakenteilla olevaan tuotantoon. Infra- ja muu urakkarakentaminen sitovat vain vähän pääomaa. Toimialan sijoitettu pääoma pieneni vuoden aikana ja oli vuoden lopussa 315,7 milj. euroa (482,9 Me). Vuonna 2009 tontti-investointeja tehtiin 54,0 milj. eurolla (61,6 Me). Sijoitetun pääoman tuotto oli 20,5 prosenttia (28,0 %).

Toimialan henkilöstömäärä pieneni vuodentakaisesta ja oli vuoden lopussa 2 936 (3 271).

Vuoden lopun tonttivaranto sisälsi 1 630 000 krs-m² (1 770 000 krs-m²) asuntotontteja ja 908 000 krs-m² (827 000 krs-m²) toimitilatontteja. Tonttivaranto sisältää myös taseen ulkopuolella olevia eriä, sillä se sisältää valmiiksi kaavoitetut tontit sekä arvion kaavakehitysvaiheessa olevien alueiden mahdollisesti toteutuvasta rakennusoikeudesta. Yhteistyössä maanomistajien kanssa tehtävien aluekehittämissopimusten tuomat

rakennusoikeudet ovat YIT:n taseen ulkopuolella siihen asti, kun toteutuvan kaavan osat vuorolla tulevat rakennettaviksi tai YIT maksaa tonteista sopimusten mukaisesti.

Asuntomyynti vilkastui

Markkinatilanteen epävarmuuksien johdosta asuntorakentaminen painottui alkuvuonna vuokra-asuntotuotantoon. Asuntomyynnin piristyessä painopistettä siirrettiin omaperustaiseen tuotantoon. YIT myi kuluttajille ensimmäisellä kvartaalilla 276 asuntoa, toisella kvartaalilla 401 asuntoa, kolmannella kvartaalilla 380 asuntoa ja neljännellä kvartaalilla 510 asuntoa. Asuntojen hintataso kehittyi vuoden lopulla myönteisesti.

Kuluttajille suunnattujen asuntojen aloitusmääriä kasvatettiin jokaisella vuosineljänneksellä riittävän myyntivarannon varmistamiseksi. Maantieteellisesti laaja toiminta ja tonttivaranto mahdollistivat nopean reagoinnin markkinatilanteen muutokseen. YIT:llä oli vuoden lopussa myynnissä 1 061 asuntoa, joista 216 oli valmiita asuntoja. Myyntivaranto sisältää eri kokoisia asuntoja. Markkinoilla omaperustaisia asuntoja aloitettiin edellisiä vuosia vähemmän.

Sijoittajille rakennettavia kohteita käynnistettiin tehtyjen sopimusten mukaisesti pitkin vuotta. Merkittävän vuokrataloja koskevat sopimus tehtiin elokuussa, kun YIT myi ICECAPITAL Housing Fund II Ky:lle viisi yhteensä noin 300 asuntoa käsittävää vuokratalokohdetta 36,6 milj. eurolla. Kiinteistö-Tapiolan kanssa sovittiin yli 225 asunnon rakentamisesta pääkaupunkiseudulle ja Uudellemaalle. Sopimuksia solmittiin myös mm. VVO:n ja Tarveasuntojen kanssa.

Myytyjen asuntojen määrä sekä rakenteilla olevien asuntojen määrä nousivat kokonaisuu-

tena selvästi edellisvuotista korkeammiksi, kun käynnissä oli sekä vuokratuotantoa että omaperustaisia hankkeita.

Suomessa asuntohankkeen keskimääräinen rakennusaika on noin vuoden. Noin puolet käynnissä olevista asuntohankkeista valmistuu vuoden 2010 aikana ja puolet vuonna 2011.

Toimitilarakentaminen edellisvuotta vähäisempää

Toimitilarakentamisen määrä pieneni selvästi edellisvuodesta. Toimisto- ja teollisuusrakentaminen vähenivät merkittävästi. Uusien liike- ja varastotilojen kysyntä jatkui kohtalaisena. Julkisen sektorin elvytyshankkeiden käynnistyminen piristi hieman korjaus- ja saneerausprojektien kysyntää.

Liiketoiminta painottui käynnissä olevien hankkeiden loppuunsaattamiseen. Omaperustaisten hankkeiden vuokraus- ja hankekehitystoimintaa sekä sijoittajamyyniä aktivoitiin. Vuoden aikana

käynnistettiin joitakin uusia omaperustaisia hankkeita ja saatiin urakoita urakkakilpailuista. Lisäksi toteutettiin useita saneeraus- ja korjausrakentamishankkeita.

Omaperustaisista hankkeista Helsingin Salmisaaressa sijaitseva liikunta- ja hyvinvointikeskus myytiin Työeläkevakuutusyhtiö Varmalle tammiukuussa. Marraskuussa YIT myi Keskinäinen vakuutusyhtiö Fennialle Joensuussa sijaitsevan kauppakeskuksen sen jälkeen kun vuonna 2007 tanskalaisen kiinteistösijoittajan kanssa tehty sopimus ko. kiinteistöstä oli purettu.

Syksyllä käynnistettiin ensimmäisen matalaenergiatoimisto- ja liiketalon rakentaminen Järvenpäässä.

Jatkossa kaikki YIT:n rakentamat uudet toimitilat ovat matalaenergiatoimistoja, jotka kuluttavat vähemmän energiaa kuin voimassaolevat vaatimukset edellyttävät.

Infrarakentaminen kokonaisuutena tasaista

Infrarakentamisen kysyntää pienensivät vähenyt asuntojen ja toimitilojen uudisrakentaminen sekä kuntatalouden heikentynyt tila. Useita perustien- ja radanpitoa koskevia infrahankkeita käynnistyi Suomessa valtion elvytystoimien vauhdittamana. Ympäristön kunnostuspalveluiden kysyntä oli hyvä. Kokonaisuutena infrarakentaminen kehittyi tasaisesti.

YIT:llä on infra-alan erityisosaamista mm. kalliorakentamisessa, kunnossapidossa ja kuntapalveluissa. Väylähankkeista käynnistettiin Savonlinnan kaupungin keskustaan 17 milj. euron arvoinen silta- ja tietöitä sisältävä hanke. Vantaalla aloitettiin tunneliurakka Kehärata-hankkeeseen. Kuntapalveluissa Varkauden kaupunki ulkoisti YIT:lle katujen, vesihuollon ja ulkovalaistuksen rakentamisen ja ylläpidon. Kunnille toteutettiin myös elinkaarihankkeita, jotka kattavat korjausinvestointeja ja kohteiden ylläpitoa.

Avainlukuja	2009	2008	Muutos
Liikevaihto, milj. e	1 029,7	1 147,9	-10 %
- josta huoltoa ja kunnossapitoa, milj. e	71,5	68,5	4 %
Liikevoitto, milj. e	81,9	111,7	-27 %
Liikevoittoprosentti, %	8,0 %	9,7 %	-
Tilaukset kauden lopussa, milj. e	1 007,5	874,2	15 %
Sijoitettu pääoma kauden lopussa, milj. e ¹⁾	315,7	482,9	-35 %
- tonttivarantoon, milj. e	325,6	350,5	-7 %
Henkilöstö kauden lopussa	2 936	3 271	-10 %

1) Toimialojen sijoitetussa pääomassa korolliset rahoituserät on netotettu.

Asuntorakentaminen Suomessa 2009 (2008), kpl	2009	2008	Muutos
Myytyjä	3 502	1 920	82 %
- joista suoraan kuluttajille	1 567	1 462	7 %
Aloitettuja	3 447	1 542	124 %
- joista suoraan kuluttajille suunnattuja	1 528	1 084	41 %
Valmistui	1 562	2 464	-37 %
Rakenteilla kauden lopussa	3 773	1 887	100 %
- joista myytyjä kauden lopussa	2 928	1 134	148 %
Myymättömiä kauden lopussa	1 061	1 111	-5 %
- joista valmiita asuntoja	216	358	-40 %

Kansainväliset rakentamispalvelut

Kansainvälisten rakentamispalveluiden liikevaihto laski 27 prosenttia heikommasta markkinatilanteesta johtuen. Venäjällä liikevaihto laski 17 prosenttia ja Baltian maissa 63 prosenttia edellisvuodesta. Vuoden 2009 liikevaihdosta 85 prosenttia (75 %) tuli Venäjältä ja 12 prosenttia (24 %) Baltian maista. Liikevaihto kasvoi vuoden jokaisella kvartaalilla Venäjän asuntomyyntin pirstyessä ja kohteiden rakentamisen edetessä.

Toimialan liikevoitto jäi vuonna 2009 negatiiviseksi. Kolmannella kvartaalilla liikevoitto kääntyi positiiviseksi ja parani edelleen viimeisellä neljänneksellä. Toimialalla liikevoittoa heikensivät asuntomyyntin edellisvuotista alhaisempi volyymi alkuvuonna, asuntojen edellisvuotista alhaisempi hintataso, vähäinen toimitilarakentaminen Venäjällä sekä Baltian heikkona jatkunut markkinatilanne. Toimialan projektien kate-ennusteisiin tehtiin erityisesti ensimmäisen kvartaalin aikana heikennyksiä. Vuoden aikana lähinnä Latvian ja Liettuan tonttivarantoon tehtiin noin 7 milj. euron arvonalennukset.

Kansainvälisten rakentamispalveluiden tilauskanta laski 30 prosenttia vuodentakaisesta. Venäjällä rakenteilla olevat asuntohankkeet tuloutuivat liikevaihdoksi rakentamisen ja myynnin edetessä. Vuoden aikana myytiin enemmän asuntoja kuin aloitettiin. Markkinatilanteen epävarmuuksien vuoksi Venäjällä keskeytettiin lokakuussa 2008 rakentaminen perustusvaiheessa niissä asuntokohteissa, joissa myyntiä ei ollut vielä aloitettu. Vuoden 2009 lopussa edelleen keskeytettynä olleiden projektien arvo tilauskannassa oli 282 milj. euroa (12/08: 356 Me).

Ruplan kurssimuutokset pienensivät vuoden liikevaihtoa 65,2 milj. euroa ja tilauskantaa 41,1 milj. euroa vuodentakaiseen verrattuna. Kun Venäjän

luvut lasketaan paikallisvaluutassa, oli toimialan liikevaihdon muutos -14 prosenttia ja tilauskannan muutos -27 prosenttia vuodentakaisesta.

Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla pääomaa on sitoutunut pääasiassa rakenteilla olevaan, valmiiseen ja keskeytettyyn tuotantoon sekä lisäksi tonttikantaan ja sen kehittämiseen. Toimialan sijoitettu pääoma oli vuoden lopussa 681,3 milj. euroa (653,1 Me). Alkuvuonna 2009 uusia asuntohankkeita ei aloitettu ja investointeja vähennettiin merkittävästi. Asuntoaloitukset käynnistettiin myynnin vilkastuttua ja markkinatilanteen parannuttua jälleen syyskuussa ja muutamista uusista tontti-investoinneista päätettiin viimeisen kvartaalin aikana. Sijoitetun pääoman tuotto oli -2,7 prosenttia (1,7 %).

Konsernin Venäjälle sijoitettu pääoma muodostuu pääasiassa Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla. Vuoden lopussa konsernin Venäjälle sijoitettu pääoma oli 582,3 milj. euroa (545,2 Me). Venäjälle sijoitettua pääomaa kasvatti keskeneräiseen ja valmiiseen tuotantoon sitoutunut pääoma. Ruplan devalvoituminen pienensi Venäjälle sijoitetun pääoman määrää 26,4 milj. eurolla vuodentakaiseen verrattuna.

Vuoden jälkipuoliskon aikana YIT kasvatti omistussuuttaan Liettuaissa YIT Kaustassa 97,5 prosenttiin ja Venäjällä YIT Uralstroissa 99,9 prosenttiin ja YIT Donissa 78 prosenttiin. Tammi-kuussa 2010 YIT kasvatti omistussuutensa YIT Donissa 100 prosenttiin.

Vuoden lopun tonttivaranto sisälsi Venäjällä 1 974 000 krs-m² (2 256 000 krs-m²) asuntontteja ja 563 000 krs-m² (565 000 krs-m²) toimitilantontteja. Baltian maissa tonttivaranto sisälsi 353 000 krs-m² (398 000 krs-m²) asuntontteja ja 136 000 krs-m² (62 000 krs-m²) toimitilantontteja.

Venäjän asuntomyynti vahvistui vuoden edetessä
YIT harjoittaa Venäjällä omaperustaista asuntorakentamista Pietarissa, Moskovassa, Moskovan ympäristön kaupungeissa, Jekaterinburgissa, Donin Rostovissa ja Kazanissa.

Asuntomyynti vahvistui Venäjällä vuoden 2009 jokaisella vuosineljänneksellä. Ensimmäisellä kvartaalilla myytiin 323 asuntoa, toisella kvartaalilla 494 asuntoa, kolmannella kvartaalilla 829 asuntoa ja neljännellä kvartaalilla 966 asuntoa. Pääosa asunnoista myytiin suoraan kuluttajille. Joulukuussa YIT myi Moskovan ympäristössä 90 asuntoa puolustusministeriölle kertakaupalla.

Myyntiä piristivät kuluttajien luottamuksen lisääntyminen YIT:tä kohtaan, omat markkinointi- ja myyntitoimenpiteet, kiinnostavampi tarjonta kohteiden valmistuessa tai lähestyessä valmistusta sekä asiakkaiden lainansaantimahdollisuuksien ja -ehtojen paraneminen. Myynnin tukemiseksi YIT sopi useiden pankkien kanssa

yhteistyöstä, jonka myötä YIT:n asiakkailta on mahdollisuus saada asuntolainaa erityisehdoin. Pietarissa noin viidenneksen loka-joulukuussa YIT:n kanssa solmituista asuntokaupoista toteutettiin lainarahoituksella. Muissa toimintakaupungeissa lainarahoitusta hyödynnettiin vähemmän.

Asuntojen hintataso laski ruplina syyskuun 2008 ja lokakuun 2009 välisenä aikana keskimäärin viidenneksen vaihdellen kaupungeittain. Asuntojen hintojen laskuvauhti hidastui vuoden 2009 kolmannella vuosineljänneksellä ja hintataso pysyi loppuvuoden vakaana. Asuntojen tarjonta vähentyi markkinoilla vuonna 2009 useiden rakentajien keskeytettyä hankkeitaan ja YIT:n markkinaosuus myydyistä asunnoista nousi. Muutamat rakentajat käynnistivät keskeytettynä hankkeitaan vuoden lopulla.

YIT käynnisti vuoden lopulla yhteensä 672 asunnon rakentamisen. Ensimmäinen uusi asuntokohde kesän 2008 jälkeen käynnistet-

Avainlukuja

	2009	2008	Muutos
Liikevaihto, milj. e	359,4	493,5	-27 %
Liikevoitto, milj. e	-17,8	9,0	-
Liikevoittoprosentti, %	-5,0 %	1,8 %	-
Tilaukanta kauden lopussa, milj. e ¹⁾	960,1	1 369,3	-30 %
Sijoitettu pääoma kauden lopussa, milj. e ²⁾	681,3	653,1	4 %
- tonttivarantoon yhteensä	246,5	228,9	8 %
- tonttivarantoon Venäjällä	171,7	145,7	18 %
- tonttivarantoon Baltiassa	74,8	83,2	-10 %
Henkilöstö kauden lopussa	2 647	3 277	-19 %

1) Tilaukanta sisältää Venäjällä lokakuussa 2008 keskeytettynä asuntohankkeita. Vuoden 2009 lopussa edelleen keskeytettynä olleiden projektien arvo tilauskannassa oli 282 milj. euroa (12/08: 356 Me).

2) Toimialojen sijoitetussa pääomassa korolliset rahoituserät on netotettu.

tiin syyskuussa 2009 Moskovan ympäristössä Zhukovskissa. Neljännellä vuosineljänneksellä aloitettiin asuntohankkeita Moskovan ympäristössä, Moskovassa ja Pietarissa. Asuntojen myyntiportfolio parani kohteiden valmistumisen ja uusien asuntoaloitusten myötä.

Rakenteilla olevien 4 174 asunnon loppuunrakentamisen kustannusten arvioidaan olevan noin 178 milj. euroa. Vuonna 2009 aloitettujen asuntojen osuus loppuunrakentamiskustannuksista on 42 milj. euroa. Pääomia vapautuu asuntojen

myynnin edetessä samanaikaisesti. Venäjällä projektit ovat pitkäkestoisia ja niiden arvo on suuri. Pääosa rakenteilla olevista hankkeista valmistuu vuoden 2010 aikana.

Gorelovon teollisuuspuiston kehittämistä jatkettiin

Pietarissa Gorelovon teollisuuspuiston alueen kehittämistä jatkettiin syksyllä aloittamalla kosmetiikkatuotteiden pakkaukseen käytettävien tuotanto- ja jakelulogistiikkatilojen toteuttaminen Dermosillille. Toimitilahankkeiden kehittämistä jat-

kettiin myös Moskovassa ja sen ympäristössä. BPT:n kanssa solmittiin strateginen kumppanuus-sopimus toimitilahankkeiden kehittämisestä.

Gorelovon alueelle valmistuneen elintarvike-tehtaan vesi- ja viemäriiliittymät kytkettiin loka-kuussa 2009 ja tehdasrakennus sai viranomaisilta käyttöönottoluvan joulukuun lopulla. YIT:n velvoitteet asiakkaan kanssa tehtyjen sopimusten perusteella ovat näin tulleet täytetyiksi.

Baltian markkinatilanne heikko

Baltian maissa markkinatilanne jatkui heikkona. Kilpailu rakennushankkeista oli kireää ja tuotanto vähäistä. Asuntojen hintataso markkinoilla laski keskimäärin noin puoleen vuoden 2007 lopun tasosta.

Baltiassa YIT:n toiminnan painopistettä siirrettiin asuntorakentamisesta urakointiin. Sopimuksia solmittiin pienistä urakatöistä, joilla toimintavolyymien voimakas supistuminen saatiin pysäytettyä. Isommat rakennuskohteet olivat pääosin tuotanto- ja logistiikkatiloja länsimaisille asiakkaille Virossa ja Liettuaassa.

Vuoden 2009 aikana ei aloitettu uusia asun-
tokohteita, mutta uusien hankkeiden valmistelua jatkettiin. Vuonna 2009 Liettuaassa, Virossa ja Latviassa myytiin 256 (1-12/08: 733) asuntoa. Näistä 53 asuntoa myytiin ensimmäisellä kvartaalilla, 147 toisella kvartaalilla, 50 kolmannella kvartaalilla ja 6 neljännellä kvartaalilla. Kauden aikana valmistui 592 (736) asuntoa. Vuoden lopussa asuntoja ei ollut rakenteilla (12/08: 592). Vuoden lopussa YIT:llä oli myymättä 40 asuntoa (296).

Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialan liikevaihto maittain, milj. euroa

	2009	2008	Muutos
Venäjä	305,7	368,2	-17 %
Liettua, Viro, Latvia	44,3	118,7	-63 %
Muut maat	9,4	6,6	42 %
Yhteensä	359,4	493,5	-27 %

Asuntorakentaminen Venäjällä 2009 (2008), kpl

	2009	2008	Muutos
Myytyjä	2 612	2 793	-6 %
Aloitettuja	672	3 622	-81 %
Valmistui	4 960	2 600	91 %
Rakenteilla kauden lopussa ¹⁾	4 174	8 407	-50 %
- joista myytyjä kauden lopussa	1 814	3 120	-42 %
Myymättömiä kauden lopussa	3 603	5 534	-35 %
- joista valmiita asuntoja	1 243	247	403 %

1) Epävarman markkinatilanteen vuoksi Venäjällä tehtiin lokakuussa 2008 päätös keskeyttää rakentaminen perustusvaiheessa niissä asuntokohteissa, joissa myyntiä ei ollut vielä aloitettu. Keskeytettyinä olleet asunnot eivät sisälly taulukon rakenteilla oleviin asuntoihin, sillä niiden rakentamisen uudelleenkäynnistäminen käsitellään uudiskohteen aloituksen tapaan. Asuntomäärissä voi tapahtua muutoksia kohteen rakentamisen käynnistymisen jälkeen asuntojen jakamisesta tai yhdistämisestä johtuen.

JOHTO JA HALLINTO

YIT:n osake on listattu NASDAQ OMX Helsingissä. YIT Oyj noudattaa Suomen lainsäädäntöä, yhtiöjärjestystään, sekä pörssiyhtiöiden toimintaa sääntelevien ja valvovien yhteisöjen sääntöjä ja määräyksiä. YIT noudattaa kokonaisuudessaan Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n lokakuussa 2008 antaman Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin suosituksia. Hallintokoodi korvasi vuoden 2009 alusta lukien heinäkuussa 2004 voimaan tulleen Suosituksen listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä.

Selvitys hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä (Corporate Governance Statement) julkaistaan samanaikaisesti hallituksen toimintakertomuksen kanssa erillisenä kertomuksena. YIT-konsernin hallinnointi- ja ohjausjärjestelmät on kerrottu ajankohtaisilla tiedoilla täydennettynä yhtiön vuosikertomuksessa ja internet-sivuilla.

Liiketoiminnan organisointi ja muutokset konsernirakenteessa

YIT-konsernin liiketoiminta on jaettu päätoimialoihin. Vuoden 2009 alussa Kiinteistötekniset palvelut ja Teollisuuden palvelut yhdistyivät uudeksi toimialaksi, jonka nimi on Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut. Kaksi muuta toimialaa olivat Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut.

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 riskejä.

YIT Oyj:n hallitukseen kuuluivat 1.1–11.3.2009 välisenä aikana

- puheenjohtajana Reino Hanhinen, s. 1943, diplomi-insinööri, tekniikan tohtori h.c., vuorineuvos
- varapuheenjohtajana Eino Halonen, s. 1949, ekonomi, rahoitusneuvos
- jäsenenä Kim Gran, s. 1954, diplomiekonomi, Nokian Renkaat Oyj:n toimitusjohtaja
- Antti Herlin, s. 1956, kauppatieteiden tohtori h.c., taiteen tohtori h.c., KONE Oyj:n hallituksen puheenjohtaja
- Teuvo Salminen, s. 1954, kauppatieteiden maisteri, Pöyry Oyj:n toimitusjohtajan sijainen
- YIT Oyj:n 11.3.2009 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 Eino Halonen, s. 1949, ekonomi, rahoitusneuvos
- jäseniksi Kim Gran, s. 1954, diplomiekonomi, Nokian Renkaat Oyj:n toimitusjohtaja
- Reino Hanhinen, s. 1943, diplomi-insinööri, tekniikan tohtori h.c., vuorineuvos
- 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
 - Lauri Ratia, s. 1946, diplomi-insinööri
- Kaikki hallituksessa toimineet olivat riippumattomia YIT:stä ja sen merkittävimmistä osakkeenomistajista, kuitenkin siten, että Henrik Ehrnrooth omistaa välillisesti yhdessä veljiensä Georg Ehrnroothin ja Carl-Gustaf Ehrnroothin kanssa määräysvallan Structor S.A:ssa, joka on YIT Oyj:n suurin osakkeenomistaja.

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

Hallituksen valiokunnat

Hallituksella oli vuonna 2009 tarkastusvaliokunta ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunta, joille hallitus on vahvistanut omat työjärjestyksensä.

YIT Oyj:n hallituksen tarkastusvaliokuntaan kuuluivat 1.1.–11.3.2009 puheenjohtajana Eino Halonen ja jäsenenä Teuvo Salminen ja Reino Hanhinen. Järjestäytymiskokouksessaan 11.3.2009 hallitus valitsi keskuudestaan tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi Reino Hanhisen ja jäseniksi Satu Huberin ja Lauri Ratian.

YIT Oyj:n hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan kuuluivat 1.1.–11.3.2009 puheenjohtajana Reino Hanhinen ja jäsenenä Henrik Ehrnrooth, Eino Halonen ja Antti Herlin. Järjestäytymiskokouksessaan 11.3.2009 hallitus valitsi keskuudestaan nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi Henrik Ehrnroothin ja jäseniksi Eino Halosen, Reino Hanhisen ja Antti Herlinin.

Hallituksen kokoukset

Vuonna 2009 hallituksen kokouksia oli 11 kappaletta, tarkastusvaliokunnan kokouksia 5 kappaletta ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan kokouksia oli 7 kappaletta. Jäsenten osallistumisprosentti hallituksen kokouksiin oli 92, tarkastusvaliokunnan kokouksiin 91 ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan kokouksiin 100.

Konsernin johtoryhmä ja muutokset konsernijohtossa

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

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

Vuoden 2009 alussa YIT-konsernin johtoryhmän muodostivat:

- toimitusjohtaja (puheenjohtaja) ja Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan johtaja
- konsernin toimitusjohtajan sijainen (varapuheenjohtaja) ja Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialan johtaja
- Suomen rakentamispalvelut -toimialan johtaja
- kiinteistötekniikan kehittämisestä vastaava Norjan yhtiön toimitusjohtaja
- teollisuuden palveluiden johtaja
- konsernin talousjohtaja
- konsernin liiketoiminnan kehitysjohtaja
- konsernin henkilöstöjohtaja
- Sihteerinä toimi konsernin hallintojohtaja.

OSAKKEET

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

Osakepääoma ja osakkeiden määrä

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

Omat osakkeet ja hallituksen valtuudet

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

YIT Oyj:llä oli vuoden 2009 alussa hallussaan 1 425 000 kappaletta yhtiön omia osakkeita, jotka oli hankittu yhtiökokouksen 6.10.2008 antaman valtuutuksen perusteella.

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous päätti 11.3.2009 hallituksen valtuuttamisesta yhtiön omien osakkeiden hankintaan ja luovuttamiseen hallituksen ehdotusten mukaisesti. Hallitukselle myönnetty valtuutus käsittää enintään 10 100 000 yhtiön oman osakkeen hankkimisen yhtiön vapaaan omaan pääomaan kuuluvilla varoilla sekä enintään 12 700 000 yhtiölle hankittavan ja yhtiön hallussa olevan oman osakkeen luovuttamisen. Valtuutus kumosi ylimääräisessä yhtiökokouksessa 6.10.2008 annetun valtuutuksen hankkia ja luovuttaa omia osakkeita.

YIT hankki 720 000 kappaletta yhtiön omia osakkeita 5,6 euron keskihintaan 10.2.2009 ja 23.2.2009 välisenä aikana. Vuoden 2009 lopussa YIT Oyj:llä oli hallussaan 2 145 000 kappaletta yhtiön omia osakkeita. Tytäryhtiöt eivät omistaneet emoyhtiön osakkeita kauden aikana.

Vuoden aikana ei järjestetty osakeantia eikä laskettu liikkeeseen vaihtovelkakirja- tai optio-lainoja. Emoyhtiön hallituksella ei ollut kauden päättyessä voimassa olevaa valtuutusta osakeantiin eikä vaihtovelkakirja- tai optiolainojen liikkeeseen laskuun.

Kaupankäynti osakkeella ja optio-oikeuksilla

YIT:n osakkeen päätöskurssi vuoden 2009 viimeisenä kaupankäyntipäivänä oli 14,45 euroa (2008: 4,58 e). Osakekurssi nousi vuoden aikana 216 prosenttia. Osakkeen ylin kurssi vuoden 2009 aikana oli 14,49 euroa (19,99 e) ja alin 4,31 euroa (3,70 e). Keskipurssi oli 8,52 euroa (10,89 e).

Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa oli 1 807,4 milj. euroa (576,2 Me). Osakekannan markkina-arvo on laskettu ilman yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

Osakkeita vaihdettiin vuoden 2009 aikana 190 057 125 (295 155 593) kappaletta. Vaihdon arvo oli 1 631,4 milj. euroa (3 221,4 Me). Osakkeiden keskimääräinen päivävaihto oli 757 200 (1 166 623) osaketta.

Vuonna 2009 ei käyty kauppaa vuonna 2006 liikkeelle lasketuilla M eikä N optio-oikeuksilla.

OPTIO-OHJELMAT

Optio-oikeuksien liikkeeseen laskusta ja ehdoista päättää yhtiökokous. YIT:n optioehtojen perusteella hallitus päättää vuosittain optioiden jakamisesta. Vuonna 2009 YIT Oyj:n osakkeita voitiin merkitä 1.4.–30.11.2009 välisenä aikana vuonna 2006 liikkeeseen laskettujen M ja N optio-oikeuksien perusteella. Merkintäaika M optio-oikeuksien perusteella päättyi 30.11.2009.

Vuoden 2006 optio-ohjelma

Vuonna 2006 varsinainen yhtiökokous päätti antaa vastikkeetta merkittäviksi enintään 300 000 K, 900 000 L, 900 000 M ja 900 000 N-optio-oikeutta. Kukin K, L, M ja N optio-oikeus oikeuttaa sen haltijan merkitsemään yhden YIT Oyj:n osakkeen. Optioilla merkittävät osakkeet tuottavat kaikki osakasoikeudet osakepääoman korotuksen rekisteröintipäivästä lukien.

YIT Rakennus Oy merkitsi vuoden 2006 optio-oikeudet jaettaviksi vuosina 2006 (K), 2007 (L), 2008 (M) ja 2009 (N) YIT Oyj:n hallituksen päätöksen perusteella YIT-konsernin yhtiöiden palveluksessa oleville tai palvelukseen rekrytoitaville YIT Oyj:n toimitusjohtajalle, toimitusjohtajan sijaiselle ja muille konsernin johto- ja avainhenkilöille. Kriteereinä L, M ja N optioiden jakamiselle ovat sijoitetun pääoman tuotto ja liikevaihdon kasvu.

YIT Oyj:n hallitus vahvistaa ennen merkintäaikojen alkamista osakkeiden merkintähinnat. Merkintähinta K ja L optioilla oli 20,53 euroa. Merkintähinta M optioilla on 19,73 euroa osakkeelta ja N optioilla 19,23 euroa osakkeelta.

Osakkeita voidaan merkitä vuosittain 1.4.–30.11. välisenä aikana. Osakkeita voitiin merkitä K optioiden perusteella vuosina 2007–2008,

L optioiden perusteella vuosina 2007–2008 ja M optioiden perusteella vuosina 2008–2009 ja N optioiden perusteella vuosina 2009–2010.

Merkintäaikojen alkaessa K optioita oli YIT:n johto- ja avainhenkilöillä yhteensä 241 800 kappaletta, L optioita yhteensä 593 460 kappaletta, M optioita yhteensä 734 240 kappaletta ja N optioita yhteensä 229 320 kappaletta.

K optioilla merkittiin niiden voimassaoloaikana yhteensä 5 200 osaketta, L optioilla yhteensä 3 460 osaketta, M optioilla yhteensä 2 450 osaketta. N optioilla ei merkitty osakkeita 30.11.2009 mennessä. Jäljellä olevilla N optioilla voidaan merkitä vielä enintään 229 320 osaketta.

Vuonna 2009 ei käyty kauppaa vuonna 2006 liikkeelle lasketuilla M eikä N optio-oikeuksilla.

Optioehdot ovat luettavissa kokonaisuudessaan yhtiön internet-sivuilla.

OSAKKEENOMISTAJAT

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli katsauskauden alussa 25 515 (15 265) ja sen päättyessä 29 678 (25 515). Yksityissijoittajien määrä kasvoi 4 070:llä. Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli vuoden alussa yhteensä 36,5 prosenttia (52,9 %) ja sen päättyessä 38,7 prosenttia (36,5 %) osakkeista.

Liputusilmoitus

Vuoden 2009 aikana tehtiin yksi Arvopaperimarkkinalain 2 luvun 9 §:n mukainen liputusilmoitus omistussuuden muuttumisesta. Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi ilmoitti, että sen omistussuus YIT Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä on alittanut 5 prosentin rajan 3.4.2009 tehdyn osakekaupan johdosta. Keskinäisen Henkivakuutusyhtiö Suomen hallussa oli tuolloin 6 184 119 YIT Oyj:n osaketta, mikä vastasi 4,86 prosenttia YIT Oyj:n osakkeista.

Osakkeenomistajat 31.12.2009

	Osakkeita kpl	%-osuus osakkeista ja äänistä
Structor S.A.	14 700 000	11,55
Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo	5 513 709	4,33
Varma Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö	5 503 001	4,33
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	4 636 785	3,64
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi	3 350 000	2,63
YIT Oyj	2 145 000	1,69
Svenska Litteratursällskapet	1 874 200	1,47
Tapiola Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö	1 785 000	1,40
Valtion eläkerahasto	1 700 000	1,34
Etera	1 534 443	1,21
Brotherus Ilkka	1 424 740	1,12
Odin Norden	1 401 366	1,10
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva	807 603	0,63
OP-Delta Sijoitusrahasto	785 057	0,62
Odin Finland	550 232	0,43
Hallintarekisteröidyt osakkeet	31 921 214	25,09
Muut osakkeenomistajat yhteensä	47 591 072	37,42
Yhteensä	127 223 422	100,00

Omistuksen jakautuminen ryhmittäin 31.12.2009

	Omistajia, kpl	Osuus, %	Osakkeita, kpl	Osuus, %
Yritykset	1 859	6,26	10 746 478	8,45
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	106	0,36	16 418 424	12,90
Julkisyhteisöt	45	0,15	17 321 637	13,62
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	433	1,46	8 592 254	6,75
Kotitaloudet	27 103	91,32	24 920 194	19,59
Ulkomaiset ja hallintarekisteröidyt	132	0,44	49 224 435	38,69
- josta hallintarekisteröidyt	15	0,05	31 921 214	25,09
Yhteensä	29 678	100,00	127 223 422	100,00

Omistuksen jakautuminen omistusmäärän mukaan 31.12.2009

	Omistajia, kpl	Osuus, %	Osakkeita, kpl	Osuus, %
1–100	6 785	22,86	463 889	0,37
101–1 000	17 425	58,71	7 575 943	5,96
1 001–10 000	4 963	16,72	14 119 603	11,10
10 001–100 000	429	1,45	11 707 120	9,20
100 001–1 000 000	60	0,20	16 094 506	12,65
1 000 001–10 000 000	13	0,04	35 987 612	28,29
10 000 001–	3	0,01	41 274 749	32,44
Yhteensä	29 678	100,00	127 223 422	100,00

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

ARVIO TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Markkinatilanne

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut toimialalla talotekniikan huolto- ja kunnossapitopalvelujen kysynnän hienoinen kasvu jatkuu. Huolto- ja kunnossapitopalvelujen tarvetta lisäävät tekniikan lisääntyminen kiinteistöissä sekä vähäiset uusininvestoinnit. Taloustaantuma avaa uusia mahdollisuuksia kiinteistöpalvelujen ulkoistuksille. Energiatehokkuuspalveluiden kysyntä kasvaa tulevina vuosina erityisesti Pohjoismaissa, Saksassa ja Itävallassa valtioiden tukitoimenpiteiden ja uudistuvan ympäristölainsäädännön myötä. Uusininvestoinnit toimisto- ja liikekiinteistöihin jatkuvat vähäisinä. Uudisrakentamisessa toteutetaan julkisen sektorin investointeja. Korjaus- ja saneeraushankkeiden kysynnän kasvu jatkuu valtioiden elvytystoimien ja korjausavustusten tukemana. Teollisuudessa investoinnit ovat Suomessa alhaisella tasolla, mutta teollisuuden kunnossapitopalveluiden kysyntä jatkuu suhteellisen vakaana.

Suomen rakentamispalveluissa asuntokysynnän arvioidaan jatkuvan hyvänä, toimitilarakentamisen vähenevän ja infrarakentamisen säilyvän suhteellisen vakaana. Omistusasuntojen kysyntää tukevat alhainen korkotaso, vahvistunut kuluttajien luottamus ja asuntojen tarjonnan vähäisyys. Uudisasuntojen tarvetta ylläpitävät myös asuntokuntien koon pieneneminen, muuttoliike ja väestönkasvu. Työllisyyden heikkeneminen ja korkojen nousu saattavat jatkossa lisätä epävarmuutta asuntomarkkinoilla. Toimitilamarkkinoilla toimisto- ja teollisuusrakentaminen vähenevät. Liike- ja varastotilojen kysyntä jatkuu kohtalaisena. Korjausrakentamisen tarve kasvaa tasaisesti. Valtion elvytystoimet lisäävät julkisen

sektorin rakennushankkeita, mutta kuntatalouden heikko tilanne tuo epävarmuutta julkisen sektorin rakennushankkeiden määrään. Suomen inframarkkinoilla alkaa vuonna 2010 uusia liikenteeseen liittyviä hankkeita samaan aikaan kun kuntasektorin kysyntä pienenee. Mahdollisuuksia avautuu myös teiden ja alueiden kunnossapitourakoissa. Infrarakentamisen kapasiteetin vajaakäyttö pitää kilpailutilanteen kireänä.

Kansainvälisissä rakentamispalveluissa Venäjän asuntokysynnän arvioidaan jatkuvan hyvänä ja Baltiassa voidaan odottaa hienoista piristymistä. Venäjällä asuntojen suuri tarve on edelleen olemassa ja YIT:n asiakaskunnalle suunnattujen asuntojen kysyntänäkymät ovat pitkällä aikavälillä muuttumattomat. Venäjän taloustilanne ja kuluttajakäyttäytyminen riippuvat voimakkaasti öljyn hintatasosta sekä ruplan kurssin kehityksestä. Asuntokauppaan vaikuttavat lisäksi asuntolainamarkkinoiden, työllisyyden, korkotason ja ostovoiman kehittyminen. Baltian maissa rakennusmarkkinat ovat saavuttaneet erittäin alhaisen tason. Laman laajavaikutteisuudesta johtuen markkinatilanteen merkittävää parantumista ei ole lähiaikoina odotettavissa, mutta asuntomarkkinoiden elpymisestä on merkkejä ja joitakin uusia kohteita on markkinoilla käynnistetty. Venäjällä toimistojen vajaakäytöstä on korkea ja niiden rakentaminen on vähäistä, mutta teollisuustilojen ja liiketilojen kysyntä on lisääntymässä. Baltian markkinoilla on käynnissä pieniä toimitilahankkeita.

Strategiset tavoitteet

YIT Oyj:n hallitus vahvisti 19.8.2009 konsernin strategian kaudelle 2010-2012. Konsernin

strategiset tavoitetasot ovat: liikevaihdon kasvu keskimäärin 5–10 prosenttia vuodessa, sijoitetun pääoman tuotto 20 prosenttia, operatiivisen kassavirran investointien jälkeen tulee olla riittävä osingonmaksuun ja velkojen vähentämiseen, omavaraisuusaste 35 prosenttia ja osingonjako 40-60 prosenttia tilikauden tuloksesta.

Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa tavoitteena on, että YIT on Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa johtava teknisten järjestelmien huoltaja ja edelläkävijä energiansäästöpalveluissa. Tavoitteena on kasvattaa huolto- ja kunnossapitoliikeitä muuta toimintaa nopeammin. Kasvua tavoitellaan sekä orgaanisesti että yrityskaupoin.

Suomen rakentamispalveluissa YIT:n tavoitteena on vahvistaa asemaansa kaikilla kolmella keskeisellä rakentamisen alueellaan - asunto-, toimitila- ja inframarkkinoilla. Asuntorakentamisessa kasvatetaan omaperustaista tuotantoa siten, että pääoman kierto nopeutuu. Toimitiloissa painopiste on strategiakauden alussa olemassa olevien kiinteistöjen kehittämisessä ja korjaamisessa. Infrapalveluissa markkina-asemaa vahvistetaan ja kunnossapitoa kasvatetaan.

Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla YIT:n tavoitteena on kasvattaa asuntotuotantoa markkinoiden kysynnän mukaan. Venäjällä asuntojen suuri tarve ei ole vähentynyt ja YIT:n asiakaskunnalle suunnattujen asuntojen kysyntänäkymät ovat pitkällä aikavälillä hyvät, mikä tarjoaa kasvumahdollisuuksia. Myös Baltian maissa ja Keskeisessä Itä-Euroopassa YIT pyrkii hyödyntämään markkinoilla avautuvia mahdollisuuksia. Toimialalla tavoitellaan lisäksi pääoman käytön tehostamista sekä korkeampaa kannattavuutta.

Liiketoiminnan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

YIT on määritellyt merkittävimmät riskitekijät ja niiden hallinnan koko konsernin näkökulmasta huomioiden konsernin liiketoiminnan ja toimintaympäristön erityispiirteet. Riskit on jaettu strategisiin, operatiivisiin, taloudellisiin ja tapahtumariskeihin. Keskeisimmät strategiset riskit liittyvät toimintaympäristön muutoksiin sekä konsernin rakenteellisen ja orgaanisen kasvun ja pääoman hallintaan. Operatiiviset riskit liittyvät tilauskannan myyntiriskiin ja projektien hallintaan. Taloudellisia riskejä ovat likviditeetti-, korko-, valuutta- ja luottoriski sekä raportointiprosessiin liittyvät riskit. Tapahtumariskejä ovat projektihoitelle tai muulle omaisuudelle sattuvat äkilliset ja ennalta arvaamattomat esinevahingot kuten tulipalot, sortumiset ja varkaudet, joihin varaudutaan vakuutuksin.

Liiketoiminnan merkittävimmät operatiiviset lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät asuntomyyntin myönteisen kehityksen jatkumiseen ja pääasiassa myymättömistä asunnoista syntyvään tilauskannan myynti- ja hintariskiin. Vuoden lopussa YIT:llä oli rakenteilla olevia ja valmiita myymättömiä asuntoja Venäjällä 3 603, Suomessa 1 061 ja Baltian maissa 40. Lisäksi Venäjällä on 2 145 asuntoa, joiden rakentaminen on keskeytetty. YIT hallitsee myyntiriskiä sopeuttamalla asuntoaloitusten määrän arvioituun asuntokysyntään ja myymättömien asuntojensa lukumäärään. Asuntoaloituksia kasvatettiin loppuvuonna riittävän myyntivarannon varmistamiseksi. Tarkempi selvitys tilauskannan rakenteesta on esitetty edellä kohdassa Tilaukanta. Asuntotuotannosta ja siihen liittyvistä toimenpiteistä kerrotaan kohdassa Kehitys toimialoitain.

Ruplamääräisiin sijoituksiin liittyy valuuttakursisiriski. Venäjälle sijoitettu pääoma oli vuoden lopussa kokonaisuudessaan 582,3 milj. euroa. Vuodenvaihteessa 2008–2009 omanpääomanehdoista nettosijoitusta Venäjälle kasvatettiin luokittelemalla osa tytäryhtiöille annetuista lainoista pysyviksi nettoinvestoinneiksi. Nettosijoitusten määrä vuoden lopussa oli 368,5 milj. euroa. 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. Vieraanpääomanehdoisten sijoitusten määrä oli vuoden lopussa 213,9 milj. euroa ja tämä positio oli kokonaisuudessaan suojattu. Euron ja ruplan välinen korkoero vaikuttaa suojauskustannuksiin ja sitä kautta nettorahoituskuluihin.

YIT tarkastaa tonttiansa arvon IFRS-tilin-päätöskäytännön vaatimalla tavalla. Tonttivaranto arvostetaan hankintamenoon, ja arvoa pienennetään, mikäli arvioidaan, että tontille rakennettava kohde myydään tontin hinnan ja rakennuskustannusten summaa alhaisempaan hintaan. Vuoden aikana lähinnä Latvian ja Liettuan tonttivarantoon tehtiin noin 7 milj. euron arvonalennukset.

Yksityiskohtaisempi selvitys YIT:n riskienhallintapolitiikasta sekä merkittävimmistä riskeistä julkistetaan vuoden 2009 vuosikertomuksessa. Rahoitusriskeistä kerrotaan tarkemmin vuoden 2009 tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Näkymät vuodelle 2010

YIT Oyj arvioi, että vuonna 2010 konsernin liikevaihto kasvaa ja tulos ennen veroja kasvaa merkittävästi vuoteen 2009 verrattuna.

Asuntojen kysynnän arvioidaan jatkuvan hyvänä vuonna 2010 sekä Suomessa että Venäjällä.

Suomessa asutokysyntää tukevat alhainen korkotaso, vahvistunut kuluttajien luottamus sekä rakenteelliset tekijät, kuten muuttoliike, väestönkasvu ja perhekoon pieneneminen. Asuntojen hintataso on kehittynyt myönteisesti. Markkinoilla on tarjolla vähän uusia asuntoja. YIT on käynnistänyt uusia asuntohankkeita vuonna 2009, mikä tarjoaa vahvan lähtöaseman vuodelle 2010. Vuoden 2009 lopussa YIT:llä oli rakenteilla 3 773 asuntoa. Myynissä oli 1 061 asuntoa, joista valmiita asuntoja oli 216. Hyvä tonttivaranto ja maantieteellisesti laaja toiminta mahdollistavat omaperustaisen asuntorakentamisen kasvattamisen vuonna 2010.

Venäjällä uusille asunnoille on suuri tarve, minkä vuoksi YIT:n asiakaskunnalle suunnattujen asuntojen kysyntänäkymät ovat pitkällä aikavälillä muuttumattomat. Vuoden 2009 lopulla asuntojen hintataso on vakiintunut ja kuluttajien luottamus on parantunut. Markkinoilla on käynnistetty uusia asuntohankkeita, mutta tarjonta on edelleen rajallista. Vuoden 2009 lopussa YIT:llä oli rakenteilla 4 174 asuntoa. Myynissä oli 3 603 asuntoa, joista valmiita asuntoja oli 1 243. YIT on vahvistanut mainettaan luotettavana rakentajana ja kehittänyt myyntiprosessiaan. Asiakkaiden lainarahan saatavuutta on parannettu tekemällä yhteistyötä pankkien kanssa. YIT käynnisti uusia asuntohankkeita vuoden 2009 lopulla ja asuntoaloituksia kasvatetaan vuonna 2010 kysyntää vastaavasti.

Asuntojen kysyntään vaikuttaa sekä Suomessa että Venäjällä kuluttajien luottamuksen, työllisyystilanteen ja korkotason kehitys. Venäjällä asutokysyntä on riippuvaista myös öljyn hintatasosta ja ruplan kurssista.

Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa organisaation kasvun mahdollisuuksia tukevat huolto- ja kunnossapitopalvelujen tarve sekä korjaus- ja julkisen sektorin hankkeet. Kiinteistötekniisten palvelujen markkinoilla toimii paljon pieniä yrityksiä ja markkinoiden konsolidoituminen tuo mahdollisuuksia yritysostoihin. Teollisuudessa investoinnit ovat Suomessa alhaisella tasolla, mutta teollisuuden kunnossapitopalveluiden kysyntä jatkuu suhteellisen vakaana. Talotekniikan uusinvestoinnit vähenevät YIT:n koko markkina-alueella erityisesti toimitilarakentamisen vähäisyydestä johtuen. YIT:llä on toiminta-alueellaan laaja paikallinen toimipaikkaverkosto ja vahva markkina-asema talotekniikan ja teollisuuden huolto- ja kunnossapitopalveluissa, projekteissa ja energiatehokkuutta parantavissa palveluissa.

Suomen inframarkkinoilla alkaa vuonna 2010 uusia liikenteeseen liittyviä hankkeita saman aikaan kun kuntasektorin kysyntä pienenee. Mahdollisuuksia avautuu myös teiden ja alueiden kunnossapitourakoissa. YIT:llä on infrapalveluissa käynnissä isoja väylähankkeita. Konsernilla on infra-alan erityisosaamista sekä vahva asema Suomen suurimpana yksityisenä teidenhoitajana.

Konsernin tuloslaskelma

1000 euroa	Liite	2009	2008
Liikevaihto	2, 4, 5	3 452 359	3 939 686
Liiketoiminnan muut tuotot	6	9 093	14 907
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutokset		-129 089	266 125
Valmistus omaan käyttöön		2 136	4 345
Aineet ja palveluiden käyttö		-1 599 150	-2 310 135
Henkilöstökulut	9	-1 091 204	-1 162 925
Liiketoiminnan muut kulut	7, 10	-444 430	-459 453
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	16	-562	-123
Poistot ja arvonalentumiset	8	-33 613	-31 830
Liikevoitto		165 540	260 597
Rahoitustuotot		4 476	5 950
Kurssierot		-28 437	-25 061
Rahoituskulut		-34 674	-48 377
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	11	-58 635	-67 488
Voitto ennen veroja		106 905	193 109
Tuloverot	12	-40 671	-58 760
Tilikauden voitto		66 234	134 349
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		66 794	132 935
Vähemmistölle		-560	1 414
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	13	0,53	1,05
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa		0,53	1,05

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

Konsernin laaja tuloslaskelma

1000 euroa	Liite	2009	2008
Tilikauden voitto		66 234	134 349
Muut konsernin kirjatut tuotot ja kulut			
Korkoriskin suojaus		-3 126	-4 735
- Laskennallinen vero		8	1 230
- Tuloslaskelmaan siirretty		3 095	0
Käyvän arvon muutos		24	-102
Muuntoerot		-5 949	-35 782
Muu muutos		-496	-252
Muut konsernin kirjatut tuotot ja kulut, yhteensä		-6 444	-39 641
Konsernin laaja tulos		59 790	94 708
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		60 939	93 729
Vähemmistölle		-1 149	979

Konsernitase

1000 euroa	Liite	31.12.2009	31.12.2008
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	14	99 808	104 607
Liikearvo	15	290 964	290 964
Muut aineettomat hyödykkeet	15	32 789	35 143
Osuudet osakkuusyrityksissä	16	3 235	3 823
Myytavissä olevat sijoitukset	17	2 032	2 511
Saamiset	18	14 402	12 673
Laskennalliset verosaamiset	19	39 805	34 563
Pitkäaikaiset varat yhteensä		483 035	484 284
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	20	1 309 543	1 509 862
Myyntisaamiset ja muut saamiset	21, 3	660 727	778 055
Rahavarat	22	173 085	201 738
Lyhytaikaiset varat yhteensä		2 143 355	2 489 655
VARAT YHTEENSÄ		2 626 390	2 973 939

1000 euroa	Liite	31.12.2009	31.12.2008
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	23		
Osakepääoma		149 217	149 217
Vararahasto		1 696	1 375
Muut rahastot		11 598	13 857
Omat osakkeet		-10 636	-6 604
Muuntoerot		-42 506	-35 219
Arvonmuutosrahasto		-1 681	-1 682
Kertyneet voittovarot		690 346	682 183
		798 034	803 127
Vähemmistön osuus		2 577	4 555
Oma pääoma yhteensä		800 611	807 682
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	19	73 564	68 351
Eläkevelvoitteet	24	17 606	19 684
Varaukset	25	48 984	44 989
Rahoitusvelat	26	501 982	516 169
Muut velat	27	3 342	4 040
Pitkäaikaiset velat yhteensä		645 478	653 233
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	27	956 229	1 126 545
Verovelat		15 294	14 461
Varaukset	25	39 980	41 955
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	26	168 798	330 063
Lyhytaikaiset velat yhteensä		1 180 301	1 513 024
Velat yhteensä		1 825 779	2 166 257
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		2 626 390	2 973 939

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

Konsernin rahavirtalaskelma

1000 euroa	Liite	2009	2008
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto		66 234	134 349
Oikaisut:			
Poistot		33 613	31 830
Muut liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa		32 662	40 316
Rahoitustuotot ja -kulut		58 635	67 488
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja tappiot		-678	-1 279
Verot		40 671	58 760
Oikaisut yhteensä		164 903	197 116
Käyttöpääoman muutokset:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		124 346	4 454
Vaihto-omaisuuden muutos		148 714	-318 214
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		-170 366	132 398
Käyttöpääoman muutos		102 694	-181 362
Muut liiketoiminnan muutokset:			
Maksetut korot		-35 340	-45 486
Muut rahoituserät, netto		-22 020	2 745
Saadut korot		4 725	5 743
Saadut osingot		21	36
Maksetut verot		-38 688	-65 322
Liiketoiminnan nettorahavirta		242 529	47 819

1000 euroa	Liite	2009	2008
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	3	-7 541	-38 930
Osakkuusyritysten myynti		35	-
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	14	-20 777	-33 534
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	15	-7 247	-4 118
Myytävisssä olevien sijoitusten hankinta			-219
Tytäryritysten ja liiketoimintojen myynti	4	-	4 262
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti		4 125	4 703
Myytävisssä olevien sijoitusten myynti		280	648
Investointien nettorahavirta		-31 125	-67 188
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen		211 404	-19 369
Rahoituksen rahavirrat			
Osakeannista saadut maksut		0	112
Lainojen nostot	26	60 000	265 000
Lainojen takaisinmaksut	26	-110 648	-97 499
Lainasaamisten muutos		9	-1
Lyhytaikaisten lainojen nettomuutos	26	-120 249	103 274
Rahoitusleasingvelkojen maksut		-227	-457
Omien osakkeiden hankinta	23	-4 032	-6 604
Maksetut osingot		-63 368	-102 041
Rahoituksen nettorahavirta		-238 515	161 784
Rahavarojen muutos		-27 111	142 415
Rahavarat tilikauden alussa		197 740	59 232
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		2 453	-3 905
Rahavarat tilikauden lopussa	22	173 082	197 742

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

1000 euroa		Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
		Osake- pääoma	Vara- rahasto	Muut rahastot	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2008	Liite	149 104	1 009	13 857	-9 016	1 925		657 628	814 507	3 843	818 350
Osingonjako, 0,80 Eur/osake		-	-	-	-	-	-	-101 774	-101 774	-267	-102 041
Omien osakkeiden hankinta		-	-	-	-	-	-6 604	-	-6 604		-6 604
Osakemerkinnät optioilla		113	-	-	-	-	-	-	113		113
Optioiden kirjaus		-	-	-	-	-	-	3 156	3 156		3 156
Siirto kertyneistä voittovaroista		-	366	-	-	-	-	-366	0		0
Muut konsernin kirjatut tuotot ja kulut, yhteensä		-	-	-	-26 203	-3 607	-	123 539	93 729	979	94 708
Oma pääoma 31.12.2008		149 217	1 375	13 857	-35 219	-1 682	-6 604	682 183	803 127	4 555	807 682
Oma pääoma 1.1.2009		149 217	1 375	13 857	-35 219	-1 682	-6 604	682 183	803 127	4 555	807 682
Osingonjako, 0,50 Eur/osake		-	-	-				-62 539	-62 539	-829	-63 368
Omien osakkeiden hankinta	11	-	-	-			-4 032		-4 032		-4 032
Osakemerkinnät optioilla		-	-	-					0		0
Optioiden kirjaus	17	-	-	-2 259				2 798	539		539
Siirto kertyneistä voittovaroista		-	321	-				-321	0		0
Muut konsernin kirjatut tuotot ja kulut, yhteensä		-	-	-	-7 287	1		68 225	60 939	-1 149	59 790
Oma pääoma 31.12.2009		149 217	1 696	11 598	-42 506	-1 681	-10 636	690 346	798 034	2 577	800 611

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernin perustiedot

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

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, 00621 Helsinki. YIT Oyj:n hallitus on hyväksynyt konsernitilinpäätöksen julkaistavaksi 3. helmikuuta 2010. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös oikeus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu EU:n komission 31.12.2009 mennessä hyväksymiä IAS/IFRS-standardeja ja SIC ja IFRIC- tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpi-

tolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisölaissä-dännön mukaiset. Tilinpäätöksen luvut on esitetty tuhansina euroina.

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

Standardien muutosten tai tulkintojen soveltaminen 1.1.2009 alkaen

- **IFRS 8 Toimintasegmentit:** Standardin mukaan esitettävien tietojen on perustuttava johdolle toimitettuun yhteisön sisäiseen raportointiin ja siinä noudatettuihin laskentaperiaatteisiin. Standardin käyttöönotto vuoden 2009 alusta alkaen ei ole merkittävästi muuttanut segmenteistä esitettävää informaatiota, sillä jo aikaisemmin julkaistut segmenttiedot perustuivat konsernin sisäiseen raportointirakenteeseen.
- **IAS 23 (uudistettu) Vieraan pääoman menot:** Standardi edellyttää, että ehdot täyttävän hyödykkeen, esim. rakennusprojektin, hankintameno sisällytetään välittömästi kyseisen hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta johtuvat vieraan pääoman menot. Konserni kirjasi aiemmin sallitulla tavalla vieraan pääoman menot kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

1.1.2009 tai sen jälkeen alkaviin rakennushankkeisiin kohdistuvat vieraan pääoman menot on kohdistettu hankkeelle ja aktivoidaan taseeseen. Aktivoidut vieraan pääoman menot kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi liikevoittoon vaikuttaen hankkeen tuloutuksen yhteydessä.

- **IAS 1 (uudistettu) Tilinpäätöksen esittäminen:** Käyttöönotto on vaikuttanut lähinnä tuloslaskelman ja oman pääoman muutoksia esittävän laskelman esitystapaan sekä joidenkin tilinpäätöslaskelmien terminologiaan. Omistajiin liittymättömät muutokset esitetään laajassa tuloslaskelmassa. Konserni on esittänyt vuoden 2009 alusta alkaen kahtena erillisenä laskelmana tuloslaskelman ja laajan tuloslaskelman. Myös vertailutietojen esittämistapaa on muutettu vastaavasti.
- **IFRS 2 Osakeperusteiset maksut (muutos): Oikeuden syntymisehdot ja peruutukset:** Standardimuutos selventää, että oikeuden syntymisehdot voivat olla vain työsuorituksen perustuvia ehtoja ja yhtiön tulokseen perustuvia ehtoja. Osakeperusteisten maksujen muita ominaisuuksia ei käsitellä oikeuden syntymisehtoina. Nämä ominaisuudet otetaan henkilöstön ja muiden osapuolten kanssa toteutuneissa transaktioissa huomioon myöntämispäivän käyvässä arvossa, mikä tarkoittaa, että ne eivät vaikuta arvioituun määrään, johon lopulta syntyy oikeus tai myöhempään arvostukseen. Kaikkia peruutuksia käsitellään kirjanpidossa samalla tavalla riippumatta siitä, johtuuko peruuttaminen yhtiöstä itsestään vai muista osapuolista. Käyttöönotolla ei ole ollut vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- **Muutokset standardeihin IFRS1 Ensimmäinen IFRS standardien käyttöönotto ja IAS 27 Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös:** Tytäryrityksiin, yhteisessä määräysvallassa oleviin yksiköihin ja osakkuusyhtiöihin tehtyjen sijoitusten

alkuperäisen hankintamenon määrittäminen IFRS:n käyttöönoton yhteydessä: Muutoksilla ei ole ollut vaikutusta YIT konsernissa.

- **Muutos standardiin IAS 39 Rahoitusinstrumentit:** Kirjaaminen ja arvostaminen: Suojauskohteiksi hyväksyttävät erät. Muutos kieltää inflaation määrittämisen kiinteäkorkoisen velkainstrumentin suojattavaksi komponentiksi. Lisäksi muutos kieltää aika-arvon sisällyttämisen yksipuoliseen suojattuun riskiin silloin kuin optioita määrätään suojausinstrumenteiksi. Muutoksella ei ole ollut vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- **Muutokset standardeihin IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen ja IAS 32 Rahoitusinstrumentit:** esittäminen: Standardien muutokset edellyttävät tietyt ominaisuudet täyttävien, lunastusvelvoitteiden oman pääoman ehtoisten rahoitusinstrumenttien luokittelua omaksi pääomaksi, kun ne aiemmin on käsitelty rahoitusvelkoina. Muutoksilla ei ole ollut vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- **IFRS 7 (muutos):** Rahoitusinstrumenteista annettavien liitetietojen parantaminen. Muutos lisää vaatimuksia käyvistä arvoista ja maksuvalmiusriskistä liitetiedoissa annettavista tiedoista. Erityisesti vaaditaan käypien arvojen erittelyä niiden määrittämiseen perustuvien hierarkiatasojen mukaisesti. Muutos vaikuttaa vain liitetietoihin eikä sillä ole vaikutusta tilinpäätöslaskelmiin.
- **Improvements to IFRSs – muutokset:** Yhdeksi kokonaisuudeksi kerätyt pienet ja vähemmän tärkeät muutokset eri standardeihin. Kokonaisuuteen kuului 34 standardia ja muutosten vaikutukset vaihtelevat standardeittain. Muutoksilla ei ole merkittäviä vaikutuksia YIT konsernin raportointiin. Osa muutoksista tuli voimaan 2009 ja osa tulee voimaan 2010.
- **IFRIC 11, IFRS 2 – Konsernin ja omia osakkeita koskevat liiketoimet.** Tulkinta selventää omia

osakkeita tai konserniyhtiöitä koskevien liiketoimien käsittelyä emoyhtiön ja konserniyhtiöiden tilinpäätöksissä ohjeistamalla näiden luokittelua omana pääomana maksettaviin tai käteisvaroina maksettaviin osakeperusteisiin liiketoimiin. Käyttöönottolla ei ole ollut vaikutusta konserni-tilinpäätökseen.

- IFRIC 13 Kanta-asiakasohjelmat: Konsernilla ei ole tulokannassa tarkoitettuja kanta-asiakasohjelmia.
- IFRIC 14: IAS 19- Etuuspohjaisesta järjestelmästä johtuvan omaisuuserän yläraja, vähimmäisrahoitintaatimet ja näiden välinen yhteys: Tulkinta sisältää ohjeistusta siitä, miten arvioidaan IAS 19 mukaan taseeseen omaisuuseräksi merkittävän ylijäämän yläraja. Siinä myös selostetaan, kuinka lakisääteiset tai sopimukseen perustuvat vähimmäisrahoitintaatimet voivat vaikuttaa eläkkeistä aiheutuvaan omaisuuserään tai velkaan. Konsernilla on tulokannassa tarkoitettu etuuspohjainen eläkejärjestely Norjassa, Saksassa ja Itävallassa. Tulkinnalla ei ole ollut vaikutusta konsernin taseeseen.

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Tytäryritykset

Konsernitilinpäätös sisältää YIT Oyj:n ja sen suoraan tai välillisesti omistamat tytäryritykset, joista YIT omistaa yli 50 % äänivallasta tai joissa konsernilla on muutoin määräysvalta. Määräysvallalla tarkoitetaan oikeutta määrätä yrityksen talouden ja liiketoiminnan periaatteista hyödyn saamiseksi sen toiminnasta. Myös potentiaalisen äänivallan olemassaolo on otettu huomioon määräysvallan syntymisen ehtoja arvioitaessa silloin, kun potentiaaliseen äänivaltaan oikeuttavat instrumentit ovat 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.

Osakkuusyritykset

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

Yhteisyritykset

Yhteisyritykset ovat yrityksiä, joissa YIT-konserni käyttää toisten osapuolten kanssa yhteistä määräysvaltaa. YIT-konsernin osuudet yhteisyrityksissä yhdistellään suhteellisesti rivi riviltä. Konsernitilinpäätös sisältää konsernin osuuden yhteisyrityksen varoista, veloista, tuotoista ja kuluista.

Vähemmistöosuudet

Vähemmistöosuudet esitetään konsernin omassa pääomassa. Vähemmistö- ja osakkeenomistajien osuus tilikauden voitosta tai tappiosta esitetään tuloslaskelmassa tilikauden voiton jälkeen. Osakkeiden luovutuksista vähemmistöomista-

jille syntyy voittoja ja tappioita, jotka merkitään tuloslaskelmaan. Kun vähemmistöomistajilta ostetaan osakkeita, syntyy liikearvoa, joka on hankintahinnan ja tytäryhtiön nettovarallisuuden välinen erotus.

Ulkomaan rahan määräisten erien muuntaminen

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

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu toimintavaluutan määräisinä käyttäen tapahtumapäivän kurssia tai, jos erät on arvostettu uudelleen, arvostuspäivän kurssia. Kurssivoitot ja -tappiot, jotka syntyvät liiketapahtumiin liittyvistä maksuista ja ulkomaan rahan määräisten varojen ja velkojen muuttamisesta tilinpäätöspäivän kurssiin, merkitään tuloslaskelmaan. Lainoihin ja rahavaroihin liittyvät kurssivoitot ja -tappiot esitetään tuloslaskelmassa omana erä-

nään 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 toteutuspäivien kurssihin. Käytännössä käytetään raportointijakson kuukausittaisen keskikurssien keskiarvokurssia. Taseet muunnetaan euroiksi tilikauden päättymispäivän keskikurssia käyttäen. Tilikauden tuloksen muuntaminen eri kursseilla tuloslaskelmassa ja taseessa aiheuttaa muuntoeron, joka kirjataan omaan pääoman kertyneisiin voittovaroihin.

Ulkomaisiin yksikköihin tehtyjen nettosisoitusten ja niiden kaltaisiksi luokiteltujen erien muuttamisesta ja tällaisten nettosisoitusten suojaamiseksi määritetyistä instrumenteista syntyvät kurssierot kirjataan oman pääoman muuntoeroihin konsernitilinpäätöstä laadittaessa. Kun

Konsernitilinpäätöksen laadinnassa käytetyt valuuttakurssit

	Keskiarvokurssi vuonna 2009	Kurssi 31.12.2009	Keskiarvokurssi vuonna 2008	Kurssi 31.12.2008
1 EUR = USD		1,4406		1,3917
SEK	10,6189	10,2520	9,6101	10,8700
NOK	8,7287	8,3000	8,2181	9,7500
DKK	7,4463	7,4418	7,4560	7,4506
EEK	15,6466	15,6466	15,6466	15,6466
LVL	0,7028	0,7028	0,7028	0,7028
LTL	3,4528	3,4528	3,4528	3,4528
RUB	44,1306	43,1540	36,3922	41,2830
HUF	280,39	270,42	253,20	266,70
CZK	26,436	26,473	24,833	26,875
PLN	4,3270	4,1045	3,5883	4,1535

tytäritys myydään, kertyneet muuntoerot kirjataan tuloslaskelmaan osana myyntivoittoa tai -tappiota. Muuntoerot, jotka ovat syntyneet ennen 1.1.2004 on kirjattu kertyneisiin voittovaroihin IFRS-siirtymän yhteydessä, eikä niitä myöskään tytärityksen myynnin yhteydessä kirjata 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.

Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet on arvostettu poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenoon.

Hyödykkeistä tehdään tasapoistot arvioitun taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Maa-alueista ei tehdä poistoja. Arvioitun taloudellisen vaikutusajat ovat seuraavat:

Rakennukset	40 vuotta
Rakennelmat	5–10 vuotta
Tuotantokoneet ja -laitteet	10 vuotta
Konttorikalusteet	5 vuotta
ATK-kalusto	4–5 vuotta
Autot ja liikkuva kalusto	3–8 vuotta
Muut aineelliset	10–40 vuotta

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

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

Julkiset avustukset

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

Sijoituskiinteistöt

YIT-konsernilla ei ole sijoituskiinteistöiksi luokiteltavaa omaisuutta.

Liikearvo

Liikearvo on määrä, jolla hankintameno ylittää konsernin osuuden hankitun tytärityksen yksilöitävissä olevan nettovarallisuuden käyvästä arvosta hankinta-ajankohtana. Ennen 1.1.2004 tapahtuneiden liiketoimintojen yhdistämisen liikearvo vastaa aiemman tilinpäätösnormiston mukaista kirjanpitoarvoa, jota on käytetty oletushankintamenona IFRS-siirtymässä. Liikearvo testataan vuosittain arvonalentumisen varalta. Tätä tarkoitusta varten liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoon vähennettynä arvonalentumisilla. 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 vaikutusajanaan tasapoistoina kuluksi tuloslaskelmaan. Aineettomista hyödykkeistä, joilla on rajoittamaton taloudel-

linen vaikutusaika, ei kirjata poistoja, vaan ne testataan vuosittain arvonalentumisen varalta.

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

Ostetut tietokoneohjelmat ja lisenssit aktivoidaan hankintameno ja ohjelmien käyttöön saattamisesta aiheutuneiden menojen arvoon. Hankintameno poistetaan tasapoistoina lisensien arvioituna taloudellisenä 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. Aktivoidut kehittämismenot poistetaan taloudellisenä pitoaikana, jonka on arvioitu olevan 5–10 vuotta. 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:

Asiakassuhteen ja sopimuskannat	3–5 vuotta
Patentoimaton teknologia-	
osaaminen	3–5 vuotta
Atk-ohjelmistot ja muut	2–5 vuotta
Tutkimusmenot	2–5 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 omaisuus-erän 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. Diskontokorkona 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

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

Vuokrasopimukset

Konserni vuokralleottajana

Hyödykkeitä koskevat vuokrasopimukset, joissa konsernilla on olennainen osa omistamiselle ominaisista riskeistä ja eduista, luokitellaan rahoitusleasingisopimuksiksi. Rahoitusleasingisopimus merkitään taseeseen vuokrasopimuksen alkamisajankohdasta vuokratun hyödykkeen käypään arvoon tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon. Rahoitusleasing-sopimuksella hankittua 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 muodostuu samansuuruinen korokoprosentti. Rahoitusleasingisopimusten vuokratveloitteet sisältyvät rahoitusvelkoihin.

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

Työsuhte-etuudet

Eläkeveloitteet

Konsernilla on toiminta-alueellaan erilaisia maksupohjaisia ja etuuspohjaisia eläkejärjestelmiä, jotka noudattavat eri maiden paikallisia säännöksiä 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. Eläkeveloitteen nykyarvoa laskettaessa käytetään

diskonttauskorkona yritysten liikkeellelaskemien korkealaatuisten joukkovelkakirjalainojen markkinatuottoa tai valtion velkasitoumusten korkoa. Käytetyn viitekoron maturiteetti vastaa olennaisilta osin laskettavan eläkevastuun maturiteettia. Etuuspohjaisissa järjestelyissä eläkevastuuna esitetään tulevien eläkemaksujen nykyarvo tilinpäätöspäivänä vähennettynä järjestelyyn kuuluvien varojen tilinpäätöspäivän käyvällä arvolla ja oikaistuna vakuutusmatemaattisilla voitoilla ja tappioilla sekä takautuvaan työsuoritukseen perustuvilla menoilla. Eläkemenot kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi jaksottaen kustannukset työntekijöiden palvelusajalle. Vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot tietyin vaihteluvälin ylittävältä osalta kirjataan työntekijöiden jäljellä olevalle keskimääräiselle palvelusajalle. Ruotsin työeläkkeet on vakuutettu usean työnantajan yhteisessä eläkejärjestelyssä. Tämän eläkevastuun osalta ei ole ollut mahdollista saada riittäviä tietoja vastuiden ja varojen jakamiseksi työnantajittain. Ruotsin työeläkkeet on käsitelty maksupohjaisina. Suomen lisäeläkevakuutusten vastuut on kirjattu etuuspohjaisina.

Osakeperusteiset maksut

Konsernilla on voimassa kannustinjärjestelmänä vuoden 2006 optio-ohjelma, jossa maksut suoritetaan oman pääoman ehtoisina instrumentteina. Optio-oikeudet on arvostettu käypään arvoon niiden myöntämishetkellä ja ne kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan tasaerinä oikeuden syntymisajanjakson aikana. Option myöntämishetkellä määritetty kulu perustuu konsernin arvioon siitä optioiden määrästä, johon oletetaan syntyvän oikeus oikeuden syntymisajanjakson lopussa. Käypä arvo on määritetty Black-Scholes -hinnoittelumallin perusteella. Käyvän arvon määrittämisessä ei ole otettu huomioon ns. ei-markkinaperusteisia ehtoja, kuten kannattavuus ja tuloksen kasvutavoite, vaan ne vaikuttavat

arvioon optioiden lopullisesta määrästä. Kun optio-oikeuksia käytetään, osakemerkintöjen perusteella saadut rahasuoritukset transaktio-menoilla oikaistuna kirjataan osakepääomaan. Konserni päivittää oletuksen lopullisista optioiden lukumääristä jokaisena tilinpäätöspäivänä. Arvioiden muutokset kirjataan tulolaskelmaan.

Irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet

Irtisanomisetuusia maksetaan, kun konserni lopettaa henkilön työsuhteen ennen normaalia eläkkeellejääntä. 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. Takuuvaraus ja rakennusalan 10-vuotisvastuuvaraus kirjataan, kun projektia tuloutetaan tuloslaskelmaan. Takuuvarauksen ja rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta. Uudelleenjärjestelyvaraus kirjataan, kun konserni on laatinut yksityiskohtaisen uudelleenjärjestelysuunnitelman ja aloittanut suunnitelman toimeenpanon tai tiedottanut asiasta. Konsernin jatkuvaan toimintaan liittyvistä menoista ei kirjata varausta. Ehdollinen velka on aikaisempien tapahtumien seurauksena syntynyt mahdollinen velvoite, jonka olemassaolo varmistuu vasta, kun konsernin määräysvallan ulkopuolella olevan epävarma tapahtuman realisoituessa. Ehdolliseksi velaksi katsotaan myös sellainen olemassa oleva velvoite, joka ei todennäköisesti edellytä maksuvelvoitteen täyttämistä tai jonka suuruutta ei voida määrittää luotettavasti. Ehdollinen velka esitetään liitetietona.

Tuloverot

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

Laskennalliset verot lasketaan kaikista väliaikaisista eroista kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välillä. Verotuksessa vähennyskelvottomista liikearvon arvonalentumisista ei kirjata

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

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 alkupe- räisen hankinnan yhteydessä seuraaviin ryhmiin niiden hankinnan tarkoituksen perusteella.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Konsernin käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ovat kaupankäyntitar-

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

Lainat ja muut saamiset

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

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

Myytävisissä olevat rahoitusvarat

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

Rahavarat

Rahavarat ovat käteisvaroja, vaadittaessa nostettavissa olevia pankkitalletuksia tai likvidejä markkinarahasijoituksia, joiden alkuperäinen

maturiteetti on enintään 3 kuukautta. Ne esitetään taseessa hankintamenoonsa ja tuotot rahoitustuotoissa. Käytössä olevat konsernitilien limiitit sisältyvät taseen lyhytaikaisiin velkoihin ja esitetään netotettuina, sillä konsernilla on sopimukseen perustuva kuittausoikeus suorittaa velkojalle nettomäärä.

Rahoitusvarojen arvonalentuminen

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

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

Lainasaamisten arvon katsotaan alentuneen, kun on ilmeistä, että konserni ei saa perityksi saamista alkuperäisten ehtojen mukaisesti. Konserni kirjaa myyntisaamisista arvonalentumistappion välittömästi, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisenä. Myyntisaamisten arvon alentumiseen viittaavina seikkoina pidetään velallisen maksujen viivästymistä tai laiminlyöntiä ja tiedos-
saolevia 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 kulunusteeseen ja tulee huomioduksi heikentyneenä kate-ennusteena. Tappiollisten projektien myyntisaatavien arvonalennukset sisältyvät tappiovaraukseen.

Rahoitusvelat

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

Konsernin rahoitusvelkojen luokittelu

Rahoitusvelat jaksotettuun hankintameno- 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 hankintameno-
efektiivisen koron menetelmällä. Rahoitusvelkoihin sisältyvät myös perustajaurakoinnista aiheutuvat velat rahoitusyhtiöille myydyistä urakkasaamisista. Velat on esitetty luonteensa mukaisesti lyhytaikaisissa rahoitusveloissa. Rahoitusyhtiöille myydyt urakkasaamiset kirjataan velaksi myymättömien osakkeiden osalta kokonaan ja myytyjen osakkeiden osalta siltä osin kuin ne ylittävät valmistusasteen mukaisen osuuden myytyjen osakkeiden velkaosuudesta. Asunto-
osaakeyhtiöiden ottamat ulkopuoliset rahalaitoslainat on huomioitu velkana siltä osin kuin se kohdistuu myymättömiin osakkeisiin.

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 suojautaan valuuttakurssien valuuttariskiltä ja niiden käyvän arvon muutokset kirjataan liiketoiminnan muihin tuottoihin ja -kuluihin sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät. Korkojohdannaisilla suojautaan 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 johdannais sopimuksen. Valuuttatermiinisopimusten käypä arvo määritetään käyttäen tilinpäätöspäivän noteerattuja termiini-kursseja. Koronvaihtosopimusten käypä arvo on määritetty tulevien rahavirtojen nykyarvon perusteella ja muiden korkojohdannaisen käypä arvo perustuu markkinoilla vallitseviin olosuhteisiin ja yleisesti hyväksyttyihin hinnoittelumalleihin.

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

Tuotot tavaroiden myynnistä kirjataan, kun tavaroiden omistamiseen liittyvät merkittävät riskit, edut ja määräysvalta ovat siirtyneet ostajalle. Tuotot pitkäaikaisista palveluista kirjataan valmistusasteen mukaan silloin, kun liiketoiminnan lopputulos on arvioitavissa luotettavasti. Tuotot lyhytaikaisista palveluista kirjataan silloin, kun palvelu on suoritettu.

Pitkäaikaishankkeet

Pitkäaikaishankkeen tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen perusteella, kun hankkeen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistusaste määritellään kuhunkin hankkeeseen liittyen tarkasteluhetkeen mennessä suoritetusta työstä johtuvien menojen osuutena hankkeen arvioiduista kokonaismenoista. Kun on todennäköistä, että hankkeen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaismenot ylittävät hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi. Pitkäaikaishankkeiden tuloutus perustuu arvioihin. Mikäli arviot pitkäaikaishankkeen lopputulemasta muuttuvat, muutetaan tuloutettua myyntiä ja voittoa sillä tilikaudella, jolloin muutos on ensi kertaa tiedossa ja arvioitavissa.

Perustajaurakoinnin tulot ja menot tuloutetaan valmistusasteen ja myyntiasteen tulosta saatavan prosentin mukaisesti. Menot, joiden määrä ylittää tuloutusasteen mukaisen menojen määrän aktivoidaan keskeneräisiin pitkäaikais-hankkeisiin.

Vuokravastuuvelvoitteita sisältävien rakennusprojektien tuotot 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.

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 laatisperiaatteiden 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 rahamääriä on arvioitu suhteessa eri ajanjaksoihin ja laskelmien herkkyyttä on analysoitu mm. koron ja kateprosenttien muutoksien osalta. Nämä analyysit ja tarkastelut eivät ole antaneet aihetta arvonalentumiskirjauksiin. Konsernin liikearvojen määrä 31.12.2009 on 291,0 milj. euroa.

Pitkäaikaishankkeiden tuloutus

Pitkäaikaishankkeiden tuloutukseen sisältyvistä arvioista johtuen hankkeesta tilikausittain esitetty liikevaihto ja tulos vain harvoin vastaavat lopullisen kokonaistuloksen tasaista jakautumista projektin ajalle.

Pitkäaikaishankkeiden tuloutus perustuu osatuloutukseen ja tällöin hankkeiden lopputulosta arvioidaan säännöllisesti ja luotettavasti. Hankkeiden kokonaistuloksen laskenta sisältää arvioita sekä hankkeen loppuunsaattamiseksi tarvittavien kokonaiskustannusten että myyntihintojen kehittämisestä. Mikäli arviot pitkäaikaishankkeen lopputulemasta muuttuvat, muutetaan tuloutettua myyntiä ja voittoa sillä tilikaudella, jolloin muutos on ensi kertaa tiedossa ja arvioitavissa. Kun on todennäköistä, että hankkeen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaismenot ylittävät hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi. Pitkäaikaishankkeiden osatuloutettu liikevaihto vuonna 2009 oli 2.634,2 milj. euroa ja se on 76 % konsernin liikevaihdosta.

Tuloverot

Konserni on tuloverotuksen kohteena useassa eri maassa. Tuloverojen kokonaismäärän arvioiminen koko konsernin tasolla edellyttää merkittävää harkintaa, joten lopullisen veron määrään liittyy epävarmuutta. Laskennalliset verosaamiset olivat 39,8 milj. euroa ja laskennalliset verovelat 73,6 milj. euroa (Liite 19).

Varaukset

Varausten kirjaamiseen liittyy arvioita todennäköisyyteen ja määrään liittyen. Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun velvoitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt.

Takuuvaraus ja rakennusalan 10-vuotisvastuuvaraus kirjataan, kun projektia tuloutetaan tuloslaskelmaan. Takuuvarauksen ja rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu kokemuseräiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta. Varaukset yhteensä 31.12.2009 olivat 89,0 milj. euroa (Liite 25).

Eläke-etuudet

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

Diskonttauskorkona on käytetty yritysten liikkeellelaskemien korkealaatuisten joukko-velkakirjalainojen 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 31.12.2009 oli 17,6 milj. euroa (Liite 24).

Vaihto-omaisuus

Konserni arvioi tilinpäätöshetkellä vaihto-omaisuuden mahdollista epäkuranttisuutta 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 tuottotasoa 3-4 vuoden ennusteperiodin ajalle. Keskeneräisen työn arvo 31.12.2009 oli 441,9 milj. euroa, valmiiden kohteiden arvo 224,8 milj. euroa ja tonttivarannon arvo 572,1 milj. euroa (Liite 20).

Myyntisaamiset

Konserni kirjaa luottotappion tai luottotappiovarauksen saamisista, joista ei todennäköisesti tulla saamaan suoritusta. Luottotappioksi kirjaa-misessa sovelletaan konsernin myyntisaamisten arvostusperiaatetta, kirjauksiin sisältyy arviointia ja harkintaa. Arvio perustuu aikaisemmin toteutuneisiin luottotappioihin, luotonvalvonnan kokemukseen, asiakaskohtaisiin selvityksiin sekä taloudellisiin olosuhteisiin arviointihetkellä. Myyntisaamisten tasearvo 31.12.2009 oli 413,7 milj. euroa.

Arvio uusien standardien ja tulkintaohjeiden vaikutuksesta tulevaisuudessa.

Tilinpäätöksen hyväksymiseen IASB:n julkaisemat ja EU komission vahvistamat uudet tai uudistetut standardit tai tulkinnat ja niiden vaikutus YIT-konsernin raportointiin vuonna 2010:

- **IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset:** Tulkinta antaa ohjeistuksen siihen, milloin kiinteistöjen rakentamisesta syntyvien tuottojen kirjaamisessa on noudatettava kohteen luovutukseen perustuvaa IAS 18 standardin mukaista tuloutusta, ja milloin tuottojen kirjaamiseen voidaan soveltaa osatuloutusta IAS 11 standardin mukaisesti. Tulkintaohjeen voimaantuluminen tulee muuttamaan YIT konsernin asuntorakentamisen perustajaurakoinnin tuloutuksen Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut segmenteissä tapahtumaan luovutushetkellä, kun asuntorakentamisen liikevaihto ja liikevoitto tähän saakka on kirjattu valmiusasteen ja myyntiasteen tulon perusteella. Toimitilahankkeissa on mahdollista tapauskohtaisesti jatkaa tiettyjen ehtojen täyttyessä osatuloutusta IAS 11 standardin mukaan. Muutos tulee vaikuttamaan konsernissa liikevaihdon, liikevoiton, kauden tuloksen, vaihto-omaisuuden, myyntisaamisten, saatujen ennakoiden, korollisten velkojen, laskennallisten verojen, oman pääoman ja taseen loppusumman raportointiin sekä näihin perustuviin tunnuslukuihin. Tulkintaohjetta tulee soveltaa 1.1.2010 alkavalta tilikaudelta. Konserni on analysoinut tulkintaohjeen käyttöönoton vaikutusta tunnuslukuihin vuodelta 2009 laskettujen alustavien vertailutietojen avulla. Vaikutuksilla oikaistu liikevaihto vuodelta 2009 on noin 3 486 milj.euroa (vaikutus

+33 milj. euroa, +1,0 %), tulos ennen veroja on noin 110 milj. euroa (vaikutus +3 milj. euroa, +2,5 %), oman pääoman kertyneet voittovarot noin 654 milj. euroa (vaikutus -37 milj. euroa, -5,3 %), omavaraisuusaste 32,4 % (vaikutus -1,4 % yksikköä), sijoitetun pääoman tuotto 10,8 % (vaikutus -0,1 % yksikköä), operatiivinen kassavirta investointien jälkeen noin 230 milj. euroa (vaikutus +18 milj. euroa), vastaava negatiivinen vaikutus rahoituksen nettorahavirtaan, jolloin kassavirta ennallaan), osingonjakosuhte hallituksen ehdotuksen mukaisesti 73,2 % (vaikutus -1,7 % yksikköä). Käyttöönoton vaikutus vaihtelee merkittävästi eri raportointikausilla rakentamiskohteiden valmistumisen mukaisesti. IFRIC 15 tulkintaohjeen käyttöönotto ei tule muuttamaan konsernin segmenttitietojen raportointia johdolle eikä siinä käytettäviä laskentaperiaatteita.

- **IAS 27 (uudistettu) Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös:** Muutettu standardi edellyttää tytäryrityksen omistusmuutoksista syntyvien vaikutusten kirjaamista suoraan omaan omaan silloin, kun emoyrityksen määräysvalta säilyy. Mikäli määräysvalta menetetään, jäljellä oleva sijoitus arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Standardimuutoksen seurauksena tytäryrityksen tappioita voidaan kohdistaa vähemmistölle silloinkin, kun ne ylittävät vähemmistön sijoituksen määrän.
- **IFRS 3 (Uudistettu) Liiketoimintojen yhdistäminen:** Uudistettu standardi sisältää konsernin kannalta merkittäviä muutoksia. Standardimuutos vaikuttaa hankinnoista kirjattavan liikearvon määrään sekä liiketoimintojen myyntituloksiin. Liikearvo voidaan laskea emoyhtiön osuutena hankitun liiketoiminnon nettovarallisuudesta tai siihen voidaan sisällyttää vähemmistöosuuteen liittyvä liikearvo. Lisäksi sekä tapahtumaan välittömästi liittyvät kustannuk-

set, että ehdollisista vastikkeista aiheutuvat lisäerät kirjataan kuluksi. Konserni soveltaa standardia ensimmäisen kerran vuoden 2010 tilinpäätöksessä.

- **IFRIC 18: Omaisuuserien siirrot asiakkailta:** Tulkinta selvittää IFRS-standardien vaatimuksia koskien sellaisia sopimuksia, joissa yhteisö saa asiakkailta aineellisen käyttö-omaisuushyödykkeen, jota yhteisön on käytettävä liittääkseen asiakas johonkin verkkoon tai mahdollistaakseen asiakkaalle joidenkin tavaroiden tai palveluiden toimituksen. Konserni soveltaa standardia ensimmäisen kerran vuoden 2010 tilinpäätöksessään. Konsernin johto on selvittämässä tulkinnan vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

Seuraavilla julkaistuilla ja aikaisintaan vuonna 2010 voimaantuluvilla tulkinnoilla ei tule olemaan vaikutusta konsernin taloudelliseen raportointiin:

- **IAS 39 Rahoitusinstrumentit:** kirjaaminen ja arvostaminen – standardin muutos: Muutokset tarkentavat suojauslaskennan ohjeistusta erien osalta, joita ei ole konsernissa.
- **IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen ja IAS 32 Rahoitusinstrumentit:** esittämistapa – standardien muutokset – Puttable Financial Instruments and Obligations arising on Liquidation. Standardimuutos edellyttää tietyt ominaisuudet täyttävien, lunastusvelvoitteisten oman pääoman ehtoisten rahoitusinstrumenttien luokittelua omaksi pääomaksi, kun ne tähän asti on käsitellyt velkoina.
- **IFRIC 12 Palveluja koskevat toimitilapajärjestelyt:** Konsernilla ei ole ollut tulkinnassa tarkoitettuja sopimuksia julkisen sektorin kanssa, eikä tulkinnan käyttöönotto todennäköisesti tule vaikuttamaan konsernitilinpäätökseen.
- **IFRS 1 (muutos):** Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto – lisähelpotuksia ensi-

laatijalle. Muutoksella ei ole vaikutusta konsernitilinpäätökseen, koska konserni ei ole IFRS-tilinpäätöksen ensilaatija

- IAS 32 (muutos): Rahoitusinstrumentit: esittämistapa – Liikkeeseen laskettujen oikeuksien luokittelu.
- IFRIC 14 (muutos): Vähimmäisrahastointivaatimusten mukaisia suorituksia koskevat ennakkomaksut
- IFRS 2 (muutos): Osakeperusteiset maksut – käteisvaroina maksettavat osakeperusteiset liiketoimet konsernissa. Muutos selvittää tuotteita tai palveluita vastaanottavan yhteisön velvollisuutta noudattaa IFRS 2:n määräyksiä, vaikka yhteisö ei olisi velvollinen luovuttamaan käteisvaroja osakeperusteisesti. Tulkinnalla ei tule olemaan vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

IASB on julkaissut seuraavat uudet tai uudistetut standardit ja tulkinnat, joita EU:n komissio ei ole vahvistanut tilinpäätöksen hyväksymispäivään mennessä, ja joita konserni ei ole vielä soveltanut. Konserni ottaa ne käyttöön ensimmäisen kerran vuoden 2010 tilinpäätöksessään.

- Improvements to IFRSs – muutokset: Yhdeksi kokonaisuudeksi kerätyt pienet ja vähemmän tärkeät muutokset eri standardeihin, joka julkaistiin huhtikuussa 2009. Kokonaisuuteen kuuluu 12 standardia ja muutosten vaikutukset vaihtelevat standardeittain. Johto on parhailaan arvioimassa muutosten vaikutusta YIT:n konsernitilinpäätökseen.
- Improvements to IFRSs – muutokset: Yhdeksi kokonaisuudeksi kerätyt pienet ja vähemmän tärkeät muutokset eri standardeihin, joka julkaistiin toukokuussa 2008. Kokonaisuuteen kuuluu 34 standardia ja muutosten vaikutuk-

set vaihtelevat standardeittain. Suurin osa muutoksista tuli voimaan jo 2009 mutta osa tulee voimaan vasta 2010. Muutoksilla ei ole merkittävää vaikutusta YIT:n konsernitilinpäätökseen.

- IFRIC 9 ja IAS 39 (muutos): Kytkeytyjen johdannaisten uudelleenarviointi luokittelun muutoksen yhteydessä: Muutokset selvenivät, että siirrettäessä rahoitusvaroja pois käypään arvoon tulosaikutteisesti kirjattavien ryhmästä, tulee kaikki kytkeytyt johdannaiset arvioida uudelleen ja tarvittaessa käsitellä tilinpäätöksessä erillään pääsopimuksesta. Konsernin johto on selvittämässä tulkinnan vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

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

- IAS 24 (uudistettu): Lähipiiriä koskevat tiedot tilinpäätöksessä. Uudistettu standardi yksinkertaistaa julkiseen valtaan sidoksissa olevia yhteisöjä koskevia liitetietovaatimuksia ja täsmentää lähipiirin määritelmää. Uudistettu standardi vaatii yhä liitetietoja, jotka ovat tärkeitä tilinpäätöksen käyttäjille, mutta siitä on poistettu vaatimukset, joiden täyttämisestä aiheutuvat kustannukset ylittävät tiedoista tilinpäätöksen käyttäjälle olevan hyödyn. Tasapaino saavutetaan siten, että tällaisista tiedoista vaaditaan esitettäväksi ainoastaan ne, jotka ovat yksittäin tai yhdessä tarkasteltuna merkittäviä. Konserni ottaa uudistetun standardin käyttöön vuoden 2011 tilinpäätöksessään.

töksessään. Konsernin johto on selvittämässä tulkinnan vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

- IFRIC 19: Velan maksaminen liikkeeseen lasketuilla omilla oman pääoman ehtoisilla instrumenteilla: Tulkinta selvittää kirjanpito-käsittelyä sellaisissa tilanteissa, joissa velan ehdot neuvotellaan uudelleen ja uusien ehtojen seurauksena velka maksetaan liikkeeseen lasketuilla omilla oman pääoman ehtoisilla instrumenteilla. IFRIC 19 vaatii voiton tai tappion kirjaamista tilikauden tulokseen kun velka on suoritettu laskemalla liikkeeseen omia oman pääoman ehtoisia instrumentteja. Kirjattavan voiton tai tappion määrä on rahoitusvelan kirjanpitoarvon ja liikkeeseen laskettujen oman pääoman ehtoisten instrumenttien käyvän arvon erotus. Konserni ottaa uudistetun standardin käyttöön vuoden 2011 tilinpäätöksessään. Konsernin johto on selvittämässä tulkinnan vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- IFRS 9: Rahoitusvarat – luokittelu ja arvostaminen: Standardi edustaa ensimmäistä vaihetta IASB:n projektissa, jonka tarkoituksena on korvata IAS 39 uudella rahoitusinstrumentti-standardilla. Standardi käsittelee rahoitusvarojen luokittelua ja arvostamista. Projektin seuraavat vaiheet koskevat rahoitusvelkojen luokittelua ja arvostamista, rahoitusvarojen arvonalentumistestausmenetelmiä sekä suojauslaskentaa koskevan ohjeistuksen kehittämistä. Konserni ottaa standardin käyttöön vuoden 2013 tilinpäätöksessään. Standardilla tulee olemaan merkittäviä vaikutuksia rahoitusinstrumenttien kirjanpitokäsittelyyn ja konsernin johto on selvittämässä standardin vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

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.

Vuoden 2009 alusta YIT-konsernin raportoitavat toimintasegmentit ovat Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut, Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut. Segmenttien liiketoiminta muodostuu seuraavasti:

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut

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

Suomen rakentamispalvelut

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

Kansainväliset rakentamispalvelut:

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

Muut segmentit

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

Segmenttien välinen hinnoittelu tapahtuu markkinahintaan. Toiminnallisten segmenttien tuloksen ja tase-erien raportointi johdolle perustuu konsernin voimassa oleviin laskentaperiaatteisiin.

LIIKETOIMINNALLISET SEGMENTTITIEDOT 2009

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

Vuoden 2009 alusta Kiinteistötekniset palvelut ja Teollisuuden palvelut yhdistettiin yhdeksi raportoitavaksi toimintasegmentiksi, Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut. Vuoden 2008 vertailutietoja on muutettu vastaavasti.

LIIKETOIMINNALLISET SEGMENTTITIEDOT 2008

	Kiinteistö- ja teollisuus- palvelut	Suomen rakentamis- palvelut	Kansainväliset rakentamis- palvelut	Muut segmentit ja eliminoinnit	Konserni
Segmentin tuotot	2 395 970	1 147 897	493 532	52 547	4 089 946
Konsernin sisäiset tuotot	-90 172	-3 726	-6 445	-49 917	-150 260
Segmentin tuotot ulkoisilta asiakkailta	2 305 798	1 144 171	487 087	2 630	3 939 686
Osuudet osakkuusyritysten tuloksesta	14	-19	-118		-123
Liikevoitto segmentit/konserni	162 038	111 748	9 011	-22 200	260 597
Liikevoittoon sisältyvät:					
Poistot	-14 952	-294	-3 645	-12 939	-31 830
Eläkevelvoitteiden ja varausten muutos	-37 393	-1 222	-1 621	101	-40 135
Segmentin varat	1 280 048	861 142	960 726	-162 540	2 939 376
Segmentin varoihin sisältyvät:					
Investoinnit	58 901	1 871	7 025	17 314	85 111
Osuudet osakkuusyrityksissä	80	198	3 545		3 823
Segmentin velat	857 696	674 935	914 507	-349 232	2 097 906

Vuoden 2008 alusta alkaen Rakentamispalvelut liiketoimintasegmentti jakautui Suomen rakentamispalvelut -liiketoimintasegmentiksi ja Kansainväliset rakentamispalvelut -liiketoimintasegmentiksi.

SEGMENTTITIEJOJEN TÄSMÄYTYKSET

	Konserni 2009	Konserni 2008
Liikevoiton täsmäytys		
Liikevoitto segmentit/konserni	165 540	260 597
Kohdistamattomat erät:		
Rahoitustuotot- ja kulut, netto	-58 635	-67 488
Verot	-40 671	-58 760
Muut	560	-1 414
Konsernin tilikauden voitto	66 794	132 935
	2009	2008
Varat		
Segmentin varat	2 586 585	2 939 376
Kohdistamattomat erät:		
Laskennalliset verosaamiset	39 805	34 563
Konsernin varat yhteensä	2 626 390	2 973 939
	2009	2008
Velat		
Segmentin velat	1 752 215	2 097 906
Laskennalliset verovelat	73 564	68 351
Konsernin velat yhteensä	1 825 779	2 166 257

MAANTIETEELLISET TIEDOT

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

1000 euroa	2009 Tuotot ulkoisilta asiakkailta	2009 Pitkä- aikaiset varat	2008 Tuotot ulkoisilta asiakkailta	2008 Pitkä- aikaiset varat
Suomi	1 566 637	218 255	1 866 799	233 619
Ruotsi	532 286	33 039	648 234	32 788
Norja	414 670	85 658	481 629	72 783
Keski-Eurooppa	374 646	60 484	183 680	61 675
Venäjä	316 827	14 905	402 326	17 209
Tanska	145 910	10 698	164 629	11 661
Baltian maat	62 263	5 789	154 343	7 314
Muu Eurooppa	34 221	-	27 795	-
Muut maat	4 899	-	10 251	-
Konserni	3 452 359	428 828	3 939 686	437 049

3. Hankitut liiketoiminnot**Hankitut liiketoiminnot vuonna 2009**

Vuonna 2009 YIT konsernissa ei tehty liiketoimintojen hankintoja.

Vuoden 2008 hankintojen kassavirtavaikutus vuonna 2009 oli -7,5 milj. euroa.

Hankitut liiketoiminnot vuonna 2008

Kiinteistötekniset palvelut-toimialalla YIT osti 29.5.2008 MCE AG:n kiinteistötekniisiä palveluja tarjoavat liiketoiminnot Saksassa, Itävallassa, Puolassa, Tsekissä, Unkarissa ja Romaniassa. Kauppa toteutui 1.8.2008. Yrityskaupan arvo oli 55 milj.euroa, sopimusten mukaisten velkojen ja velvoitteiden huomioinnin jälkeen kauppahinta on 36,1 milj. euroa. Kauppahintaan sisällytettiin asiantuntijakuluja 1,6 milj. euroa. Kauppahinta maksettiin käteisenä. Maksetusta ylihinna kohdistettiin 5,4 milj. euroa huolto liiketoiminnan asiakaskunnan hankintaan. Liikearvoa syntyi 50,4 milj. euroa. Johdon arvion mukaan liikearvon syntyminen perustuu MCE -alakonsernin tuomasta jalansijasta uusilla markkina-alueilla sekä mahdollisuuksista suunnata liiketoimintaa pitkäjänteisiin palvelusopimuksiin ja huolto- ja kunnossapitotöihin. Näillä toimenpiteillä voidaan parantaa liiketoiminnan kannattavuutta. Lisäksi synergiaetuja nähdään saavutettavan prosessien harmonisoinnista, laajemmasta palvelutarjonnasta ja hankintatoimesta.

MCE -alakonsernin vaikutus YIT konsernin vuoden 2008 liikevaihtoon oli 182,6 milj. euroa. Koko vuodelta 2008 MCE -alakonsernin liikevaihto olisi ollut 387,3 milj. euroa.

Hankitun MCE -alakonsernin nettovarallisuuden muodostuminen:

erittely 1000 euroa	Käypä arvo	Kirjanpito- arvo
Rahavarat	0	0
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	5 205	6 318
Aineettomat hyödykkeet	5 404	10 565
Vaihto-omaisuus	1 730	1 730
Saamiset	98 154	104 227
Laskennallinen verovelka (netto)	1 749	0
Eläkevelvoitteet	-30 913	-28 741
Rahoitusvelat	-6 193	-6 193
Muut velat	-89 423	-89 449
Hankittu nettovarallisuus	-14 287	-1 543

Vastikkeen muodostuminen**1000 euroa**

Rahana maksettava	34 438
Hankinnoille kohdistettavat kulut	1 651
Kokonaisvastike	36 089
Hankitun nettovarallisuuden käypä arvo	-14 287
Liikearvo	50 376

Hankintojen rahavirta**1000 euroa**

Rahana maksettava vastike hankinnoista ja vähemmistöjen lunastuksista	34 438
Hankinnalle kohdistettavat kulut	1 651
Hankitun yrityksen rahavarat	0
Hankintojen rahavirta	-36 089
Tilinpäätöshetkellä maksamattomat osat	7 541
Hankintojen kassavirta yhteensä	-28 548

Lisäksi YIT konsernissa tehtiin pienempiä yrityshankintoja. Kiinteistötekniset palvelut -toimialalla vahvistettiin osaamista energiatehokkuusratkasujen tarjoajana hankkimalla 1.6.2008 Suomessa rakennusautomaatioon erikoistunut Computec Oy:n sekä muita hankintoja Suomessa, Norjassa, Ruotsissa ja Tanskassa. YIT Rakennus Oy hankki 1.7.2008 85 % osuuden tsekkiläisestä Euro Stavokonsult s.r.o:sta.

Tilikauden pienempien hankintojen yhteenlasketut hankintahinnat olivat 11,3 milj. euroa. Pienemmistä hankinnoista ei syntynyt liikearvoa. Maksetut ylihinnot kohdistettiin aineettomiin hyödykkeisiin.

Vuoden 2008 pienempien hankintojen vaikutus konsernin nettovarallisuuteen on esitetty alla:

Hankittujen yhtiöiden ja liiketoimintojen nettovarallisuuden erittely

	Käypä arvo	Kirjanpito-arvo
1000 euroa		
Rahavarat	966	966
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	960	960
Aineettomat hyödykkeet	9 541	385
Vaihto-omaisuus	1 427	1 427
Saamiset	3 522	3 522
Laskennallinen verovelka (netto)	-560	-182
Rahoitusvelat	-736	-736
Muut velat	-3 772	-3 772
Hankittu nettovarallisuus	11 348	2 570

Vastikkeen muodostuminen**1000 euroa**

Rahana maksettava	11 322
Hankinnoille kohdistettavat kulut	26
Kokonaisvastike	11 348
Hankitun nettovarallisuuden käypä arvo	11 348
Liikearvo	0

Hankintojen rahavirta**1000 euroa**

Rahana maksettava vastike hankinnoista ja vähemmistöjen lunastuksista	11 322
Hankinnalle kohdistettavat kulut	26
Hankitun yrityksen rahavarat	966
Hankintojen rahavirta	-10 382

4. Myydyt liiketoiminnot

Myydyt liiketoiminnot 2009

Vuonna 2009 YIT konsernissa ei myyty liiketoimintoja.

Myydyt liiketoiminnot 2008

Vuonna 2008 YIT kiinteistötekniikka Oy myi kiinteistöjohtaminen ja taloushallintopalvelut -liiketoiminnan

Myytyjen liiketoimintojen osuudet liikevaihdosta, tuloksesta ja rahavirroista olivat seuraavat:

1000 euroa	1.1.–31.12.2008
Liikevaihto	5 882
Liiketoiminnan kulut	-5 112
Liikevoitto	770
Rahoituskulut	-4
Voitto ennen veroja	766
Voitto verojen jälkeen	766
Saatu rahana	4 262
Rahavirtavaikutus	4 262

Myydyillä liiketoiminnoilla ei ollut vaikutusta konsernin varoihin ja velkoihin.

Liiketoiminnot myytiin 4,3 milj. eurolla. Nettovarojen arvo myyntihetkellä oli 0 milj. euroa, joten myyntivoitoksi ennen verovaikutusta tuli 4,3 milj. euroa. Myyntivoitto verovaikutuksen huomioonottamisen jälkeen on 3,2 milj.euroa.

5. Pitkäaikaishankkeet

1000 euroa	2009	2008
Tilikaudella tuotoiksi kirjatut tulot pitkäaikaishankkeista	2 634 152	2 983 951
Keskeneräisten hankkeiden kertyneet toteutuneet menot ja kirjatut voitot vähennettynä kirjatulla tappioilla tilikauden loppuun mennessä	2 280 201	2 441 200
Siirtosaamisissa esitetyt bruttosaamiset asiakkailta	132 612	134 531
Saaduissa ennakoissa esitetyt bruttovelat asiakkaille	256 176	346 756

Pitkäaikaishankkeiden syntyneet menot ja kirjatut voitot, jotka ovat suuremmat kuin hankkeesta laskutettu määrä, esitetään taseen erässä "Myyntisaamiset ja muut saamiset". Jos syntyneet menot ja kirjatut voitot ovat pienemmät kuin hankkeen laskutus, esitetään erotus erässä "Ostovelat ja muut velat".

6. Liiketoiminnan muut tuotot

1000 euroa	2009	2008
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	861	979
Vuokratuotot	2 155	2 395
Myydyt liiketoiminnot	0	4 262
Muut	6 077	7 271
Yhteensä	9 093	14 907

7. Liiketoiminnan muut kulut

1000 euroa	2009	2008
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntitappiot	183	114
Vuokrat	111 424	101 496
Vuokrat ei purettavissa olevista sopimuksista		
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	10 758	16 598
Projektien muut muuttuvat kulut	214 037	248 856
Muut kiinteät kulut	108 028	92 389
Yhteensä	444 430	459 453

Tilintarkastajille maksetut palkkiot, 1000 euroa	2009	2008
PricewaterhouseCoopers		
Tilintarkastus	1 150	1 300
Todistukset ja lausunnot	15	19
Veroneuvonta	226	168
Muut palkkiot	162	279
Yhteensä	1 553	1 766

8. Poistot ja arvonalentumiset

1000 euroa	2009	2008
Poistot hyödykeryhmittäin		
Aineettomat hyödykkeet		
Hankintojen kohdistukset	6 116	5 241
Muut aineettomat hyödykkeet	4 532	4 606
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	1 749	1 273
Koneet ja kalusto	17 199	18 431
Koneet ja kalusto, rahoitusleasing	592	782
Muut aineelliset hyödykkeet	3 425	1 497
Yhteensä	33 613	31 830

9. Henkilöstökulut

1000 euroa	2009	2008
Palkat	904 881	943 173
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	91 532	103 539
Eläkekulut, etuuspohjaiset järjestelyt	5 762	4 818
Muut työsuhteen päättymisen jälkeiset kulut	-501	-446
Myönnetty osakeoptiot, osakkeina	540	3 156
Muut henkilösivukulut	88 990	108 685
Yhteensä	1 091 204	1 162 925

Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella	2009	2008
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	18 103	17 717
Suomen rakentamispalvelut	3 065	3 503
Kansainväliset rakentamispalvelut	2 965	3 487
Muut	364	350
Yhteensä	24 497	25 057

Tiedot johdon palkoista ja palkkioista sekä muista työsuhte-etuuksista ja osakeomistuksista esitetään liitetiedossa 35 Lähipiiritapahtumat.

10. Tutkimus- ja kehittämismenot

Konsernin tutkimus- ja kehittämismenot olivat 15,2 milj.euroa vuonna 2009 ja 19,0 milj. euroa vuonna 2008. Pääosa tutkimus- ja kehittämismenoista syntyy konsernin projektitoiminnan osana ja ne kirjataan projektin kuluksi.

11. Rahoitustuotot ja -kulut

1000 euroa	2009	2008
Rahoitustuotot		
Osinkotuotot myytävissä olevista sijoituksista	21	36
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	4 251	5 503
Luovutusvoitot myytävissä olevista sijoituksista	0	300
Omasta pääomasta tuloslaskelmaan siirretty	0	2
Muut rahoitustuotot lainoista ja muista saamisista	204	109
Rahoitustuotot yhteensä	4 476	5 950
Rahoituskulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatuihin lainoista	-24 914	-30 206
Korkokulut pankeille / rahoitusyhtiöille myydyistä saatavista	-1 784	-15 123
Korkokulut factoring-veloista	-745	0
Muut rahoituskulut jaks.hankintamenoön kirjatuihin veloista	-2 310	-1 588
Korkokulut suojauslaskennassa olevista korkojohdannaisista		
Omasta pääomasta tuloslaskelmaan siirretty	-3 095	1 888
Korkokulut ei-suojauslaskennassa olevista korkojohdannaisista	-1 263	416
Luovutustappiot myytävissä olevista sijoituksista	0	-9
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavien varojen ja velkojen käyvän arvon muutos	-466	-3 703
Korkokulut rahoitusleasingsopimuksista	-97	-52
Rahoituskulut yhteensä	-34 674	-48 377
Valuuttakurssivoitot	69 201	95 909
Valuuttakurssitappiot	-97 638	-120 970
Valuuttakurssierot, netto ¹⁾	-28 437	-25 061
Rahoituskulut, netto	-58 635	-67 488

1) Valuuttakurssitappiot aiheutuivat pääasiassa ruplariskin suojaamisesta realisoituneesta ruplan ja euron välisestä korkoerosta. Varsinkin vuoden 2009 ensimmäisellä neljänneksellä suojauskustannukset nousivat korkeiksi ruplakorkojen ollessa 30–50 prosenttiyksikön vuotuisella tasolla. Edellisellä tilikaudella termiinien arvostamisesta käypään arvoon syntyi korkoelementistä aiheutuva 10,5 milj.euron suuruinen kurssivoitto. Tämä erä purkautui termiinisopimusten erääntyessä vuodelle 2009 kurssitappiona.

12. Tuloverot

Tuloverot tuloslaskelmassa

1000 euroa	2009	2008
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	42 799	60 741
Edellisten tilikausien verot	927	-428
Laskennalliset verot	-3 055	-1 553
Yhteensä	40 671	58 760

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

1000 euroa	2009	2008
Voitto ennen veroja	106 905	193 109
Verot laskettuna kotimaan verokannalla 26 %	27 795	50 208
Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	4 352	3 765
Verovapaat tulot ja vähennyskelvottomat kulut	6 007	5 324
Osakkuusyhtiöiden nettotulos	146	32
Verokantojen muutosten vaikutus laskennallisiin veroihin	124	-5 205
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-7 519	397
Tilikauden tappioista kirjaamattomat verot	7 101	4 667
Laskennallisten verojen uudelleenarviointi	1 738	-
Edellisten tilikausien verot	927	-428
Verot tuloslaskelmassa	40 671	58 760

13. Osakekohtainen tulos

	2009	2008
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, 1000 euroa	66 794	132 935
Osakkeiden painotettu lukumäärä tilikauden aikana, 1000 kpl	125 167	127 104
Osakekohtainen tulos, euroa/osake	0,53	1,05

Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotuksessa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten kantaosakkeiden osakkeiksi muuttamisesta johtuva laimentava vaikutus. YIT Oyj:llä on osakeoptioita, jotka lisäävät laimentavien kantaosakkeiden määrää, kun osakeoptioiden merkintähinta on alempi kuin osakkeen käypä arvo. Laimennusvaikutukseksi tulee se määrä osakkeita, jotka joudutaan laskemaan liikkeelle vastikkeettomina, koska optioiden käytöstä saatavilla varoilla ei voida laskea liikkeelle samaa määrää osakkeita käypään arvoon. Osakkeen käypä arvo perustuu osakkeiden kauden keskimääräiseen hintaan.

	2009	2008
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, 1000 euroa	66 794	132 935
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana, 1000 kpl	125 167	127 104
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo laimennusvaikutuksella oikaistun osakekohtaisen tuloksen laskemiseksi, 1000 kpl	125 167	127 104
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa/osake	0,53	1,05

14. Aineelliset hyödykkeet

2009 1000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2009	3 022	40 058	200 550	11 418	22	255 070
Kurssierot	19	-48	-5 472	7		-5 494
Lisäykset	45	957	14 530	5 929	26	21 487
Liiketoimintojen hankinta						
Vähennykset		-776	-4 131	-540	-22	-5 469
Liiketoimintojen myynnit						
Siirrot muiden omaisuuserien välillä		3 716	-8 636	4 902		-18
Hankintamenot 31.12.2009	3 086	43 907	196 841	21 716	26	265 576
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2009		-19 163	-126 070	-5 230		-150 463
Kurssierot		-58	5 402	-50		5 294
Poistot		-1 749	-17 791	-3 425		-22 965
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot		-907	4 706	-1 433		2 366
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2009		-21 877	-133 753	-10 138		-165 768
Kirjanpitoarvo 1.1.2009	3 022	20 895	74 480	6 188	22	104 607
Kirjanpitoarvo 31.12.2009	3 086	22 030	63 088	11 578	26	99 808

2008 1000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2008	2 771	33 456	179 110	8 356	966	224 659
Kurssierot	-46	-614	-1 169	-3		-1 832
Lisäykset		6 111	25 127	2 003	22	33 263
Liiketoimintojen hankinta	361	1 995	2 047	1 762		6 165
Vähennykset	-64	-908	-4 565	-857	-966	-7 360
Liiketoimintojen myynnit						
Siirrot muiden omaisuuserien välillä		18		157		175
Hankintamenot 31.12.2008	3 022	40 058	200 550	11 418	22	255 070
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2008		-18 142	-109 450	-4 558		-132 150
Kurssierot		111	173	13		297
Poistot		-1 273	-19 213	-1 497		-21 983
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot		141	2 420	812		3 373
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2008		-19 163	-126 070	-5 230		-150 463
Kirjanpitoarvo 1.1.2008	2 771	15 314	69 660	3 798	966	92 509
Kirjanpitoarvo 31.12.2008	3 022	20 895	74 480	6 188	22	104 607

Rahoitusleasingsopimukset

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyy rahoitusleasingsopimuksilla hankittua omaisuutta seuraavasti:

Koneet ja kalusto		
1000 euroa	2009	2008
Hankintameno 1.1.	10 879	14 253
Muuntoero	597	-1 169
Lisäykset	467	668
Vähennykset	-524	-2 873
Kertyneet poistot	-10 340	-9 660
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 079	1 219

Aineellisista hyödykkeistä ei ole kirjattu arvonalentumistappioita vuonna 2009 eikä vuonna 2008.

Saadut julkiset avustukset ovat vähäisiä ja ne on kirjattu hankintamenon vähennykseksi.

15. Aineettomat hyödykkeet**2009**

1000 euroa	Liikearvo	Hankintojen kohdistukset	Muut aineettomat hyödykkeet	Ennakkomaksut	Muut aineettomat hyödykkeet yhteensä
Hankintamenot 1.1.2009	290 964	29 297	49 776	1 870	80 943
Lisäykset			3 667	3 427	7 094
Liiketoimintojen hankinta					
Vähennykset			-252		-252
Siirrot omaisuuserien välillä			1 580	-1 562	18
Kurssierot		2 152	-2 998		-846
Hankintamenot 31.12.2009	290 964	31 449	51 773	3 735	86 957
Kertyneet poistot 1.1.2009		-7 784	-38 016		-45 793
Poistot		-6 116	-4 532		-10 648
Kurssierot		-1 054	3 235		2 181
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot		36	63		99
Kertyneet poistot 31.12.2009		-14 918	-39 250		-54 168
Kirjanpitoarvo 1.1.2009	290 964	21 513	11 760	1 870	35 143
Kirjanpitoarvo 31.12.2009	290 964	16 531	12 523	3 735	32 789

2008

1000 euroa	Liikearvo	Hankintojen kohdistukset	Muut aineettomat hyödykkeet	Ennakkomaksut	Muut aineettomat hyödykkeet yhteensä
Hankintamenot 1.1.2008	240 591	14 185	45 029	2 450	61 664
Lisäykset	50 374		3 211	1 757	4 968
Liiketoimintojen hankinta		14 945			14 945
Vähennykset		-87	-801		-888
Siirrot omaisuuserien välillä			2 337	-2 337	0
Kurssierot	-1	254	0		254
Hankintamenot 31.12.2008	290 964	29 297	49 776	1 870	80 943
Kertyneet poistot 1.1.2008		-3 170	-31 417		-34 587
Poistot		-5 241	-4 606		-9 847
Kurssierot		540	-2 401		-1 861
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot		87	408		495
Kertyneet poistot 31.12.2008		-7 784	-38 016		-45 800
Kirjanpitoarvo 1.1.2008	240 591	11 015	13 612	2 450	27 077
Kirjanpitoarvo 31.12.2008	290 964	21 513	11 760	1 870	35 143

Hankintojen kohdistukset muodostuvat:

1000 euroa	2009	2008
Asiakassuhteet ja sopimuskannat	13 592	17 423
Patentoimaton teknologiaosaaminen	2 939	4 090
	16 531	21 513

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

1000 euroa	2009	2008
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut		
Suomi	68 876	68 876
Ruotsi	41 805	41 805
Norja	69 698	69 698
Tanska	7 600	7 600
Keski-Eurooppa	50 374	50 374
Teollisuuden palvelut	41 750	41 750
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut, yhteensä	280 103	280 103
Kansainväliset rakentamispalvelut	10 861	10 861
Liikearvot yhteensä	290 964	290 964

Rahavirtaa tuottavan yksikön kerrytettävissä olevan rahamäärän arvo perustuu käyttöarvolaskelmiin. Käyttöarvolaskelmien rahavirrat perustuvat vuoden 2010 budjettiin sekä seuraavien vuosien osalta johdon parhaaseen näkemykseen markkinakehityksestä sekä näitä seuraaviin rahavirtoihin. Tilinpäätöksen 2009 laatimisen yhteydessä tehdyissä liikearvon arvonalentumistestauksissa on käytetty kasvutekijänä 0 prosenttia (2% 2008).

Diskonnttaustekijänä käytetään viimeistä määriteltä 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 8,6 prosenttia (8,2 % 2008). Lisäriskitekijät ovat olleet: Kiinteistö- ja teollisuuden palvelut 2 % (1 % 2008) ja Kansainväliset Rakentamispalvelut 5 % (3 % 2008). Siten testauksen kokonais-WACC:na on ollut Kiinteistö ja teollisuudenn palveluissa 10,6 % ja Kansainvälisissä rakentamispalveluissa 13,6 %. Lisäriskitekijät määritetään uudelleen aina testauksen yhteydessä ja ne voivat vaihdella välillä 1–5 % (aiemmin välillä 1–3 %).

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

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

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

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

16. Osuudet osakkuusyrityksissä

1000 euroa	2009	2008
Tilikauden alussa	3 823	3 615
Osuus tuloksesta	-562	-123
Lisäykset		357
Vähennykset	-26	-26
Tilikauden lopussa	3 235	3 823

Osakkuusyritysten kirjanpitoarvoon ei sisälly liikearvoa vuonna 2009 eikä vuonna 2008.

Konsernin osakkuusyritykset sekä niiden yhteenlasketut varat, velat, liikevaihto ja voitto/tappio

1000 euroa	Kotipaikka	Varat	Velat	Liikevaihto	Voitto/ tappio	Omistus
Arandur Oy	Vantaa	2 507	2 259	5 053	9	33,00%
AS Tartu Maja Betoontooted	Tartto	15 902	4 789	11 696	-3 057	25,00%
YIT Kuntatekniikka Oy	Mikkeli	2 075	1 148	7 653	427	40,00%
		20 484	8 196	24 402	-2 621	

17. Myytävissä olevat sijoitukset

1000 euroa	2009	2008
Tasearvo 1.1.	2 511	2 538
Lisäykset		1 026
Vähennykset	-518	-951
Käyvän arvon muutokset	39	-102
Tasearvo 31.12.	2 032	2 511
Myytävissä olevat sijoitukset sisältävät seuraavia eriä		
Noteeratut osakkeet	165	86
Noteeraamattomat osakkeet	1 867	2 425
	2 032	2 511

18. Pitkäaikaiset saamiset

1000 euroa	2009 Tasearvo	2009 Käypä arvo	2008 Tasearvo	2008 Käypä arvo
Myyntisaamiset	127	127	173	173
Lainasaamiset			9	9
Muut saamiset ¹⁾	14 060	14 060	12 159	12 159
Johdannaissopimuksiin perustuvat saamiset	215	215	331	331
Yhteensä	14 402	14 402	12 672	12 672

1) Muihin saamisiin sisältyy etuuspohjaiseen eläkejärjestelyyn liittyviä varoja 12 542 tuhatta euroa (2008 11 221 tuhatta euroa).

Täsmäytys pitkäaikaisten saamisten luokitteluun (liite 29)

Myyntisaamiset	127	173
Muut saamiset	14 060	12 159
	14 187	12 332
Etuuspohjainen eläkejärjestely	-12 542	-11 221
	1 645	1 111

Pitkäaikaisiin saamisiin ei sisälly saamisia lähipiiriin kuuluvilta.

19. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos tilikauden aikana

2009						
1000 euroa	1.1.	Muuntoero	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu laajaan tuloslaskelmaan	Ostetut/myydyt yhtiöt	31.12.
Laskennalliset verosaamiset:						
Varaukset	19 329	337	-899			18 767
Vahvistetut tappiot	5 232	170	-244			5 158
Eläke-etuudet	1 342	135	-1 477			0
Osatuloutus	404	89	5 358			5 851
Muut erät	8 256	65	1 745	-37		10 029
Yhteensä	34 563	796	4 483	-37	0	39 805
Laskennalliset verovelat:						
Aineettomien hyödykkeiden aktivointi	23 302	1 967	4 245			29 514
Kertyneet poistoerot	10 533	406	3 974			14 913
Osatuloutus	26 725	684	-8 523			18 886
Yleiskulujen kirjaus	1 583	-2	-324			1 257
Johdannaisten arvostus käypään arvoon	1		1			2
Muut erät	6 207	775	2 055	-45		8 992
Yhteensä	68 351	3 830	1 428	-45	0	73 564
Laskennallinen vero, netto	-33 788	-3 034	3 055	8	0	-33 759

2008						
1000 euroa	1.1.	Muuntoero	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu laajaan tuloslaskelmaan	Ostetut/myydyt yhtiöt	31.12.
Laskennalliset verosaamiset:						
Varaukset	16 157	-189	3 267		94	19 329
Vahvistetut tappiot	6 427	-798	-397			5 232
Eläke-etuudet	1 294	38	10			1 342
Osatuloutus	343	-59	120			404
Muut erät	2 938	-581	1 163	607	4 129	8 256
Yhteensä	27 159	-1 589	4 163	607	4 223	34 563
Laskennalliset verovelat:						
Aineettomien hyödykkeiden aktivointi	25 490	-6 870	4 682			23 302
Kertyneet poistoerot	8 954	-2 049	3 251		377	10 533
Osatuloutus	28 217	-3 421	1 790		139	26 725
Yleiskulujen kirjaus	885	698				1 583
Johdannaisten arvostus käypään arvoon	693	-40	-29	-623		1
Muut erät	7 246	3 592	-7 084		2 453	6 207
Yhteensä	71 485	-8 090	2 610	-623	2 969	68 351
Laskennallinen vero, netto	-44 326	6 501	1 553	1 230	1 254	-33 788

Käyttämättömistä verotuksellisista tappioista kirjataan laskennallista verosaamista siihen määrään asti, kun verohyödyn saaminen on verotettavan tulon perusteella on todennäköistä. Laskennallista verosaamista on jätetty kirjaamatta kertyneistä ja osittain verotuksessa vahvistamattomista tappioista 10,9 milj euroa (vuonna 2008 9,4 milj. euroa). Konsernitilinpäätökseen ei ole kirjattu verovelkaa sellaisten tytäryhtiöiden jakamattomista voittovaroista, joiden veronmaksu määräytyy voitonjaon perusteella, koska voitonjako on konsernin päätäntävallassa ja se ei ole todennäköistä tilinpäätöshetkellä.

20. Vaihto-omaisuus

1000 euroa	2009	2008
Aineet ja tarvikkeet	18 847	20 113
Keskeneräiset työt	441 863	690 543
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	572 104	579 330
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	224 815	135 890
Ennakkomaksut	51 503	83 689
Muu vaihto-omaisuus	411	297
Vaihto-omaisuus yhteensä	1 309 543	1 509 862

Tilikaudella tehtiin vaihto-omaisuuteen alaskirjauksia 6,9 milj.euroa (vuonna 2008: 2,8 milj.euroa). 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

1000 euroa	2009 Tasearvo	2008 Tasearvo
Myyntisaamiset ¹⁾	413 718	464 703
Lainasaamiset	463	8
Lainasaamiset osakkuusyrityksiltä	66	89
Saamiset pitkäaikaishankkeista asiakkailta	132 612	134 531
Siirtosaamiset	47 125	39 706
Verosaamiset	21 545	46 294
Johdannaissopimuksiin perustuvat saamiset	324	29 764
Muut saamiset	44 874	62 960
Yhteensä	660 727	778 055

1) Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan myyntisaamisista 31.12.2009 45.080 tuhatta euroa (31.12.2008 0 euroa) on pantattu factoring-velan vakuudeksi. Factoring-velka (Liite 26).

Konsernin myyntisaamiset ovat vuoden 2009 aikana olleet keskimäärin 424,5 milj.euroa (2008 484,8 milj.euroa). Konserni ei ole vastaanottanut vakuuksia.

Täsmäytys myyntisaamisten ja muiden saamisten luokitteluun (liite 29)

Lainasaamiset	463	8
Lainasaamiset osakkuusyhtiöiltä	66	89
	529	97
Myyntisaamiset	413 718	464 703
Saamiset pitkäaikaishankkeista	132 612	134 531
Muut saamiset	44 874	62 960
	591 204	662 194

22. Rahavarat

1000 euroa	2009 Tasearvo		2009 Käypä arvo	2008 Tasearvo	2008 Käypä arvo
Käteinen raha ja pankkitilit	173 085		173 085	165 291	165 291
Markkinarahasijoitukset	0		0	36 447	36 613
Yhteensä	173 085		173 085	201 738	201 904
Rahavirtalaskelmassa rahavaroihin luetaan seuraavat erät:	2009			2008	
Käteinen raha ja pankkitilit	173 085			165 291	
Markkinarahasijoitukset	0			36 447	
Luotolliset tilit	-3			-3 996	
	173 082			197 742	

23. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

Osakepääoma ja omat osakkeet

1000 euroa	Osakkeiden lukumäärä, 1000	Osake- pääoma	Omat osakkeet
1.1.2008	127 217 872	149 104	0
Osakeoptioiden käyttö	5 550	113	
Omien osakkeiden hankinta	-1 425 000		-6 604
31.12.2008	125 798 422	149 217	-6 604
1.1.2009	125 798 422	149 217	-6 604
Omien osakkeiden hankinta	-720 000		-4 032
31.12.2009	125 078 422	149 217	-10 636

YIT Oyj:n osakkeiden lukumäärä oli 127.223.422 ja osakepääoma 149 217 tuhatta euroa 31.12.2009. Kaikki liikkeeseenlasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti. Osakeilla ei ole nimellisarvoa.

Osakepääoman korotukset vuonna 2008 johtuivat vuosien 2006 ja 2004 optio-oikeuksilla tehdyistä osakemerkinnöistä. Optio-oikeuksien perusteella tehdyissä osakemerkinnöissä kirjattiin merkintähinnat kokonaisuudessaan osakepääomaan.

Omat osakkeet

Emoyhtiö hankki pörssistä tilikaudella omia osakkeita seuraavasti:

Aika	Määrä, kpl (keski-arvo)	Suoritettu hinta (vaihteluväli)	Suoritettu hinta
10.2.–23.2.2009	720 000	5,6	4,66–5,99

Osakkeista maksettu kokonaishinta oli 4 032 tuhatta euroa ja se esitetään erillisenä oman pääoman eränä. Osakkeista maksettu määrä pienentää emoyhtiön voitonjakokelpoisia varoja. Osakkeet ovat yhtiön hallussa omina osakkeina ja ne on oikeus laskea uudelleen liikkeeseen tulevaisuudessa.

Vararahasto ja muut rahastot

Vararahastoon sisältyy yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen päätöksellä sidottuun omaan pääomaan siirretty oma pääoma. Muut rahastot sisältävät ulkomaisten konserniyhtiöiden sidottuun omaan pääomaan luettavia eriä.

Muuntoerorahasto

Muuntoerorahasto sisältää ulkomaisten yksikköjen tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot. Myös ulkomaisiin yksikköihin tehtyjen nettosijoitusten suojauksista syntyvät voitot ja tappiot sisältyvät muuntoeroihin silloin, kun suojauslaskennan edellytykset ovat täyttyneet. Ulkomaisten yksiköiden nettosijoitusten suojausta ei ole ollut vuonna 2008 ja 2009.

Arvonmuutosrahasto

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

Osingot

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,40 euroa/osake.

Osakeoptiot

Konsernilla on voimassa vaiheittainen optio-ohjelma, jonka perusteella YIT konsernin palveluksessa oleville jaetaan vuosina 2006-2009 vuonna 2006 liikkeellelaskettuja optioita. Optioiden jakamisen ehtona on optio-ohjelmassa määrätty vuotuiset tavoitteet sijoitetun pääoman tuotolle ja liikevaihdon kasvulle. Ohjelman mukaiset optiot 2006K, 2006L, 2006M ovat rauenneet vuoden 2009 loppuun mennessä.

Konsernin voimassa olevien optio-ohjelmien ehdot ovat seuraavat:

Myöntämisvuosi ja liikkelle laskettu määrä	Merkintä-suhde	Merkintä-hinta, euroa	Merkintäaika
2006N 900.000 kpl	1:1	19,23	1.4.–30.11. vuosina 2009–2010

2006N: Jaettu konsernin johdolle ja avainhenkilöille keväällä 2009 tulokselle 2008 asetettujen kannattavuus- ja kasvutavoitteiden perusteella. Optiot on jaettu vastikkeetta ja optiot menetetään henkilön lähtiessä YIT:n palveluksesta ennen oikeuden lopullista syntymistä.

Optioiden kauden aikaiset muutokset ja painotetut keskihinnat ovat seuraavat:

	2009	2009	2008	2008
	Keskimääräinen merkintähinta euroa/osake	Optioiden lukumäärä 1000	Keskimääräinen merkintähinta euroa/osake	Optioiden lukumäärä 1000
Tilikauden alussa	19,73	728 890	20,53	829 700
Myönnettyt uudet	19,23	229 320	19,73	731 340
Osakemerkintään käytetyt	0,00	0	20,18	5 550
Rauenneet	19,23	728 890	20,53	826 600
Tilikauden lopussa toteutettavissa olevat optiot	19,23	229 320	19,73	728 890

Ulkona olevien optioiden perusteella YIT Oyj:n osakepääoma voi nousta enintään 4.409.824 eurolla ja 229.320 osakkeella. Vuonna 2009 ja 2008 ei laskettu liikkeelle uusia optioita. Vuonna 2006 liikkeeseen laskettuja N optioita on yhtiön hallussa 670.680 kappaletta.

Vuonna 2006 liikkeellelaskettujen optioiden käyäksi arvoksi määritettiin Black & Scholes -mallin mukaan 5.770 euroa.

Hinnoittelumallissa käytetyt muuttujat olivat:

	2006
Osakehinnan painotettu keskiarvo	21,93
Toteutushinnan painotettu keskiarvo	21,18
Odotettavissa oleva volatilitteetti	23,70 %
Oletettu option voimassaoloaika	3,8
Riskitön korko	3,82 %
Odotettavissa olevat osingot	0 %

Odotettavissa oleva volatilitteetti on määritetty laskemalla konsernin osakekurssin toteutunut volatilitteetti optioiden juoksuaikaa vastaavalla ajanjaksolta juuri ennen optioiden myöntämishetkeä.

24. Eläkevelvoitteet

1000 euroa	2009	2008
Taseeseen merkityt velat:		
Eläke-etuudet	7 649	7 779
Työsuhteen päättymisen jälkeiset muut etuudet	9 957	11 905
	17 606	19 684
Kulu tuloslaskelmassa:		
Eläke-etuudet	5 762	4 818
Työsuhteen päättymisen jälkeiset muut etuudet	-501	-446
	5 261	4 372

(a) Eläke-etuudet

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

Taseeseen merkityt velat on määritetty seuraavasti:

	2009	2008
Rahastoitujen veloitteiden nykyarvo	72 521	61 929
Varojen käypä arvo	-61 953	-60 512
Alikate/ylikate	10 568	1 417
Rahastoimattomien velvoitteiden nykyarvo	7 578	7 844
Kirjaamattomat vakuutusmatemaattiset tappiot	-23 039	-12 702
Eläkevastuu, netto	-4 893	-3 442
Ylirahastoidut eläkejärjestelyt taseen vastaavissa	12 542	11 221

(a) Etuuspohjainen eläkevelka

	7 649	7 779
--	-------	-------

Velvoitteen nykyarvon muutokset ovat seuraavat:

	2009	2008
Velvoite tilikauden alussa	69 773	79 936
Kurssiero	11 337	-15 116
Työsuorituksesta johtuvat menot	3 958	3 110
Korkomenot	3 549	2 843
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot	-6 588	-4 163
Maksetut etuudet	-1 930	-1 601
Liiketoimintojen yhdistämisessä hankitut velat	0	4764
Velvoite tilikauden lopussa	80 099	69 773

Järjestelyn varojen käypien arvojen muutokset ovat seuraavat:

1000 euroa	2009	2008
Tilikauden alussa	60 512	71 457
Kurssiero	10 573	-13 134
Varojen odotettu tuotto	3 860	3 390
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot	-16 162	-4 711
Työnantajan suorittamat maksut	4 819	5 026
Maksetut etuudet	-1 649	-1 515
Tilikauden lopussa	61 953	60 512

Eläkejästellyn liittyvien varojen toteutunut tuotto oli 2,9 milj. euroa (2008 0,2 milj. euroa). Järjestelyn varoista 80 % on sijoitettu korkoinstrumentteihin ja 20 % osakkeisiin.

	2009	2008
Diskonttokorko	4,50 %–5,25 %	4,30 %–5,25 %
Tuleva palkankorotusolettama	3 %–4,50 %	3 %–4 %
Tuleva eläkkeiden korotusolettama	1,4 %–2,25 %	2 %–2,25 %
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	5,70 %	6,30 %

Kuolleisuusolettama ja eliniänoletukset perustuvat toteumapohjaisiin tilaistoihin eri maissa.

(b) Työsuhteen päättymisen jälkeiset muut etuudet

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

Taseeseen merkityt velat on määritetty seuraavasti:

	2009	2008
Rahastoimattomien velvoitteiden nykyarvo	9 957	11 905
Velka taseessa	9 957	11 905

Velvoitteen nykyarvon muutokset ovat seuraavat:

Velvoite tilikauden alussa	11 905	3 228
Järjestelyyn oaslistuvien suorittamat maksut	814	16
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot	-1 315	69
Maksetut etuudet	-1 447	-244
Liiketoimintojen yhdistämisessä hankitut velat	0	8836
Velvoite tilikauden lopussa	9 957	11 905

Vakuutusmatemaattiset voitot / tappiot	-1 315	69
Yhteensä	-1 315	69

25. Varaukset

1000 euroa	Takuuvaraukset	10-vuotisvastuut	Tappiollisten tilausten varaukset	Uudelleen- järjestely varaukset	Oikeudenkäynti varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.2009	25 755	28 458	3 543	2 666	4 299	22 223	86 944
Kurssierot	537		34	10	137	-1 991	-1 273
Varausten lisäykset	8 108	9 926	13 845	45	1 005	7 846	40 775
Käytetyt varaukset	-7 915	-5 123	-605	-790	-2 904	-11 547	-28 884
Käyttämättömien varausten peruutukset	-1 645	-391	-4 230	-294	-1 000	-1 038	-8 598
31.12.2009	24 840	32 870	12 587	1 637	1 537	15 493	88 964
Pitkäaikaiset	12 086	28 358		843	415	7 282	48 984
Lyhytaikaiset	12 754	4 512	12 587	794	1 122	8 211	39 980
Yhteensä	24 840	32 870	12 587	1 637	1 537	15 493	88 964

Hankkeiden sopimusperäiset takuuvaraukset sekä rakennustoiminnan 10-vuotisvastuut määritetään kokemusperäisen tiedon perusteella vastuiden toteutumisesta. Muut varaukset sisältävät toimitilarakennustoiminnan annetuista vuokravastuista velaksi kirjatun osuuden 3,1 milj. euroa.

26. Rahoitusvelat

1000 euroa	2009 Tasearvo	2009 Käypä arvo	2008 Tasearvo	2008 Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
Joukkovelkakirjalainat	192 754	182 091	199 841	174 062
Lainat rahoituslaitoksilta	121 611	112 749	161 681	162 144
Eläkelainat	185 685	173 674	152 917	150 525
Muut lainat	1 618	1 045	898	898
Rahoitusleasingvelat	314	314	832	832
Pitkäaikaiset rahoitusvelat yhteensä	501 982	469 873	516 169	488 461
1000 euroa	2009 Tasearvo	2009 Käypä arvo	2008 Tasearvo	2008 Käypä arvo
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Joukkovelkakirjalainat	7 124	7 124	50 053	50 000
Lainat rahoituslaitoksilta	29 117	29 117	80 083	80 083
Shekkitililiimitin käytössä ollut määrä	3	3	3 998	3 998
Eläkelainat	31 982	31 982	25 399	25 399
Yritystodistukset	0	0	17 794	17 956
Perustajaurakoinnin velka				
Myydyt saamiset ¹⁾	37 792	37 792	95 467	95 467
Yhtiölainaosuudet ²⁾	34 452	34 452	48 225	48 225
Factoring-velka	27 048	27 048	0	0
Muut lainat	547	547	8 601	8 601
Rahoitusleasingvelat	733	733	443	443
Lyhytaikaiset rahoitusvelat yhteensä	168 798	168 798	330 063	330 172

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. Diskonttaus korkona on käytetty korkoa, jolla konserni saisi vastaavaa ulkoista lainaa tilinpäätöshetkellä ja se muodostuu riskittömästä markkinakorosta, johon on lisätty yritysکوhtainen, maturiteetin mukainen riskipreemio 0,60–3,00 % (0,60-3,00 %) p.a.

- 1) Myydyt saamiset ovat pankeille tai rahoitusyhtiöille myytyjä urakkasaatavia, joiden kokonaismäärä kauden lopussa oli 78,0 milj. euroa (163,3 milj. euroa). Niistä 37,8 milj. euroa (95,5 milj. euroa) sisältyy taseen velkoihin. Loput ovat taseen ulkopuolisia eriä, joiden osalta määräysvalta on luovutettu siirronsaajalle IAS 39.15-37 sekä soveltamisohejiden AG 36-52 mukaisesti. Myydyt saamiset täyttävät IAS 39 mukaiset taseesta poiskirjaamisperusteet. Myydyistä saamisista maksetut korot 1,8 milj. euroa (15,1 milj.euroa) sisältyvät rahoituskuluihin.

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

Joukkovelkakirjalainojen tiedot

1000 euroa	Kuponkikorko %	Valuutta	Nimellisarvo
Vaihtuvakorkoiset			
1/2006–2011 ¹⁾	1,158	EUR	50 000
2/2006–2016 ²⁾	1,186	EUR	50 000
1/2007–2014 ³⁾	1,218	EUR	50 000
2/2007–2012 ⁴⁾	1,107	EUR	50 000
			200 000

Joukkovelkakirjalainojen ehdot lyhyesti:

- 1) Laina-aika 27.9.2006-27.9.2011, koronmaksut vuosittain 27.12, 27.3, 27.6 ja 27.9 jälkikäteen. Lainan korko on 3 kk:n Euribor +0,45 %. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN koodi FI0003022442. (Private Placement).
- 2) Laina-aika 28.9.2006-28.9.2016, koronmaksut vuosittain 28.12, 28.3, 28.6 ja 28.9 jälkikäteen. Lainan korko on 3 kk:n Euribor +0,48 %. Lainan lyhennykset, á 3 570 000 euroa puolivuositain 28.3. ja 28.9., alkavat 28.3.2010. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN koodi SE0001826686. (Private Placement).
- 3) Laina-aika 26.3.2007-26.3.2014, koronmaksut vuosittain 26.3, 26.6, 26.9 ja 26.12 jälkikäteen. Lainan korko on 3 kk:n Euribor +0,51 %. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN koodi FI0003024216. (Private Placement).
- 4) Laina-aika 29.3.2007-29.3.2012, koronmaksut vuosittain 29.3, 29.6, 29.9 ja 29.12 jälkikäteen. Lainan korko on 3 kk:n Euribor +0,40%. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN koodi SE0001991068. (Private Placement).

Rahoitusleasingvelat

1000 euroa	2009	2008
Rahoitusleasingvelat erääntyvät seuraavasti:		
Vähimmäisvuokrat		
Alle vuoden kuluessa	314	838
Yli yhden, mutta alle viiden vuoden kuluessa	733	582
Vähimmäisvuokrat yhteensä	1 047	1 420
Vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Alle vuoden kuluessa	305	442
Yli yhden, mutta alle viiden vuoden kuluessa	713	833
Vähimmäisvuokrien nykyarvo	1 018	1 275
Kertymättömät rahoituskulut	29	145
Tilikaudella rahoituskulaksi kirjattu määrä	97	52

Rahoitusleasingvelat aiheutuvat tuotantokoneiden, autojen ja toimistolaitteiden vuokrasopimuksista.

27. Ostovelat ja muut velat

1000 euroa	2009 Tasearvo	2008 Tasearvo
Pitkäaikaiset		
Ostovelat	479	145
Johdannaissopimuksiin perustuvat velat	2 006	2 257
Muut velat	857	1 638
Pitkäaikaiset yhteensä	3 342	4 040

Lyhytaikaiset

Ostovelat	200 292	227 029
Siirtovelat	205 547	242 593
Johdannaissopimuksiin perustuvat velat	13 557	5 667
Pitkäaikaishankkeiden jaksotukset	171 172	156 061
Saadut ennakot	256 176	346 756
Muut velat	109 485	148 439
Lyhytaikaiset yhteensä	956 229	1 126 545

Siirtovelkojen olennaiset erät

1000 euroa	2009	2008
Henkilösivukulujen jaksotukset	144 372	155 768
Korkovelat	5 538	6 670
Muut	55 637	80 155

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

Täsmäytys ostovelkojen ja muiden velkojen luokitteluun (liite 29)

1000 euroa	2009	2008
Pitkäaikaiset ostovelat ja muut velat	3 342	4 040
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)	-2 006	-2 257
Siirtovelat	-317	-189
Muut lainat (liite 26)	0	898
Rahoitusleasingvelat (liite 26)	0	832
	1 019	3 324
Lyhytaikaiset ostovelat ja muut velat	956 229	1 126 545
Siirtovelat	-205 547	-242 593
Johdannaissopimuksiin perustuvat velat	-13 557	-5 667
Pitkäaikaishankkeiden jaksotukset	-171 172	-156 061
	565 953	722 224

28. Johdannaisopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot**Nimellisarvot**

1000 euroa	2009	2008
Valuuttatermiinit	83 459	213 698
Korkojohdannaiset		
Suojauslaskennassa		
Korkoswapit	281 500	135 000
Ei-suojauslaskennassa		
Purettavissa olevat korkoswapit	52 000	52 000
Korkotermiinit	0	25 000
Korkoswapit	2 317	0
Korkokatot	26 483	27 164
Korkojohdannaiset yhteensä	362 300	239 164

Käyvät arvot

1000 euroa	2009 Positiivinen käypä arvo (tasearvo)	2009 Negatiivinen käypä arvo (tasearvo)	2009 Nettoarvo	2008 Positiivinen käypä arvo (tasearvo)	2008 Negatiivinen käypä arvo (tasearvo)	2008 Nettoarvo
Valuuttatermiinit						
Suojauslaskennassa	0	0	0	0	0	0
Ei suojauslaskennassa	3 311	-12 721	-9 410	37 480	-10 682	26 798
Yhteensä	3 311	-12 721	-9 410	37 480	-10 682	26 798
Korkojohdannaiset						
Suojauslaskennassa	0	-2 364	-2 364	0	-2 333	-2 333
Ei suojauslaskennassa	215	-3 729	-3 514	330	-3 263	-2 933
Yhteensä	215	-6 093	-5 878	330	-5 596	-5 266

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 2010 aikana.

Korkojohdannaisilla on pidennetty konsernin rahoitusvelkojen duraatiota. Suojauslaskennassa olevien erien osalta käyvän arvon muutokset on kirjattu oman pääoman suojausrahastoon 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.

29. Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostusryhmittäin

2009									
1000 euroa	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Lainat ja muut saamiset	Alun perin käypään arvoon tulosvaikutt.	Kaupankäynti- tarkoituksessa pidettävät	Johdannaiset suojaus- laskennassa	Rahoitusvelat	Tase-arvo	Käypä arvo	Liite
Arvostusperiaate	Käypään arvoon	Jaksoitettuun hankintameno	Käypään arvoon	Käypään arvoon	Käypään arvoon	Jaksoitettuun hankintameno			
Pitkäaikaiset rahoitusvarat									
Myytavissä olevat sijoitukset ¹⁾	2 032						2 032	2 032	17
Saamiset									
Myyntisaamiset ja muut saamiset		1 645					1 645	1 645	18
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)				215			215	215	18, 28
Lyhytaikaiset rahoitusvarat									
Saamiset									
Lainasaamiset		529					529	529	21
Myyntisaamiset ja muut saamiset		591 204					591 204	591 204	21
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)				324			324	324	21, 28
Rahavarat		173 085					173 085	173 085	22
Arvostusryhmittäin yhteensä	2 032	766 463	0	539	0	0	769 034	769 034	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat									
Rahoitusvelat						501 982	501 982	469 873	26
Muut velat									
Ostovelat ja muut velat						1 019	1 019	1 019	27
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)					2 006		2 006	2 006	27, 28
Lyhytaikaiset rahoitusvelat									
Rahoitusvelat						168 798	168 798	168 798	26
Ostovelat ja muut velat									
Ostovelat ja muut velat						565 953	565 953	565 953	27
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)					358		358	358	27, 28
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)				13 199			13 199	13 199	27, 28
Arvostusryhmittäin yhteensä	0	0	0	13 199	2 364	1 237 752	1 253 315	1 221 206	

1) Noteerattuja käypään arvoon arvostettuja osakkeita 165 ja noteeraamattomia hankintamenoon mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä 1 867.

Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostusryhmittäin

2008									
1000 euroa	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Lainat ja muut saamiset	Alun perin käypään arvoon tulosvaikutt.	Kaupankäynti-tarkoituksessa pidettävät	Johdannaiset suojaus-laskennassa	Rahoitusvelat	Tase-arvo	Käypä arvo	Liite
Arvostusperiaate	Käypään arvoon	Jaksotettuun hankintameno	Käypään arvoon	Käypään arvoon	Käypään arvoon	Jaksotettuun hankintameno			
Pitkäaikaiset rahoitusvarat									
Myytävissä olevat sijoitukset ¹⁾	2 511						2 511	2 511	17
Saamiset									
Lainasaamiset		9					9	9	18
Myyntisaamiset ja muut saamiset		1 111					1 111	1 111	18
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)				331			331	331	18, 28
Lyhytaikaiset rahoitusvarat									
Saamiset									
Lainasaamiset		97					97	97	21
Myyntisaamiset ja muut saamiset		662 194					662 194	662 194	21
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)				29 764			29 764	29 764	21, 28
Rahavarat		201 738					201 738	201 904	22
Arvostusryhmittäin yhteensä	2 511	865 149	0	30 095	0	0	897 755	897 921	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat									
Rahoitusvelat						516 169	516 169	487 992	26
Muut velat									
Ostovelat ja muut velat						1 594	1 594	1 594	26, 27
Johdannaissopimukset (suojaukslaskennassa)					2 257		2 257	2 257	27, 28
Lyhytaikaiset rahoitusvelat									
Rahoitusvelat						330 063	330 063	330 063	26
Ostovelat ja muut velat									
Ostovelat ja muut velat						722 224	722 224	722 224	26, 27
Johdannaissopimukset (suojaukslaskennassa)					76		76	76	27, 28
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)				5 591			5 591	5 591	27, 28
Arvostusryhmittäin yhteensä	0	0	0	5 591	2 333	1 570 050	1 577 974	1 549 797	

1) Noteerattuja käypään arvoon arvostettuja osakkeita 86 ja noteeraamattomia hankintameno mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä 2 425.

30. Rahoitusriskien hallinta

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

Hallitus on hyväksynyt konsernissa noudatettavan rahoituspolitiikan, jonka käytännön toteutuksesta vastaa konsernin rahoitusosasto yhdessä liiketoimintayksiköiden kanssa. Liiketoimintayksiköissä ja tytäryhtiöissä rahoitusasioita hoitaa taloushenkilöstö ja operatiivinen johto. Konsernin rahoituspolitiikassa määritellään tehtäväalueittain vastuunjako rahoitusosaston ja liiketoimintayksikön välillä. Liiketoimintayksikön vastuulla on toimittaa rahoitusosastolle ajantasaista ja täsmällistä informaatiota rahoitusasemasta, kassavirrasta ja 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 myydyistä saamisista ja niitä suojaavista johdannaisista. Vaihtuvakorkoiset lainat altistavat konsernin rahavirran korkoriskille, jolta suojaudutaan koronvaihtosopimuksilla. Korkoriskien hallinnointiseksi on hallitus määritellyt pitkäaikaisille lainoille ja niitä suojaaville korkojohdannaisille kahden vuoden duraatitavoitteen. Tästä tavoitteesta voidaan rahoitusjohtajan päätöksellä poiketa +/- 1,5 vuotta. Duraatitavoitteen toteuttamiseksi on osa vaihtuvakorkoisista lainoista muutettu koronvaihtosopimuksilla kiinteäkorkoisiksi. Vuoden 2009 lopussa pitkäaikaisten lainojen ja niitä suojaavien korkojohdannaisien duraatio oli 2,19 vuotta (1,58 vuotta).

Koronvaihtosopimuksilla on suojattu vaihtuvakorkoisten, 3 kuukauden Euriboriin sidotun, nimellisarvoltaan 200 milj. euroa (100 milj. euroa) ja 6 kuukauden Euriboriin sidotun, nimellisarvoltaan 31,5 milj. euron (35 milj. euron) määräisten lainojen korkojen uudelleenmäärittelyyn liittyvää riskiä. Suojattavat rahavirrat toteutuvat viidellä 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 laatuominaisuuksien mukaisesti oman pääoman suojausrahastoon.

Pitkäaikaisten lainojen duraatitavoitteesta erillään tarkastellaan pankeille ja rahoitusyhtiöille myytyjen saamisten korkojen uudelleenmäärittelyyn liittyvää korkoriskiä. Suojauspäätökset tämän position osalta tekee konsernin talousjohtaja (CFO). Korkojohdannaisilla on suojattu 1 kuukauden Euriboriin sidottujen, nimellisarvoltaan 52 milj. euron (52 milj. euron) määräisten myytyjen saamisten korkojen uudelleenmäärittelyyn liittyvää riskiä. Näihin johdannaisiin ei sovelleta IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa ja niiden käyvän arvon muutokset on kirjattu tilinpäätöksen laatuominaisuuksien mukaisesti tulokseen rahoitustuottoihin ja -kuluihin. (liite 11)

Kiinteäkorkoisten lainojen osuus konsernin koko lainasalkusta oli tilinpäätöshetkellä 67 prosenttia (51 %) ja efektiivisten korkojen painotettu keskiarvo 4,052 % (4,449 %). Vaihtuvakorkoisten lainojen efektiivisten korkojen painotettu keskiarvo oli 2,677 % (4,924 %). Koko lainasalkun efektiivisten korkojen painotettu keskiarvo oli 3,604 % (4,680%). Nämä luvut sisältävät korkojohdannaisien vaikutuksen. Korkojohdannaiset nostavat koko lainasalkun efektiivisten korkojen painotettua keskiarvoa 1,03 (nostavat 0,074) prosenttiyksiköllä.

Duraatitavoitteiden toteutumisen lisäksi johto seuraa kuukausittain korkotason mahdollisen muutoksen vaikutusta konsernin taloudelliseen tulokseen. Seurannan kohteena on yhden prosenttiyksikön korkomuutoksen vaikutus vuosittaisiin nettokorkokuluihin. Muutoksen vaikutus vuosittaisiin nettokorkokuluihin olisi ollut 0,8 milj.euroa (1,4 milj. euroa) verovaikutus huomioiden. Kaikille valuutoille käytetään laskennassa samansuuruisia yhden prosenttiyksikön korkomuutosta ja muutoksen vaikutus on tilikaudella vaihdellut 0,8–2,1 milj.euron välillä. Lisäksi ei-suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisien arvostusten tulosvaikutus olisi ollut 2,0 milj. euroa (1,9 milj. euroa) verovaikutus huomioiden.

Muutoslaskenta perustuu konsernin korollisen nettovelan erääntymiseen korkosidonnaisuusajan mukaan:

Konsernin nettoposition seuraavan koronmuutoksen ajankohta

1000 euroa	2009	2008
< 1 kk	171 906	-23 083
1–3 kk	-225 087	-175 382
3–12 kk	-57 824	-143 480
1–5 v	-281 868	-274 991
> 5 v	-108 723	-38 000
	-501 596	-654 936

Taulukon luvut ovat nimellisarvoja.

Taseen ulkopuoliset, pankeille ja rahoitusyhtiöille myydyt saamiset määrältään 40,2 milj. euroa (67,8 milj. euroa) sisältävät yllä oleviin lukuihin.

Korollisen nettovelan lisäksi konsernin sisäisiin lainoihin liittyvät valuuttatermiinit altistavat konsernin tuloksen korkoriskille. Konsernin ulkoiset lainat ovat pääosin euromääräisiä, mutta tytäryhtiöiden rahoitus hoidetaan kunkin yhtiön toimintavaluutassa. Emoyhtiö altistuu konsernin eri toimintavaluuttojen korkoriskille suojautuessaan tytäryhtiölle annettavien valuuttamääräisten lainojen kurssiriskiltä valuuttatermiineillä. Merkittävin konsernin sisäisten lainojen valuutoista on Venäjän rupla. Terminoidessaan ruplamääräisiä saamia emoyhtiö sitoutuu maksamaan termiinisopimuksen ehtojen mukaisesti ruplan ja euron korkojen välisen korkoeron. Euron korkojen pysyessä muuttumattomana Venäjän ruplan koron yhden prosenttiyksikön muutoksella olisi tilinpäätöshetkellä ollut 1,4 milj. euron (1,44 milj. euron) vaikutus konsernin tulokseen verovaikutus huomioiden. Herkkyysanalyysi perustuu tilinpäätöshetkellä voimassa olleeseen termiinipositioon.

Yhden prosenttiyksikön korkomuutoksen vaikutus konsernin taseeseen olisi ollut 4,6 milj. euroa (1,5 milj. euroa) verovaikutus huomioiden. Vaikutus olisi muuttanut suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisten arvostusta oman pääoman suojausrahastossa.

Luotto- ja vastapuoliriski

Konsernin luottoriski liittyy asiakkaisiin, joilta on avoimia saatavia tai joiden kanssa on solmittu pitkäaikaissopimuksia sekä rahavarojen ja johdannaissopimusten vastapuoliin. Liiketoiminnan eriin, kuten myyntisaamisiin, liittyvästä luottoriskistä vastaavat liiketoimintayksiköt. Asiakaskunta ja sopimusten luonne konsernin eri segmenteillä on erilainen ja asiakaskohtaista luottoriskiä hallinnoivat segmenttien talousosastot yhdessä liiketoimintayksiköidensä kanssa. Luottoriskin hallinnan välineinä ovat esimerkiksi kohteiden, kuten asunto- ja toimitilakohteiden, omistusoikeuden säilyminen konsernilla, kunnes maksusuoritus on saatu, ennakkomaksujen vastaanotto ja projektien etupainotteiset maksuohjelmat, maksentakaukset ja luottoriskin vakuuttaminen sekä asiakkaiden taustatietojen perusteellinen selvitys.

Valtaosa konsernin liiketoiminnasta perustuu vakiintuneisiin, luotettaviin asiakassuhteisiin ja alalla yleisesti noudatettaviin sopimusehtoihin. Laskujen maksuaika on pääsääntöisesti 14–30 päivää. Uusien asiakkaiden tausta selvitetään perusteellisesti mm. hankkimalla luottotiedot. Harkinnan mukaan asiakkailta edellytetään takauksen antamista maksun vakuudeksi ja asiakkaiden maksukäyttäytymistä seurataan aktiivisesti. Konsernilla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä, koska asiakaskunta on laaja ja maantieteellisesti konsernin toimintamaihin jakautunut. Tilikauden luottotappiot ja varaukset olivat 11,5 milj. euroa (6,6 milj. euroa), joista Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan osuus on 10,2 milj. euroa (5,6 milj. euroa). Vuonna 2008 Keski-Euroopasta ostettujen yhtiöiden kirjaamista luottotappiosta sisältyvä vertailulukuihin (2008) omistajavaihdoksen jälkeinen viiden kuukauden osuus. Kansainvälisten rakentamispalveluiden osuus luottotappioista oli 1,3 milj. euroa (1,0 milj. euroa). Liiketoimintayksiköt eivät odota taseen myyntisaamisten tai pitkäaikaishankkeiden vastapuolista aiheutuvan normaalista poikkeavaa luottoriskiä.

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

Myyntisaamisten ikäjakauma 31.12.2009

1000 euroa	Tasearvo	Alaskirjatut	Brutto
Erääntymättömät ¹⁾	340 081	-12 284	352 366
1–90 pv	51 971	-1 974	53 945
91–180 pv	8 058	-1 276	9 334
181–360 pv	6 651	-2 768	9 419
yli 360 pv	6 957	-9 236	16 193
Yhteensä	413 718	-27 538	441 256

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

Rahoitusosasto vastaa rahavarojen ja johdannaissopimusten vastapuoliriskistä. Vastapuolten valinta perustuu johdon arvioon niiden luotettavuudesta. Hallitus hyväksyy konsernin käyttämät pääpankit sekä lyhytaikaisten sijoitusten vastapuolet ja limiitit. Rahoituspolitiikan mukaan tehdään vain lyhytaikaisia, likviditeetin hallintaan liittyviä sijoituksia. Rahavaroista tai johdannaisista ei ole tilikaudella syntynyt luottotappioita. Johto ei odota taseen rahoitusvarojen tai johdannaisten vastapuolista aiheutuvan luottotappioita. Konsernin luottoriskin enimmäismäärä on rahoitusvarojen kirjanpitoarvo 31.12.2009.

Maksuvalmiusriski

Konsernissa arvioidaan ja seurataan jatkuvasti liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi, erääntyvien lainojen takaisinmaksuun ja vuosittaisten osinkojen maksuun. Rahoitustarpeen arvioiminen perustuu kuuden kuukauden välein tehtävään rahoitusbudjettiin, kuukausittain tehtävään rahoitusennusteeseen sekä lyhytaikaiseen, ajantasaiseen kassasuunnitteluun. Rahoitusosasto vastaa rahoituksen riittävydestä, erilaisten rahoituslähteiden käytettävyydestä ja ulkoisten lainojen hallitusta erääntymisprofiilista. Jälleenrahoitusriskin minimoimiseksi voi rahoituspolitiikan mukaan enintään 1/4 pitkäaikaisesta lainakannasta erääntyä yhden kalenterivuoden aikana.

Maksuvalmiusriskin hallinnan välineinä käytetään kassavaroja, luotollisia konsernitilejä, rahoitusliimitejä ja yritystodistusohjelmia. Käyttämättömien rahoitusohjelmien ja pääosin komittoimattomien luottolimiittien yhteismäärä 31.12.2009 oli 600 milj. euroa (510 milj. euroa). Limiiteistä 350 milj. euroa on voimassa toistaiseksi. Rahoitusosasto hoitaa keskitetysti konsernin varainhallinnan ja -hankinnan. Rahoitusosastolle keskitetyllä kassanhallinnalla optimoidaan likvidien varojen käyttö konsernin eri yksiköiden välillä. Tilinpäätöshetkellä konsernin rahavarat olivat 173,1 milj. euroa.

Seuraava taulukko kuvaa rahoitusvelkojen ja korkojen sopimuksiin perustuvaa erääntymistä. Luvut ovat diskonttaamattomia. Vaihtuvakorkoisten lainojen ja korkojohdannaisten tulevat korkovirrat perustuvat 31.12.2009 (31.12.2008) voimassa olleeseen korkoon. Valuuttamääräisten lainojen kassavirrat on käännetty euroiksi tilinpäätöskursseihin. Valuuttajohdannaisten valuuttamääräiset kassavirrat on käännetty euroiksi forward-kursseihin.

Rahoitusvelkojen ja korkojen erääntymisen analyysi 31.12.2009 sopimuksiin perustuen

1000 euroa	2010	2011	2012	2013	2014	2015-	Yhteensä	Liite
Joukkovelkakirjalainat	9 504	59 361	58 502	8 362	57 890	15 353	208 971	26, 29
Rahalaitoslainat	12 747	12 556	29 864	58 400	8 569	21 505	143 641	26, 29
Eläkelainat	39 245	38 161	37 079	35 993	21 021	77 433	248 933	26, 29
Pankeille / rahoitusyhtiöille myydyt saatavat ¹⁾	34 287	3 815	0	0	0	0	38 103	26, 29
Rahoitusleasingit	314	678	41	14	0	0	1 047	26, 29
Muut rahoitusvelat ²⁾	35 046	60	60	45	428	1 292	36 931	26, 29
Yritystodistukset	0	0	0	0	0	0	0	26, 29
Ostovelat ja muut velat	565 953	0	0	0	0	0	565 953	27, 29
Korkojohdannaiset								
suojauslaskennassa	5 037	3 183	1 914	1 834	1 213	0	13 181	27, 28, 29
ei-suojauslaskennassa	1 550	0	0	0	0	0	1 550	27, 28, 29
Valuuttajohdannaiset								
suoritettavat rahavirrat	83 459	0	0	0	0	0	83 459	27, 28, 29
saatavat rahavirrat	73 989	0	0	0	0	0	73 989	27, 28, 29

Rahoitusvelkojen ja korkojen erääntymisen analyysi 31.12.2008 sopimuksiin perustuen

1000 euroa	2009	2010	2011	2012	2013	2014-	Yhteensä	Liite
Joukkovelkakirjalainat	59 449	14 219	63 786	61 162	10 730	76 755	286 101	26, 29
Rahalaitoslainat	89 123	46 681	20 455	37 778	63 694	22 595	280 326	26, 29
Eläkelainat	31 618	30 335	29 464	28 593	27 722	58 496	206 228	26, 29
Pankeille / rahoitusyhtiöille myydyt saatavat ¹⁾	89 236	8 131	0	0	0	0	97 367	26, 29
Rahoitusleasingit	838	472	60	37	13	0	1 420	26, 29
Muut rahoitusvelat ²⁾	56 936	4 138	40	40	40	934	62 128	26, 29
Yritystodistukset	18 000	0	0	0	0	0	18 000	26, 29
Ostovelat ja muut velat	715 578	892	891	0	0	0	717 361	27, 29
Korkojohdannaiset								
suojauslaskennassa	446	2 070	285	0	0	0	2 801	27, 28, 29
ei-suojauslaskennassa	-78	0	0	0	0	0	-78	27, 28, 29
Valuuttajohdannaiset								
suoritettavat rahavirrat	206 824	6 874	0	0	0	0	213 698	27, 28, 29
saatavat rahavirrat	232 799	7 927	0	0	0	0	240 726	27, 28, 29

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

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

Valuuttariski

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

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

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

Valuuttakurssien muutokset pienensivät nettosijoitusten arvoa konsernin omassa pääomassa 7,3 milj. euroa verrattuna edellisen vuoden loppuun. Pienentyminen johtuu Venäjän ruplan heikentymisestä. Norjan kruunun ja Ruotsin kruunun vahvistumisella oli nettosijoitusten arvoa kasvattava vaikutus. Euron kurssin 5 prosenttiyksikön heikentyminen tai vahvistuminen näihin valuuttoihin nähden tilinpäätöshetkellä olisi vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin verovaikutus huomioiden 17,5 milj. euroa (10,4 milj. euroa). Muutosprosentti edustaa keskimääräistä kurssimuutosta vuosilta 2003–2008.

Muut kuin euromääräiset nettosijoitukset tilinpäätöshetkellä

1000 euroa	2009 Nettosijoitus	2008 Nettosijoitus
SEK	62 072	57 008
NOK	43 695	31 735
DKK	12 353	13 921
RUB	368 456	168 098
EEK	13 017	19 807
LTL	18 756	30 740
LVL	14 724	22 678
Muut valuutat	9 296	6 160

Konsernin rahoituspolitiikan periaatteiden mukaisesti liiketoimintayksiköt ja tytäryhtiöt ovat vastuussa valuuttamääräiseen kassavirtaansa liittyvän valuuttakurssiriskin tunnistamisesta ja suojaamisesta. Kaikki sitoviin sopimuksiin perustuvat erät on suojattava. Suojaukset tehdään sisäisillä transakzioilla, joiden vastapuolena on konsernin rahoitusosasto. Rahoitusosasto suojaa konsernin nettoposition ja tekee kaikki ulkoisten vastapuolien kanssa tehtävät suojaukset. Valuuttakurssin suojauksissa ei IFRS-säännösten mukaista suojauslaskentaa noudateta, joten johdannaisten arvomuutokset kirjataan tilinpäätöksen laadintaperiaatteiden mukaisesti konsernin tulokseen. Vuonna 2009 merkittävimmät kaupallisiin sopimuksiin ja niiden suojaukseen liittyvät valuutat olivat GBP ja SEK. Euron 5 prosenttiyksikön vahvistumisella näihin valuuttoihin nähden olisi tilinpäätöshetkellä termiinien arvostuksesta aiheutunut kurssivoittoa 0,3 milj. euroa (GBP) ja 0,2 milj. euroa kurssitappioita (SEK) verovaikutus huomioiden.

Emoyhtiön nostamat luotot ovat pääosin euromääräisiä, mutta konsernin sisäiset lainat annetaan kunkin tytäryhtiön toimintavälivaluutassa. 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. Herkkyyksianalyysissä on otettu huomioon sekä sisäisiin että ulkoisiin lainoihin ja saamisiin liittyvän kurssiriskin suojaamiseksi tehdyt valuuttajohdannaiset, jotka netottavat valuuttakurssimuutosten vaikutuksia.

Ulkoisten lainojen valuuttajakauma

1000 euroa	Ulkoiset lainat		Termiineillä korjattuna	
	2009	2008	2009	2008
EUR	622 689	801 922	389 845	458 714
LVL	0	23 478	0	0
RUB	19 929	20 832	210 032	215 343
SEK	27 048	0	27 048	0
DKK	1 091	0	1 091	0
LTL			22 777	49 129
EEK			18 831	22 000
USD			0	99 159
PLN			0	1 366
CZK			1 133	521
	670 757	846 232	670 757	846 232

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

Pääomanhallinta

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

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

Hallituksen asettama strateginen tavoite YIT-konsernin omavaraisuusasteelle on edelleen 35 %:ia. Konsernin omavaraisuusaste on ollut seuraava:

1000 euroa	2009	2008
Oma pääoma	800 611	807 682
Taseen loppusumma	2 626 390	2 973 939
./.. Saadut ennakot (liite 27)	-256 176	-346 756
Pääoma	2 370 214	2 627 183
Omavaraisuusaste %	33,8 %	30,7 %

YIT-konsernilla on vain yhdessä tilikaudella nostetussa rahalaitoslainassa omavaraisuusasteeseen sidottu taloudellinen kovenantti. Kovenanttia ei ole rikottu.

Käypien arvojen määrittäminen

Konserni on 1.1.2009 alkaen soveltanut IFRS 7 -standardin mukaista vaatimusta luokitella käypään arvoon arvostettujen rahoitusvarojen ja -velkojen käypiä arvoja määrittäessä käytetyt menetelmät ja oletukset. Konserni luokittelee määrittämismenetelmät seuraavasti:

- Taso 1: Täysin samanlaisten omaisuuserien tai velkojen noteeratut hinnat toimivilla markkinoilla.
Taso 2: Muut syöttötasot kuin tasoon yksi sisältyvät noteeratut hinnat, jotka todettavissa joko suoraan tai epäsuorasti hintana tai hinnoista johdettuna.
Taso 3: Omaisuuserää tai velkaa koskevat syöttötiedot, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

Seuraavassa taulukossa on esitetty käypään arvoon arvostetut rahoitusvarat ja -velat ja näiden arvostusmenetelmien tasot.

Varat

1000 euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Myytavissä olevat sijoitukset	165	0	1 867	2 032
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)	0	539	0	539
Varat yhteensä	165	539	1 867	2 571

Velat

1000 euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)	0	13 199	0	13 199
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)	0	2 364	0	2 364
Velat yhteensä	0	15 563	0	15 563

Muutokset tason 3 mukaisesti arvostetuissa erissä:

	Varat 2009	Velat 2009
1000 euroa		
Avaava tasearvo	2 425	0
Siirrot tasoon / tasolta 3	-40	0
Ostot ja myynnit	-518	0
Tuloslaskelmaan kirjatut tuotot ja kulut	0	0
Laajaan tuloslaskelmaan kirjatut tuotot ja kulut	0	0
Päättävä tasearvo	1 867	0

31. Muut vuokrasopimukset

Konserni vuokralle ottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

1000 euroa	2009	2008
Yhden vuoden kuluessa	54 572	51 573
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluttua	145 109	154 793
Yli viiden vuoden kuluttua	122 227	145 810
	321 908	352 176

Vuoden 2009 tuloslaskelmaan sisältyy ei purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettuja vuokramenoja 53 073 tuhatta euroa (vuonna 2008 57 082 tuhatta euroa)

Konserni on vuokrannut käyttämänsä toimitilat. Toimitilojen vuokrasopimukset kestävät enimmillään 15 vuotta. Useimmiten sopimukseen sisältyy mahdollisuus jatkaa sopimusta alkuperäisen päättymispäivän jälkeen. Toimitilasopimusten indeksi-, uudistamis- ja muut ehdot poikkeavat toisistaan. Muu vuokrasopimusvastuu sisältää myös konsernin työsuhdeautojen leasingopimusten vastuut, joiden pääasiallinen kesto on kolme vuotta.

32. Vastuusitoumukset

1000 euroa	2009	2008
Omasta puolesta annetut vakuudet		
Annetut yritysinnitykset	29 265	29 265
Muut annetut pantit ¹⁾	45 255	0
Muut vastuusitoumukset		
Annetut vuokravastuut	9 256	11 027
Muut vastuut	373	0
Investointisitoumukset		
Ostositoumukset	106 429	139 051

1) Muut annetut pantit sisältävät pantattuja myyntisaamisia 45 080 tuhatta euroa. (Liite 21)
Konsernin emoyhtiö on antanut tytäryhtiöidensä sitoumusten vakuudeksi takauksia. Näiden takausten yhteismäärä 31.12.2009 oli 943,3 milj. euroa (958,8 milj. euroa).

Konsernilla on useita oikeudenkäyntejä, jotka liittyvät normaaliin liiketoimintaan ja joiden lopputulosta on vaikea ennustaa. Konsernin käsityksen mukaan oikeudenkäynneillä ei odoteta olevan merkittävää vaikutusta konsernin tulokseen.

33. Tytäryritykset

(Ilman vaihto-omaisuudessa esitettäviä kiinteistöyhtiöitä)

Nimi	Kotipaikka	Omistus- osuus-%
Emoyhtiön omistamat tytäryhtiöiden osakkeet		
YIT Rakennus Oy	Helsinki	100,00
YIT Building Systems Oy	Helsinki	100,00
YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy	Vantaa	100,00
YIT Kalusto Oy	Urkala	100,00
YIT Information Services Oy	Helsinki	100,00
YIT IT East Oy	Helsinki	100,00
OOO YIT Information Systems	Pietari	100,00
Perusyhtymä Oy	Helsinki	100,00

YIT Rakennus Oy:n omistamat tytäryhtiöiden osakkeet

YIT Concept Projektinjohtopalvelut Oy	Helsinki	100,00
AS YIT Ehitus	Tallinna	100,00
AS Koidu Kinnisvara	Tallinna	100,00
OÜ Plasma Project	Tallinna	100,00
YIT Betoontööd	Tallinna	100,00
OÜ Vintano	Tallinna	100,00
Nordic Arenduse AS	Tallinna	100,00
SIA YIT Celtnieciba	Riika	100,00
SIA Ebelmuiza Ligzda	Riika	100,00
ZAO YIT-Genstroj	Moskova	100,00
YIT Invest Export Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT Moskovia	Moskova	92,88
OOO Industrial Stroj	Moskova	100,00
LLC YIT Service	Moskova	100,00
CJSC YIT Stroj	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	99,00
OOO Gorelovo Infra	Pietari	100,00
Urepol Oy	Helsinki	100,00
CJSC YIT Don	Donin Rostov	78,00
LLC SP YIT Don	Donin Rostov	100,00

Nimi	Kotipaikka	Omistus- osuus-%
YIT Polska Sp zo.o	Krakova	100,00
AB YIT Kausta	Kaunas	97,51
UAB LEZ Terminalas	Kaunas	100,00
UAB YIT Kausta Bustas	Vilna	100,00
YIT Salym Development Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT Saint-Petersburg	Pietari	100,00
Tortum Oy Ab	Helsinki	100,00
ZAO YIT Uralstroi	Moskova	91,10
Finn-Stroi Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT CityStroi	Moskova	65,00
OOO Hetber	Moskova	100,00
OOO Emerkon-Specstroi	Moskova	100,00
ZAO TPK Strojmaterialy	Moskova	100,00
YIT Saturnus Oy	Helsinki	100,00
YIT Uranus Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT Properties	Moskova	100,00
YIT Neptunus Oy	Helsinki	100,00
YIT Stavo s.r.o	Praha	100,00 ¹⁾

YIT Building Systems Oy:n omistamat tytäryhtiöiden osakkeet

YIT Sverige AB (konserni)	Solna	100,00
Calor Fastigheter AB	Solna	100,00
Calor AB	Solna	100,00
Calor nr 1 AB	Solna	100,00
Carlsson & Myrberg AB	Solna	100,00
Smedby Värme & Sanitet AB	Solna	100,00
Värmebolaget i Västerås AB	Solna	100,00
Fläktteknik i Umeå AB	Solna	100,00
Cellpipe AB	Solna	100,00
Garantirör i Helsingborg AB	Solna	100,00
Almrins Rörservice AB	Solna	100,00
YIT Vatten & Miljöteknik AB	Landskrona	100,00

Nimi	Kotipaikka	Omistus- osuus-%
YIT Kiinteistötekniikka Oy	Helsinki	100,00
YIT-Huber East Oy	Helsinki	100,00
YIT-Huber Invest Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT-Peter	Pietari	100,00
YIT Elmek Ltd	Moskova	100,00
YIT Building Systems AS	Austrheim	100,00
AS YIT Emico	Tallinna	100,00
YIT Tehsistem SIA	Riika	100,00
YIT A/S	Fredericia	100,00
YIT Technika UAB	Vilna	100,00
YIT Austria GmbH	Wien	100,00
YIT Hungary	Budapest	100,00
YIT Poland	Varsova	100,00
YIT Germany GmbH	München	100,00
YIT Cesko Republic s.r.o.	Praha	100,00
YIT Romania S.R.L.	Sibiu	100,00

YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy:n omistamat tytäryhtiöiden osakkeet

YIT Teollisuus Invest Oy	Helsinki	100,00
OOO YIT Industria	Pietari	100,00
Oy Botnia Mill Service Ab	Kemi	49,83 ²⁾
Kiinteistö Oy Leppävirran Teollisuustie 1	Leppävirta	60,00

1) YIT Stavo s.r.o:n johdon ja työntekijöiden omistamaa vähemmistöosuutta 15 % 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. Yhteisyritykset

Konserni käyttää 33,33 % määräysvaltaa yhteisyritys SWTP Construction Oy:ssä. Konsernin taseeseen ja tuloslaskelmaan sisältyvät yhteisyritysten varat, velat, kulut ja tuotot olivat seuraavat:

1000 euroa	2009	2008
Pitkäaikaiset varat	0	0
Lyhytaikaiset varat	4	8
Pitkäaikaiset velat	0	0
Lyhytaikaiset velat	53	56
Tuotot	0	0
Kulut	-1	-17

35. Lähipiiritapahtumat

1000 euroa	2009	2008
Tavaroiden ja palveluiden myynnit	1 319	3 558
Tavaroiden ja palveluiden ostot	206	13 306
Myyntisaamiset ja muut saamiset	66	89
Ostovelat ja muut velat	0	461
Myynti lähipiirille tapahtuu markkinahintaan.		
Johdon työsuhde-etuudet		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet ¹⁾	2 241	2 421
Irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet	1 141	992
Optiot, euroa ²⁾	74 779	206 589
Optiot, kappaletta	12 960	46 920

Palkat ja palkkiot

euroa	2009	2008
Toimitusjohtaja	542 859	502 742
Toimitusjohtajan sijainen	273 171	252 022
Hallituksen jäsenet		
Henrik Ehrnrooth	65 000	500
Eino Halonen	62 500	64 000
Reino Hanhinen	59 500	82 500
Antti Herlin	50 500	48 000
Kim Gran	47 000	39 000
Satu Huber	39 750	–
Lauri Ratia	38 250	–
Teuvo Salminen, 11.3.2009 saakka	11 500	51 000
Sari Baldauf, 13.3.2008 saakka	–	11 000
Hallitus yhteensä	374 000	296 000

1) Hallitus, toimitusjohtaja, toimitusjohtajan sijainen ja konsernin johtoryhmä

2) Optioiden arvo perustuu Black&Scholes -hinnoittelumallin mukaiseen käypään arvoon myöntämishetkellä.

Eläkeikä

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen eläkeikä on 62 vuotta. Yhdellä konsernin johtoryhmän jäsenellä on vanhuuseläkeikä on 62 vuotta. Muilta osin johtoryhmän jäsenten eläkeikä on lakisääteinen.

Irtisanomiskorvaus

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

Lainat lähipiirille

Lainoja lähipiirille ei ole.

Emoyhtiön tuloslaskelma

1000 euroa	Liite	2009	2008
Liikevaihto		0	0
Liiketoiminnan muut tuotot	1	20 042	17 117
Henkilöstökulut	2	9 243	8 777
Poistot ja arvonalentumiset	3	2 455	1 731
Liiketoiminnan muut kulut		29 796	30 519
Liiketappio		-21 452	-23 910
Rahoitustuotot ja -kulut	4	20 431	8 267
Voitto ennen satunnaisia eriä		-1 021	-15 643
Satunnaiset erät	5	67 400	116 265
Voitto ennen veroja		66 379	100 622
Poistoero	6	284	-358
Tuloverot	7	-12 189	-21 741
Tilikauden voitto		54 474	78 523

Emoyhtiön tase

1000 euroa	Liite	2009	2008
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	8		
Aineettomat oikeudet		144	144
Muut pitkävaikutteiset menot		3 830	3 043
		3 974	3 187
Aineelliset hyödykkeet	8		
Maa- ja vesialueet		1 019	1 019
Rakennukset ja rakennelmat		3 709	3 962
Koneet ja kalusto		2 072	2 771
Muut aineelliset hyödykkeet		146	165
		6 946	7 917
Sijoitukset	9		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		366 924	336 932
Muut osakkeet ja osuudet		166	168
		367 090	337 100
Pysyvät vastaavat yhteensä		378 010	348 204
Vaihtuvat vastaavat			
Pitkäaikaiset saamiset	10		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		356 671	229 954
Siirtosaamiset		313	396
Lyhytaikaiset saamiset	10		
Myyntisaamiset		53	21
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		506 866	799 136
Muut saamiset		6 550	10 001
Siirtosaamiset		267	27 500
		870 720	1 067 008
Rahoitusarvopaperit	11	3	35 665
Rahat ja pankkisaamiset		147 553	142 222
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		1 018 276	1 244 895
VASTAAVAA		1 396 286	1 593 099

1000 euroa	Liite	2009	2008
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	12		
Osakepääoma		149 217	149 217
Edellisten tilikausien voitto		173 807	161 855
Tilikauden voitto		54 474	78 523
Oma pääoma yhteensä		377 498	389 595
Tilinpäätössiirrot			
Poistoero	13	290	573
Pakolliset varaukset			
Muut lyhytaikaiset varaukset	14	1 003	0
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	16		
Joukkovelkakirjalainat		192 860	200 000
Lainat rahoituslaitoksilta		101 500	140 478
Eläkelainat		117 573	72 534
Saadut ennakot		342	735
Velat saman konsernin yrityksille		68 400	80 700
Siirtovelat			7
		480 675	494 454
Lyhytaikainen vieras pääoma	17		
Joukkovelkakirjalainat		7 140	50 000
Lainat rahoituslaitoksilta		29 003	83 998
Eläkelainat		19 700	13 120
Saadut ennakot		75	31
Ostovelat		388	1 641
Velat saman konsernin yrityksille		465 157	534 579
Muut lyhytaikaiset velat		269	18 526
Siirtovelat		15 088	6 582
		536 820	708 477
Vieras pääoma yhteensä		1 017 495	1 202 931
VASTATTAVAA		1 396 286	1 593 099

Emoyhtiön rahoituslaskelma

1000 euroa	2009	2008
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen satunnaisia eriä	-1 021	-15 643
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	2 454	1 731
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	1 002	-59
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot	-2	-70
Rahoitustuotot ja -kulut	-20 430	-8 267
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	-17 997	-22 308
Käyttö pääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten muutos	565	-827
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos	-3 555	3 219
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-20 987	-19 916
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-141 867	-80 847
Saadut osingot	22 656	16 883
Saadut korot ja rahoitustuotot	159 177	91 654
Maksetut verot	-9 394	-31 711
Liiketoiminnan rahavirta	9 585	-23 937
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2 270	-4 186
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustuotot		21
Sijoitusten lisäykset	-29 992	-19
Sijoitusten luovutustuotot/tappiot	2	91
Investointien rahavirta	-32 260	-4 093

1000 euroa	2009	2008
Rahoituksen rahavirta		
Omien osakkeiden hankinta/myynti	-4 032	-6 604
Maksullinen osakeanti		112
Lainasaamisten muutos	134 087	-445 962
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-140 788	373 953
Pitkäaikaisten lainojen nostot	119 302	265 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-169 950	-81 888
Maksetut osingot	-62 539	-101 774
Saadut konserniavustukset	116 265	161 100
Rahoituksen rahavirta	-7 655	163 937
Rahavarojen muutos	-30 330	135 907
Rahavarat tilikauden alussa	177 886	41 979
Rahavarat tilikauden lopussa	147 556	177 886

Emoyhtiön tuloslaskelman liitetiedot

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

1000 euroa	2009	2008
1. Liiketoiminnan muut tuotot		
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	2	70
Vuokratuotot	15 759	14 424
Palvelutuotot	4 186	2 573
Muut	95	50
Yhteensä	20 042	17 117
2. Henkilöstöä ja toimielimien jäseniä koskevat tiedot		
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	7 577	7 330
Eläkekulut	1 234	881
Muut henkilösivukulut	432	566
Yhteensä	9 243	8 777
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	816	755
Hallituksen jäsenet	374	296
Yhteensä	1 190	1 051
Henkilöstö keskimäärin tilikaudella		
	128	101
Tilintarkastajille maksetut palkkiot		
KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy		
Tilintarkastus	174	176
Veroneuvonta	70	34
Muut palvelut	89	134
Yhteensä	333	344

1000 euroa	2009	2008
3. Poistot ja arvonalennukset		
Poistot muista pitkävaikutteisista menoista	1 218	729
Poistot rakennuksista ja rakennelmista	297	277
Poistot koneista ja kalustosta	916	701
Poistot muista aineellisista hyödykkeistä	24	24
Yhteensä	2 455	1 731
4. Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	22 646	16 863
Muilta	10	20
Yhteensä	22 656	16 883
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista		
Saman konsernin yrityksiltä	8 323	13 459
Yhteensä	8 323	13 459
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	53 890	35 500
Muut tuotot muilta	932	1 418
Yhteensä	54 822	36 918
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-6 964	-13 759
Korkokulut korkojohdannaisista	-1 375	0
Muut kulut muilta	-19 576	-22 750
Yhteensä	-27 915	-36 509
Valuuttakurssivoitot		
	93 093	49 486
Valuuttajohdannaisten käyvän arvon jaksotus		
	-36 901	23 282
Valuuttakurssitappiot		
	-93 647	-95 252
Yhteensä		
	-37 455	-22 484
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		
	20 431	8 267

1000 euroa	2009	2008
5. Satunnaiset erät		
Satunnaiset tuotot		
Konserniavustus	67 400	116 265
Yhteensä	67 400	116 265
Satunnaiset tuotot ja kulut yhteensä	67 400	116 265
6. Tilinpäätössiirrot		
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus	284	-358
7. Tuloverot		
Tuloverot satunnaisista eristä	-17 524	-30 229
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	5 625	8 490
Tuloverot aikaisemmilta vuosilta	-290	-2
Yhteensä	-12 189	-21 741

Emoyhtiön taseen liitetiedot

1000 euroa	2009	2008
8. Pysyvien vastaavien muutokset		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	144	144
Hankintameno 31.12.	144	144
Kirjanpitoarvo 31.12.	144	144
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	10 327	8 513
Lisäykset	2 005	1 814
Hankintameno 31.12.	12 332	10 327
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	7 284	6 555
Tilikauden poisto	1 218	729
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	8 502	7 284
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 830	3 043
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	3 974	3 187
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Hankintameno 1.1.	1 019	1 019
Hankintameno 31.12.	1 019	1 019
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 019	1 019
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	7 930	7 125
Lisäykset	44	805
Hankintameno 31.12.	7 974	7 930
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	3 968	3 690
Tilikauden poisto	297	278
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	4 265	3 968
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 709	3 962

1000 euroa	2009	2008
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	9 844	8 288
Lisäykset	217	1 556
Hankintameno 31.12.	10 061	9 844
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	7 073	6 372
Tilikauden poisto	916	701
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	7 989	7 073
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 072	2 771
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	856	856
Lisäykset	5	0
Hankintameno 31.12.	861	856
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	691	667
Tilikauden poisto	24	24
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	715	691
Kirjanpitoarvo 31.12.	146	165
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	6 946	7 917
9. Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		
Hankintameno 1.1.	336 932	336 924
Lisäykset	29 992	8
Hankintameno 31.12.	366 924	336 932
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	168	189
Lisäykset	0	12
Vähennykset	-2	-33
Hankintameno 31.12.	166	168
Sijoitukset yhteensä	367 090	337 100

1000 euroa	2009	2008
10. Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Lainasaamiset	356 671	229 954
Yhteensä	356 671	229 954
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	356 671	229 954
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Myyntisaamiset	1 217	1 266
Lainasaamiset	429 417	668 162
Muut saamiset	67 400	116 265
Siirtosaamiset	8 832	13 443
Yhteensä	506 866	799 136
Siirtosaamisten erittely, konsernin sisäiset		
Siirtyvät korot	8 103	13 443
Valuuttajohdannaiset	608	0
Muut erät	121	0
Yhteensä	8 832	13 443
Siirtosaamisten erittely, ulkoiset		
Siirtyvät korot	0	148
Valuuttajohdannaiset	0	27 328
Muut erät	267	24
Yhteensä	267	27 500

1000 euroa	2009	2008
11. Rahavarat		
Rahoitusarvopaperit		
Jälleenhankintahinta	31	35 686
Kirjanpitoarvo	3	35 665
Erotus	28	21
12. Oma pääoma		
Osakepääoma 1.1.	149 217	149 105
Uusmerkintä	0	112
Osakepääoma 31.12.	149 217	149 217
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	240 378	270 233
Omien osakkeiden hankinta	-4 032	-6 604
Osingonjako	-62 539	-101 774
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	173 807	161 855
Tilikauden voitto	54 474	78 523
	228 281	240 378
Oma pääoma yhteensä	377 498	389 595
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.		
Voitto edellisiltä tilikausilta	173 807	161 855
Tilikauden voitto	54 474	78 523
Omasta pääomasta voitonjakokelpoisia varoja	228 281	240 378

YIT Oyj:n omat osakkeet

Emoyhtiöllä on 31.12.2009 omia osakkeita seuraavasti:

Määrä kpl	Osuus osakepääomasta %	Osuus äänistä %
2 145 000	1,69 %	1,69 %

Emoyhtiö on tilikauden aikana ostanut omia osakkeitaan seuraavasti:

Aika	Määrä kpl	Suoritettu vastike (keski-arvo)	Suoritettu vastike (vaihteluväli)
10.2.–23.2.	720 000	5,60	4,66–5,99

1000 euroa	2009	2008
13. Tilinpäätössiirot		
Poistoero 1.1.	573	215
Lisäys	-283	358
Poistoero 31.12.	290	573
14. Pakolliset varaukset		
Muut pakolliset varaukset	1 003	0
15. Laskennalliset verovelat ja -saamiset		
Laskennalliset verosaamiset		
Muut väliaikaiset erot	156	185
Eläkevelvoitteista	58	61
Yhteensä	214	246
Laskennalliset verovelat		
Poistoero	45	113
Yhteensä	45	113

Laskennallisia veroja ei ole huomioitu emoyhtiön tilinpäätöksessä.

1000 euroa	2009	2008
16. Pitkäaikainen vieras pääoma		
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Joukkovelkakirjalainat	14 300	100 000
Rahalaitoslainat	20 455	63 000
Eläkelainat	46 550	45 000
Muut lainat	25 200	56 700
Yhteensä	106 505	264 700
Joukkovelkakirjalainat		
Vaihtuvakorkoinen 1/2007		
2007–2014, korko 3kk:n Euribor + 0,51 %	50 000	50 000
Vaihtuvakorkoinen 2/2007		
2007–2012, korko 3 kk:n Euribor + 0,40 %	50 000	50 000
Vaihtuvakorkoinen 1/2006		
2006–2011, korko 3 kk:n Euribor + 0,45 %	50 000	50 000
Vaihtuvakorkoinen 2/2006		
2006–2016, korko 3 kk:n Euribor + 0,48 %	42 860	50 000
Yhteensä	192 860	200 000
17. Lyhytaikainen vieras pääoma		
Velat saman konsernin yrityksille		
Ostovelat	1 031	2 235
Muut velat	462 732	531 658
Siirtovelat	1 394	686
Yhteensä	465 157	534 579
Siirtovelkojen erittely, konsernin sisäiset		
Korkojaksotus	683	686
Valuuttajohdannaiset	711	0
Yhteensä	1 394	686
Siirtovelkojen erittely, ulkoiset		
Henkilöstökulujaksotukset	1 810	1 924
Korkojaksotus	3 778	4 460
Valuuttatermiinien arvostus	9 493	0
Muut erät	7	198
Yhteensä	15 088	6 582

1000 euroa	2009	2008
18. Vastuusitoumukset		
Lainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	29 265	29 265
Vuokravastuut		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	13 056	12 086
Myöhempinä vuosina maksettavat	151 497	164 512
Yhteensä	164 553	176 598
Käyttöleasingvastuut		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	33	8
Myöhempinä vuosina maksettavat	9	28
Yhteensä	42	36
Muut vastuut		
Muut vastuusitoumukset	48	83
Yhteensä	48	83
Takaukset		
Saman konsernin yritysten puolesta	943 256	958 822
Yhteensä	943 256	958 822
Johdannaisopimukset		
Valuuttatermiinisopimukset		
Käypä arvo	-9 469	27 136
Kohde-etuuksien arvo	86 089	208 918
Koronvaihtosopimukset ja korkotermiinit		
Käypä arvo	-6 093	-5 596
Kohde-etuuksien arvo	335 817	212 000
Ostetut korko-optiot		
Käypä arvo	215	331
Kohde-etuuksien arvo	26 483	27 164

19. Johdon palkat ja palkkiot

Palkitsemis- ja kannustinjärjestelmät

Yhtiökokous päättää hallituksen palkkioista. Hallitus päättää toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen palkasta ja palkkioista ja muista toimisuhteiden ehdoista. Hallitus päättää myös konsernin johtoryhmään kuuluvien henkilöiden palkoista ja palkkioista.

Tulospalkkaus

Valtaosa konsernin toimihenkilöistä on tulospalkkauksen piirissä. Hallitus vahvistaa vuosittain tulospalkkiosäännöt, joiden mukaan palkkiot maksetaan. Johdon tulospalkkiot määräytyvät konsernin strategisten kannattavuus-, kasvu- ja kehittämistavoitteiden sekä henkilökohtaisten tulostavoitteiden toteutumisen perusteella.

Optio-ohjelmat

YIT:llä oli vuonna 2009 yksi optio-ohjelma. Optio-oikeuksien liikkeeseen laskusta ja ehdoista päättää yhtiökokous. YIT:n optioehtojen perusteella hallitus päättää vuosittain optioiden jakamisesta.

Hallituksen jäsenten palkitseminen vuonna 2009

Yhtiökokous 11.3.2009 päätti pitää hallituksen kokouspalkkiot ennallaan eli maksaa hallituksen jäsenille palkkiota koko toimikaudelta seuraavasti:

- puheenjohtajalle 6 000 euroa kuukaudessa eli 72 000 euroa vuodessa
- varapuheenjohtajalle 4 500 euroa kuukaudessa eli 54 000 euroa vuodessa
- jäsenelle 3 500 euroa kuukaudessa eli 42 000 euroa vuodessa

Lisäksi päätettiin, että hallituksen kaikille jäsenille maksetaan kokouspalkkiota 500 euroa kokoukselta ja tarkastusvaliokunnan jäsenille samoin kokouspalkkiota 500 euroa tarkastusvaliokunnan kokoukselta, sekä, että koti- ja ulkomaanmatkoilta maksetaan päivärahaa valtion matkustussäännön mukaan. YIT:n hallituksen jäsenet eivät kuulu yhtiön optio-ohjelmien piiriin.

Hallituksen palkkiot vuonna 2009

YIT Oyj:n hallituksen jäsenten palkkioiden arvo vuonna 2009 oli yhteensä 374 000 euroa.

Toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen ja konsernin johtoryhmän palkitseminen vuonna 2009

	Maksettu säännöllinen rahapalkka luontoisetuineen	Maksettu tulospalkkio	Optiotulot	Yhteensä
Toimitusjohtaja	430 015	112 844	-	542 859
Toimitusjohtajan sijainen	233 171	40 000	-	273 171
Konsernin johtoryhmä ilman toimitusjohtajaa ja toimitusjohtajan sijaista	1 192 480	232 309	-	1 424 789

Hallituksen, toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän osake- ja optio-omistus 31.12.2009

	Osakkeet	%-osake- kannasta	N-optiot
Hallitus	15 660 970	12,31 %	-
Toimitusjohtaja	26 000	0,02 %	2 880
Toimitusjohtajan sijainen	1 000	-	2 160
Konsernin johtoryhmä ilman toimitusjohtajaa ja toimitusjohtajan sijaista	11 144	0,01 %	7 920

Osakkeiden ja optioiden omistustiedot sisältävät henkilöiden omat ja heidän lähipiirinsä sekä määräysvalta-yhteisöjensä omistukset.

Lähipiirilainat

Toimitusjohtajalla, hänen sijaisellaan tai hallituksen jäsenillä ei ollut 31.12.2009 rahalainaa yhtiöltä tai sen tytäryhtiöltä.

Eläkeiät ja irtisanomiskorvaukset

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen eläkeikä on 62 vuotta. Lisäksi yhdellä konsernin johtoryhmän jäsenistä sopimuksen mukainen vanhuuseläkeikä on 62 vuotta. Muilta osin johtoryhmän jäsenten eläkeikä on lakisääteinen.

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

Juhani Pitkääkoski
Toimitusjohtaja

Tilintarkastuskertomus

YIT Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tarkastaneet YIT Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2009. Tilinpäätös sisältää konsernin tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, taseen, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön tuloslaskelman, taseen, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lain mukainen ja että varainhoito on luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Tilintarkastajan tulee suorittaa tilintarkastus Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti ja sen perusteella antaa lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää ammattieettisten periaatteiden noudattamista ja tilintarkastuksen suunnittelua ja suorittamista siten, että saadaan kohtuullinen varmuus siitä, että tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa ei ole olennaisia virheellisyyksiä ja että emoyhtiön hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja ovat toimineet osakeyhtiölain mukaisesti.

Tilintarkastustoimenpiteillä tulisi varmistua tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen lukujen ja muiden tietojen oikeellisuudesta. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan ja arvioihin riskeistä, että tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa on väärinkäytöksestä tai virheestä johtuva olennainen virheellisyys. Tarvittavia tarkastustoimenpiteitä suunniteltaessa arvioidaan myös tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laadintaan ja esittämiseen liittyvää sisäistä valvontaa. Lisäksi arvioidaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleistä esittämistapaa, tilinpäätöksen laatimisperiaatteita sekä johdon tilinpäätöksen laadinnassa soveltamia arvioita.

Tilintarkastus on toteutettu Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Käsitksemme mukaan olemme suorittaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvia tarkastustoimenpiteitä lausuntoamme varten.

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Helsingissä 3. päivänä helmikuuta 2010

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

Heikki Lassila
KHT

SELVITYS YIT OYJ:N HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ

(Corporate Governance Statement)

YIT:n osake on listattu NASDAQ OMX Helsingissä. YIT Oyj noudattaa Suomen lainsäädäntöä, yhtiöjärjestystään, sekä pörssiyhtiöiden toimintaa sääntelevien ja valvovien yhteisöjen sääntöjä ja määräyksiä.

YIT noudattaa kokonaisuudessaan Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n lokakuussa 2008 antaman Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin suosituksia. Hallintokoodi korvasi vuoden 2009 alusta lukien heinäkuussa 2004 voimaan tulleen Suosituksen listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä.

Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodi löytyy
osoitteesta www.cgfinland.fi

Yhtiökokous

Yhtiökokous on yhtiön korkein päättävä elin ja sen tehtävät määräytyvät yhtiöjärjestyksen ja Suomen osakeyhtiölain mukaan. Yhtiökokous päättää tilinpäätöksen vahvistamisesta, voiton- jaosta, vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle, hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan valitsemisesta ja näiden palkkioista sekä muista osakeyhtiölain yhtiökokouksen päätettäväksi edellyttämistä ja sille esitetyistä asioista. Yhtiökokous kokoontuu vähintään kerran vuodessa. Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain maaliskuun loppuun mennessä. Yhtiökokouksen kutsuu koolle hallitus.

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 riskejä. Erityisesti seuraavat tehtävät kuuluvat hallituksen käsiteltäviin ja päätettäviin:

- Toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen sekä ylimmän johdon valinta ja toimisuhteiden ehdoista päättäminen
- Konsernin strategia ja tavoitteet
- Budjetit ja toimintasuunnitelmat ja niiden toteutumisen valvonta
- Tilinpäätöksen ja osavuositarkastuksen hyväksyminen
- Osinkopolitiikan määrittäminen
- Merkittävät yrityskaupat ja investoinnit
- Konsernin toiminnallinen rakenne
- Riskienhallinnan periaatteet
- Konsernin arvojen vahvistaminen

Hallitus kokoontuu etukäteen sovittun aikataulun mukaisesti noin kerran kuukaudessa, minkä lisäksi hallitus kokoontuu tarvittaessa. Hallitus arvioi toimintaansa ja työtapojaan kerran vuodessa.

YIT Oyj:n yhtiökokous valitsee hallituksen puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan sekä 3–5

jäsentä. Hallituksen jäseneksi ei voida valita 68 vuotta täyttänyttä henkilöä. Hallituksen jäsenten toimikausi on yksi vuosi.

Hallitus vuonna 2009

YIT Oyj:n hallitukseen kuuluivat 1.1.–11.3.2009
välisenä aikana

- puheenjohtajana Reino Hanhinen, s. 1943, diplomi-insinööri, tekniikan tohtori h.c., vuorineuvos
 - varapuheenjohtajana Eino Halonen, s. 1949, ekonomi, rahoitusneuvos
- ja jäseninä
- Kim Gran, s. 1954, diplomiekonomi, Nokian Renkaat Oyj:n toimitusjohtaja
 - Antti Herlin, s. 1956, kauppatieteiden tohtori h.c., taiteen tohtori h.c., KONE Oyj:n hallituksen puheenjohtaja
 - Teuvo Salminen, s. 1954, kauppatieteiden maisteri, Pöyry Oyj:n toimitusjohtajan sijainen

YIT Oyj:n 11.3.2009 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 Eino Halonen, s. 1949, ekonomi, rahoitusneuvos

ja jäseniksi

- Kim Gran, s. 1954, diplomiekonomi, Nokian Renkaat Oyj:n toimitusjohtaja
- Reino Hanhinen, s. 1943, diplomi-insinööri, tekniikan tohtori h.c., vuorineuvos
- 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
- Lauri Ratia, s. 1946, diplomi-insinööri

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

Vuonna 2009 hallituksen kokouksia oli 11 kappaletta. Jäsenten osallistumisprosentti hallituksen kokouksiin oli 92.

Hallituksen valiokunnat

Hallituksella oli vuonna 2009 tarkastusvaliokunta ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunta, joille hallitus on vahvistanut omat työjärjestyksensä.

Hallituksen tarkastusvaliokunta vuonna 2009

Tarkastusvaliokunnan tehtävänä on avustaa hallitusta YIT-konsernin raportointi- ja laskenta-

prosessien valvonnassa mukaan lukien sisäinen valvonta, riskienhallinta, sisäinen tarkastus ja tilintarkastuksen seuranta ja arviointi. Tarkastusvaliokunta kokoontuu neljä kertaa vuodessa, ennen osavuositarkastusten ja tilinpäätöksen hyväksymistä. Tarvittaessa tarkastusvaliokunta kokoontuu useammin. Tarkastusvaliokunnassa on kolme jäsentä, joiden on oltava riippumattomia yhtiöstä.

YIT Oyj:n hallituksen tarkastusvaliokuntaan kuuluivat 1.1.–11.3.2009 puheenjohtajana Eino Halonen ja jäsenenä Teuvo Salminen ja Reino Hanhinen. Järjestäytymiskokouksessaan 11.3.2009 hallitus valitsi keskuudestaan tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi Reino Hanhisen ja jäseniksi Satu Huberin ja Lauri Ratian.

Vuonna 2009 tarkastusvaliokunnan kokouksia oli 5 kappaletta. Jäsenten osallistumisprosentti tarkastusvaliokunnan kokouksiin oli 91.

Hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokunta vuonna 2009

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan tehtävänä on YIT Oyj:n hallituksen avustaminen konsernin avainhenkilöiden nimittämiseen ja palkitsemiseen sekä konsernin henkilöstöpolitiikan kehittämiseen liittyvissä asioissa. Valiokunta valmistelee hallituksen kokoonpanoa ja palkitsemista koskevat ehdotukset yhtiökokoukselle ja se kokoontuu tarvittaessa puheenjohtajan kutsusta.

YIT Oyj:n hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan kuuluivat 1.1.–11.3.2009 puheenjohtajana Reino Hanhinen ja jäsenenä Henrik Ehrnrooth, Eino Halonen ja Antti Herlin. Järjestäytymiskokouksessaan 11.3.2009 hallitus valitsi keskuudestaan nimitys- ja palkitsemisva-

liokunnan puheenjohtajaksi Henrik Ehrnroothin ja jäseniksi Eino Halosen, Reino Hanhisen ja Antti Herlinin.

Vuonna 2009 nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan kokouksia oli 7 kappaletta. Jäsenten osallistumisprosentti nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan kokouksiin oli 100.

Toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen

Toimitusjohtaja hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Hän vastaa myös yhtiön kirjanpidon lainmukaisuudesta ja varainhoidon luotettavasta järjestämisestä. Toimitusjohtaja vastaa raportoinnista hallitukselle. Toimitusjohtaja toimii konsernin johtoryhmän puheenjohtajana sekä konsernin päätoimialojen emoyhtiöiden hallitusten puheenjohtajana.

Hallitus päättää toimitusjohtajan palkasta ja palkkioista ja muista toimitusuhteen ehdoista.

YIT Oyj:n toimitusjohtaja on marraskuusta 2008 alkaen ollut OTK Juhani Pitkääkoski (s. 1958) ja toimitusjohtajan sijainen DI, KTK Kari Kaunis-kangas (s. 1974).

Taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteet

YIT-konsernin sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa, että liiketoiminnan riskit tunnistetaan ja niitä kontrolloidaan hallitusti. Tavoitteena on lisäksi varmistaa, että konsernin taloudellinen raportointi tuottaa olennaisesti oikeat tiedot julkaistaviin raportteihin sekä johdon tarpeisiin. Luotettava ja oikea talou-

dellinen raportointi tukee konsernin strategisten tavoitteiden saavuttamisen seurantaa.

YIT-konsernin taloudellinen raportointi perustuu kansainvälisiin EU komission hyväksymiin IFRS-laskentastandardeihin ja niihin liittyviin tulointaohjeisiin, Suomen osakeyhtiölakiin, arvopaperimarkkinalakiin, NASDAQ OMX Helsinki Oy:n antamiin listattuja yhtiöitä koskevia sääntöihin ja määräyksiin sekä Finanssivalvonnan standardeihin. Emoyhtiö YIT Oyj:n raportoinnissa sovelletaan Suomen kirjanpitolakia.

Riskien tunnistaminen ja arviointi

Toimitusjohtajalla on kokonaisvastuu riskienhallinnasta. Toimialojen johto tunnistaa ja arvioi oman toimialansa riskit puolivuositarkastuksella riskienhallinnan toteutuksesta. Taloudellisten riskien tunnistamisesta ja arvioinnista vastaa konsernin talous- ja rahoitusjohto.

YIT:n riskit on jaettu strategisiin, operatiivisiin, taloudellisiin ja tapahtumariskeihin. Taloudellisista riskeistä raportoidaan yksikkö-, liiketoimintaryhmä- ja toimialatasolla kuukausittain osana normaalia tuloseurantaa sekä neljännesvuositarkastuksen tarkastusvaliokunnalle. Taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvät riskit tunnistetaan ja arvioidaan vuosittain.

Valvontaympäristö

Konsernin toiminta on jaettu konsernipalveluihin sekä päätoimialoihin. YIT-konsernilla sekä sen päätoimialoilla on kirjalliset työjärjestykset, joissa kuvataan eri hallintoelinten keskeiset tehtävät, toimet ja vastuut.

Liiketoiminnan seurantaa ja varainhoidon valvontaa varten konsernissa on käytössä asian-

mukaiset raportointijärjestelmät. Toimialojen liiketoimintojen suunnittelu, raportointi ja valvonta perustuvat puolivuositarkastuksiin budjetteihin sekä kuukausittain tehtävään tulosraportointiin.

Konsernin laskentaosaston vastuulla on konsernitason laskenta- ja raportointisääntöjen ja periaatteiden määrittely sekä ylläpito. Konsernin laskentaosasto antaa ohjeet tilinpäätöksen ja osavuositarkastusten raportoinnille sekä laatii konsernitalinpäätöksen. Toimialojen vastuulla on tarvittavan toimialakohtaisen ohjeistuksen tuottaminen konserniohjeiden ja konserniaikataulujen puitteissa. Toimialat ja tytäryhtiöt vastaavat paikallisten lakien ja säännösten noudattamisesta.

Valvontatoiminnot

Taloudellisia riskejä hallitaan laskentaa ja rahoitusta koskevien ohjeistusten avulla, yksiköiden ja toimialojen talousjohtajien sekä konsernin suoritettavilla kontroleilla, esimerkiksi täsmätyksillä, analyysillä ja tehtävien eriyttämisellä sekä sisäisen tarkastuksen keinoin.

Toimialojen vastuulla on toimialojen raportointitietojen oikeellisuus ja aikataulujen mukainen tuottaminen. Toimialojen talousjohtajat valvovat, että raportointi toimialojen sisällä tehdään konserniyhtiöiden antamien ohjeiden mukaisesti.

Konsernissa on määritelty hyväksymisvaltuudet koskien päätöksiä investoinneista, tarjousten tekemisestä ja hankealoituksista. Taloudellisesta merkityksestä riippuen päätökset tekee toimialajohtaja, YIT Oyj:n toimitusjohtaja tai YIT Oyj:n hallitus. Tonttihankintoja ja rakennushankkeiden aloituksia valmistelee erityinen rakentamisen investointiryhmä.

YIT:n liiketoiminnan luonteesta johtuen projektiskennan luotettavuudella on erityinen painoarvo. Suunnittelu- ja tarjousvaiheessa tehdään vaadittuun riskianalysiin pohjautuvat taloudelliset arviot hankkeiden kannattavuudesta. Käynnissä olevien projektien raportoitu tulos perustuu systemaattisesti tehtävään ennusteeseen. Toimialojen linja- ja talousorganisaatiot seuraavat projektiraportointia osana projektin johtamista ja projektiriskien hallintaa. Asuntotuotannossa projektien riskienhallinta perustuu Housing-prosessiin, joka on vaiheistettu ja joka kattaa koko hankkeen elinkaaren tontin hankinnasta kohteen luovutukseen.

Taloudellisen raportoinnin prosesseja ja järjestelmiä kehitetään jatkuvasti. Vuonna 2009 painopisteinä olivat mm. konserniyhtiöiden kirjanpito- ja raportointijärjestelmä, yhteisen toiminnanohjausjärjestelmän käyttöönotto Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalla sekä laskentamallin kehittäminen Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalle.

Viestintä ja tiedotus

Konsernin työjärjestys, laskenta- ja raportointiperiaatteet ja muita ohjeistoja on saatavilla konsernin englanninkielisellä intranet-sivustolla, johon kaikilla taloudelliseen raportointiin osallistuvilla on pääsy. Konsernissa on talouden johtoryhmä, jonka tehtävänä on valmistella ja johtaa konserninlaajuisia yhteisiä tehtäviä sekä jakaa tietoa ja parhaita käytäntöjä. Talouden johtoryhmään kuuluvat konsernin talousjohtaja ja toimialojen talousjohtajat sekä konsernin laskentajohtaja, rahoitusjohtaja, tietohallintojohtaja ja ulkoisen laskennan päällikkö.

Konserniviestintä ylläpitää YIT:n tiedonantopoliittikkaa sekä Ohjetta ulkoiseen ja talousviestintään, joissa määritellään YIT:n käytännöt taloudellisen tiedon julkistamisessa sekä toimintatavat listattua yhtiötä koskevien tiedotusvelvoitteiden täyttämiseksi. Kaikkien sijoittajasuhde toimintaan liittyvien tilaisuuksien asianmukaisesta järjestämisestä vastaa sijoittajasuhdejohtaja.

Seuranta

Hallitus seuraa konsernin toimintaa, taloutta ja riskejä.

Tarkastusvaliokunta avustaa hallitusta YIT-konsernin raportointi- ja laskentaprosessien valvonnassa mukaan lukien sisäinen valvonta, riskienhallinta, sisäinen tarkastus sekä tilintarkastuksen seuranta ja arviointi. Tarkastusvaliokunta kokoontuu vuosittain neljä kertaa; ennen tilinpäätöksen sekä välitilinpäätösten hyväksymistä. Tarvittaessa tarkastusvaliokunta voi kokoontua useamminkin.

Konsernin sisäisen tarkastuksen organisaatio tukee YIT:n johtoa riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan järjestämisessä ja kehittämisessä. Sisäinen tarkastus raportoi hallituksen tarkastusvaliokunnalle ja hallinnollisesti konsernin talousjohtajalle. Konsernin sisäinen tarkastus arvioi taloudellisen raportoinnin luotettavuutta vuosittaisen tarkastussuunnitelmansa puitteissa. Tarkastustyö koordinoidaan ulkoisen tilintarkastuksen kanssa.

Hallituksen toimintakertomus

Hallitus on allekirjoittanut vuoden 2009 toimintakertomuksen 3.2.2010 ja se julkaistaan yhdessä tämän selvityksen kanssa osana yhtiön vuosikertomusta. Tämä selvitys YIT Oyj:n hallinto- ja ohjausjärjestelmästä ja hallituksen toimintakertomus ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.yit.fi.

3.2.2010

Hallitus

TALOUELLISET TUNNUSLUVUT

Tuloslaskelma 2000-2009

		2000	2001	2002	2003	2004 FAS	2004 IFRS	2005 IFRS	2006 IFRS	2007 IFRS	2008 IFRS	2009 IFRS
Liikevaihto	M€	1 235,4	1 623,1	1 763,0	2 389,7	3 033,4	2 780,1	3 023,8	3 284,4	3 706,5	3 939,7	3 452,4
Muutos edellisestä vuodesta	%	1,1	31,4	8,6	35,5	26,9		8,8	8,6	12,9	6,3	-12,4
Suomen ulkopuolinen toiminta	M€	146,4	330,5	386,9	672,5	1 212,7	1 183,2	1 326,6	1 477,4	1 798,5	2 072,9	1 885,7
Liiketoiminnan tuotot ja kulut	M€	-1 126,8	-1 497,2	-1 643,5	-2 253,3	-2 850,6	-2 600,4	-2 772,2	-3 002,8	-3 341,5	-3 647,4	-3 253,3
Poistot ja arvonalentumiset	M€	-13,6	-16,1	-16,5	-17,3	-17,1	-22,3	-23,9	-24,1	-27,2	-31,8	-33,6
Liikearvon poisto	M€	-5,3	-10,1	-13,2	-20,5	-30,6						
Liikevoitto	M€	89,7	99,7	89,8	98,6	135,1	157,4	227,7	258,8	337,8	260,6	165,5
prosenttia liikevaihdosta	%	7,3	6,1	5,1	4,1	4,5	5,7	7,5	7,9	9,1	6,6	4,8
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	M€	-10,2	-10,9	-12,2	-14,2	-16,8	-17,4	-12,9	-20,6	-32,2	-67,5	-58,6
Voitto ennen satunnaisia eriä	M€	79,5	88,8	77,6	84,4	118,2	140,0	214,8	238,2	305,6	193,1	106,9
prosenttia liikevaihdosta	%	6,4	5,5	4,4	3,5	3,9	5,0	7,1	7,3	8,2	4,9	3,1
Satunnaiset tuotot	M€											
Satunnaiset kulut	M€	-0,1										
Voitto ennen veroja	M€	79,4	88,8	77,6	84,4	118,2	140,0	214,8	238,2	305,6	193,1	106,9
prosenttia liikevaihdosta	%	6,4	5,5	4,4	3,5	3,9	5,0	7,1	7,3	8,2	4,9	3,1
Tilikauden voitto	M€	54,7	61,6	43,0	48,4	84,0	100,5	156,9	175,4	228,0	134,3	66,2
prosenttia liikevaihdosta	%	4,4	3,8	2,4	2,0	2,8	3,6	5,2	5,3	6,2	3,4	1,9
Jakautuminen												
Emoyhtiön omistajille							99,1	155,5	171,0	224,9	132,9	66,8
Vähemmistölle							1,4	1,4	4,4	3,1	1,4	-0,6

Tase 2000-2009

		2000	2001	2002	2003	2004 FAS	2004 IFRS	2005 IFRS	2006 IFRS	2007 IFRS	2008 IFRS	2009 IFRS
VASTAAVAA												
Aineelliset hyödykkeet	M€	85,2	69,7	61,9	66,8	68,4	81,0	77,1	91,8	92,5	104,6	99,8
Liikearvo	M€	14,3	47,4	72,0	246,9	224,2	248,8	248,8	248,8	240,6	291,0	291,0
Muut aineettomat hyödykkeet	M€	9,5	7,2	9,5	11,8	12,3	13,1	13,4	15,6	27,1	35,1	32,8
Sijoitukset	M€	11,0	6,3	7,1	7,9	6,8	4,2	4,8	5,9	6,2	6,3	5,3
Vaihto-omaisuus	M€	249,4	259,3	338,1	380,8	421,6	629,3	685,2	1 006,4	1 265,0	1 509,9	1 309,5
Saamiset	M€	411,0	483,0	503,5	781,0	822,1	503,7	578,1	723,4	769,7	825,3	714,9
Markkinarahasijoitukset	M€	1,4	18,6	10,7	11,9	0,7	0,7	0,0	0,0	0,0	36,4	0,0
Rahat ja pankkisaamiset	M€	11,2	18,4	28,2	48,4	34,2	35,4	80,7	25,9	60,2	165,3	173,1
Vastaavaa yhteensä	M€	800,8	916,4	1 038,2	1 555,5	1 590,3	1 516,2	1 688,1	2 117,8	2 461,3	2 973,9	2 626,4
VASTATTAVAA												
Osakepääoma	M€	58,8	58,8	59,5	61,0	61,3	61,3	62,4	63,4	149,1	149,2	149,2
Muu oma pääoma	M€	250,2	291,6	313,7	347,3	395,9	380,0	497,4	607,1	665,4	653,9	648,8
Vähemmistöosuus	M€	1,6	3,2	2,9	3,4	3,6	4,1	3,7	3,9	3,8	4,6	2,6
Varaukset	M€	6,9	10,1	14,2	27,3	26,0	59,9	57,5	50,5	59,0	86,9	89,0
Pitkäaikainen vieras pääoma												
Korollinen	M€	89,2	133,5	130,4	202,6	214,0	224,0	172,4	275,8	356,9	516,2	502,0
Koroton	M€	3,3	7,7	7,8	8,3	15,7	23,6	40,9	72,5	80,7	92,1	94,5
Lyhytaikainen vieras pääoma												
Korollinen	M€	38,9	14,2	12,6	62,2	47,5	171,5	162,6	256,6	218,1	330,1	168,8
Ennakkomaksut	M€	47,1	54,5	71,8	100,6	106,7	77,5	134,9	163,6	230,4	346,8	256,2
Muu koroton	M€	304,8	342,8	425,3	742,8	719,6	514,3	556,3	624,4	697,9	794,2	715,3
Vastattavaa yhteensä	M€	800,8	916,4	1 038,2	1 555,5	1 590,3	1 516,2	1 688,1	2 117,8	2 461,3	2 973,9	2 626,4

Muita tunnuslukuja 2000-2009

		2000	2001	2002	2003	2004 FAS	2004 IFRS	2005 IFRS	2006 IFRS	2007 IFRS	2008 IFRS	2009 IFRS
Liiketoiminnan rahavirta	M€	47,3	40,3	76,7	97,6	35,4	59,2	167,3	-148,3	84,1	47,8	242,5
Oman pääoman tuotto	%	19,1	19,1	12,2	12,5	19,6	24,3	31,1	28,3	30,5	16,5	8,2
Sijoitetun pääoman tuotto	%	21,2	21,6	17,8	16,8	19,6	19,1	26,4	24,8	26,2	17,5	10,9
Omavaraisuusaste	%	40,2	40,3	38,2	28,3	31,1	31,0	36,3	34,5	36,7	30,7	33,8
Korollinen nettovelka	M€	115,4	110,7	104,1	204,4	226,6	359,4	254,4	506,5	514,8	644,5	497,7
Velkaantumisaste	%	38,1	31,9	28,2	49,6	49,2	80,7	45,1	75,1	62,9	79,8	62,2
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin	M€	34,3	75,1	60,6	232,9	31,0	35,6	30,1	50,4	51,6	85,2	27,7
prosenttia liikevaihdosta	%	2,8	4,6	3,4	9,7	1,0	1,3	1,0	1,5	1,4	2,2	0,8
Tutkimus- ja kehitykseen	M€	10,0	12,0	13,0	16,0	18,0	18,0	19,0	21,0	22,0	19,0	15,2
prosenttia liikevaihdosta	%	0,8	0,7	0,7	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,5	0,4
Tulouttamaton tilauskanta 31.12.	M€	574,7	735,8	938,8	1 490,1	1 604,9	1 823,4	1 878,8	2 802,3	3 509,3	3 233,7	2 773,6
Suomen ulkopuolinen toiminta	M€	57,3	180,2	255,0	569,5	621,0	645,0	752,4	1 490,0	1 999,2	2 118,9	1 549,0
Henkilöstö 31.12.		8 605	10 264	12 633	21 939	21 680	21 680	21 289	22 311	24 073	24 239	23 480
Henkilöstö keskimäärin vuoden aikana		8 189	10 118	11 990	16 212	21 884	21 884	21 194	21 846	23 394	25 057	24 497

Osakekohtaiset tunnusluvut 2000-2009

		2000	2001	2002	2003	2004 FAS	2004 IFRS	2005 IFRS	2006 IFRS	2007 IFRS	2008 IFRS	2009 IFRS
Tulos/osake	€	0,48	0,54	0,37	0,41	0,69	0,81	1,26	1,36	1,77	1,05	0,53
Tulos/osake, laimennettu	€			0,37	0,41	0,68	0,80	1,23	1,35	1,77	1,05	0,53
Oma pääoma/osake	€	2,63	2,98	3,14	3,35	3,73	3,60	4,49	5,29	6,40	6,38	6,38
Osinko/osake	€	0,19	0,21	0,23	0,30	0,35	0,35	0,55	0,65	0,80	0,50	0,40*)
Osinko/tulos	%	39,5	39,7	60,4	73,2	51,1	43,2	43,7	47,8	45,2	47,6	74,9*)
Efektiivinen osinkotuotto	%	5,5	6,3	5,4	4,5	3,8	3,8	3,0	3,1	5,3	10,9	2,8
Hinta/voitto-suhde (P/E-luku)		7,2	6,3	11,3	16,4	13,4	11,3	14,3	15,4	8,5	4,4	27,3
Osakkeen kurssikehitys												
Keskikurssi	€	3,18	3,17	4,10	5,18	7,96	7,96	13,99	19,24	22,15	10,89	8,52
Alin kurssi	€	2,60	2,61	3,30	3,50	6,76	6,76	8,95	15,20	14,79	3,70	4,31
Ylin kurssi	€	3,55	3,49	4,91	6,93	9,42	9,42	18,25	23,88	27,90	19,99	14,49
Kurssi 31.12.	€	3,40	3,38	4,20	6,73	9,18	9,18	18,07	20,95	14,99	4,58	14,45
Osakekannan markkina-arvo 31.12.	M€	389,3	389,7	489,9	821,1	1125,3	1 125,3	2 254,4	2 656,0	1 907,0	576,2	1 838,4
Osakkeiden vaihdon kehitys												
Osakkeiden vaihto, kpl	1 000	43 300	17 792	39 648	58 558	91 160	91 160	120 368	184 577	245 672	295 155	190 057
Vaihto % koko osakekannasta	%	37,6	15,5	34,2	49,5	74,6	74,6	97,4	147,2	193,6	232,2	149,4
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo												
	1 000	115 048	114 988	115 880	118 208	122 246	122 246	123 544	125 357	126 872	127 104	125 167
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu												
	1 000			117 028	118 496	123 646	123 646	126 522	126 773	127 028	127 104	125 167
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä 31.12.												
	1 000	114 504	115 472	116 716	122 092	122 586	122 586	124 794	126 777	127 218	125 798	127 223

*) Hallituksen ehdotus

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous päätti 18.3.2004 muuttaa osakkeen nimellisarvon kahdesta eurosta yhteen euroon ja 13.3.2006 muuttaa osakkeen nimellisarvon yhdestä eurosta 0,50 euroon, jolloin osakkeiden lukumäärä kaksinkertaistui molemmilla kerroilla. Aikaisempien vuosien vertailuluvut on muutettu vertailukelpoisiksi vuoden 2007 lukujen kanssa.

Konsernin kehitys vuosineljänneksittäin I/2008-IV/2009

	I/ 2008	II/ 2008	III/ 2008	IV/ 2008	I/ 2009	II/ 2009	III/ 2009	IV/ 2009
Liikevaihto, milj. e	927,0	991,2	970,8	1 050,7	823,7	853,1	815,0	960,5
Liikevoitto, milj. e	78,6	70,5	63,1	48,4	22,1	38,1	45,6	59,7
- prosenttia liikevaihdosta	8,5	7,1	6,5	4,6	2,7	4,5	5,6	6,2
Rahoitustuotot milj. e	3,2	0,6	0,8	1,2	1,3	0,4	0,9	1,9
Kurssierot, milj. e	-0,8	-2,6	6,0	-27,6	-9,6	-5,1	-7,8	4,12
Rahoituskulut, milj. e	-10,7	-8,0	-13,0	-16,7	-11,6	-8,2	-8,8	-16,2
Voitto ennen veroja, milj. e	70,3	60,5	56,9	5,4	57,4	25,2	29,9	49,5
-prosenttia liikevaihdosta	0,1	6,1	5,9	0,5	0,3	3,0	3,7	5,2
Taseen loppusumma, milj. e	2 525,8	2 605,5	2 868,5	2 973,9	2 845,9	2 837,9	2 845,9	2 626,4
Tulos/osake, e	0,40	0,33	0,29	0,03	0,02	0,14	0,15	0,24
Oma pääoma/osake, e	5,97	6,32	6,61	6,38	5,7	5,9	6,09	6,38
Osakkeen päätöskurssi, e	17,97	15,98	7,30	4,58	5,05	7,4	13,01	14,45
Markkina-arvo, milj. e	2 286,1	2 033,0	928,7	576,2	631,6	925,6	1 627,0	1 807,4
Sijoitetun pääoman tuotto, viimeiset 12 kk, %	28,1	25,6	21,9	17,5	14,3	11,4	9,8	10,9
Oman pääoman tuotto, %				16,5				8,2
Omavaraisuusaste, %	33,3	34,5	33,4	30,7	28,3	29,3	29,7	33,8
Korollinen nettovelka kauden lopussa, milj. e	462,7	625,2	697,0	644,5	635,2	671,4	640,4	497,7
Velkaantumisaste, %	60,6	77,2	82,5	79,8	88,5	90,6	83,8	62,2
Bruttoinvestoinnit, milj. e	11,8	14,0	51,1	8,3	6,7	3,9	5,1	12,2
Tulouttamaton tilauskanta kauden lopussa, milj. e	3 627,0	3 670,4	3 964,9	3 233,7	2 800,8	2 916,4	2 800,8	2 773,6
Henkilöstö kauden lopussa	23 644	24 978	26 688	25 784	25 239	24 763	24 003	23 480

Liikevaihto segmenteittäin (milj. e) I/2008-IV/2009

	I/ 2008	II/ 2008	III/ 2008	IV/ 2008	I/ 2009	II/ 2009	III/ 2009	IV/ 2009
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	507,8	589,1	586,1	713,0	537,9	529,2	483,9	573,9
Suomen rakentamispalvelut	284,9	308,6	285,8	268,6	239,8	253,0	246,3	290,6
Kansainväliset rakentamispalvelut	154,3	119,5	123,3	96,4	61,4	87,4	97,6	113,0
Muut erät	-20,0	-26,0	-24,4	-27,3	-15,5	-16,4	-12,8	-16,9
YIT-konserni yhteensä	927,0	991,2	970,8	1 050,7	823,7	853,2	815,0	960,5

Liikevoitto segmenteittäin (milj. e)

	I/ 2008	II/ 2008	III/ 2008	IV/ 2008	I/ 2009	II/ 2009	III/ 2009	IV/ 2009
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	31,5	41,0	43,5	46,0	28,6	28,2	24,9	37,6
Suomen rakentamispalvelut	35,4	29,4	28,1	18,8	20,9	19,9	20,8	20,3
Kansainväliset rakentamispalvelut	16,1	6,1	-4,0	-9,2	-23,8	-5,2	3,7	7,5
Muut erät	-4,4	-6,0	-4,5	-7,1	-3,6	-4,8	-3,8	-5,7
YIT-konserni yhteensä	78,6	70,5	63,1	48,5	22,1	38,1	45,6	59,7

Tilaukanta segmenteittäin (milj. e)

	I/ 2008	II/ 2008	III/ 2008	IV/ 2008	I/ 2009	II/ 2009	III/ 2009	IV/ 2009
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	1 048,0	1 021,3	1 284,1	1 050,2	1 048,3	984,7	946,7	850,4
Suomen rakentamispalvelut	1 306,4	1 264,8	1 085,9	874,2	819,8	846,9	909,9	1 007,5
Kansainväliset rakentamispalvelut	1 381,7	1 483,7	1 678,2	1 369,3	1 239,1	1 126,8	998,4	960,1
Muut erät	-109,1	-99,4	-83,6	-60,0	-62,1	-41,9	-54,2	-44,4
YIT-konserni yhteensä	3 627,0	3 670,4	3 964,6	3 233,7	3 045,0	2 916,5	2 800,8	2 773,6

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

YIT Oyj:n osake ja optiot noteerataan NASDAQ OMX Helsingissä. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa ja saman-
suuruiseen osinkoon.

**Osakekurssi nousi vuoden aikana
216 prosenttia**

YIT:n osakkeen päättöskurssi vuoden 2009 viimeisenä kaupankäyntipäivänä oli 14,45 euroa (2008: 4,58 e). Osakekurssi nousi vuoden aikana 216 prosenttia. Osakkeen ylin kurssi vuoden 2009 aikana oli 14,49 euroa (19,99 e) ja alin 4,31 euroa (3,70 e). Keskikurssi oli 8,52 euroa (10,89 e).

Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa oli 1 807,4 milj. euroa (576,2 Me). Osakekannan markkina-arvo on laskettu ilman yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

Osakkeita vaihdettiin vuoden 2009 aikana 190 057 125 (295 155 593) kappaletta. Vaihdon arvo oli 1 631,4 milj. euroa (3 221,4 Me). Osakkeiden keskimääräinen päivävaihto oli 757 200 (1 166 623) osaketta.

**Osakkeenomistajia vuoden lopussa
yli 29 600**

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli katsauskauden alussa 25 515 (15 265) ja sen päättyessä 29 678 (25 515). Yksityissijoittajien määrä kasvoi 4 070:llä. Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli vuoden alussa yhteensä 36,5 prosenttia (52,9 %) ja sen päättyessä 38,7 prosenttia (36,5 %) osakkeista.

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2009

	Osakkeita, kpl	%-osuus osakkeista ja äänistä
Structor S.A.	14 700 000	11,55
Mandatum Henkivakuutusyhtiö	5 513 709	4,33
Varma Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö	5 503 001	4,33
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	4 636 785	3,64
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi	3 350 000	2,63
YIT Oyj	2 145 000	1,69
Svenska Litteratursällskapet	1 874 200	1,47
Tapiola Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö	1 785 000	1,40
Valtion eläkerahasto	1 700 000	1,34
Etera	1 534 443	1,21
Brotherus Ilkka	1 424 740	1,12
Odin Norden	1 401 366	1,10
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva	807 603	0,63
OP-Delta Sijoitusrahasto	785 057	0,62
Odin Finland	550 232	0,43
Hallintarekisteröidyt osakkeet	31 921 214	25,09
Muut osakkeenomistajat yhteensä	47 591 072	37,42
Yhteensä	127 223 422	100,00

OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN RYHMITTÄIN 31.12.2009

	Omistajia, kpl	Osuus, %	Osakkeita, kpl	Osuus, %
Yritykset	1 859	6,26	10 746 478	8,45
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	106	0,36	16 418 424	12,90
Julkisyhteisöt	45	0,15	17 321 637	13,62
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	433	1,46	8 592 254	6,75
Kotitaloudet	27 103	91,32	24 920 194	19,59
Ulkomaiset ja hallintarekisteröidyt	132	0,44	49 224 435	38,69
- josta hallintarekisteröidyt	15	0,05	31 921 214	25,09
Yhteensä	29 678	100,00	127 223 422	100,00

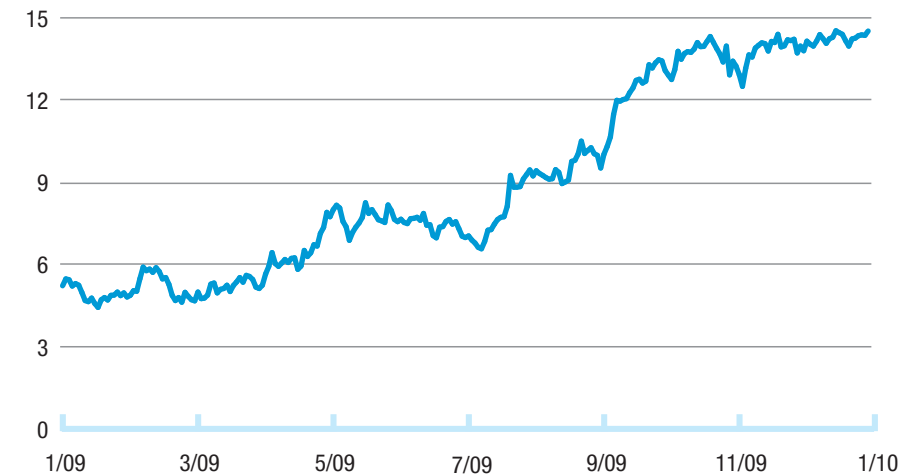
OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OMISTUSMÄÄRÄN MUKAAN 31.12.2009

Osakkeita, kpl	Omistajia, kpl	Osuus, %	Osakkeita, kpl	Osuus, %
1–100	6 785	22,86	463 889	0,37
101–1 000	17 425	58,71	7 575 943	5,96
1 001–10 000	4 963	16,72	14 119 603	11,10
10 001–100 000	429	1,45	11 707 120	9,20
100 001–1 000 000	60	0,20	16 094 506	12,65
1 000 001–10 000 000	13	0,04	35 987 612	28,29
10 000 001–	3	0,01	41 274 749	32,44
Yhteensä	29 678	100,00	127 223 422	100,00

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

→ Lisätietoa osakkeesta ja osakkeenomistajista hallituksen toimintakertomuksessa sivuilla 70-71

► Osakkeenomistajia vuoden lopussa yli
29 600

Osakkeen kurssikehitys vuonna 2009, €

TIETOJA OSAKKEENOMISTAJILLE

Varsinainen yhtiökokous 2010

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään keskiviikkona 10.3.2010 klo 13.00 alkaen Finlandia-talossa, Helsingissä osoitteessa Mannerheimintie 13, 00100 Helsinki. Kokoukseen ilmoittautuneiden vastaanottaminen ja äänilippujen jako sekä kahvitarjoilu alkavat klo 12.00.

Osallistumisoikeus

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä 26.2.2010 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 5.3.2010 klo 10.00 mennessä.

Ilmoittautuminen

Ilmoittautuminen yhtiökokoukseen alkaa 4.2.2010 ja päättyy 5.3.2010 klo 16.00. Ilmoittautua voi

- YIT Oyj:n Internet-sivujen kautta www.yit.fi/yhtiokokous
- Telefaksilla numeroon 020 433 2077
- Puhelimitse Marja Salolle numeroon 020 433 2470 tai Pirkko Pesoselle numeroon 020 433 2453
- 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.

Osakasoikeudet

Osakkeenomistajalla on oikeus saada halumansa asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun. 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.

Osingonmaksu

Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuodelta 2009 maksetaan osinkoa 0,40 euroa osakkeelta. Osinko maksetaan osakkeenomistajalle, joka on täsmäytyspäivänä (15.3.2010) merkittynä Euroclear Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa, että osingon maksupäiväksi päätetään 7.4.2010.

Tärkeitä päivämääriä

Ilmoittautuminen alkaa	4.2.2010
Yhtiökokouksen täsmäytyspäivä	26.2.2010
Ilmoittautuminen päättyy	5.3.2010
Yhtiökokous	10.3.2010
Osingon irtautumispäivä	11.3.2010
Osingonjaon täsmäytyspäivä	15.3.2010
Osingon maksupäivä	7.4.2010*

*) hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle

Osakkeenomistajien osoitteenmuutokset

Osakkeenomistajan tulee ilmoittaa osoitteenmuutoksista sen pankin konttoriin, jossa hänen arvo-osuustiliään hoidetaan.

Jos tilinhoitajana on Euroclear Finland Oy, muutokset ilmoitetaan osoitteella

Euroclear Finland Oy
PL 1110
00101 Helsinki
Käyntiosoite: Urho Kekkosen katu 5C
Puhelin (vaihe): 020 770 6000
Faksi: 020 770 6658
Sähköposti: info.finland@euroclear.eu

→ Lisätietoa yhtiökokouksesta YIT:n verkkosivuilla:
www.yit.fi/yhtiokokous

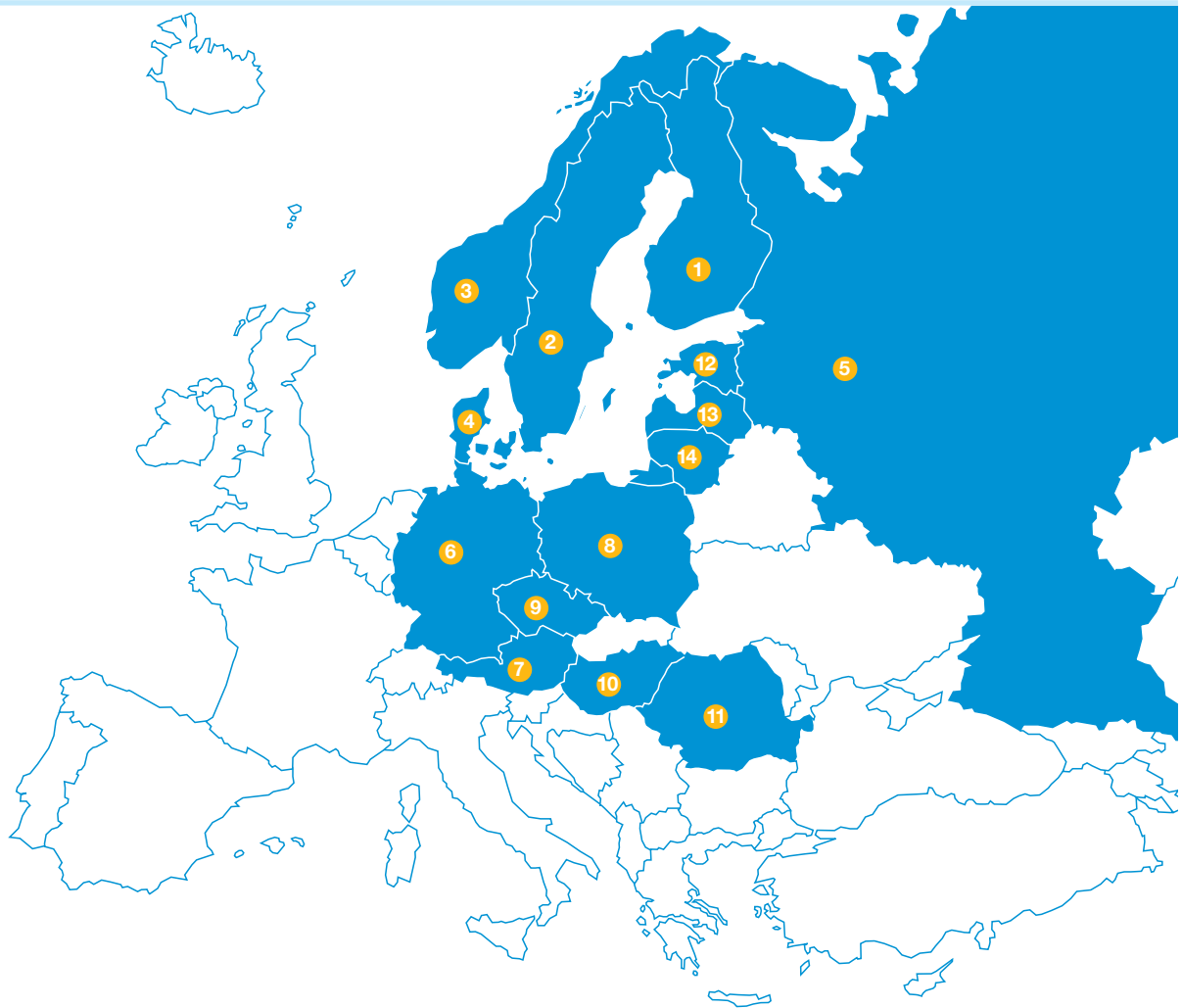


YHTEYSTIEDOT

YIT Oyj

PL 36 (Panuntie 11)
00621 HELSINKI
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3700
etunimi.sukunimi@yit.fi
www.yit.fi | www.yitgroup.com

- | | |
|--|--|
| 1 Suomi: www.yit.fi | 8 Puola: www.yit.pl |
| 2 Ruotsi: www.yit.se | 9 Tsekki: www.yit.cz |
| 3 Norja: www.yit.no | 10 Unkari: www.yit.hu |
| 4 Tanska: www.yit.dk | 11 Romania |
| 5 Venäjä: www.yit.ru | 12 Viro: www.yit.ee |
| 6 Saksa: www.yit.de | 13 Latvia: www.yit.lv |
| 7 Itävalta: www.yit.at | 14 Liettua: www.yit.lt |





YIT Oyj, 2/2010

Ulkoasu ja taitto: Spokesman Oy

Paino: Lönnberg PRINT

Paperi: Kannet Invercote Creato, sisus Galerie Art Silk ja G-Print

Painos: 8 000 kpl

YIT Oyj

PL 36 (Panuntie 11)

00621 HELSINKI

Puhelin 020 433 111

Faksi 020 433 3700

etunimi.sukunimi@yit.fi

www.yit.fi