



TALOUDELLINEN
KATSAUS

2012

YIT on merkittävä eurooppalainen kiinteistö- ja rakennusalan sekä teollisuuden palveluyritys. Palvelemme asiakkaita 14 maassa, Pohjoismaissa, Keski-Euroopassa, Venäjällä sekä Baltian maissa – yli 25 000 ammattilaisen voimin. Olemme kasvaneet yli sadan vuoden ajan asiakkaidemme kanssa ja kehittäneet palvelujamme yhteiskuntien muuttuessa. Visionamme on olla edelläkävijä hyvän elinympäristön luoja ja ylläpitäjänä. Vuonna 2012 YIT:n toimialojen liikevaihto oli noin 4 676 miljoonaa euroa. Toimialamme olivat Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut, Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut, Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut. YIT:llä oli vuoden lopussa yli 36 000 osakkeenomistajaa. Osake noteerataan NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä. Vietimme satavuotisjuhlaa vuonna 2012.

Sisältö

1	YIT PÄÄOMAMARKKINOILLA	
5	SIJOITTAJASUHTEET	
7	HALLINNOINTI	
14	RISKIENHALLINTA	
18	HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS	
37	KONSERNITILINPÄÄTÖS	
37	Konsernin tuloslaskelma	60 Pitkäaikaiset saamiset
37	Konsernin laaja tuloslaskelma	60 Laskennalliset verosaamiset ja -velat
38	Konsernitase	62 Vaihto-omaisuus
39	Konsernin rahavirtalaskelma	62 Myyntisaamiset ja muut saamiset
40	Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	62 Rahavarat
42	Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	62 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot
42	Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet	63 Eläkevelvoitteet
50	Segmenttitiedot	65 Varaukset
53	Hankitut liiketoiminnot	65 Rahoitusvelat
54	Myydyt liiketoiminnot	66 Ostovelat ja muut velat
54	Pitkäaikaishankkeet	67 Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot
54	Liiketoiminnan muut tuotot	68 Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostusryhmittäin
54	Liiketoiminnan muut kulut	70 Rahoitusriskien hallinta
55	Poistot ja arvonalentumiset	74 Muut vuokrasopimukset
55	Henkilöstökulut	74 Vastuusitoumukset
55	Tutkimus- ja kehittämismenot	74 Tytäryritykset
55	Rahoitustuotot ja -kulut	75 Lähipiiritapahtumat
56	Tuloverot	76 EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS
56	Osakekohtainen tulos	76 Emoyhtiön tuloslaskelma
56	Aineelliset hyödykkeet	76 Emoyhtiön tase
58	Aineettomat hyödykkeet	77 Emoyhtiön rahoituslaskelma
59	Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	78 Emoyhtiön tuloslaskelman liitetiedot
60	Myytavissä olevat sijoitukset	79 Emoyhtiön taseen liitetiedot
		85 HALLITUKSEN EHDOTUS JAKOKELPOISTEN VAROJEN KÄYTÖSTÄ
		86 TILINTARKASTUSKERTOMUS
		87 TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT
		93 TIETOA OSAKKEENOMISTAJILLE

YIT pääomamarkkinoilla

Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli joulukuun 2012 lopussa 36 064 (12/2011: 36 547). Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli joulukuun lopussa 34,8 prosenttia osakkeista (12/2011: 32,2 %).

Yhtiö ei saanut vuoden 2012 aikana arvopaperimarkkinalain 2 luvun 9 §:n mukaisia ilmoituksia omistussuuden muuttumisesta YIT Oyj:ssä.

HALLITUKSEN, TOIMITUSJOHTAJAN JA KONSERNIN JOHTORYHMÄN OSAKE-OMISTUS

YIT Oyj:n hallituksen jäsenet sekä toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen omistivat 31.12.2012 yhteensä 16 700 860 YIT:n osaketta (31.12.2011: 16 586 490), mikä vastasi 13,1 prosenttia yhtiön osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä (31.12.2011: 13,0 %). Osakemäärät sisältävät henkilöiden omat sekä heidän lähipiirinsä ja määräysvaltauyhteisöjensä omistukset.

>> HALLITUKSEN, TOIMITUSJOHTAJAN JA KONSERNIN JOHTORYHMÄN OSAKEOMISTUS 31.12.2012 on avattu henkilöittäin **sivulta 20**

+ AJANTASAISET OMISTUSTIEDOT HENKILÖITTÄIN YIT:n internet-sivuilla **www.yit.fi/sijoittajat – Omistajat – Sisäpiiriläisten osake- ja optio-omistus**

JOHDON OSAKEOMISTUS 31.12.2012

	Osakkeet kpl	%-osakekannasta
Hallitus	16 657 280	13,09
Toimitusjohtaja	36 760	0,03
Toimitusjohtajan sijainen	6 820	0,01
Konsernin johtoryhmä ilman toimitusjohtajaa ja toimitusjohtajan sijaista	39 192	0,03
Yhteensä	16 740 052	13,16

OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN RYHMITTÄIN 31.12.2012

	Omis-tajia kpl	Osuus %	Osakkeita kpl	Osuus %
Hallintarekisteröidyt ja ulkomaiset omistajat	222	0,6	44 303 980	34,8
Kotitaloudet	32 866	91,1	26 476 601	20,8
Julkisyhteisöt	49	0,1	21 186 900	16,7
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	147	0,4	16 111 677	12,7
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	565	1,6	8 876 114	7,0
Yritykset ja asuntoyhteisöt	2 215	6,1	10 268 150	8,1
Yhteensä	36 064	100,0	127 223 422	100,0

OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OMISTUSMÄÄRÄN MUKAAN 31.12.2012

Osakkeita kpl	Omis-tajia kpl	Osuus %	Osakkeita kpl	Osuus %
1–100	9 415	26,1	609 407	0,5
101–500	14 884	41,3	4 228 597	3,3
501–1 000	5 682	15,8	4 431 102	3,5
1 001–5 000	4 945	13,7	10 677 091	8,4
5 001–10 000	594	1,6	4 300 982	3,4
10 001–50 000	408	1,1	8 722 927	6,9
50 001–100 000	63	0,2	4 504 027	3,5
100 001–500 000	48	0,1	10 535 035	8,3
500 001–	25	0,1	79 214 254	62,3
Yhteensä	36 064	100,0	127 223 422	100,0

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

Osake

OSAKE JA OSAKEPÄÄOMA

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

YIT Oyj:n osakepääoma ja osakkeiden lukumäärä pysyivät vuoden 2012 aikana muuttumattomina. YIT Oyj:n osakepääoma oli vuoden 2012 alussa 149 216 748,22 euroa (2011: 149 216 748,22 e) ja osakkeiden lukumäärä 127 223 422 kappaletta (2011: 127 223 422).

OMAT OSAKKEET

Hallituksella on yhtiökokoukselta saadut valtuudet päättää yhtiön omien osakkeiden hankinnasta ja luovuttamisesta sekä osakeanti-
valtuutus.

YIT Oyj:llä oli katsauskauden alussa hallussaan 1 952 414 kappaletta yhtiön omia osakkeita, jotka oli hankittu yhtiökokouksen 6.10.2008 antaman valtuutuksen perusteella.

YIT Oyj:n hallitus vahvisti 26.4.2012 YIT:n johdon osakepohjaisen kannustinjärjestelmän vuoden 2011 ansaintajakson palkkiot, joiden osakeosuudet luovutettiin suunnattuna, maksuttomana osakeantina. Osakeannissa annettiin 130 976 YIT Oyj:n hallussa ollutta omaa osaketta ja osakkeet luovutettiin osakepalkkiojärjestelmään kuuluville avainhenkilöille osakepalkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti.

Tilikauden 2012 aikana yhtiölle palautui osakepohjaisen kannustinjärjestelmän ehtojen mukaisesti 18 139 osaketta, minkä jälkeen yhtiöllä oli hallussaan joulukuun 2012 lopussa 1 839 577 omaa osaketta. Tytäryhtiöt eivät omistaneet emoyhtiön osakkeita vuoden 2012 aikana.

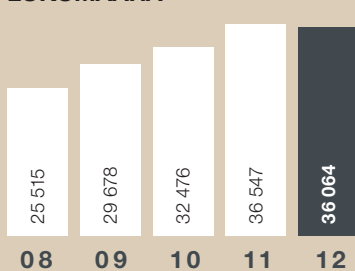
SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2012

	Osakkeet kpl	%-osuus osakkeista ja äänistä
1. Structor S.A.	15 430 000	12,13
2. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmia	10 000 000	7,86
3. Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö	6 108 449	4,80
4. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	3 774 568	2,97
5. YIT Oyj	1 839 577	1,45
6. Odin-rahastot	1 803 611	1,42
7. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola	1 785 541	1,40
8. Svenska litteratursällskapet i Finland r.f.	1 680 400	1,32
9. Danske Invest -rahastot	1 567 278	1,23
10. Nordea-rahastot	1 423 706	1,12
11. Valtion Eläkerahasto	1 370 000	1,08
12. Brotherus Ilkka	1 304 740	1,03
13. Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva	1 231 068	0,97
14. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	1 218 031	0,96
15. Herlin Antti	1 085 180	0,85
Hallintarekisteröidyt yhteensä	26 551 217	20,87
Muut omistajat	37 218 272	29,25
Yhteensä	127 223 422	100,00

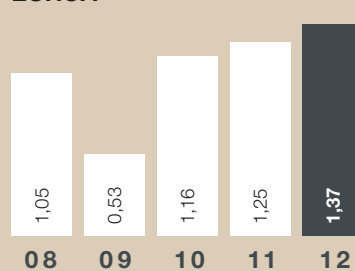


OSAKKEESEEN LIITTYVÄT TUNNUSLUVUT sivuilla 87–92.

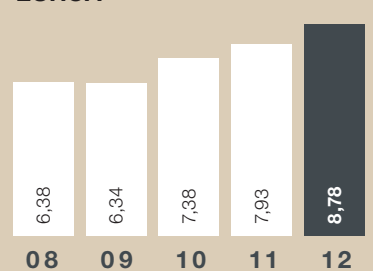
OSAKKEENOMISTAJIEN LUKUMÄÄRÄ



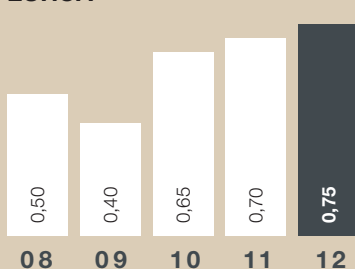
OSAKEKOHTAINEN TULOS, EUROA



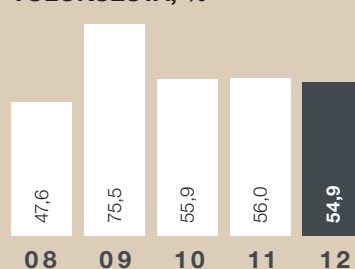
OMA PÄÄOMA/OSAKE, EUROA



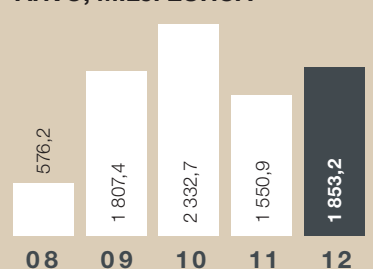
OSAKEKOHTAINEN OSINKO, EUROA



OSINGONJAKO TILIKAUDEN TULOKSESTA, %



OSAKEKANNAN MARKKINAARVO, MILJ. EUROA



KAUPANKÄYNTI OSAKKEELLA

YIT:n osakkeen kurssi oli vuoden alussa 12,38 euroa (1.1.2011: 18,65 e). Osakkeen päätöskurssi katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 28.12.2012 oli 14,78 euroa (30.12.2011: 12,38 e). Osakekurssi nousi tammi-joulukuun aikana noin 19 prosenttia. Osakkeen ylin kurssi vuoden 2012 aikana oli 17,25 euroa (1-12/2011: 21,92 e), alin 11,87 euroa (1-12/2011: 10,04 e) ja keskipurssi 14,90 euroa (1-12/2011: 15,28 e). Osakkeita vaihdettiin Nasdaq OMX Helsingissä tammi-joulukuun aikana 96 887 tuhatta kappaletta (1-12/2011: 151 023 tuhatta). Vaihdon arvo oli 1 443,9 milj. euroa (1-12/2011: 2 314,0 milj. e). Lähde: Nasdaq OMX.

Helsingin pörssin lisäksi YIT:n osakkeilla käydään kauppaa myös muilla markkinapaikoilla, kuten Chi-X:ssä, BATS:ssä ja Turquoisessa. Vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla tehdyn vaihdon osuus nousi katsauskaudella hieman edellisvuodesta. YIT Oyj:n osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla tammi-joulukuun aikana 31 183 tuhatta kappaletta (1-12/2011: 36 621 tuhatta), mikä vastaa noin 25 prosenttia osakkeen koko kaupankäyntimäärästä (1-12/2011: 21 %). Vaihtoehtoisista kaupankäyntipaikoista YIT:n osakkeella käytiin kauppaa etenkin Chi-X:ssä. Lähde: Fidessa Fragmentation Index.

Osakekannan markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 1 853,2 milj. euroa (12/2011: 1 550,9 milj. e). Osakekannan markkina-arvo on laskettu ilman yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

YIT:N OSAKE (YTY1V)

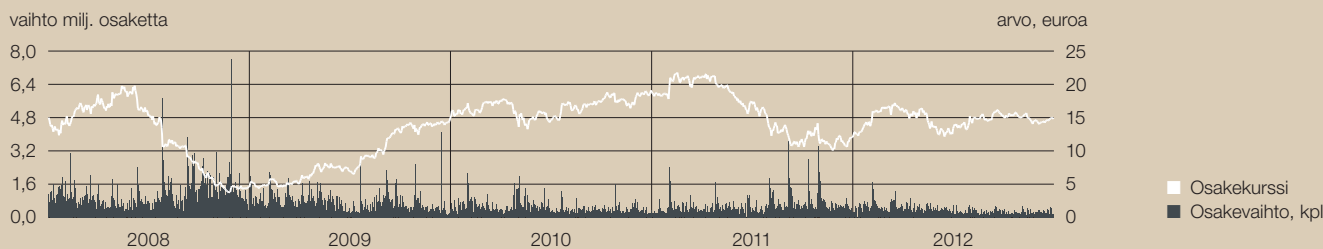
- Listaus: NASDAQ OMX Helsinki
- Listautumispäivämäärä: 4.9.1995
- Kaupankäyntivaluutta: euro
- Toimialaluokka: Suuret yhtiöt
- Kaupankäyntitunnus: YTY1V
- ISIN-koodi: FI0009800643
- Reuters-tunnus: YTY1V.HE
- Bloomberg-tunnus: YTY1V FH

INDEKSIT

YIT:n osake kuului vuonna 2012 muun muassa seuraaviin indekseihin:

- OMX GES Ethical Finland Index
- OMX GES Sustainability Finland Index
- OMX Helsinki
- OMX Helsinki 25
- OMX Helsinki Construction and Materials
- OMX Helsinki Cap
- OMX Helsinki Industrials
- OMX Helsinki Benchmark
- OMX Nordic
- OMX Nordic Large Cap
- VINX Benchmark

OSAKKEEN KURSSIKEHITYS JA VAIHTO NASDAQ OMX HELSINGISSÄ



OSAKKEEN KURSSIKEHITYS VERRATTUNA OMX HELSINKI -INDEKSIIN



Velkarahoitus

RAHOITUSPOLITIikka

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

RAHOITUKSEN RAKENNE JA LÄHTEET

YIT:n rahoitusrakenne on monipuolinen ja likviditeettiasema vahva.

Kassavarat olivat joulukuun 2012 lopussa 175,7 milj. euroa. Tämän lisäksi YIT:llä on käyttämättömiä sitovia rahoitusliimittisopimuksia 280 milj. euroa ja tililiimittisopimuksia 78,7 milj. euroa. Rahoitusliimittisopimuksista 30 milj. euroa on voimassa joulukuuhun 2014 asti, ja 250 milj. euroa joulukuuhun 2015 asti. Sitovissa rahoitusliimittisopimuksissa ei ole velvoitetta ylläpitää taloudellisia tunnuslukuja eli kovenantteja.

Velkaantumisasaste oli joulukuun 2012 lopussa 72,1 prosenttia ja omavaraisuusaste 33,2 prosenttia.

Konsernin vahva rahoitusasema mahdollistaa YIT:n kasvustrategian toteuttamisen sekä sen edellyttämät yrityskaupat ja tontti-investoinnit. Makrotalouden epävarmuustekijöihin on varauduttu hajauttamalla rahoituksen lähteitä ja ylläpitämällä konsernin vahvaa likviditeettiasemaa.

» LISÄTIETOJA HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUKSESSA sivuilla 26–27.

YIT:N VELKASALKKU 31.12.2012

Korollisen velan määrä oli joulukuun lopussa 921,9 milj. euroa ja sen keskimääräinen korko 3,1 prosenttia. Pitkäaikaisten lainojen maturiteettijakauma on tasapainoinen. Vuonna 2013 pitkäaikaisista lainoista eräännyttä yhteensä 106,0 milj. euroa.

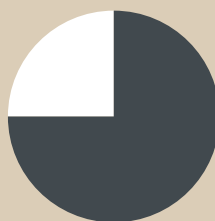
Vuoden 2012 ensimmäisellä neljänneksellä YIT laski liikkeeseen joukkovelkakirjalainaohjelmansa alla institutionaalisille sijoittajille sekä muille valituille sijoittajille suunnatun 50 milj. euron suuruisen joukkovelkakirjalainan. Lisäksi vuoden viimeisellä neljänneksellä YIT solmi 50 milj. euron suuruiset pitkäaikaiset lainasopimukset eläkevakuutusyhtiöiden kanssa.

RAHOITUKSEN LÄHTEET



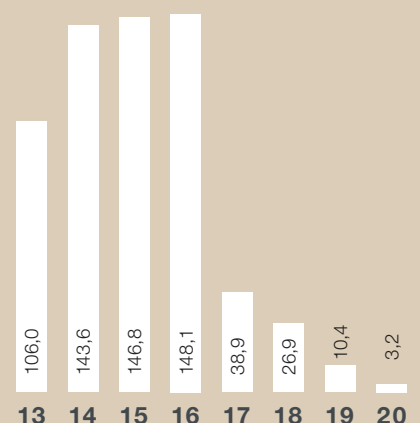
- Joukkovelkakirjalainat ja yritystodistukset 40 %
- Pankit 17 %
- Projektirahoitus, Suomen rakentamispalvelut 28 %
- Vakuutusyhtiöt 15 %

VELKASALKKUN KORKO



- Kiinteä korko 75 % (Keskimääräinen korko 3,3 %)
- Vaihtuva korko 25 % (Keskimääräinen korko 2,3 %)

MATURITEETTIJAKAUMA, MILJ. EUROA



Sijoittajasuhteet

Tehtävät ja tavoite

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

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

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

 YIT-KONSERNIN TIEDONANTOPOLITIIKKA
on julkaistu internet-sivuillamme www.yit.fi/sijoittajat

Toiminta vuonna 2012

Vuoden 2012 aikana tapasimme 990 sijoittajaa ja analyytikkoa. YIT:llä oli 28 roadshow-päivää, joissa yhtiön johto tapasi sijoittajia Euroopassa ja Yhdysvalloissa.

Sijoittajille ja analyytikoille suunnattu pääomamarkkinapäivämme järjestettiin 25.9.2012 Aachenissa, Saksassa. Tilaisuuden tavoitteena oli kertoa YIT:n strategiasta ja toiminnasta. Päivän ohjelma koostui johdon esityksistä (mukaan lukien toimitusjohtaja, talousjohtaja ja toimialajohtajat) sekä vierailusta YIT:n Aachenissa sijaitsevaan tutkimuskeskukseen. Tapahtumassa oli 38 osanottajaa. Osallistujia oli Suomesta, Ruotsista, Saksasta, Itävaltasta, Englannista, Alankomaista, Belgiasta ja Luxemburgista.


Lisäksi järjestettiin analyytikkopäivä Saariselällä maaliskuussa, kohdevierailuja toimitilakohteeseen Helsingissä ja kiinteistötekni-
sten palveluiden valvomoon Käpylässä.

YIT:TÄ SEURAAVAT ANALYYTIKOT

YIT:N TIETOJEN MUKAAN AINAKIN SEURAAVAT PANKKIIRILIIKKEET JULKAISEVAT SIOITUSTUTKIMUSTA YIT:STÄ. NÄMÄ TAHOT SEURAAVAT YIT:TÄ OMASTA ALOITTEESTAAN, EMMEKÄ OLE VASTUUSSA HEIDÄN ANTAMISTAAN LAUSUNNOISTA.

ABG Sundal Collier
Berenberg
Carnegie Investment Bank
Credit Agricole Cheuvreux Nordic
Deutsche Bank
Danske Markets Equities
Evli Bank
FIM
Goldman Sachs International
Handelsbanken Capital Markets

Inderes
Nordea Markets
Pareto Öhman
Pohjola Bank
SEB Eskilda
Swedbank
UBS

 ANALYYTIKOIDEN YHTEYSTIEDOT YIT:n internet-sivuilla osoitteessa www.yit.fi/sijoittajat – Sijoittajasuhteet – YIT:tä seuraavat analyytikot

YIT:n tulosjulkistukset ja yhtiökokous vuonna 2013

YIT:n tilinpäätöstiedote vuodelta 2012 julkistettiin 5.2.2013.

YIT julkistaa lisäksi kolme osavuositilaisuuksia vuonna 2013:

- Osavuositilaisuus tammi-maaliskuulta 26.4.2013
- Osavuositilaisuus tammi-kesäkuulta 26.7.2013
- Osavuositilaisuus tammi-syyskuulta 30.10.2013

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

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään Helsingissä 15.3.2013. Lisätietoa yhtiökokouksesta sivulla 93.

TULOSJULKISTUSTILAISUUDET JA WEBCASTIT

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

JULKAISUJEN JA TIEDOTTEIDEN TILAAMINEN

YIT:n vuosikertomuksia, osavuositilaisuuksia ja muita julkaisuja voi tilata YIT:n internet-sivujen kautta (www.yit.fi/sijoittajat – Raportit ja esitykset), puh. 020 433 2467 tai sähköpostitse InvestorRelations@yit.fi. Tiedotteet voi tilata suoraan sähköpostiin internet-sivujen kautta.

SIOITTAJATIETOA INTERNETISSÄ

YIT:n internet-sivujen Sijoittajat-osio sisältää muun muassa

- taloudelliset raportit, pörssitiedotteet, sijoittajaesitykset ja webcast-lähetykset sekä tiivistettyä videomateriaalia sijoittajatilaisuuksista
- kuukausittain päivittyvät tiedot suurimmista omistajistamme sekä yhtiön ilmoitusvelvolliset sisäpiiriläiset ja heidän omistuksensa
- osakkeen kaupankäyntitiedot
- työkaluja osakkeen analysoimiseksi, muun muassa osakehintahaun, tuottolaskurin, jolla voit laskea YIT- sijoituksesi arvon
- konsensusennusteet tuloksestamme
- englanninkielisen IR-blogin, jossa käsitellään ajankohtaisia sijoittajia kiinnostavia asioita

YHTEYSTIEDOT

YIT OYJ
SIOITTAJASUHTEET
PL 36, 00621 HELSINKI



www.yit.fi/sijoittajat

INVESTORRELATIONS@YIT.FI
FAKSI 020 433 2505

SIOITTAJASUHDEJOHTAJA

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

SIOITTAJASUHDE- PÄÄLLIKKÖ

Milena Hæggström
Puh. 020 433 2598
milena.haeggstrom@yit.fi

SIOITTAJASUHDE- ASiantuntija

Marcus Lindell
Puh. 040 762 5307
marcus.lindell@yit.fi

SIOITTAJATAPAAMISIIN LIITTYVÄT PYYNNÖT

Päivi Mirfakhraei
Puh. 020 433 2257
paivi.mirfakhraei@yit.fi

Hallinnointi

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



LISÄTIETOA VERKOSSA

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



YIT:N VERKKOSIVUILLA www.yit.fi/sijoittajat

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

Toimielimet

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

YHTIÖKOKOUS

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

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

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

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

UUODEN KESKEISET TAPAHTUMAT

- Konsernin johtoryhmään nimitettiin Juha Kostiainen konsernin kaupunkikehittämisestä ja yhteistyösuhteista vastaavaksi johtajaksi 1.11.2012 alkaen.
- Hallitus päätti 13.3.2012 muuttaa nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan nimeksi henkilöstövaiokunnan ja vahvisti sille uuden työjärjestyksen, jonka mukaan valiokunnan tehtävänä on avustaa hallitusta konsernin avainhenkilöiden nimittämiseen ja palkitsemiseen liittyvissä asioissa.

Osakkaiden oikeudet yhtiökokouksessa

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

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

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

Yhtiökokous vuonna 2012

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 13.3.2012 Helsingissä. Yhtiökokoukseen osallistui henkilökohtaisesti tai valtakirjalla 606 (2011: 675) osakkeenomistajaa, jotka edustivat 58 555 324 (52 930 812) osaketta ja ääntä, mikä oli noin 47 prosenttia (42 %) prosenttia yhtiön äänistä. Kokouksessa olivat läsnä hallituksen jäsenet lukuun ottamatta Antti Herliniä ja Eino Halosta, toimitusjohtaja ja tilintarkastaja.



YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET on esitetty tiivistetysti hallituksen toimintakertomuksessa **sivulla 20** ja ne ovat luettavissa kokonaisuudessaan internet-sivuiltamme osoitteessa: www.yit.fi/yhtiokokous



HALLITUS

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

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

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

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

Hallituksen keskeisimmät tehtävät

Hallitus muun muassa:

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

Hallitus vuonna 2012

YIT Oyj:n hallitukseen kuuluivat 1.1.–13. 3. 2012 välisenä aikana puheenjohtajana Henrik Ehrnrooth, varapuheenjohtajana Reino Hanhinen ja jäseninä Kim Gran, Eino Halonen, Antti Herlin, Satu Huber ja Michael Rosenlew.

13.3.2012 järjestetty yhtiökokous valitsi YIT:n hallitukseen puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan lisäksi neljä varsinaista jäsentä. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin uudelleen Henrik Ehrnrooth, varapuheenjohtajaksi valittiin uudelleen Reino Hanhinen ja jäseninä jatkoivat Kim Gran, Antti Herlin, Satu Huber ja Michael Rosenlew.

YIT:N HALLINNOINTI 31.12.2012

YHTIÖKOKOUS 36 064 osakkeenomistajaa 31.12.2012	
HALLITUS Puheenjohtaja, varapuheenjohtaja, 4 jäsentä	TILIN-TARKASTUS KHT-yhteisö
VALIOKUNNAT Tarkastusvaliokunta Henkilöstövaliokunta Työvaliokunta	
TOIMITUSJOHTAJA	
JOHTORYHMÄ Puheenjohtaja (toimitusjohtaja), varapuheenjohtaja, 7 jäsentä	SISÄINEN VALVONTA Johtamisjärjestelmät Sisäinen tarkastus Sisäiset toimintaohjeet
TOIMIALAT Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut Suomen rakentamispalvelut Kansainväliset rakentamispalvelut	

Kaikki hallituksessa toimineet olivat riippumattomia YIT:stä ja sen merkittävimmistä osakkeenomistajista, lukuun ottamatta Henrik Ehrnroothia. Hän ei ole riippumaton YIT:n merkittävästä osakkeenomistajasta, sillä hän 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 vuoden 2012 aikana 12 kertaa, joista 11 kertaa oli sen uudessa kokoonpanossa 13.3. 2012 jälkeen. Jäsenten yhteenlaskettu osallistumisprosentti oli 90. Vuoden aikana pidettiin yksi matkakokous, jonka yhteydessä hallitus tutustui YIT:n asuntorakentamiseen Pietarissa, Venäjällä. Hallitus teki kauden aikana työskentelynsä itsearviointiin, jossa punnittiin mm. työskentelyn tehokkuutta, hallitukselle toimitetun tiedon ja materiaalien laatua, toiminnan painopisteitä ja johdolle asetettuja tavoitteita. Arvioinnin tuloksia käytetään hallituksen työskentelyn kehittämiseen.

Hallituksen työskentelyn painopistealueita vuonna 2012 olivat muun muassa fokusoidun, tasapainoisen ja kannattavan kasvun varmistaminen osana YIT:n strategiatyötä sekä liiketoiminnan suunnittelu, konsernirakenne, riskienhallinta ja konsernin käyttöpääoma sekä rahoitusasema. Hallituksen sihteerinä oli talousjohtaja Timo Lehtinen.

» HALLITUKSEN JÄSENTEN ESITTELY sivulla 18 sekä vuosikertomuksen sivuilla 52–53.

Ehdotus hallituksen kokoonpanosta vuonna 2013

Hallitus ehdottaa henkilöstövaliokunnan suosituksesta, että yhtiön hallitukseen valitaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan lisäksi viisi jäsentä. Hallitus ehdottaa valiokunnan suosituksesta, että hallituksen puheenjohtajaksi valitaan Henrik Ehrnrooth ja varapuheenjohtajaksi Reino Hanhinen ja jäseniksi Kim Gran, Satu Huber, Erkki Järvinen, Ari Lehtoranta ja Michael Rosenlew. Ehdotetut henkilöt ovat yhtiön hallituksen jäseniä lukuun ottamatta Ari Lehtorantaa ja Erkki Järvistä. Ari Lehtoranta (s. 1963, DI) on KONE Oyj:n Keski- ja Pohjois-Euro-

YIT OYJ:N HALLITUS 31.12.2012

Henrik Ehrnrooth (puheenjohtaja)
Reino Hanhinen (varapuheenjohtaja)

Kim Gran
Antti Herlin
Satu Huber
Michael Rosenlew

TARKASTUSVALIOKUNTA

Michael Rosenlew (pj.)
Reino Hanhinen
Satu Huber

HENKILÖSTÖVALIOKUNTA

Henrik Ehrnrooth (pj.)
Reino Hanhinen
Antti Herlin

TYÖVALIOKUNTA

Henrik Ehrnrooth (pj.)
Reino Hanhinen
Michael Rosenlew

pan aluejohtaja, asiakkuusjohtaja ja johtokunnan jäsen. Erkki Järvinen (s. 1960, KTM) on Tikkurilan toimitusjohtaja ja johtoryhmän puheenjohtaja.

HALLITUKSEN VALIOKUNNAT

Hallituksellamme on kolme valiokuntaa: tarkastusvaliokunta, henkilöstövaliokunta sekä työvaliokunta. Hallitus päätti järjestäytymiskokouksessaan 13.3.2012 muuttaa nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan nimeksi henkilöstövaliokunnan.

Hallitus valitsee valiokuntien jäsenet ja puheenjohtajat keskuudestaan vuosittaisessa järjestäytymiskokouksessaan. Valiokunnilla on kirjalliset työjärjestyksensä, jotka hallitus vahvistaa. Valiokunnat raportoivat hallitukselle käsittelemistään asioista ja niiden vaatimista toimenpiteistä säännöllisesti aina valiokunnan kokousta seuraavassa hallituksen kokouksessa.

Tarkastusvaliokunta

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

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

Tarkastusvaliokunta vuonna 2012

Tarkastusvaliokuntaan kuuluivat 1.1.–13.3.2012 puheenjohtajana Michael Rosenlew ja jäseninä Eino Halonen ja Satu Huber. Järjestäytymiskokouksessaan 13.3.2012 hallitus valitsi keskuudestaan tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi Michael Rosenlewin ja jäseniksi Reino Hanhisen ja Satu Huberin.

Tarkastusvaliokunta kokoontui vuoden 2012 aikana 4 kertaa, joista 3 kertaa oli valiokunnan uudessa kokoonpanossa 13.3.2012 jälkeen. Jäsenten yhteenlaskettu osallistumisprosentti oli 92. Valiokunnan sihteerinä toimi talousjohtaja Timo Lehtinen, ja valiokunnan kokouksiin osallistui myös toimitusjohtaja Juhani Pitkääkoski sekä sisäisen tarkastuksen johtaja Ari Ladvelin. Osaan kokouksista osallistui myös tilintarkastaja Heikki Lassila (PricewaterhouseCoopers Oy) sekä kokouksissa kulloinkin käsiteltyjen asioiden perusteella yhtiön johtoa.

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

Henkilöstövaliokunta

Hallitus päätti muuttaa nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan nimen henkilöstövaliokunnaksi 13.3.2012 ja vahvisti sille uuden työjärjestyksen.

Henkilöstövaliokunnan tehtävänä on avustaa hallitusta konsernin avainhenkilöiden nimeämiseen ja palkitsemiseen liittyvissä asioissa. Henkilöstövaliokunta muun muassa valmistelee ehdotukset konsernin yrityskulttuurin ja henkilöstöpolitiikan kehittämiseksi, palkkaus- ja kannustinjärjestelmistä sekä tulospalkkiosäännöistä ja johdon tulospalkkioista. Lisäksi valiokunnan valmisteltavaksi kuuluvat kykyjen tunnistaminen, avainhenkilöstön kehittäminen sekä johdon seuraaja-suunnittelu.

Valiokunta kokoontuu tarvittaessa ja puheenjohtajan kutsusta. Siihen kuuluu 3–5 jäsentä, jotka tuntevat liiketoiminnan ja toimialojemme lisäksi henkilöstö- ja palkitsemisasiotamme. Henkilöstövaliokunnan jäsenten on oltava riippumattomia yhtiöstä siten kuin Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodissa edellytetään. Valiokunnan sihteerinä toimii konsernin henkilöstöjohtaja.

Henkilöstövaliokunta vuonna 2012

YIT Oyj:n hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan kuuluivat 1.1.–13.3.2012 puheenjohtajana Henrik Ehrnrooth ja jäseninä Eino Halonen, Reino Hanhinen ja Antti Herlin. Hallitus päätti muuttaa nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan nimen henkilöstövaliokunnaksi 13.3.2012 ja vahvisti sille uuden työjärjestyksen. Järjestäytymiskokouksessaan 13.3.2012 hallitus valitsi keskuudestaan henkilöstövaliokunnan puheenjohtajaksi Henrik Ehrnroothin ja jäseniksi Reino Hanhisen ja Antti Herlinin.

Valiokunta kokoontui vuoden 2012 aikana yhteensä 6 kertaa, josta 2 kertaa ennen 13.3.2012 nimitys- ja palkitsemisvaliokuntana ja 4 kertaa 13.3.2012 jälkeen henkilöstövaliokuntana. Jäsenten yhteenlaskettu osallistumisprosentti oli 85. Valiokunnan sihteerinä toimi henkilöstöjohtaja Pii Raulo.

Henkilöstövaliokunnan vuoden 2012 päätehtävinä oli asettaa tavoitteet ja tulospalkkiosäännöt monivuotiselle kannustinjärjestelmälle sekä avainhenkilöiden tunnistaminen.

Työvaliokunta

Työvaliokunta avustaa hallitusta YIT:n liiketoiminnan kehittämiseen liittyvissä asioissa. Työvaliokunnan tehtäviin kuuluu käsitellä liiketoiminnan kehittämiseen liittyviä asioita ja valmistella ehdotuksia YIT:n

hallitukselle. Työvaliokunnalle vahvistetun työjärjestyksen mukaisesti valiokunta käsittelee muun muassa konsernin strategiaan, toimialarakenteeseen, liiketoiminnan organisointiin sekä merkittäviin investointeihin liittyviä asioita.

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

Työvaliokunta vuonna 2012

Työvaliokuntaan kuuluivat 1.1.-13.3.2012 hallituksen puheenjohtaja Henrik Ehrnrooth ja varapuheenjohtaja Reino Hanhinen sekä hallituksen keskuudestaan valitsemana jäsenenä Michael Rosenlew. Järjestäytymiskokouksessaan 13.3.2012 hallitus piti valiokunnan kokoonpanon muuttumattomana.

Työvaliokunta kokoontui vuoden 2012 aikana 9 kertaa. Jäsenten yhteenlaskettu osallistumisprosentti oli 93. Valiokunnan sihteerinä toimi toimitusjohtaja Juhani Pitkääkoski. Osaan kokouksista osallistui kulloinkin käsiteltyjen asioiden perusteella yhtiön johtoa.

Työvaliokunnan päätehtäviä vuonna 2012 olivat Pohjois-Euroopan Kiinteistötekniset palvelut -toimialan toiminnan tehostamisohjelman kehittäminen ja toteuttamisen varmistaminen sekä kilpailuympäristön arviointi.

HALLITUKSEN JÄSENTEN OSALLISTUMINEN KOKOUKSIIN 1.1.-31.12.2012

	Hallitus	Tarkastusvaliokunta	Henkilöstövaliokunta*	Työvaliokunta
Henrik Ehrnrooth	12/12		6/6	9/9
Kim Gran	9/12			
Reino Hanhinen	12/12	3/3	6/6	8/9
Antti Herlin	9/12		5/6	
Satu Huber	12/12	4/4		
Michael Rosenlew	12/12	4/4		8/9
Eino Halonen**	0/1	0/1	0/2	
Keskimääräinen osallistumisprosentti	90 %	92 %	85 %	93 %

* Hallitus päätti järjestäytymiskokouksessaan 13.3.2012 muuttaa nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan nimeksi henkilöstövaliokunnan.

** Eino Halonen oli hallituksen, tarkastusvaliokunnan ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen 13.3.2012 asti. Hallitus kokoontui ennen uuden hallituksen nimeämistä vuonna 2012 kerran, tarkastusvaliokunta kerran ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunta kahdesti.

TOIMITUSJOHTAJA

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

JOHTORYHMÄ

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

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

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

Johtoryhmä vuonna 2012

YIT Oyj:n toimitusjohtajana jatkoi Juhani Pitkääkoski. Konsernin johtoryhmään nimitettiin uutena jäsenenä Juha Kostiainen konsernin kaupunkikehittämisestä ja yhteistyösuhteista vastaavaksi johtajaksi 1.11.2012 alkaen. Johtoryhmän kokoonpano säilyi muuten ennallaan ja oli seuraava:

- Juhani Pitkääkoski, puheenjohtaja, YIT Oyj:n toimitusjohtaja
- Kari Kauniskangas, varapuheenjohtaja, YIT Oyj:n varatoimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen, Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialan johtaja
- Tero Kiviniemi, Suomen rakentamispalvelut -toimialan johtaja
- Juha Kostiainen, kaupunkikehittämisestä ja yhteistyösuhteista vastaava johtaja (1.11.2012 alkaen)
- Timo Lehtinen, YIT Oyj:n talousjohtaja
- Matti Malmberg, Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut -toimialan johtaja
- Pii Raulo, YIT Oyj:n henkilöstöjohtaja
- Karl-Walter Schuster, Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut -toimialan johtaja
- Sakari Toikkanen, johtoryhmän sihteeri, YIT Oyj:n liiketoiminnan kehitysjohtaja



JÄSENTEN TARKEMPI ESITTELY vuosikertomuksen sivuilla 54-55.

Johtoryhmä kokoontui vuoden aikana 12 kertaa. Sen keskeisiä painopisteitä olivat kannattavan kasvun strategian edistäminen, yhteisten kehitysohjelmien valmistelu ja seuranta sekä työturvallisuuden ja konsernin eettisten periaatteiden kehittäminen.

SISÄINEN TARKASTUS

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

Sisäinen tarkastus vuonna 2012

Sisäisen tarkastuksen painopistealueita olivat Pohjois-Euroopan Kiinteistötekniset palvelut -toimialan hinnoittelu ja IT-projektit. Sisäinen tarkastus kävi lisäksi läpi mm. euro-riskejä, Kansainvälisten rakentamispalveluiden ostotoimintaa, teki yrityskauppojen jälkiseurantaa ja toteutti useita yritysturvallisuuteen liittyviä selvityksiä.

TILINTARKASTUS

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

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

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

Tilintarkastus vuonna 2012

Vuoden 2012 varsinainen yhtiökokous valitsi KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n tarkastamaan vuoden 2012 hallintoa ja tilejä. Päävastuullinen tilintarkastaja on Heikki Lassila, KHT, joka on toiminut yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana vuodesta 2008 alkaen.

TILINTARKASTAJIEN PALKKIOT

Milj. euroa	2012	2011
Tilintarkastus	0,9	1,2
Todistukset ja lausunnot	0,0	0,0
Veroneuvonta	0,4	0,3
Muut palkkiot	0,3	0,1
Yhteensä	1,6	1,7

SISÄPIIRIHALLINTO

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

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

Lisäksi YIT:llä on pysyviä yrityskohtaisia sisäpiiriläisiä, ja silloin kun jonkin hanke on meneillään erikseen nimettyjä hankekohtaisia sisäpiiriläisiä, joiden omistustiedot eivät ole julkisia. YIT:n yrityskohtaiseen sisäpiiriin kuuluvat sellaiset henkilöt, jotka asemansa tai tehtävänsä puolesta saavat säännöllisesti sisäpiirintietoa tai jotka yhtiö on määritellyt yrityskohtaisesti sisäpiiriläisiksi. Heitä ovat mm. hallituksen erikseen nimeämät konsernipalveluiden johto- ja avainhenkilöt, toimitusjohtajan sihteeri, talousjohtajan sihteeri, toimialojen johtoryhmien ja hallitusten jäsenet ja sihteerit sekä toimialajohtajien sihteerit ja talousjohtajat. Yhteensä konsernin pysyvien sisäpiiriläisten määrä oli vuoden 2012 lopussa 77 henkilöä. Ylläpidämme rekisteriä ilmoitusvelvollisista sisäpiiriläisistämme Euroclear Finland Oy:n järjestelmässä, jossa arvopapereita koskevat omistustiedot saadaan suoraan arvosuusjärjestelmästä.

 AJANTASAISET SISÄPIIRILÄISTEN OMISTUS- JA KAUPANKÄYNTITIEDOT internet-sivuillamme www.yit.fi
sijoittajat – Omistajat – Sisäpiiriläisten osakeomistus

Toimintaperiaatteet ja valvontajärjestelmät

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

EETTINEN OHJEISTO JA VÄÄRINKÄYTÖKSISTÄ RAPORTOIMINEN

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

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

Vuonna 2012 ei tullut esiin tilanteita, joissa YIT:n työntekijä olisi todettu syylliseksi korruptioon tai muihin väärinkäytöksiin. Muutama tapauksessa tutkinta oli vielä vuoden lopussa kesken. Päätimme yhteistyön väärinkäytösepäilyjen vuoksi muutaman pienen alihankkijan osalta.

TOIMINTAAMME OHJAAVAT

KESKEINEN ULKOINEN SÄÄNTELY

- Osakeyhtiölaki
- NASDAQ OMX Helsingin säännöt
- Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodi

KESKEISET SISÄISET SÄÄNNÖT

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

TALOUDELLISEEN RAPORTOINTIPROSESSIIN LIITTYVÄ SISÄINEN VALVONTA JA RISKIENHALLINTA

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

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

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

Vuonna 2012

Vuonna 2012 SAP-toiminnanohjausjärjestelmän käyttöä laajennettiin edelleen Ruotsissa ja Norjassa. Venäjän yhtiöissä jatkettiin paikallisten laskentaperiaatteiden harmonisointia, ja Baltiassa ja keskeisessä Itä-Euroopassa edettiin yhteisen taloushallinnon järjestelmän käyttöönotossa kaikissa maissa. Konsernilaskennan konsolidointityökalu otettiin käyttöön, minkä jälkeen johdon ja ulkoisen laskennan prosessi ja järjestelmä on yhtenäinen. Vuonna 2012 tunnistettujen raportointiriskien osalta määriteltiin erikseen toimenpiteet ja vastuut niiden hallitsemiseksi. Pääomien ja kassavirran ennustettavuutta on parannettu IT-järjestelmiä kehittämällä. Laskentaresursseihin kiinnitettiin aiempaa enemmän huomioita ja tavoitteena oli mm. aktiivisempi tehtäväkierto, raportointiin käytettävissä olevan ajan tarkempi allokointi ja prosessien automatisointi.



TALOUDELLISEEN RAPORTOINTIPROSESSIIN LIITTYVÄT
SISÄISEN VALVONNAN JA RISKIENHALLINNAN
JÄRJESTELMÄT on kuvattu laajemmin Selvityksessä YIT Oyj:n
hallinto- ja ohjausjärjestelmästä osoitteessa
www.yit.fi/sijoittajat – Corporate Governance

YIT Oyj:n palkka- ja palkkioselvitys 2012

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

PALKITSEMISEN PÄÄTÖKSENTEKOJÄRJESTYS

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

Hallituksen henkilöstövaliokunta valmistelee hallituksen jäsenten ja konsernin avainhenkilöiden nimitys- ja palkitsemisasiota sekä konsernin henkilöstöpolitiikkaa. Valiokunta mm. valmistelee ehdotuk-

set hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja muiden konsernin avainhenkilöiden valinnasta, heidän palkitsemisestaan ja muista työsuhteen ehtoista. Sen valmisteltavaksi kuuluvat myös konsernin tulospalkkiosäännöt ja muu palkitsemispolitiikka.

HALLITUKSEN PALKITSEMINEN

Vuoden 2012 varsinainen yhtiökokous päätti, että vuonna 2012 hallitukselle maksetaan palkkiota seuraavasti:

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

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

Ehdotus vuoden 2013 palkkioiksi

Hallitus ehdottaa nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan suosituksesta, että hallitukselle maksettavat palkkiot pidetään ennallaan.

Osakeohjelmat

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

JOHDON PALKITSEMINEN

Konsernin johtoryhmän palkitseminen koostuu

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

Tulospalkkiot

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

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

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

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

Osakepohjainen kannustinjärjestelmä

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

Järjestelmässä on kolme ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2010, 2011 ja 2012. Osakkeita jaetaan vuosina 2011, 2012 ja 2013 edellisen vuoden tuloksen perusteella. Vuosittain voidaan jakaa

TOIMITUSJOHTAJAN JA JOHTORYHMÄN JÄSENTEN PALKITSEMINEN VUONNA 2012, EUROA

	Kiinteä palkka	Luontoisedut	Tulospalkkio	Kannustinjärjestelmä	Yhteensä 2012	Yhteensä 2011
Toimitusjohtaja	538 912	12 200	81 423	117 740	750 276	903 408
Muu johtoryhmä yhteensä	1 667 352	98 790	269 852	430 535	2 466 529	2 746 690

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

HALLITUKSEN PALKITSEMINEN, EUROA

	Hallituspalkkio	Kokouspalkkio hallituksen kokouksista	Tarkastusvaliokunnan kokouspalkkio	Henkilöstövaliokunnan** kokouspalkkio	Työvaliokunnan kokouspalkkio	Yhteensä 2012	Yhteensä 2011
Henrik Ehrnrooth	79 200	6 600		3 300	4 950	94 050	87 200
Eino Halonen*	11 700					11 700	56 450
Reino Hanhinen	60 000	6 600	1 650	3 300	4 400	75 950	68 850
Antti Herlin	46 800	4 950		2 750		54 500	53 750
Kim Gran	46 800	4 950				51 750	49 950
Satu Huber	46 800	6 600	2 200			55 600	53 250
Michael Rosenlew	46 800	6 600	2 200		4 400	60 000	45 850
Hallitus yht.	338 100	36 300	6 050	9 350	13 750	403 550	425 050

* Eino Halonen oli hallituksen, tarkastusvaliokunnan ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen 13.3.2012 asti.

**Valiokunnan nimi oli 13.3.2012 saakka nimitys- ja palkitsemisvaliokunta.

yhteensä enintään noin 700 000 osaketta, joista enintään 20 000 osaketta yhtiön toimitusjohtajalle.

Lisäksi osakepalkkioiden antamisesta johtuvat verot ja veronluonteiset maksut katetaan rahabonuksella. Kannustinjärjestelmän piiriin kuuluvilla henkilöillä on velvollisuus olla luovuttamatta osakkeita sitouttamisjakson aikana, joka vuoden 2010 tuloksen perusteella jaettujen osakkeiden kohdalla on kaksi vuotta niiden saamisesta ja vuoden 2011 ja 2012 tuloksen perusteella jaettavien osakkeiden kohdalla kolme vuotta niiden saamisesta. Mikäli henkilön työ- tai toimisuhte konserniin päättyy sitouttamisjakson aikana, on hänen palautettava palkkiona annetut osakkeet yhtiölle vastikkeetta. Hallituksella on kaikissa tilanteissa palkkioiden kohtuullistamismahdollisuus. Yhtiön hallitus päättää ansaintajakson ansaintakriteerit ja palkitsemisjärjestelmän piiriin kuuluvat henkilöt vuosittain.

Vuonna 2011 osakepalkkioiden ansaintakriteereinä olivat sijoitetun pääoman tuotto ja liikevaihdon kasvu. YIT Oyj:n hallitus vahvisti 26.4.2012 YIT:n johdon osakepohjaisen kannustinjärjestelmän vuoden 2011 ansaintajakson palkkiot, joiden osakeosuudet on luovutettu suunnattuna, maksuttomana osakeantina. Osakkeita luovutettiin kaikkiaan 130 976 kappaletta 250 avainhenkilölle. Sen kustannusvaikutus oli tammi-joulukuussa noin 5,1 milj. euroa (1–12/2011: 3,4 milj. €).

Vuonna 2012 osakepalkkioiden ansaintakriteereinä olivat sijoitetun pääoman tuotto ja liikevaihdon kasvu. Vuoden 2012 loppuun mennessä 18 139 osaketta oli palautunut YIT:lle.

Eläke, eläkeikä ja irtisanomiskorvaus

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen toimitusjohtajan mukainen eläkeikä on 62 vuotta. Lisäksi yhdellä konsernin johtoryhmän jäsenistä sopimuksen mukainen vanhuuseläkeikä on 62 vuotta. Muilta osin johtoryhmän jäsenten eläkeikä on lakisääteinen. Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen sopimusten mukaan eläke on 60 prosenttia Suomen eläkelakien mukaan lasketusta eläkepalkasta. Sopimusten mukainen irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli yhtiö irtisanoo

sopimuksen, toimitusjohtajalle ja toimitusjohtajan sijaiselle maksetaan lisäksi 12 kuukauden palkkaa vastaava erillinen korvaus.

Toimitusjohtajan ja johtoryhmän palkitseminen vuonna 2012

Rahapalkan lisäksi toimitusjohtaja Juhani Pitkäkosken etuihin vuonna 2012 kuului työsuhdeauto ja ateriatu. Vuonna 2012 toimitusjohtajan kiinteä palkka ja luontoisedut kasvoivat yhteensä 3 prosenttia. Vuonna 2012 maksettu tulospalkkio vastasi noin 2,5 kuukauden säännöllistä kuukausiansiota. Maksettu tulospalkkio on sidoksissa konsernin taloudelliseen tulokseen ja hallituksen asettamiin henkilökohtaisiin avaintuloksiin.

Toimitusjohtajalle maksettiin vuonna 2012 tulospalkkiota yhteensä 81 423 euroa. Tästä 19 989 euroa maksettiin vuoden 2011 tuloksen perusteella ja 61 434 euroa vuoden 2012 perusteella. Muulle johtoryhmälle maksettiin vuonna 2012 tulospalkkiota yhteensä 269 852 euroa. Tästä 135 873 euroa maksettiin vuoden 2011 tuloksen perusteella ja 133 979 euroa vuoden 2012 perusteella.

Vuonna 2012 toimitusjohtajalle jaettiin osakepohjaisen kannustinjärjestelmän myötä vuoden 2011 tuloksen perusteella 4 060 osaketta. Osakkeiden ja niihin liittyvän rahabonuksen yhteenlaskettu arvo oli 117 740 euroa. Muulle johtoryhmälle jaettiin yhteensä 15 092 osaketta ja näiden osakkeiden ja niihin liittyvän rahabonuksen yhteenlaskettu arvo oli 430 535 euroa.



HALLITUKSEN, TOIMITUSJOHTAJAN JA KONSERNIN JOHTORYHMÄN OSAKE-OMISTUS 31.12.2012 on avattu **sivuilla 84**.



AJANTASAISET OMISTUSTIEDOT HENKILÖITTÄIN internet-sivuillemme **www.yit.fi/sijoittajat – Omistajat – Sisäpiiriläisten osakeomistus**

Riskienhallinta

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

Prosessi

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

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

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

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

Organisointi

Hallitus hyväksyy riskienhallintapolitiikan ja sen tavoitteet sekä ohjaa ja valvoo riskienhallinnan suunnittelua ja toteutusta. Hallituksen työvaliokunta käsittelee muun muassa konsernin strategiaan, toimialarakenteeseen, liiketoiminnan organisointiin sekä merkittäviin investointeihin liittyviä asioita. Tarkastusvaliokunta avustaa hallitusta YIT-konsernin raportointi- ja laskentaprosessien valvonnassa mukaan lukien sisäinen valvonta, riskienhallinta, sisäinen tarkastus sekä tilintarkastuksen valvonta ja ohjaus. Henkilöstövaliokunnassa käsitellään henkilöstön palkitsemisjärjestelmiin ja seuraajasuunnitteluun liittyviä kysymyksiä.

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

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

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

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

Merkittävimmät riskit

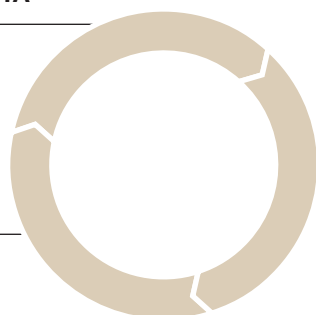
YIT luokittelee riskeiksi tekijät, jotka toteutuessaan vaarantaisivat konsernin strategisten ja taloudellisten tavoitteiden saavuttamisen. Riskit on jaettu strategisiin, operatiivisiin, taloudellisiin ja tapahtumariskeihin. Riskitekijöiden tunnistamisessa ja hallinnassa on huomioitu liiketoiminnan ja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

TOTEUTUNEIDEN RISKIEN HALLINTA

- Vakuutusohjelmat
- Kriisinhallinta: toteutuneiden riskien vaikutusten minimoiminen

SUOJAAMINEN

- Riskienhallinnan arviointi
- Laatujärjestelmät
- Sisäinen valvonta



ENNAKOINTI

- Riskien kartoittaminen
- Riskien todennäköisyyden ja vaikutuksen/merkittävyyden arviointi
- Korjaavat toimenpiteet

Riskienhallinnan painopisteet 2012

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

Hallituksen työvaliokunnan päätehtäviä vuonna 2012 olivat kilpailuympäristön arviointi, Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialan kannattavuuden parantamishojelman kehittäminen ja toteuttamisen varmistaminen, Kansainvälisten rakentamispalveluiden pääomatehokkuuden kehittäminen sekä hankintatoimen konsernitason tavoitteiden asettaminen.

MARKKINATILANNE

Markkinoiden epävarmuus jatkui vuonna 2012. Tehostimme vuoden aikana markkina- ja kilpailutilanteen säännöllistä seuranta.

Laadimme jo vuonna 2011 erilaisia markkinaskenaarioita varten omat toimenpidesuunnitelmansa, jotka sisältävät myynnin aktivointitoimia, kustannusrakenteen muokkaamista, hankintasopimusten uusimista sekä maksuehtojen parantamista.

Asuntoluottojen ja kiinteistörahituksen saatavuudessa tapahtuvat muutokset ovat keskeisiä asuntojen ja toimitilojen kysyntään liittyviä riskejä.

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

INVESTOINNIT

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

Kiinteistötekniisissä palveluissa yritysinvestointeja tehtiin edellisvuotta vähemmän, sillä keskityimme oman toimintamme tehostamiseen. Riskienhallinta painottui kiinteistötekniisissä palveluissa toiminnan tehokkuuden parantamiseen sekä kustannusrakenteen muokkaamiseen, joilla tuetaan kannattavuutta haasteellisessa markkinatilanteessa.

YIT täydensi aktiivisesti tonttivarantoaan hankkimalla tontteja sekä solmimalla tonttien esisopimuksia varmistaakseen hyvät mahdollisuudet asuntoaloituksille myös jatkossa. Tontteihin ei tehty alaskirjauksia vuoden 2012 aikana. YIT tarkastaa

tonttiansa arvon IFRS-tilinpäätöskäytännön vaatimalla tavalla. Tonttivaranto arvostetaan hankintamenuun, ja tontin arvoa pienennetään, mikäli arvioidaan, että tontille rakennettava kohde myydään tontin hinnan ja rakennuskustannusten summaa alhaisempaan hintaan.

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

PROJEKTINHALLINTA

Infrapalvelujen ja suurten toimitilahankkeiden lisääntyessä yksittäisten projektien hallinnan merkitys korostui.

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

Yhtiön Pietarissa rakentamista asunnoista löytyi syyskuussa 2011 normit ylittäviä ammoniakkipitoisuuksia, joiden syynä oli toimittajan betonissa käyttämä lisäaine. Toimenpiteet ongelman hallitsemiseksi ovat käynnissä ja tilanne on hallinnassa. YIT teki vuoden 2011 kolmannella neljänneksellä 10,0 milj. euron varauksen ongelmasta aiheutuvien kulujen kattamiseksi. Ongelmasta aiheutuneet kulut ovat osoittautuneet pienemmiksi kuin mitä arvioimme syksyllä 2011. Tämän johdosta yhtiö purki tehdystä varauksesta 7,0 milj. euroa vuoden 2012 kolmannella neljänneksellä. Toteutuneet kustannukset olivat vuoden 2012 loppuun mennessä 2,6 miljoonaa euroa. Yhtiö on saanut korvauksen vakuutusyhtiöltään. Korvaus kattaa huoneistojen korjaukset ja tutkimukset. Olemme myös ottaneet käyttöön entistä tiukemmat hankintaohjeet. Betonitoimittajilta edellytetään muun muassa tiukempia kontrollitoimenpiteitä ja toimitusvastuuta.

Strategiset riskit

TOIMINTAYMPÄRISTÖN MUUTOKSET

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

YIT on kehittänyt konsernin liiketoimintarakennetta tasapainoiseksi ja talouden heilahteluita sietäväksi. Vakaasti kehittyvää huolto- ja kunnossapito liiketoimintaa on kasvatettu. Toimintaa on laajennettu maantieteellisesti, jolloin talouden muutokset vaikuttavat eri aikaan eri markkina-alueilla. Liiketoimintamallia on myös kehitetty siten, että rakentamispalvelut pystyvät toimimaan itsenäisesti.

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



MARKKINANÄKYMISTÄ ON KERROTTU hallituksen toimintakertomuksessa sivuilla 35–36.

YRITYSKAUPPOJEN TOTEUTTAMINEN

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

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

PÄÄOMAN HALLINTA

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

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

Operatiiviset riskit

TONTTIHANKINNAT

Omaperustaisissa asunto- ja toimitilahankkeissa YIT vastaa hankkeiden koko toteutuksesta tonttien hankinnasta ja kehittämisestä alkaen. Tontteja hankitaan toimintamaissa, joissa YIT toimii rakentajana

– Suomessa, Venäjällä, Baltian maissa sekä Tšekissä ja Slovakiassa – sekä yksityiseltä että julkiselta sektorilta.

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

MYYNTIRISKI

Omaperusteisissa asuntohankkeissa YIT vastaa asuntojen myymisestä ja omaperusteisissa toimitilahankkeissa kohteiden vuokraamisesta ja myymisestä. Konsernin tilauskanta sisältää siten myynti- ja hintariskillistä tuotantoa. Pääasiassa tilauskannan myyntiriski syntyy rakenteilla olevista ja valmiista asunnoista, joita ei ole vielä myyty.

YIT hallitsee myyntiriskiä sopeuttamalla asuntoaloitustensa määrän arvioitua asuntokysyntään ja myymättömien asuntojen lukumäärään. Suunnittelunohjauksella varmistetaan, että asuntojen huonejako ja muut ominaisuudet vastaavat markkinakysyntää. Toimitilahankkeissa hankitaan normaalisti keskeiset vuokralaiset ja/tai sijoittaja ennen hankkeen aloittamista. Lisäksi varaudutaan tekemään uusia sopimusjärjestelyjä hankkeiden rahoituksen turvaamiseksi.

URAKKATARJOUKSET JA PALVELUSOPIMUKSET

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

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

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

PROJEKTINHALLINTA

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

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

HENKILÖSTÖ

Suuri osa YIT:n liiketoiminnasta on henkilötyövaltaista, joten organisaation kasvun edellytys on osaavan henkilöstön saatavuus ja sitoutuneisuus.

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

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

Taloudelliset riskit

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

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

Liiketoimintayksiköt hallitsevat likviditeettiriskiä puolivuositaisella kassavirtasuunnittelulla sekä kuukausittaisilla kassavirtaennusteilla. Ne vastaavat myös myyntisaamiin liittyvien riskien hallinnasta.

» RAHOITUSRISKEISTÄ ON KERROTTU tilinpäätöksen liitetiedoissa **sivulla 70–73**.

» TALOUDELLISEEN RAPORTOINTIPROSESSIIN LIITTYVIEN SISÄISEN VALVONNAN JA RISKIENHALLINNAN JÄRJESTELMIEN PÄÄPIIRTEISTÄ on kerrottu **sivulla 12**.

Tapahtumariskit

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

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

RISKIKARTTA

RISKIT	HALLINTAKEINOT
Strategiset riskit	
Toimintaympäristön muutokset	<ul style="list-style-type: none"> Tasapainoinen liiketoimintarakenne Ennakointi-, seuranta- ja analysointiprosessit sekä reagoitiherkkyys
Yrityskaupat	<ul style="list-style-type: none"> Valintakriteerit, integraatio-ohjelmat, hallinnointijärjestelmien kehittäminen Sopimusehdot
Pääoman hallinta	<ul style="list-style-type: none"> Tasapainoinen liiketoimintarakenne Investointien määrä, hankkeiden aloitusmäärät
Operatiiviset riskit	
Tonttihankinnat	<ul style="list-style-type: none"> Tonttia koskevien ehtojen ja mahdollisuuksien analysointi Sopimusehdot
Myyntiriski	<ul style="list-style-type: none"> Aloitusten sopeuttaminen myyntivauhtiin Suunnittelunohjaus Sopimusjärjestelyt
Urakkatarjoukset ja palvelusopimukset	<ul style="list-style-type: none"> Tarjous- ja riskianalyysit Sopimusosaaminen
Projektinhallinta	<ul style="list-style-type: none"> Henkilöstön osaaminen ja laatu-järjestelmät Säännöllinen auditointi Valmiusasteen ja kannattavuuden jatkuva valvonta ja ohjaus
Henkilöstö	<ul style="list-style-type: none"> Kulttuuri, työilmapiiri, työtehtävät, koulutus- ja urasuunnittelu Eettiset ohjeet
Taloudelliset riskit	
<ul style="list-style-type: none"> Rahoituksen riittävyys Valuuttakurssi- ja korkoriskit Luotto- ja vastapuoliriskit Raportointiprosessiin liittyvät riskit 	<ul style="list-style-type: none"> Laskenta- ja rahoituspolitiikat Sisäinen ja ulkoinen tarkastus Monipuoliset rahoituslähteet ja tasapainoinen maturiteettijakauma Jatkuva kassavirran suunnittelu ja ennustaminen
Tapahtumariskit	
Henkilö- tai tietoturvaan liittyvät onnettomuudet tai omaisuudelle sattuvat esinevahingot	<ul style="list-style-type: none"> Turvallisuuspolitiikka Vakuutuspolitiikka ja -suunnitelmat

Hallituksen toimintakertomus 1.1.–31.12.2012

Konsernin esittely

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

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

LIIKETOIMINNAN ORGANISOINTI

YIT-konsernin liiketoiminta on jaettu päätoimialoihin, jotka ovat Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut, Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut, Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut. Toimialarakenne pysyi vuonna 2012 muuttumattomana.

Hallinto ja johto

YIT Oyj:n ja YIT-konsernin hallinnoinnissa noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä, yhtiön yhtiöjärjestystä sekä suomalaisten pörssi-yhtiöiden toimintaa sääntelevien ja valvovien yhteisöjen sääntöjä ja määräyksiä. YIT Oyj noudattaa myös pörssi-yhtiöiden toimintaa sääntelevien ja valvovien yhteisöjen sääntöjä ja määräyksiä. YIT Oyj noudattaa myös kokonaisuudessaan Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n kesäkuussa 2010 antamaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia, joka tuli voimaan 1.10.2010. Koodi on julkisesti saatavilla internetissä osoitteessa www.cgfinland.fi.

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

SELVITYS HALLINNOINTI- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ

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

YHTIÖKOKOUS

Yhtiökokous on yhtiön ylin päättävä elin ja sen tehtävät määräytyvät yhtiöjärjestyksen ja osakeyhtiölain mukaan. Yhtiökokous päättää tilinpäätöksen vahvistamisesta, voitonjaosta, vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle, hallituksen jäsenten, hallituksen puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan sekä tilintarkastajan valitsemisesta ja näiden palkkioista sekä muista osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksen päätöstä edellyttävistä ja yhtiökokoukselle esitetyistä asioista. Yhtiökokous kokoontuu vähintään kerran vu-

ossa. 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. Hallitus on hyväksynyt itselleen työjärjestyksen, jonka ajankäytön se tarkistaa säännöllisesti. Työjärjestyksensä mukaisesti hallitus ohjaa ja valvoo yhtiön ja konsernin toimintaa ja päättää keskeisistä toimintaperiaatteista, tavoitteista ja strategioista. Hallitus seuraa konsernin toimintaa, taloutta ja riskienhallintaa.

Erityisesti seuraavat tehtävät kuuluvat hallituksen käsiteltäviin ja päätettäviin:

- toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen sekä ylimmän johdon valinta ja toimitusohjeiden ehdot
- konsernin strategia ja tavoitteet
- budjetit ja toimintasuunnitelmat ja niiden toteutumisen valvonta
- tilinpäätöksen ja osavuositarkastusten hyväksyminen
- osinkopolitiikan määrittäminen
- merkittävät yrityskaupat ja investoinnit
- konsernin toiminnallinen rakenne
- riskienhallinnan periaatteet
- konsernin arvot

Hallitus kokoontuu etukäteen sovitun 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 jäsenten toimikausi on yksi vuosi.

YIT Oyj:n hallitukseen kuuluivat 1.1.–13.3.2012 välisenä aikana varsinaisen yhtiökokouksen vuonna 2011 valitsevat puheenjohtaja Henrik Ehrnrooth, varapuheenjohtaja Reino Hanhinen ja jäsenet Kim Gran, Eino Halonen, Antti Herlin, Satu Huber ja Michael Rosenlew.

Varsinainen yhtiökokous valitsi 13.3.2012 hallitukseen puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja neljä varsinaista jäsentä.

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

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

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

Hallitus kokoontui kaksitoista kertaa vuoden 2012 aikana ja sen jäsenten yhteenlaskettu osallistumisprosentti oli 90. Vuoden aikana pidettiin yksi matkakokous, jonka yhteydessä hallitus tutustui yhtiön asuntorakentamiseen Pietarissa, Venäjällä. Hallitus teki kauden aikana työskentelystään itsearviointin, jossa punnittiin mm. työskentelyn

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

Hallituksen työskentelyn painopistealueita vuonna 2012 olivat mm. fokusoidun, tasapainoisen ja kannattavan kasvun varmistaminen osana YIT:n strategiatyötä sekä liiketoiminnan suunnittelu, konsernirakenne, riskienhallinta ja konsernin käyttöpääoma sekä rahoitus-asema.

HALLITUKSEN VALIOKUNNAT

Hallitus muodosti työjärjestyksensä mukaisesti vuonna 2012 kolme valiokuntaa: työvaliokunta, tarkastusvaliokunta ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunta, joille kaikille se on vahvistanut omat työjärjestyksensä.

Työvaliokunta vuonna 2012

Työjärjestyksensä mukaisesti kolmijäsenisen työvaliokunnan tehtäviin kuuluu käsitellä liiketoiminnan kehittämiseen liittyviä asioita ja valmistella niitä koskevia ehdotuksia YIT:n hallitukselle. Lisäksi se käsittelee muun muassa konsernin strategiaan, toimialarakenteeseen, liiketoiminnan organisointiin sekä merkittäviin investointeihin liittyviä asioita.

Hallituksen työvaliokuntaan kuuluivat 1.1.2012 – 31.12.2012 puheenjohtaja Henrik Ehrnrooth ja jäsenet Reino Hanhinen ja Michael Rosenlew.

Vuonna 2012 työvaliokunta kokoontui 9 kertaa. Jäsenten yhteenlaskettu osallistumisprosentti oli 93. Työvaliokunnan vuoden 2012 päätehtäviä olivat Pohjois-Euroopan Kiinteistötekniset palvelut -toimialan toiminnan tehostamisohjelman kehittäminen ja toteuttamisen varmistaminen sekä kilpailuympäristön arviointi.

Tarkastusvaliokunta vuonna 2012

Tarkastusvaliokunnan tehtävänä on avustaa hallitusta YIT-konsernin raportointi- ja laskentaprosessien valvonnassa mukaan lukien sisäinen valvonta, riskienhallinta, sisäinen tarkastus ja tilintarkastuksen seuranta ja arviointi. Tarkastusvaliokunta kokoontuu neljä kertaa vuodessa kulloinkin ennen osavuosikatsausten ja tilinpäätöksen hyväksymistä. Tarvittaessa tarkastusvaliokunta kokoontuu useammin. Tarkastusvaliokunnassa on kolme jäsentä, joiden on oltava riippumattomia yhtiöstä.

YIT Oyj:n hallituksen tarkastusvaliokuntaan kuuluivat 1.1.–13.3.2012 puheenjohtajana Michael Rosenlew ja jäseninä Eino Halonen ja Satu Huber. Järjestäytymiskokouksessaan 13.3.2012 hallitus valitsi keskuudestaan tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi Michael Rosenlewin sekä jäseniksi Reino Hanhisen ja Satu Huberin.

Tarkastusvaliokunta kokoontui vuoden 2012 aikana neljä kertaa, joista kolme tapahtui valiokunnan uudessa kokoonpanossa 13.3.2012 jälkeen. Jäsenten yhteenlaskettu osallistumisprosentti oli 92. Valiokunnan sihteerinä toimi talousjohtaja Timo Lehtinen, ja valiokunnan kokouksiin osallistui myös toimitusjohtaja Juhani Pitkääkoski sekä sisäisen tarkastuksen johtaja Ari Ladvelin. Kokouksiin osallistui lisäksi yhtiön päävastuullinen tilintarkastaja Heikki Lassila (PricewaterhouseCoopers Oy) sekä kokouksissa kulloinkin käsiteltävien asioiden perusteella yhtiön johtoa.

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

Henkilöstövaliokunta vuonna 2012

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta muutettiin nimeltään henkilöstövaliokunnaksi 13.3.2012 pidetyssä hallituksen kokouksessa, jossa valiokunnalle vahvistettiin työjärjestys. Sen mukaan valiokunnan tehtävänä on avustaa hallitusta konsernin avainhenkilöiden nimitykseen ja palkitsemiseen liittyvissä asioissa. Henkilöstövaliokunta muun muassa valmistele ehdotukset konsernin yrityskulttuurin ja henkilöstöpolitiikan kehittämisestä, palkkaus- ja kannustinjärjestelmistä sekä tulospalkkiosäännöistä ja johdon tulospalkkioista. Lisäksi valiokunnan valmisteltavaksi kuuluvat kykyjen tunnistaminen, avainhenkilöstön kehittäminen sekä johdon seuraajasuunnittelu.

YIT Oyj:n hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan kuuluivat 1.1.–13.3.2012 puheenjohtajana Henrik Ehrnrooth ja jäseninä Eino Halonen, Reino Hanhinen ja Antti Herlin. Järjestäytymiskokouksessaan 13.3.2012 hallitus valitsi henkilöstövaliokuntaan puheenjohtajaksi Henrik Ehrnroothin ja jäseniksi Reino Hanhisen ja Antti Herlinin.

Vuonna 2012 henkilöstövaliokunta (ja aikaisempi nimitys- ja palkitsemisvaliokunta) kokoontui 6 kertaa, joista 4 kertaa 13.3.2012 jälkeen. Jäsenten yhteenlaskettu osallistumisprosentti oli 85. Henkilöstövaliokunnan vuoden 2012 päätehtäviä olivat monivuotisen kannustinjärjestelmän tavoitteenasetanta ja tulospalkkiosäännöt sekä avainhenkilöiden tunnistaminen.

HALLITUKSEN JÄSENTEN OSALLISTUMINEN KOKOUKSIIN 1.1.-31.12.2012

	Hallitus	Työ- valiokunta	Tarkastus- valiokunta	Henkilöstö- valiokunta
Henrik Ehrnrooth	12/12	9/9	-	6/6
Kim Gran	9/12	-	-	-
Eino Halonen *)	0/1	-	0/1	0/2
Reino Hanhinen	12/12	8/9	3/3	6/6
Antti Herlin	9/12	-	-	5/6
Satu Huber	12/12	-	4/4	-
Michael Rosenlew	12/12	8/9	4/4	-
Keskimääräinen osallistumisprosentti	90 %	93 %	92 %	85 %

*) Eino Halonen oli hallituksen, tarkastusvaliokunnan ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen 13.3.2012 saakka. Hallitus kokoontui kerran, tarkastusvaliokunta kerran ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunta kaksi kertaa ennen 13.3.2012.

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 toimitusjohtajan ehdoista. 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

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

1.1.–31.12.2012 konsernin johtoryhmän muodostivat

- Juhani Pitkääkoski, toimitusjohtaja (puheenjohtaja)
- Kari Kauniskangas, konsernin toimitusjohtajan sijainen (varapuheenjohtaja) ja Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialan johtaja
- Matti Malmberg, Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut -toimialan johtaja
- Karl-Walter Schuster, Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut -toimialan johtaja
- Tero Kiviniemi, Suomen rakentamispalvelut -toimialan johtaja
- Timo Lehtinen, konsernin talousjohtaja
- Sakari Toikkanen, konsernin liiketoiminnan kehitysjohtaja
- Pii Raulo, konsernin henkilöstöjohtaja.

Johtoryhmä täydentyi, kun YIT:n Kaupunkikehittämisestä ja yhteistyösuhteista vastaava johtaja Juha Kostianen nimitettiin 1.11.2012 lähtien konsernin johtoryhmän jäseneksi.

Johtoryhmän sihteerinä toimi konsernin liiketoiminnan kehitysjohtaja.

Vuonna 2012 osa johtoryhmän kokouksista pidettiin laajennettuina siten, että kokouksiin osallistuivat myös sijoittajasuhdejohtaja

Hanna-Maria Heikkinen, hankintajohtaja Janne Järvinen ja viestintäjohtaja Virva Salmivaara 9.4.2012 asti ja viestintäjohtaja Päivi Alakuijala 10.9.2012 alkaen. Laajennetun johtoryhmän kokouksissa käsiteltiin erityisesti konsernin liiketoiminnan kehitysasioita ja -suunnitelmia.

Konsernin johdon ajantasainen esittely löytyy yhtiön internet-sivuilta.

TILINTARKASTAJA

Vuoden 2012 varsinainen yhtiökokous valitsi KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n tarkastamaan vuoden 2012 hallintoa ja tilejä. Päävastuullinen tilintarkastaja on Heikki Lassila, KHT, joka on toiminut yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana vuodesta 2008.

JOHDON OSAKEOMISTUS

YIT Oyj:n hallituksen jäsenet sekä toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen omistivat 31.12.2012 yhteensä 16 700 860 YIT:n osaketta (31.12.2011: 16 586 490), mikä vastasi 13,1 prosenttia yhtiön osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä (31.12.2011: 13,0 %). Osakemäärät sisältävät henkilöiden omat sekä heidän lähipiirinsä ja määräysvalta-yhteisönsä omistukset.

YIT Oyj:n hallitus vahvisti 26.4.2012 YIT:n johdon osakepohjaisen kannustinjärjestelmän vuoden 2011 ansaintajakson palkkiot, joiden osakeosuudet luovutettiin suunnattuna, maksuttomana osakeantina. Osakeannissa annettiin 130 976 YIT Oyj:n hallussa ollutta omaa osaketta ja osakkeet luovutettiin osakepalkkiojärjestelmään kuuluville avainhenkilöille osakepalkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti. Tilikauden 2012 aikana yhtiölle palautui osakepohjaisen kannustinjärjestelmän ehtojen mukaisesti 18 139 osaketta, minkä jälkeen yhtiöllä oli hallussaan joulukuun 2012 lopussa 1 839 577 omaa osaketta.

HALLITUKSEN, TOIMITUSJOHTAJAN, VARATOIMITUSJOHTAJAN JA KONSERNIN JOHTORYHMÄN OSAKEOMISTUS 31.12.2012

	Osakkeet	%-osakekannasta
Hallitus	16 657 280	13,09
Toimitusjohtaja	36 760	0,03
Toimitusjohtajan sijainen	6 820	0,01
Konsernin johtoryhmä ilman toimitusjohtajaa ja toimitusjohtajan sijaista	39 192	0,03
Yhteensä	16 740 052	13,16

Omistustiedoista on kerrottu tarkemmin vuoden 2012 tilinpäätöksen liitetiedoissa. Ajantasaiset tiedot löytyvät YIT:n internet-sivuilta.

LÄHIPIIRILAINAT

Toimitusjohtajalla, hänen sijaisellaan tai hallituksen jäsenillä ei ollut 31.12.2012 rahalainaa yhtiöltä tai sen tytäryhtiöiltä.

ELÄKE, ELÄKEIKÄ JA IRTISANOMISKORVAUS

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

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

Keskeiset tapahtumat tilikaudella

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

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

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 13.3.2012. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2011 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Osinkoa päätettiin maksaa hallituksen ehdotuksen mukaisesti 0,70 euroa osakkeelta eli yhteensä 87,7 milj. euroa. Osingonmaksun täsmäytyspäiväksi päätettiin 16.3.2012 ja osingon maksupäiväksi 11.4.2012. Osinkoa ei maksettu yhtiön hallussa oleville omille osakkeille.

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

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

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

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankinnasta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Hallitukselle myönnetty valtuutus käsittää enintään 10 760 000 yhtiön oman osakkeen hankkimisen yhtiön vapaaseen omaan pääomaan kuuluvilla varoilla. Valtuutus on voimassa 31.3.2013 saakka.

YIT julkaisi yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä pörssitiedotteet 13.3.2012. Pörssitiedotteet ja hallituksen jäsenten esittely ovat luettavissa YIT:n verkkosivuilla osoitteessa www.yit.fi.

INVESTOINNIT JA YRITYSKAUPAT

Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin olivat tammi-joulukuussa 44,6 milj. euroa (1-12/2011: 48,7 milj. e) eli 0,9 prosenttia (1-12/2011: 1,1 %) liikevaihdosta. Rakennuskalustoon investoitiin 16,2 milj. euroa (1-12/2011: 15,5 milj. e) ja tietotekniikkaan 9,2 milj. euroa (1-12/2011: 9,5 milj. e). Muut investoinnit sisältäen yrityskaupat olivat 19,2 milj. euroa (1-12/2011: 23,7 milj. e).

Vuonna 2012 YIT teki yhteensä kahdeksan yritysostoa. Tarkempi kuvaus katsauskaudella tehdyistä yrityskaupoista löytyy tilinpäätöksen taulukko-osasta. Yrityskauppoja arvioidessaan YIT:n tavoitteena on ostaa yhtiöitä, jotka tukevat YIT:n strategiaa tulla Pohjoismaiden ja Keski-Euroopan johtavaksi kiinteistötekniikan järjestelmien huoltajaksi. Ostettavien yhtiöiden liiketoimintakulttuuri, osaamisalueet sekä ostettavan yrityksen kauppahinnan takaisinmaksuaika ovat keskeisiä arviointikriteereitä.

TUTKIMUS- JA KEHITTÄMISTOIMINTA

YIT-konsernissa henkilöstön ja toimintajärjestelmien kehittäminen on osa päivittäistä liiketoimintaa. Pääomamarkkinapäivän yhteydessä syyskuussa 2012 esiteltiin kolme uutta liiketoiminnan kehitysohjelmaa: koko konsernin kattava Vihreät ratkaisut -kehitysohjelma, jolla pyritään luomaan uusia liiketoimintamahdollisuuksia panostamalla energiate-

hokkuuteen ja ympäristöstävällisyyteen; Paras asumisen kokemus -kehitysohjelma, jolla panostetaan asiakaslähtöisyyteen ja asumisratkaisuiden innovatiivisuuteen rakentamispalveluissa sekä Kiinteistö-tekniisten palveluiden tehokkuus -kehitysohjelma, jolla panostetaan erityisesti huollon ja kunnossapidon tehokkuuden parantamiseen kiinteistötekniisissä palveluissa.

Konsernin taloudellinen panostus tutkimus- ja kehitystoimintaan vuonna 2012 oli arviolta 21,5 milj. euroa, mikä vastaa 0,5 prosenttia liikevaihdosta. Vuonna 2011 panostus tutkimus- ja kehittämistoimintaan oli 20,1 milj. euroa (0,5 % liikevaihdosta) ja vuonna 2010 17,5 milj. euroa (0,5 % liikevaihdosta).

Henkilöstö

Vuonna 2012 konsernin palveluksessa oli keskimäärin 25 833 henkilöä (1–12/2011: 26 254). Vuoden lopussa henkilöstömäärä oli 25 283 (12/2011: 25 996). Vuonna 2012 YIT:ssä työskenteli yli 2 000 harjoittelijaa. Konsernin henkilöstöstä 87 prosenttia oli vuoden 2012 lopussa miehiä (2011: 88 %) ja 13 prosenttia naisia (2011: 12 %). Vuoden 2012 henkilöstökulut olivat yhteensä 1 410,6 milj. euroa (1–12/2011: 1 357,2 milj. e).

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

Konsernin johtamisjärjestelmän on tulosjohtaminen. Strategiasta johdetut henkilökohtaiset tavoitteet sovitetaan tulos- ja kehityskeskusteluissa ja niiden toteutumista seurataan. Tulosjohtamista tukee käytössä oleva tulospalkkaus, jonka tavoitteena on palkita hyvistä suorituksista ja lisätä henkilöstön motivaatiota ja sitoutumista. Palkkioiden suuruus riippuu taloudellisen tuloksen ohella henkilökohtaisen avaintulosten toteutumisesta. Muita palkitsemis- ja sitouttamiskeinoja ovat muun muassa palvelusvuosien karttumisen myötä maksettavat määrävuosipalkkiot, kilpailukyiset lisät ja edut, erinomaiset valmentautumismahdollisuudet ja esimieskoulutukset.

Työturvallisuus ja työhyvinvointi olivat YIT:n keskeisiä painopisteitä vuonna 2012. Molempia osa-alueita on edistetty tukemalla esimiesten johtamistaitoja, yhtenäistämällä ohjeita, pilotoimalla uusia tai kehittämällä nykyisiä järjestelmiä, panostamalla ennakoivaan ja varhaiseen

puuttumiseen sekä painottamalla johdon esimerkin tärkeyttä ja yleisesti asenteen merkitystä. YIT:n johtoryhmätyöskentelyn kiinteänä osana on työturvallisuuden kehittymisen ja sattuneiden tapaturmien seuranta. Työturvallisuutta mitataan yleisesti käytössä olevalla mittarilla (tapaturmat per miljoona työtuntia). Vuonna 2012 tapaturmataajuus oli 11 (1–12/2011: 14).

Työhyvinvoinnin ja työterveyshuollon organisointi vaihtelee maittain, mutta vuoden 2012 aikana aihe on noussut osaksi johtoryhmäkeskusteluja ja tiiviimpää seuranta. Henkilöstömäärältään suurimmassa maassa Suomessa varhaisen puuttumisen malli on jalkautettu linjaorganisaatioon ja työkyvyttömyysriskien seurantajärjestelmä on pilotoinnissa. Tulos- ja kehityskeskustelut ovat YIT:n yritys-kulttuuriin kuuluva vaikuttamiskanava, joka osaltaan edistää työhyvinvointia. Uudessa henkilöstötutkimuksessa pystytään seuraamaan näiden keskustelujen hyödyllisyyttä.

YIT sitouttaa, motivoi ja kehittää henkilöstöään eri maissa useilla eri tavoilla. Mahdollisuuksia ammatilliseen kehittymiseen ja osaamisen laajentamiseen tarjotaan yhtiön sisäisillä ja ulkopuolisilla valmennuksilla, reflektiivisillä menetelmillä (mm. mentorointi, 360 astetta), ammatititukintokoulutuksilla, työssä oppimalla sekä uralla etenemiseen aktiivisen tehtäväkierron kautta. Tavoitteena on olla myös tulevaisuudessa haluttu työnantaja. Tärkeimmät kehityskohteet olivat vuonna 2012 YIT:n arvojen mukaisen toiminnan ja esimiestyön kehittäminen, nuorten alalle tulijoiden vastuullinen ja pitkäjänteinen perehdytys, alan oppilaitosten kanssa tehtävä systemaattinen yhteistyö, kriittisten osaajien ja potentiaalisten seuraajien tunnistaminen ja kehittäminen sekä tuottavan, turvallisen ja terveellisen työskentelyn edistäminen yhtiössämme. Vuoden 2012 aikana luotiin pohja yhtenäisemmälle talent managementille sekä lanseerattiin yhteinen henkilöstötutkimus YIT Voice, jossa mukana esimies- ja sitouttamisindeksit. YIT Kausta sertifioitiin menestyksekkäästi toimivaksi yritykseksi Liettuassa vuonna 2012. YIT on palkittu myös Suomen vastuullisimmaksi kesätyöntekijöiden työnantajaksi vuosina 2011 ja 2012.

OSAKEPOHJAINEN KANNUSTINJÄRJESTELMÄ

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

HENKILÖSTÖ TOIMIALOITTAIN

	12/12	12/11	Muutos	12/12	9/12	Muutos
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	15 159	15 900	-5 %	15 159	15 538	-2 %
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	3 380	3 506	-4 %	3 380	3 441	-2 %
Suomen rakentamispalvelut	3 540	3 429	3 %	3 540	3 635	-3 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	2 808	2 753	2 %	2 808	2 782	1 %
Konsernipalvelut	396	408	-3 %	396	392	1 %
Konserni yhteensä	25 283	25 996	-3 %	25 283	25 788	-2 %

HENKILÖSTÖ MAITTAIN

	12/12	12/11	Muutos	12/12	9/12	Muutos
Suomi	8 868	9 165	-3 %	8 868	9 160	-3 %
Ruotsi	4 492	4 770	-6 %	4 492	4 542	-1 %
Norja	3 642	3 602	1 %	3 642	3 708	-2 %
Saksa	2 450	2 627	-7 %	2 450	2 502	-2 %
Venäjä	2 650	2 498	6 %	2 650	2 647	0 %
Tanska	1 104	1 218	-9 %	1 104	1 158	-5 %
Baltian maat	991	1 067	-7 %	991	972	2 %
Muut maat (Keski-Eurooppa pl. Saksa)	1 086	1 049	4 %	1 086	1 099	-1 %
Konserni yhteensä	25 283	25 996	-3 %	25 283	25 788	-2 %

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

Yhtiön hallitus päättää ansaintajakson ansaintakriteerit ja palkitsemisjärjestelmän piiriin kuuluvat henkilöt vuosittain. Vuonna 2012 osakepalkkioiden ansaintakriteereinä olivat toimialan ja konsernin sijoitetun pääoman tuotto ja liikevaihdon kasvu. Järjestelmä kattoi vuonna 2012 noin 250 henkilöä ja sen kustannusvaikutus oli tammi-joulukuussa noin 5,1 milj. euroa (1–12/2011: 3,4 milj. e). Kannustinjärjestelmän mukaisesta osakkeiden luovutuksesta kerrotaan tarkemmin kohdassa johdon osakeomistus.

Ympäristöasiat

YIT:n toimintaympäristön ympäristövaikutukset voidaan jakaa kahteen osaan: YIT:n omasta toiminnasta aiheutuvat ympäristövaikutukset sekä asiakkaiden toiminnasta aiheutuvat ympäristövaikutukset, joihin YIT voi vaikuttaa tuotteidensa ja palveluidensa välityksellä. Näistä jälkimmäisen merkitys ympäristölle on merkittävästi suurempi, jolloin YIT:ssä on päädytty panostamaan ympäristövaikutusten pienentämiseen keskittyvien tuotteiden ja palveluiden kehittämiseen. Vuonna 2012 lanseerattiin konsernilaajuinen Vihreät ratkaisut -kehitysohjelma, jonka tarkoituksena on kiinnittää erityistä huomiota YIT:n tuotteiden ja palveluiden kehittämiseen sekä YIT:n oman toiminnan ympäristöystävällisyyden kasvattamiseen.

Vuoden 2012 aikana jokaiselle toimialalle luotiin tavoitteet tuotteiden ja palveluiden ympäristöystävällisyyden kehittämiseksi. Esimerkiksi Kansainvälisissä rakentamispalveluissa sitouduttiin toteuttamaan tulevaisuuden uudisrakennukset 20 % paremmalla energiatehokkuudella paikallisiin vaatimuksiin verrattuna. Suomen rakentamispalveluissa käynnistettiin puolestaan joukko pilottikohteita, joissa kokeillaan erilaisten uusien teknologisten ratkaisujen ominaisuuksia. Kiinteistötekniisissä palveluissa pyritään kehittämään entistä edistyneempiä teknisiä ratkaisuja ja palveluita mm. energiatehokkuuden lisäämiseksi kiinteistöissä.

YIT:n omassa toiminnassa merkittäviä ympäristönäkökohtia ovat materiaalien ja energian käyttö, jätteiden käsittely, infrastruktuurin toteutuksesta ja ylläpidosta sekä huoltoautoista ja kuljetuksista syntyvät päästöt. YIT:n tavoitteena on jatkuvasti pienentää toiminnan ympäristövaikutuksia ja parantaa energiatehokkuutta. Syntyvät jätteet käsitellään asianmukaisesti ja materiaalihukka pyritään minimoimaan.

Vuonna 2012 YIT sitoutui vähentämään hiilidioksidipäästöjään 40 prosentilla vuoden 1990 tasosta vuoteen 2020 mennessä.

Vuonna 2012 konsernin liikevaihdosta 49 prosenttia oli ISO14001-ympäristöstandardin mukaisesti sertifioitua liiketoimintaa (2011: 47 %). Sertifikaatti auttaa kehittämään ympäristöasioiden hallintaa ja parantamaan ympäristönsuojelun tasoa yrityksessä. Lisäksi YIT on aktiivinen toimija erilaisissa kansainvälisissä, ympäristöystävälliseen rakentamiseen liittyvissä verkostoissa, kuten Green Building Councilin maakohtaisissa verkostoissa Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Saksassa ja Venäjällä. YIT allekirjoitti vuonna 2012 Nordic Built Charter -yhteistyösopimuksen, jolla yhtiö sitoutuu kestävästi rakentamisen periaatteiden toteuttamiseen, teknologioiden kehittämiseen sekä parhaiden käytäntöjen jakamiseen Pohjoismaissa.

Strategiset tavoitteet ja niiden toteutuminen

YIT Oyj:n hallitus vahvisti 20.9.2012 konsernin strategian kaudelle 2013–2014. Strategian päätavoitteena on aiempaa fokusoidumpi, tasapainoinen ja kannattava kasvu. Konsernin pitkän aikavälin strategiset tavoitetasot päätettiin pitää ennallaan ja ne ovat: liikevaihdon yli 10 prosentin vuosittainen keskimääräinen kasvu, 20 prosentin sijoitetun pääoman tuotto, operatiivisen kassavirran investointien jälkeen tulee olla riittävä osingonmaksuun ja velkojen vähentämiseen, 35 prosentin omavaraisuusaste ja osingonjako 40–60 prosenttia tilikauden tuloksesta. Tavoitetasot perustuvat yhtiön osatuloutuksen mukaisesti raportoimiin lukuihin nykyisen painotuksen mukaisesti. Tavoitetasoja määritettäessä oletuksena on ollut, että talouskasvu jatkuu YIT:n markkina-alueella.

Liiketoiminnoista YIT:n kasvun painopisteinä ovat edelleen kiinteistötekniikan huolto- ja kunnossapitopalvelut sekä asuntorakentaminen. Kasvua haetaan sekä yrityskaupoin että orgaanisesti. Erityisiä kasvun painopistealueita ovat edelleen Venäjän asuntorakentaminen ja Saksan kiinteistötekniiset palvelut.

Strategisten tavoitteiden tukemiseksi YIT on perustanut kolme kehitysohjelmaa, jotka keskittyvät energiatehokkaisiin ratkaisuihin, parhaimpaan asumiskokemukseen sekä kiinteistötekniisten palveluiden tehokkuuteen. Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa YIT keskittyy erityisesti kannattavuuden parantamiseen sekä kassavirran vahvistamiseen. Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa YIT pyrkii strategiakaudella huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan kasvattamisen lisäksi vahvistamaan asemaansa etenkin suurissa Design & Build -projekteissa. Asuntorakentamisessa YIT panostaa innovatiivisiin ratkaisuihin ja edelläkävijyyden vahvistamiseen. Suomen rakentamispalveluissa YIT vastaa asiakaskysyntään lisäämällä strategiakaudella erityisesti kohtuuhintaista asuntotuotantoa. YIT pyrkii laajentumaan edelleen saksankielisillä alueilla kiinteistötekniisissä palveluissa. Kansainvälisissä rakentamispalveluissa YIT keskittyy laajentumaan Venäjällä. Toiminnan painopisteenä on kaikilla rakentamisen liiketoiminta-alueilla omaperusteisen tuotannon lisääminen.

YIT julkisti strategian vahvistamisesta pörssitiedotteen 21.9.2012 sekä strategian painopisteisiin keskittyvän pääomamarkkinapäivän aineistot 25.9.2012.

STRATEGISTEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

YIT:n taloudelliset tavoitteet	Tavoitetaso	Toteutunut vuonna 2012*
Liikevaihdon kasvu	Keskimäärin yli 10 prosenttia vuodessa	3 %
Sijoitetun pääoman tuotto	20 prosenttia	14,2 %
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen	Riittävä osingon maksuun ja velkojen vähentämiseen	90,4 milj. euroa
Omavaraisuusaste	35 prosenttia	35,4 %
Osingonjako	40–60 prosenttia tilikauden tuloksesta	54,9 %**

* Toimialaraportoinnin mukaisesti

** Hallituksen ehdotus 15.3.2013 pidettävälle varsinaiselle yhtiökokoukselle.

Tunnusluvut konserniraportoinnin mukaisesti (IFRS, IFRIC 15)

IFRIC 15 -TULKINTAOHJEEN SOVELTAMINEN

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

	2012	2011	2010
Tuloslaskelman tiivistelmä			
Liikevaihto, milj. e	4 705,9	4 382,1	3 787,6
Liikevoitto, milj. e	259,2	200,0	220,1
prosenttia liikevaihdosta	5,5	4,6	5,8
Voitto ennen veroja, milj. e	238,0	175,2	194,8
Tilikauden voitto, milj. e	179,9	125,0	140,6
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille, milj. e	178,7	124,4	140,3
Määräysvallattomien osuus, milj. e	1,2	0,6	0,3
Muita tunnuslukuja			
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, milj. e	90,4	-17,3	-61,7
Oman pääoman tuotto, %	18,4	13,9	17,1
Sijoitetun pääoman tuotto, %	14,6	12,0	14,4
Omavaraisuusaste, %	33,2	30,2	31,9
Nettorahoitusvelka, milj. e	746,2	740,4	640,9
Velkaantumisaste, %	72,1	80,4	72,6
Nettovelka/Liikevoitto ennen poistoja ja arvonalentumisia	2,4	3,0	2,5
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, milj. e	44,6	48,7	129,7
prosenttia liikevaihdosta	0,9	1,1	3,4
Tutkimus- ja kehitysmenot, milj. e	21,5	20,1	17,5
prosenttia liikevaihdosta	0,5	0,5	0,5
Tulouttamaton tilauskanta kauden lopussa, milj. e	4 245,1	4 148,6	3 535,7
josta Suomen ulkopuolista tilauskantaa	2 273,3	2 066,9	1 857,7
Henkilöstö 31.12.	25 283	25 996	25 832
Henkilöstö keskimäärin vuoden aikana	25 833	26 254	24 317

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

Tulkinnan soveltamisen vaikutukset tuloslukuuihin on selostettu tarkemmin tilinpäätöksen 2012 liitetiedoissa.

	2012	2011	2010
Osakekohtaiset tunnusluvut			
Tulos/osake, e	1,43	0,99	1,12
Tulos/osake, laimennettu, e	1,43	0,99	1,12
Oma pääoma/osake, e	8,23	7,33	7,04
Osinko/osake, e	0,75*	0,70	0,65
Osinko/tulos, %	52,6*	70,5	57,9
Efektiiivinen osinkotuotto, e	5,1	5,7	3,5
Hinta/voitto-suhde (P/E-luku)	10,3	12,5	16,7
Osakkeen kurssikehitys			
Keskikurssi, e	14,90	15,28	16,35
Alin kurssi, e	11,87	10,04	12,98
Ylin kurssi, e	17,25	21,92	19,00
Kurssi 31.12., e	14,78	12,38	18,65
Osakekannan markkina-arvo 31.12., milj. e	1 853,2	1 550,9	2 332,7
Osakkeiden vaihdon kehitys			
Osakkeiden vaihto, 1 000 kpl	96 887	151 023	127 537
Vaihto % koko osakekannasta	77,3	120,6	102,0
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, 1 000 kpl	125 352	125 210	125 078
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu, 1 000 kpl	125 352	125 210	125 078
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärä 31.12., 1 000 kpl	125 384	125 271	125 078

* Hallituksen ehdotus

Tunnusluvut toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

	2012	2011	2010
Tuloslaskelman tiivistelmä			
Liikevaihto, milj. e	4 675,9	4 524,7	3 847,0
Liikevoitto, milj. e	248,8	240,5	229,1
prosenttia liikevaihdosta	5,3	5,3	6,0
Voitto ennen veroja, milj. e	227,6	215,8	203,8
Tilikauden voitto, milj. e	172,2	157,7	146,1
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille, milj. e	171,2	156,7	145,5
Määräysvallattomien osuus, milj. e	1,0	1,0	0,6

Muita tunnuslukuja			
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, milj. e	90,4	-17,3	-61,7
Oman pääoman tuotto, %	16,4	16,4	17,0
Sijoitetun pääoman tuotto, %	14,2	14,8	15,4
Omavaraisuusaste, %	35,4	32,9	34,2
Nettorahoitusvelka, milj. e	674,2	642,0	532,8
Velkaantumisaste, %	61,0	64,4	57,5
Nettovelka/Liikevoitto ennen poistoja ja arvonalentumisia	2,2	2,2	2,0
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, milj. e	44,6	48,7	129,7
prosenttia liikevaihdosta	0,9	1,1	3,4
Tutkimus- ja kehitysmenot, milj. e	21,5	20,1	17,5
prosenttia liikevaihdosta	0,5	0,5	0,5
Tulouttamaton tilauskanta 31.12., milj. e	3 901,5	3 752,7	3 250,2
Suomen ulkopuolinen toiminta, milj. e	2 055,4	1 823,9	1 769,8

	2012	2011	2010
Osakekohtaiset tunnusluvut			
Tulos/osake, e	1,37	1,25	1,16
Tulos/osake, laimennettu, e	1,37	1,25	1,16
Oma pääoma/osake, e	8,78	7,93	7,38
Osinko/osake, e	0,75*)	0,70	0,65
Osinko/tulos, %	54,9*)	56,0	55,9
Efektiiivinen osinkotuotto, e	5,1	5,7	3,5
Hinta/voitto-suhde (P/E-luku)	10,8	9,9	16,1

*) Hallituksen ehdotus

Tunnuslukujen laskentakaavat

Sijoitetun pääoman tuotto (%) =	$\frac{\text{Konsernin tulos ennen veroja} + \text{korkokulut} + \text{muut rahoituskulut} + /- \text{kurssierot} \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{aktivoidut korot} - \text{korottomat velat (keskimäärin)}}$
Toimialan operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (%) =	$\frac{\text{Toimialan liikevoitto} + \text{liikevoittoon sisältyvät korot}}{\text{Toimialan operatiivinen sijoitettu pääoma (keskimäärin)}}$
Toimialan operatiivinen sijoitettu pääoma (e) =	$\text{Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet} + \text{liikearvo} + \text{osuudet osakkuusyhtiöissä} + \text{sijoitukset} + \text{vaihto-omaisuus} + \text{myyntisaamiset} + \text{muut korottomat saamiset}^* - \text{varaukset} - \text{ostovelat} - \text{saadut ennakot} - \text{korottomat velat}^*$ <p><small>* pl. veroihin, rahoituseriin ja voitonjakoon liittyvät erät</small></p>
Oman pääoman tuotto (%) =	$\frac{\text{Tilikauden tulos} \times 100}{\text{Oma pääoma} + \text{määräysvallattomien omistajien osuus (keskimäärin)}}$
Omavaraisuusaste (%) =	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{määräysvallattomien omistajien osuus} \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Velkaantumisaste (%) =	$\frac{\text{Korolliset velat} - \text{rahat, pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit} \times 100}{\text{Oma pääoma} + \text{määräysvallattomien omistajien osuus}}$
Nettovelka/liikevoitto ennen poistoja ja arvonalentumisia =	$\frac{\text{Korolliset velat} - \text{rahat, pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit}}{\text{Liikevoitto ennen poistoja ja arvonalentumisia} + \text{liikevoittoon sisältyvät korkokulut}}$
Osakeantioikaistu tulos/osake (e) =	$\frac{\text{Tilikauden tulos (emoyhtiön omistajille laskettu osuus)}}{\text{Tilikauden keskimäärin osakkeiden osakeantioikaistu ulkona oleva lukumäärä}}$
Oma pääoma/osake (e) =	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu ulkona oleva lukumäärä 31.12.}}$
Osakeantioikaistu osinko/osake (e) =	$\frac{\text{Tilikauden osinko/osake}}{\text{Tilikaudella ja sen jälkeen tapahtuneiden osakeantien oikaisukertoimet}}$
Osinko/tulos (%) =	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko} \times 100}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiiivinen osinkotuotto (%) =	$\frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko} \times 100}{\text{Osakeantioikaistu pörssikurssi 31.12.}}$
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku) =	$\frac{\text{Osakeantioikaistu pörssikurssi 31.12.}}{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos}}$
Osakekannan markkina-arvo =	$(\text{Osakkeiden lukumäärä} - \text{omat osakkeet}) \times \text{tilinpäätöspäivän pörssikurssi osakelajeittain}$
Vaihtuvuus (%) =	$\frac{\text{Pörssivaihto (kpl)} \times 100}{\text{Liikkeellä oleva keskimääräinen osakemäärä}}$

Konsernin taloudellinen kehitys konserniraportoinnin mukaisesti (IFRS, IFRIC 15)

	1-12/12	1-12/11	Muutos	10-12/12	10-12/11	Muutos
Liikevaihto, milj. e	4 705,9	4 382,1	7 %	1 284,9	1 190,4	8 %
Liikevoitto, milj. e	259,2	200,0	30 %	72,8	57,5	27 %
Liikevoittoprosentti, %	5,5	4,6		5,7	4,8	
Tulos ennen veroja, milj. e	238,0	175,2	36 %	67,3	49,9	35 %
Katsauskauden tulos, milj. e 1)	178,7	124,4	44 %	49,1	34,9	41 %
Osakekohtainen tulos, e	1,43	0,99	44 %	0,39	0,27	44 %
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, milj. e	90,4	-17,3		87,3	14,1	519 %

1) Emoyhtiön omistajien osuus

	12/12	12/11	Muutos	12/12	9/12	Muutos
Tilaukanta, milj. e	4 245,1	4 148,6	2 %	4 245,1	4 462,0	-5 %
Sijoitetun pääoman tuotto (viim.12 kk), %	14,6	12,0		14,6	13,7	
Omavaraisuusaste, %	33,2	30,2		33,2	31,6	
Velkaantumisaste, %	72,1	80,4		72,1	83,7	

Konserniraportoinnin mukainen liikevaihto kasvoi 7 prosenttia edellisvuodesta ja oli tammi-joulukuussa 4 705,9 milj. euroa (1-12/2011: 4 382,1 milj. e). Konserniraportoinnissa omaperusteiset asuntohankkeet tuloutuvat vasta kohteen luovutuksen yhteydessä. Näin ollen omaperusteisten hankkeiden valmistumisajankohdat vaikuttavat konsernin liikevaihdon tuloutumiseen ja konserniraportoinnissa voi siten olla suurta vaihtelua eri vuosineljännesten välillä.

IFRIC 15 -muunnoksen jälkeen konsernin tammi-joulukuun liikevoitto kasvoi 30 prosenttia edellisvuodesta ja oli 259,2 milj. euroa (1-12/2011: 200,0 milj. e). IFRIC 15 -muunnoksen jälkeen konsernin tammi-joulukuun liikevoittoprosentti oli 5,5 (1-12/2011: 4,6 %).

Konserniraportoinnin mukainen tammi-joulukuun tulos ennen veroja kasvoi 36 prosenttia edellisvuodesta ja oli 238,0 milj. euroa (1-12/2011: 175,2 milj. e). Konserniraportoinnin mukainen osakekohtainen tulos tammi-joulukuussa kasvoi 44 prosenttia edellisvuodesta ja oli 1,43 euroa (1-12/2011: 0,99 e).

Vuonna 2012 konserniraportoinnin mukainen efektiivinen verokanta oli 24,4 prosenttia (1-12/2011: 28,7 %). Syitä verokannan laskuun olivat muun muassa matalampi yhteisöverokanta Suomessa sekä aiempien tappioiden vähentäminen Venäjällä. Lisäksi aikaisempaa suurempi osa tuloksesta kertyi matalamman verokannan maista.

Konserniraportoinnin mukainen tilaukanta oli joulukuun lopussa 4 245,1 milj. euroa (12/2011: 4 148,6 milj. e).

Sijoitetun pääoman tuotto oli viimeiseltä 12 kuukaudelta 14,6 prosenttia (1-12/2011: 12,0 %). Joulukuun lopussa konsernin sijoitettu pääoma oli 1 941,0 milj. euroa (12/2011: 1 855,8 milj. e). Sijoitettu pääoma lasketaan vähentämällä taseen loppusummasta korottomat velat. Konsernin taseen loppusumma oli joulukuun lopussa 3 682,0 milj. euroa (12/2011: 3 504,5 milj. e).

Konsernin sijoitetusta pääomasta 30 prosenttia oli Venäjällä (12/2011: 26 %) eli 585,2 milj. euroa (12/2011: 485,7 milj. e). Konsernin Venäjälle sijoitettu pääoma oli pääasiassa Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla. Pienempi hankekoko, hankkeiden rakentaminen vaihteittain, asuntojen myyminen rakentamisen aikaisemmassa vaiheessa, parantuneet maksuehdot sekä asuntolainoituksen lisääntynyt osuus tehostivat pääoman käyttöä.

Konserniraportoinnin mukainen omavaraisuusaste nousi edellisvuoden lopusta ja oli 33,2 prosenttia (12/2011: 30,2 %).

Kassavirta ja rahoitusasema

VAHVA KASSAVIRTA KOKO VUONNA

Konsernin vuoden 2012 operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli 90,4 milj. euroa (1-12/2011: -17,3 milj. e). Vuoden 2012 operatiiviseen kassavirtaan vaikuttivat erityisesti omaperustaisen tuotannon myyntivarannon kasvu, tontti-investoinnit Venäjällä sekä toisaalta vahva kassavirta Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa ja Suomen rakentamispalveluissa.

MONIPUOLINEN RAHOITUSRAKENNE JA HYVÄ LIKVIDITEETTIASEMA

YIT:n rahoitus koostuu monipuolisesti eri rahoituslähteistä ja likviditeettiasema säilyi joulukuun 2012 lopussa hyvällä tasolla. Rahavarat olivat joulukuun lopussa 175,7 milj. euroa (12/2011: 206,1 milj. e). Lisäksi nostamattomia rahoitus- ja tililimiittisopimuksia oli yhteensä 358,7 milj. euroa. YIT:llä oli käytössään yhteensä 280 milj. euroa sitovia rahoituslimiittisopimuksia, joista 30 milj. euroa eräänny joulukuussa 2014 ja 250 milj. euroa joulukuussa 2015. Näissä sitovissa limiittisopimuksissa ei ole veloitetta ylläpitää taloudellisia tunnuslukuja eli kovenantteja.

Velkaantumisaste laski selvästi edellisvuoden lopusta hyvän kassavirran ansiosta ja oli joulukuun lopussa 72,1 prosenttia (12/2011: 80,4 %). Korolliset nettovelat pysyivät vuoden 2011 lopun tasolla ja olivat 746,2 milj. euroa (12/2011: 740,4 milj. e).

Nettorahoituskulut laskivat tammi-joulukuussa edellisvuodesta ja olivat 21,2 milj. euroa (1-12/2011: 24,8 milj. e) eli 0,5 prosenttia konsernin liikevaihdosta (1-12/2011: 0,6 %). Nettorahoituskuluissa on huomioitu 17,4 milj. euroa IAS 23:n mukaisina korkokulujen aktivointeina (1-12/2011: 12,2 milj. e). Nettorahoituskuluihin sisältyvät kurssierot, joita oli yhteensä -5,8 milj. euroa (1-12/2011: -4,1 milj. e), olivat lähes kokonaan Venäjälle tehtyjen vieraan pääoman ehtoisten sijoitusten suojauskuluja.

Suojattava ruplaposition kasvoi edellisvuoden lopusta. Joulukuun 2012 lopussa Venäjälle sijoitetusta pääomasta 125,2 milj. euroa oli vieraan pääoman ehtoisia sijoituksia (12/2011: 85,7 milj. e) ja 460,0 milj. euroa oman pääoman ehtoisia sijoituksia tai sen luonteisia pysyviä nettoinvestointeja (12/2011: 400,0 milj. e). Vieraan pääoman ehtoiset sijoitukset on suojattu YIT:n suojauspolitiikan mukaisesti valuuttakurssiriskiltä, kun taas oman pääoman ehtoiset sijoitukset jätetään suojaamatta niiden pysyvän luonteen vuoksi.

Korollisen velan määrä laski ja oli joulukuun lopussa 921,9 milj. euroa (12/2011: 946,6 milj. e) ja keskiporkko 3,1 prosenttia (12/2011: 3,2 %). Kiinteäkorkoisten lainojen osuus konsernin korollisesta velasta oli noin 75 prosenttia (12/2011: noin 50 %). Lainoista noin 40 prosenttia (12/2011: 41 %) oli otettu suoraan pääoma- ja rahamarkkinoilta, noin 45 prosenttia pankeilta ja muilta rahalaitoksilta (12/2011: 45 %) ja noin 15 prosenttia vakuutusyhtiöiltä (12/2011: 13 %).

Pitkäaikaisten lainojen maturiteettijakauma oli tasapainoinen. Vuonna 2013 pitkäaikaisista lainoista erääntyy yhteensä 106,0 milj. euroa. Pitkäaikaisten kiinteäkorkoisten TyEL-lainojen nosto sekä uudet korkosuojaukset lisäsivät kiinteän koron osuutta YIT:n lainasalkusta vuoden viimeisellä neljänneksellä.

Rahoituslaitoksille myytyjen rakennusaikaisten urakkasaatavien kokonaismäärä oli joulukuun lopussa 265,5 milj. euroa (12/2011: 265,6 milj. e). Tästä 175,4 milj. euroa sisältyy taseen lyhytaikaisiin korollisiin velkoihin (12/2011: 221,8 milj. e) ja loput ovat IAS 39 -säännösten mukaisesti taseen ulkopuolisia eriä. Rahoituslaitoksille mydyistä

saamisista kirjattiin katsauskaudella korkokuluja 4,0 milj. euroa (1-12/2011: 5,1 milj. e). Korot sisältyvät kokonaisuudessaan rahoituskuluihin.

Valmiiden myymättömien asuntojen yhtiölainaosuudet olivat joulukuun lopussa 77,5 milj. euroa (12/2011: 45,1 milj. e), ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin korollisiin velkoihin. Yhtiölainaosuuksien korot sisältyvät yhtiövastikkeisiin ja ne on siten kirjattu projektikuluihin. Yhtiölainaosuuksien korot olivat katsauskaudella 2,2 milj. euroa (1-12/2011: 1,4 milj. e).

YIT Oyj maksoi vuoden toisella neljänneksellä osinkoa vuodelta 2011 yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti 87,7 milj. euroa.

Konsernin vahva rahoitusasema mahdollistaa YIT:n kasvustrategian toteuttamisen sekä sen edellyttämät yrityskaupat ja tontti-investoinnit. Konserni on toisaalta myös varautunut makrotalouden epävarmuuteen hajauttamalla rahoituksen lähteitä ja ylläpitämällä vahvaa likviditeettiasemaa.

Konsernin taloudellinen kehitys toimialaraportoinnin mukaisesti (POC)

TOIMIALOJEN LIIKEVAIHTO EDELLISVUOTISELLA TASOLLA

Liikevaihto, milj. e	1-12/12	1-12/11	Muutos	10-12/12	10-12/11	Muutos
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut	2 089,2	2 097,6	0 %	552,7	600,1	-8 %
Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut	714,2	779,3	-8 %	195,8	200,3	-2 %
Suomen rakentamispalvelut	1 329,0	1 226,9	8 %	342,6	335,7	2 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	599,6	489,2	23 %	205,0	145,9	41 %
Muut erät	-56,1	-68,2		-18,3	-17,5	
Konserni yhteensä	4 675,9	4 524,7	3 %	1 277,8	1 264,5	1 %

YIT:n toimialojen liikevaihto oli tammi-joulukuussa edellisvuoden tasolla ja oli 4 675,9 milj. euroa (1-12/2011: 4 524,7 milj. e). Liikevaihto kasvoi vuonna 2012 Kansainvälisissä rakentamispalveluissa ja Suomen rakentamispalveluissa. Liikevaihdon kasvua tukivat asuntotuotannon korkea volyyymi, hyvänä jatkunut asuntomyynti, toimitilarakentamisen hankemyynnit sekä infrapalveluiden hyvä kehitys Suomessa. Valuuttakurssimuutokset kasvattivat toimialojen tammi-joulukuun liikevaihtoa 60,6 milj. eurolla edelliseen vuoteen verrattuna.

Tammi-joulukuussa konsernin toimialaraportoinnin mukaisesta liikevaihdosta 40 prosenttia tuli Suomesta (1-12/2011: 40 %), 15 prosenttia Ruotsista (1-12/2011: 17 %), 12 prosenttia Saksasta (1-12/2011: 14 %), 12 prosenttia Norjasta (1-12/2011: 12 %), 10 prosenttia Venäjältä (1-12/2011: 7 %), 3 prosenttia Tanskasta (1-12/2011: 4 %), 3 prosenttia Itävaltasta (1-12/2011: 2 %), 3 prosenttia Baltian maista (1-12/2011: 2 %) sekä 1 prosentti muista maista (1-12/2011: 1 %).

TOIMIALOJEN LIIKEVOITTO KASVOI EDELLISVUODESTA

Liikevoitto, milj. e	1-12/12	1-12/11	Muutos	10-12/12	10-12/11	Muutos
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut	41,7	78,8	-47 %	-3,8	23,0	
Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut	26,9	33,3	-19 %	10,4	9,3	11 %
Suomen rakentamispalvelut	127,0	111,6	14 %	38,1	32,1	19 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	73,9	37,2	99 %	28,7	17,4	65 %
Muut erät	-20,7	-20,4		-5,7	-5,6	
Konserni yhteensä	248,8	240,5	3 %	67,5	76,2	-11 %

Liikevoittoprosentti, %	1-12/12	1-12/11	10-12/12	10-12/11
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut	2,0	3,8	-0,7	3,8
Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut	3,8	4,3	5,3	4,6
Suomen rakentamispalvelut	9,6	9,1	11,1	9,6
Kansainväliset rakentamispalvelut	12,3	7,6	14,0	11,9
Konserni yhteensä	5,3	5,3	5,3	6,0

YIT:n toimialaraportoinnin mukainen liikevoitto kasvoi 3 prosenttia edellisvuodesta ja oli tammi-joulukuussa 248,8 milj. euroa (1–12/2011: 240,5 milj. e). Toimialaraportoinnin mukainen liikevoittoprosentti oli 5,3 (1–12/2011: 5,3 %). Katsauskauden liikevoittoon sisältyy -13,6 milj. euroa IAS 23:n mukaisia korkokuluja (1–12/2011: -9,4 milj. e). IAS 23 -standardi määrittää vieraan pääoman menojen kirjaustavan pitkäaikaisissa rakennushankkeissa.

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa projektiliiketoiminnassa päättäneiden ja päättymässä olevien hankkeiden kannattavuus (erityisesti Ruotsissa, Tanskassa ja Norjassa) on ennakoitua

alhaisempi, ja projektien ennustemuutoksilla oli noin 20 milj. euron negatiivinen tulosvaikutus viimeisellä neljänneksellä. Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa, Suomen rakentamispalveluissa ja Kansainvälisissä rakentamispalveluissa liikevoitto kasvoi edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta.

YIT:n poistot olivat katsauskaudella 44,9 miljoonaa euroa (1–12/2011: 39,6 milj. e). Poistojen muutos johtui erityisesti kasvaneista hankintojen kohdistuksiin liittyvistä poistoista, nämä olivat 14,5 miljoonaa euroa (1–12/2011: 10,1 milj. e).

TILAUSKANTA SÄILYI VAHVANA

Tilaukanta, milj. e	12/12	12/11	Muutos	12/12	9/12	Muutos
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	819,0	913,1	-10 %	819,0	904,9	-9 %
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	380,1	449,5	-15 %	380,1	435,5	-13 %
Suomen rakentamispalvelut	1 499,0	1 493,6	0 %	1 499,0	1 541,0	-3 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	1 266,1	962,5	32 %	1 266,1	1 207,4	5 %
Muut erät	-62,8	-66,0		-62,8	-70,1	
Konserni yhteensä	3 901,5	3 752,7	4 %	3 901,5	4 018,6	-3 %

YIT:n toimialojen tilaukanta oli joulukuun lopussa 3 901,5 milj. euroa (12/2011: 3 752,7 milj. e) eli noin 4 prosenttia korkeampi kuin edellisvuoden vastaavana ajankohtana.

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden tilaukanta laski edellisvuoteen verrattuna heikentyneen markkinatilanteen vuoksi. Myös Keski-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden tilaukanta laski edellisvuoteen verrattuna erityisesti suurten projektien aktiviteetin heikennyttä Saksassa. Kansainvälisten rakentamispalveluiden tilaukanta kasvoi selvästi asuntoaloitusten ansiosta.

Vuonna 2012 konsernin toimialaraportoinnin mukainen efektiivinen verokanta oli 24,3 prosenttia (1–12/2011: 26,9 %). Syitä verokannan laskuun olivat muun muassa matalampi yhteisöverokanta Suomessa sekä aiempien tappioiden vähentäminen Venäjällä. Lisäksi aikaisempaa suurempi osa tuloksesta kertyi matalamman verokannan maista.

Toimialaraportoinnin mukainen sijoitetun pääoman tuotto oli 14,2 prosenttia viimeiseltä 12 kuukaudesta (1–12/2011: 14,8 %). Sijoitettu pääoma lasketaan vähentämällä taseen loppusummasta korottomat velat.

TULOS ENNEN VEROJA KASVOI

Toimialaraportoinnin mukainen tulos ennen veroja kasvoi 5 prosenttia edellisvuodesta ja oli tammi-joulukuussa 227,6 milj. euroa (1–12/2011: 215,8 milj. e). Toimialaraportoinnin mukainen osakekohtainen tulos vuonna 2012 nousi 10 prosenttia edellisvuodesta ja oli 1,37 euroa (1–12/2011: 1,25 e).

Kehitys toimialoittain

Toimialojen kehitystä kuvataan toimialaraportoinnin mukaisin luvuin.

POHJOIS-EUROOPAN KIINTEISTÖTEKNISET PALVELUT

	1–12/12	1–12/11	Muutos	10–12/12	10–12/11	Muutos
Liikevaihto, milj. e	2 089,2	2 097,6	0 %	552,7	600,1	-8 %
Liikevoitto, milj. e	41,7	78,8	-47 %	-3,8	23,0	-
Liikevoittoprosentti, %	2,0	3,8		-0,7	3,8	-
Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	12,2	23,8		-	-	-

	12/12	12/11	Muutos	12/12	9/12	Muutos
Operatiivinen sijoitettu pääoma, milj. e	320,6	372,9	-14 %	320,6	394,8	-19 %
Tilaukanta, milj. e	819,0	913,1	-10 %	819,0	904,9	-9 %

Liikevaihto, milj. e	1–12/12	1–12/11	Muutos	10–12/12	10–12/11	Muutos
Ruotsi	704,3	706,5	-0 %	188,5	213,9	-12 %
Suomi	600,5	637,2	-6 %	150,9	173,1	-13 %
Norja	580,4	528,6	10 %	155,6	150,7	3 %
Tanska	145,6	170,6	-15 %	37,8	47,7	-21 %
Venäjä ja Baltian maat	58,5	54,7	7 %	20,0	14,7	36 %
Yhteensä	2 089,2	2 097,6	-0 %	552,7	600,1	-8 %

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa liikevaihto pysyi edellisvuoden tasolla ja oli 2 089,2 milj. euroa tammi-joulukuussa (1–12/2011: 2 097,6 milj. e). Valuuttakurssimuutokset kasvattivat katsauskauden liikevaihtoa 49,8 milj. eurolla edellisvuodesta.

Toimialan liikevoitto laski katsauskaudella 47 prosenttia edellisvuodesta ja oli 41,7 milj. euroa (1–12/2011: 78,8 milj. e). Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa liikevoitto vuoden viimeisellä neljänneksellä oli 3,8 milj. euroa (liikevoitto 10–12/2011: 23,0 milj. e). Projektiliiketoiminnassa päättäneiden ja päättymässä olevien hankkeiden kannattavuus (erityisesti Ruotsissa, Tanskassa, ja Norjassa) oli ennakoitua alhaisempi, ja projektien ennustemuutoksilla oli noin 20 milj. euron negatiivinen tulosvaikutus viimeisellä neljänneksellä. Lisäksi toiminnan uudelleenorganisointikustannukset olivat noin 3 milj. euroa viimeisellä neljänneksellä. Huolto- ja kunnossapitotoiminnan kannattavuus oli tyydyttävällä tasolla. Normaalisti kausiluonteisuudesta poiketen loppuvuoden huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan volyymi jäi kuitenkin ennakoitua alhaisemmaksi asiakkaiden siirtäessä ja vähentäessä huollon ja kunnossapidon lisätöitä.

PROJEKTILIIKETOIMINNASSA TAVOITTEENA KANNATTAVUUDEN PARANTAMINEN

Talotekniikan uusinvestoinnit pysyivät edelleen suhteellisen alhaisella tasolla. Suuri epävarmuus yleisestä makrotaloudellisesta kehityksestä on vaikuttanut negatiivisesti YIT:n asiakkaiden päätöksentekoon ja siten heikentänyt toimialan tilauskertymää. Vähentyneen projektityösynnän johdosta YIT on nopeuttanut kapasiteettinsa sopeutusta. Jatkossa YIT pyrkii Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan kasvattamisen lisäksi vahvistamaan asemaansa etenkin suurissa Design & Build -projekteissa.

YIT jatkaa panostuksia Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisten palveluiden kannattavuuden parantamiseksi. Kaikissa Pohjois-Euroopan

kiinteistötekniisten palveluiden toimintamaissa liiketoiminnan uudelleenjärjestelyt etenivät katsauskaudella. Aikaisemmin ilmoitetut toimenpiteet 40 milj. euron kustannussäästöjen toteuttamiseksi on tehty ja 800 henkilön vähennykset on toteutettu. Toteutettujen toimenpiteiden seurauksena yhtiö ennakoii kannattavuuden paranevan alkaneen vuoden aikana. Katsauskauden aikana toimialan alueorganisaatioita on tehostettu ja organisaatorakenteita madallettu toiminnan ohjattavuuden ja kannattavuuden parantamiseksi. YIT on lisännyt kansainvälisiä hankintoja projektiliiketoiminnassa.

Kustannusten sopeuttamista jatketaan erityisesti projektiliiketoiminnassa ja käynnissä on neuvottelut noin 600 henkilön vähentämiseksi vuonna 2013. Projektiliiketoiminnan kannattavuutta pyritään parantamaan selektiivisemmällä projektivalinnalla, entistä systemaattisemmalla riskien hallinnalla sekä hankintoja tehostamalla. Näiden aiemmin aloitettujen tehostamistoimenpiteiden lisäksi kannattavuuden parantamiseen pyritään tehostamalla tarjousprosessia sekä keskittämällä projektiliiketoimintaa ja tarvittava osaaminen osaamiskeskuksiin. Tarjousprosessin kriteereitä on tiukennettu selvästi, ja laadittavien tarjousten määrää karsitaan. Tarjouslaskennassa käytettyjä järjestelmiä ja ohjelmia yhtenäistetään, ja valtuuksia projektien hyväksymiseen on tiukennettu.

HUOLLON JA KUNNOSSAPIDON OSUUS EDELLISVUODEN TASOLLA

YIT:n tavoitteena on olla Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa johtava tekniisten, energiatehokkaiden järjestelmien ja ratkaisujen sekä elinkaari- ja kunnossapitoliiketoimintaa tarjoava toimittaja. Huolto- ja kunnossapitoliiketoimintaa pyritään kasvattamaan muuta toimintaa nopeammin.

Huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan osuus toimialan tammi-joulukuun liikevaihdosta oli 1 322,6 milj. euroa (1–12/2011: 1 319,3 milj. e) eli 63 prosenttia koko liikevaihdosta (1–12/2011: 63 %).

KESKI-EUROOPAN KIINTEISTÖTEKNISET PALVELUT

	1–12/12	1–12/11	Muutos	10–12/12	10–12/11	Muutos
Liikevaihto, milj. e	714,2	779,3	-8 %	195,8	200,3	-2 %
Liikevoitto, milj. e	26,9	33,3	-19 %	10,4	9,3	11 %
Liikevoittoprosentti, %	3,8	4,3		5,3	4,6	
Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	31,5	53,8		-	-	

	12/12	12/11	Muutos	12/12	9/12	Muutos
Operatiivinen sijoitettu pääoma, milj. e	98,9	72,0	37 %	98,9	113,7	-13 %
Tilaukanta, milj. e	380,1	449,5	-15 %	380,1	435,5	-15 %

Liikevaihto, milj. e	1–12/12	1–12/11	Muutos	10–12/12	10–12/11	Muutos
Saksa	542,2	633,2	-14 %	147,8	162,8	-9 %
Itävalta	156,6	107,0	44 %	44,4	31,4	41 %
Puola, Tšekki ja muut maat	15,3	39,1	-54 %	3,6	6,1	-41 %
Yhteensä	714,2	779,3	-8 %	195,8	200,3	-2 %

Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa tammi-joulukuun liikevaihto laski 8 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 714,2 milj. euroa (1–12/2011: 779,3 milj. e). Vuoden aikana liikevaihdon laskuun vaikuttivat kysynnän heikentyminen erityisesti suurten projektien markkinoilla Saksassa, toimintojen uudelleenjärjestäminen Saksassa ja Puolassa sekä matala aktiviteetti Keski-Euroopassa. Itä-Euroopassa. Itä-Euroopassa liikevaihto kasvoi edelleen selvästi tilikaudella ja oli 156,6 milj. euroa (1–12/2011: 107,0 milj. e).

Tammi-joulukuun liikevoitto laski 19 prosenttia edellisvuodesta ja oli 26,9 milj. euroa (1–12/2011: 33,3 milj. e). Vertailukauden liikevoittoa paransi 5 milj. euron myyntivoitto Unkarin toimintojen myynnistä. YIT aloitti vuoden 2012 toisella neljänneksellä toiminnan uudelleenjärjestelyt Puolassa ja tähtää toimillaan projektiliiketoiminnan osuuden pienentämiseen ja kannattavamman huollon ja kunnossapitotoiminnan lisäämiseen.

Kysyntä Keski-Euroopan kiinteistötekniisillä markkinoilla heikentyi hieman vuoden viimeisellä neljänneksellä. Tilaukanta joulukuun lopussa oli 380,1 milj. euroa (12/2011: 449,5 milj. e). Joulukuun lopun tilaukanta laski 15 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta.

HUOLLON JA KUNNOSSAPIDON LIIKEVAIHTO KASVUSSA

Huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan osuus toimialan tammi-joulukuun liikevaihdosta oli 219,8 milj. euroa (1–12/2011: 191,7 milj. e) eli 31 prosenttia koko toimialan liikevaihdosta (1–12/2011: 25 %). Huollon ja kunnossapidon osuus Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa oli merkittävästi Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisiä palveluita (1–12/2012: 63 %) alhaisempi, ja siten sen kasvattamiselle Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa on hyvät mahdollisuudet.

suudet. Huolto- ja kunnossapito liiketoiminnan volyyymi oli jo kasvussa ja sen liikevaihto kasvoi 15 prosenttia vuonna 2012.

VÄHENTYNYT KYSYNTÄ SAKSAN PROJEKTIMARKKINOILLA

Kiinteistötekniisten uusinvestointien kysyntä oli edellisvuotta matalammalla tasolla. Erityisesti suurten projektien aktiviteetti hidastui Saksassa.

SUOMEN RAKENTAMISPALVELUT

	1-12/12	1-12/11	Muutos	10-12/12	10-12/11	Muutos
Liikevaihto, milj. e	1 329,0	1 226,9	8 %	342,6	335,7	2 %
Liikevoitto, milj. e	127,0	111,6	14 %	38,1	32,1	19 %
Liikevoitto ilman IAS 23 -kirjausta, milj. e	134,1	117,3	14 %	40,2	33,8	19 %
Liikevoittoprosentti, %	9,6	9,1		11,1	9,6	
Liikevoittoprosentti ilman IAS 23 -kirjausta, %	10,1	9,6		11,7	10,1	

	12/12	12/11	Muutos	12/12	9/12	Muutos
Operatiivinen sijoitettu pääoma, milj. e	581,7	558,4	4 %	581,7	546,8	6 %
- josta tonttivaranto, milj. e	284,2	294,6				
Tilaukanta, milj. e	1 499,0	1 493,6	0 %	1 499,0	1 541,0	-3 %

	1-12/12	1-12/11
Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	23,5	24,0

Suomen rakentamispalveluissa liikevaihto oli tammi-joulukuussa 1 329,0 milj. euroa (1-12/2011: 1 226,9 milj. e) ja se kasvoi 8 prosenttia edellisvuodesta.

Toimialan tammi-joulukuun liikevoitto kasvoi 14 prosenttia edellisvuodesta ja oli 127,0 milj. euroa (1-12/2011: 111,6 milj. e). Katsauskauden liikevoittoon sisältyy -7,1 milj. euroa IAS 23:n mukaisia korjauksia (1-12/2011: -5,7 milj. e).

YIT on tarkentanut arviotaan liittyen rakentamisen 10-vuotisvastuun määrittämiseen. Muutoksella oli noin 6,1 milj. euron positiivinen tulosvaikutus viimeisen neljänneksen liikevoittoon, varaus oli 42,5 milj. euroa vuoden 2012 lopussa (12/2011: 44,2 milj. e).

Tilaukanta pysyi edellisvuoden vastaavan ajankohdan tasolla ja oli joulukuun lopussa 1 499,0 milj. euroa (12/2011: 1 493,6 milj. e).

Toimialan tonttivarantoon sijoitettu pääoma oli joulukuun lopussa 284,2 milj. euroa (12/2011: 294,6 milj. e). Tonttivaranto sisälsi 1 796 000 kerrosneliötä asuntotontteja (12/2011: 1 624 000) ja 877 000 kerrosneliötä toimitilatontteja (12/2011: 721 000).

ASUNTOMYYNTI KULUTTAJILLE JATKUI HYVÄNÄ

Asuntomyynti oli vuonna 2012 edellisvuoden tasolla. YIT myi Suomessa vuonna 2012 suoraan kuluttajille 1 869 asuntoa (1-12/2011: 1 893), joista 453 ensimmäisellä, 497 toisella, 414 kolmannella ja 505 myytiin viimeisellä vuosineljänneksellä. Kysyntä painottui erityisesti rakentamisen loppuvaiheessa oleviin sekä valmiisiin asuntoihin. Asuntojen hinnat ovat pysyneet katsauskaudella vakaina. Korkotaso säilyi matalalla tasolla vuonna 2012, mutta asiakkaiden rahoituksen saataavuus vaikeutui hieman loppuvuonna pankkien kiristäessä luottoehtojaan. Kuluttajaluottamuksen ja lainaehdojen kehitys ovat ratkaisevassa asemassa vuoden 2013 asuntomyynnin kannalta. Tammikuussa yhtiö myi noin 110 asuntoa kuluttajille.

ASUNTORAKENTAMINEN SUOMESSA, KPL

	1-12/12	1-12/11	Muutos	10-12/12	7-9/12	4-6/12	1-3/12
Myytyjä	2 757	2 765	0 %	597	668	717	775
- joista suoraan kuluttajille	1 869	1 893	-1 %	505	414	497	453
Aloitettuja	2 856	3 221	-11 %	531	770	996	559
- joista suoraan kuluttajille	1 968	2 349	-16 %	439	516	776	237
Valmistuneita	2 722	3 674	-26 %	579	591	936	616
- joista suoraan kuluttajille	2 364	2 477	-5 %	427	591	847	499
Rakenteilla kauden lopussa	4 240	4 105	3 %	4 240	4 288	4 109	4 049
- joista myytyjä kauden lopussa	2 409	2 208	9 %	2 409	2 409	2 293	2 398
Myyntissä kauden lopussa	2 282	2 180	5 %	2 282	2 348	2 245	1 966
- joista valmiita asuntoja	451	283	59 %	451	469	429	315

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

YIT:n asuntorakentamisen painopiste on omaperusteisessa, suoraan kuluttajille suunnatussa tuotannossa markkinakysynnän mukaisesti. YIT aloitti 1 968 omaperusteisen asunnon rakentamisen vuonna 2012. Lisäksi YIT aloitti yhteensä 888 vapaarahoitteisina ja korkotu-

ettuina urakoina sekä kilpailu-urakoina toteutettavan asunnon rakentamisen.

YIT on aktiivisesti täydentänyt tonttivarantoaan hankkimalla tontteja sekä solmimalla tonttien esisopimuksia varmistaakseen hyvät mahdollisuudet asuntoaloituksille myös jatkossa.

Rakenteilla olevista asunnoista 57 prosenttia on myyty (12/2011: 54 %), mikä pienentää YIT:n myyntiriskiä. Myyntivaranto painottuu keskihintaiseen asuntotuotantoon: yli 70 prosenttia myynnissä olevista asunnoista on hinnaltaan alle 300 tuhatta euroa.

YIT:llä on hyvä valmius sopeuttaa asuntotuotantoaan markkinatilanteen mukaisesti. Nykyisen omaperusteisen asuntotuotannon ja myynnissä olevan toimitilatuotannon loppuunsaattamiskustannukset olivat joulukuun 2012 lopussa 274,0 milj. euroa (12/2011: 346,4 milj. euroa).

LIIKE- JA TOIMITILAMARKKINOIDEN KEHITYS JATKUI VAKAANA

Liike- ja toimitilamarkkinoiden kehitys jatkui vakaana vuoden 2012 aikana ja YIT:n liike- ja toimitilarakentamisen tilauskanta säilyi hyvällä

KANSAINVÄLISET RAKENTAMISPALVELUT

	1-12/12	1-12/11	Muutos	10-12/12	10-12/11	Muutos
Liikevaihto, milj. e	599,6	489,2	23 %	205,0	145,9	41 %
Liikevoitto, milj. e	73,9	37,2	99 %	28,7	17,4	65 %
Liikevoitto ilman IAS 23 -kirjausta, milj. e	80,4	40,9	97 %	31,0	18,9	64 %
Liikevoittoprosentti, %	12,3	7,6		14,0	11,9	
Liikevoittoprosentti ilman IAS 23 -kirjausta, %	13,4	8,4		15,1	12,9	

	12/12	12/11	Muutos	12/12	9/12	Muutos
Operatiivinen sijoitettu pääoma, milj. e	708,3	602,2	18 %	708,2	703,8	1 %
- josta tonttivaranto, milj. e	389,3	349,2	11 %	389,3	406,6	-4 %
Tilaukanta, milj. e	1 266,1	962,5	32 %	1 266,1	1 207,4	5 %

	1-12/12	1-12/11
Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	12,3	6,5

Kansainvälisissä rakentamispalveluissa tammi-joulukuun liikevaihto kasvoi 23 prosenttia edellisvuodesta ja oli 599,6 milj. euroa (1-12/2011: 489,2 milj. e).

Tammi-joulukuun liikevoitto lähes kaksinkertaistui edellisvuodesta ja oli 73,9 milj. euroa (1-12/2011: 37,2 milj. e). Toimialan tammi-joulukuun liikevoittoon sisältyy -6,5 milj. euroa IAS 23:n mukaisia korkokuluja (1-12/2011: -3,7 milj. e).

Yhtiön Pietarissa rakentamista asunnoista löytyi syyskuussa 2011 normit ylittäviä ammoniakkipitoisuuksia, joiden syynä oli toimittajan betonissa käyttämä lisäaine. YIT teki vuoden 2011 kolmannella neljänneksellä 10,0 milj. euron varauksen ongelmasta aiheutuvien kulujen kattamiseksi. Ongelmasta aiheutuneet kulut ovat olleet ennakoitua alhaisemmat, minkä vuoksi yhtiö purki tehdystä varauksesta 7,0 milj. euroa vuoden 2012 kolmannella neljänneksellä. Toteutuneet kustannukset ovat vuoden 2012 loppuun mennessä olleet 2,6 milj. euroa. Yhtiö on saanut korvauksen vakuutusyhtiöltään, mikä kattaa huoneistojen korjaukset ja tutkimukset. YIT on ottanut käyttöön entistä tiukemmat hankintaohjeet, joiden mukaan betonitoimittajilta edellytetään tiukempia kontrollitoimenpiteitä ja toimitusvastuuta.

Lukuisten asuntoaloitusten ansiosta joulukuun lopun tilauskanta kasvoi 32 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 1 266,1 milj. euroa (12/2011: 962,5 milj. e). Toimialan tilauskanta kasvatti osaksi rupan vahvistuminen, jonka vaikutus oli 38,4 milj. euroa tammi-joulukuussa.

tasolla. Kilpailu toimitilaurakoinnissa kiristyi toisella vuosipuoliskolla. Rakenteilla olevien liike- ja toimitilojen vuokraus eteni hyvin tammi-joulukuussa: tilojen vuokrasopimuksia allekirjoitettiin noin 34 200 neliön verran. Toimitilavuokrat ja sijoittajien tuottovaatimukset säilyivät vakaina viimeisellä vuosineljänneksellä.

INFRAPALVELUISSA VÄYLÄHANKKEET ETENIVÄT SUUNNITELLUSTI

Infrapalveluiden joulukuun 2012 lopun tilauskanta laski edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta. Käynnissä olevat merkittävät väylähankkeet etenivät suunnitellusti.

Nykyisen omaperusteisen asunto- ja myynnissä olevan toimitilatuotannon loppuunsaattamiskustannukset Kansainvälisissä rakentamispalveluissa olivat joulukuun 2012 lopussa 554 milj. euroa (12/2011: 350,0 milj. euroa).

Toimialan tonttivarantoon sijoitettu pääoma oli joulukuun lopussa 389,3 milj. euroa (12/2011: 349,2 milj. e). Tonttivaranto sisälsi 2 590 000 kerrosneliötä asuntotontteja (12/2011: 2 625 000) ja 574 000 kerrosneliötä toimitilatontteja Venäjällä, Baltian maissa, Tshekkissä ja Slovakiassa (12/2011: 695 000).

Toimialan operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto viimeiseltä 12 kuukaudelta parani ja oli 12,3 prosenttia, mikä oli edelleen alle konsernin asettaman strategisen tavoitetason (20 %). YIT pyrkii kasvattamaan toimialan sijoitetun pääoman tuottoa ensisijaisesti kasvattamalla toiminnan volyyymiä, parantamalla kannattavuutta sekä tehostamalla edelleen pääoman käyttöä.

ASUNTOMYYNTI VENÄJÄLLÄ JATKUI HYVÄNÄ

Kansainvälisten rakentamispalveluiden tammi-joulukuun liikevaihdosta 77 prosenttia tuli Venäjältä (1-12/2011: 80 %). Liikevaihto Venäjällä kasvoi edellisvuodesta ja oli 463,1 milj. euroa (1-12/2011: 393,2 milj. e).

Venäjällä tonttivarantoon sijoitettu pääoma oli joulukuun lopussa 302,0 milj. euroa (12/2011: 269,3 milj. e). Tonttivaranto sisälsi 2 179 000 kerrosneliötä asuntotontteja (12/2011: 2 293 000) ja 446 000 kerrosneliötä toimitilatontteja (12/2011: 552 000).

ASUNTORAKENTAMINEN VENÄJÄLLÄ, KPL

	1-12/12	1-12/11	Muutos	10-12/12	7-9/12	4-6/12	1-3/12
Myytyjä	4 209	3 561	18 %	1 288	1 032	934	955
Aloitettuja	5 487	4 492	22 %	1 818	1 006	1 123	1 540
Valmistuneita ¹⁾	4 197	1 576	166 %	2 217	622	765	593
Rakenteilla kauden lopussa	8 662	7 365	18 %	8 662	8 995	8 670	8 313
- joista myytyjä kauden lopussa	3 020	2 632	15 %	3 020	3 576	3 159	2 881
Myyntissä kauden lopussa	6 530	5 142	27 %	6 530	5 961	5 987	5 799
- joista valmiita asuntoja	888	409	117 %	888	542	476	367

Rakenteilla kauden lopussa	1-12/12	1-12/11	Muutos	10-12/12	7-9/12	4-6/12	1-3/12
Pietari	2 686	2 396	12 %	2 686	2 323	2 290	2 102
Moskovan ympäristö	3 796	3 142	21 %	3 796	4 259	4 016	3 882
Jekaterinburg, Kazan, Don Rostov ja Moskova	2 180	1 827	19 %	2 180	2 413	2 364	2 329

1) Asuntohankkeiden valmistuminen edellyttää viranomaisten myöntämän käyttöönottoluvan.

Venäjällä toiminnan painopiste on omaperusteisessa asuntorakentamisessa Pietarissa, Moskovassa, Moskovan ympäristön kaupungeissa, Jekaterinburgissa, Donin Rostovissa ja Kazanissa. Vuoden viimeisellä neljänneksellä YIT jatkoi aktiivisesti tontti-investointeja Moskovan alueella, Jekaterinburgissa, Donin Rostovissa, Kazanissa ja Tjumenissa.

Vuoden 2012 aikana YIT myi Venäjällä 4 209 asuntoa (1-12/2011: 3 561), 955 myytiin vuoden ensimmäisellä, 934 toisella, 1 032 kolmannella ja 1 288 vuoden viimeisellä neljänneksellä. Asuntomyyntiä ovat tukeneet YIT:n vakiintunut asema luotettavana rakennusyhtiönä Venäjällä, YIT:n monipuolinen asuntotarjonta, YIT:n omat markkinointi- ja myyntinedistämistoimet sekä laaja asuntolainayhteistyö pankkien kanssa. Lainarahoituksen merkitys on kasvanut Venäjällä ja vuonna 2012 asiakas käytti asuntolainaa 40 prosentissa YIT:n asuntokau-poista. Asuntomyyntiä tukivat lisäksi uusien asuntojen rajallinen tarjonta, hyvänä säilyneet kuluttajaluottamus ja öljyn hintataso. Asuntolainojen korot Venäjällä nousivat edelleen vuoden aikana, mutta pysyivät paikallisesti kohtuullisella tasolla.

Tammikuussa 2013 yhtiö myi Venäjällä noin 240 asuntoa, vuoden ensimmäinen neljännes on Venäjällä lomasesongin vuoksi aina myynnillisesti heikoin.

Vuoden 2012 aikana asuntojen maltillinen hintojen nousu jatkui Venäjällä ja YIT nosti asuntojensa hintoja hieman kaikissa toiminta-kaupungeissaan Venäjällä.

Hyvän kysynnän perusteella YIT on aloittanut Venäjällä aktiivisesti uusia asuntokohteita, ja aloituksia tehtiin Pietarissa, Moskovan alueella, Kazanissa, Donin Rostovissa ja Jekaterinburgissa. YIT laajensi vuoden 2012 aikana toimintaansa kahdeksaan kaupunkiin Moskovan ympäristössä sekä vuoden viimeisellä neljänneksellä Tjumenin kaupunkiin. Maakaasu- ja öljyvaroistaan kuuluisa, lähes 700 000 asukkaan Tjumen on yksi Venäjän vauraimmista kaupungeista, joka sijaitsee Länsi-Siperiassa noin 300 kilometrin päässä Jekaterinburgista. Kaupungissa toimii useita länsimaisia yrityksiä. YIT:n hankkimalle tontille suunnitellaan asuinkorttelin rakentamista. Kortteliin valmistuu

yhteensä kuusi 18-kerroksista taloa, joihin on suunniteltu kaikkiaan 890 asuntoa.

Myyntissä olevien asuntojen määrää on kasvatettu hallitusti ja myyntivaranto joulukuun lopussa oli maantieteellisesti tasapainoinen. Valmiiden myyntissä olevien asuntojen lukumäärä nousi loppuvuonna hieman lukuisten valmistuneiden hankkeiden myötä. Rakenteilla olevista asunnoista 35 prosenttia oli myyty (12/2011: 36 %).

Asuntokohteiden luovutuksen jälkeen YIT tarjoaa asiakkailleen huolto- ja ylläpitopalvelua Pietarissa, Moskovan alueella, Jekaterinburgissa ja Donin Rostovissa. Joulukuun 2012 lopussa YIT vastasi noin 14 000 asunnon huollosta ja ylläpidosta.

Asiakkaiden kiinnostus energiatehokkuuteen on nousemassa Venäjällä. Energiatehokkuuteen panostavaa pilottiprojektia on jatkettu ja aurinkopaneelit on otettu käyttöön ensimmäisessä asuntokohteessa Jekaterinburgissa.

YIT:n toimitilarakentamisen volyyymi Venäjällä jatkui alhaisella tasolla vuonna 2012.

ASUNTOMARKKINOIDEN ELPYMINEN HIDASTA BALTIASSA JA KESKISESSÄ ITÄ-EUROOPASSA

Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialan tammi-joulukuun liikevaihdosta 23 prosenttia tuli Virosta, Latviasta, Liettuasta, Tshekistä ja Slovakiasta (1-12/2011: 20 %). Näiden maiden liikevaihto nousi 42 prosenttia edellisvuodesta 136,5 milj. euroon (1-12/2011: 96,0 milj. e). Baltian maissa, Tshekissä ja Slovakiassa tonttivarantoon sijoitettu pääoma oli joulukuun lopussa 87,3 milj. euroa (12/2011: 79,8 milj. e). Tonttivaranto sisälsi 411 000 kerrosneliötä asuntotontteja (12/2011: 332 000) ja 128 000 kerrosneliötä toimitilatontteja (12/2011: 143 000).

Kannattavuus parantui Baltiassa ja Keskeisessä Itä-Euroopassa vuonna 2012, mutta oli edelleen alle toimialan keskiarvon. Asuntokysynnän elpymässä YIT:n tavoitteena on siirtää toiminnan painopistettä urakkatuotannosta omaperusteiseen asuntorakentamiseen kannattavuuden parantamiseksi.

ASUNTORAKENTAMINEN BALTIASSA JA KESKISESSÄ ITÄ-EUROOPASSA, KPL

	1-12/12	1-12/11	Muutos	10-12/12	7-9/12	4-6/12	1-3/12
Myytyjä	384	364	5 %	118	99	92	75
Aloitettuja	530	526	1 %	0	246	284	0
Valmistuneita	421	288	46 %	107	35	47	232
Rakenteilla kauden lopussa	715	614	16 %	715	822	615	378
- joista myytyjä kauden lopussa	108	171	-37 %	108	131	110	104
Myyntissä kauden lopussa	743	611	22 %	743	861	718	526
- joista valmiita asuntoja	136	168	-19 %	136	170	213	252

Vuonna 2012 Virossa, Latviassa, Liettuassa, Tshekissä ja Slovakiassa käynnistettiin 530 asunnon rakentaminen (1-12/2011: 526). Joulukuun lopussa rakenteilla oli 715 asuntoa (12/2011: 614). Katsauskaudella asuntojen hinnat nousivat hieman Baltiassa ja säilyivät vakaina Tshekissä ja Slovakiassa.

YIT:n asuntojen myyntivaranto on kasvanut Baltian maissa, Tshekissä ja Slovakiassa, ja YIT:n tavoitteena on kasvattaa myynnissä olevien asuntojen määrää kysynnän mukaisesti. Tammi-joulukuussa näissä maissa myytiin 384 asuntoa (1-12/2011: 364). Asuntoja oli myynnissä joulukuun lopussa 743 (12/2011: 611) ja niistä valmiita oli 136 (12/2011: 168). Vuoden 2012 aikana valmistui 421 asuntoa (1-12/2011: 288). YIT:n Hajek-asuntorakennusprojekti valittiin vuoden parhaaksi asuntorakennusprojekiksi Prahassa, Tshekissä.

TOIMITILARAKENTAMINEN BALTIASSA JA KESKISESSÄ ITÄ-EUROOPASSA

YIT aloitti vuonna 2012 uuden toimistorakennuksen rakennustyöt Vilnassa, Liettuassa. Myös useita urakatuotantoprojekteja on luovutettu asiakkaille Baltian maissa.

Liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit ja riskienhallinta

YIT luokittelee riskeiksi tekijät, jotka toteutuessaan vaarantaisivat konsernin strategisten ja taloudellisten tavoitteiden saavuttamisen. Riskit on jaettu strategisiin, operatiivisiin, taloudellisiin ja tapahtumariskeihin. Riskitekijöiden tunnistamisessa ja hallinnassa on huomioitu liiketoiminnan ja toimintaympäristön erityispiirteet. Riskienhallinta on integroitu osa konsernin johtamis-, seuranta- ja raportointijärjestelmiä. Strategisten riskien luonnetta ja todennäköisyyttä seurataan ja raportoidaan jatkuvasti. Strateginen riskiarviointi tehdään konserninlaajuisesti kerran vuodessa strategian käsittelyn yhteydessä.

YIT on kehittänyt konsernin liiketoimintarakennetta tasapainoiseksi ja talouden heilahteluita paremmin sietäväksi. Vakaasti kehittyvää huolto- ja kunnossapito liiketoimintaa on kasvatettu. Toimintaa on laajennettu maantieteellisesti, jolloin talouden muutokset vaikuttavat eri aikaan eri markkina-alueilla. Liiketoimintamallia on myös kehitetty siten, että rakentamispalvelut pystyvät toimimaan itsenäisesti. Jatkuvan seurannan ja analysoinnin avulla pyritään reagoimaan toimintaympäristön muutoksiin ajoissa sekä hyödyntämään niiden tarjoamia uusia liiketoimintamahdollisuuksia.

Konsernin tavoitteena on kasvaa kannattavasti sekä organisaation että yrityskaupoin. Yrityskauppoihin ja ulkoistuksiin liittyviä riskejä hallitaan valitsemalla määriteltujen kriteerien mukaisia kohteita sekä tehokkailla integraatioprosesseilla, joilla YIT:n arvot, toimintatavat ja strategia tehdään tutuiksi uudelle henkilöstölle. Konsernissa on käytössä yhtenäinen prosessi ja ohjeistus yrityskauppojen toteuttamiseen.

YIT:lle tyypillisiä operatiivisia riskejä ovat tonttihankintoihin liittyvät riskit, omaperusteisten asunto- ja toimitilahankkeiden myyntiriski sekä urakkatarjouksiin, palvelusopimuksiin, projektinhallintaan ja henkilös-

töön liittyvät riskit. YIT hallitsee myyntiriskiä sopeuttamalla asuntoaloi-
tusten määrän arvioituun asuntokysyntään ja myymättömien asuntojensa lukumäärään (asuntotuotannon luvut on esitetty kohdassa Kehitys toimialoitain) sekä hankkimalla normaalisti keskeiset vuokralaiset ja/tai sijoittajan ennen toimitilahankkeen aloittamista. Asuntoluottojen ja kiinteistörahoituksen saatavuudessa tapahtuvat muutokset ovat keskeisiä asuntojen ja toimitilojen kysyntään liittyviä riskejä.

Tontteihin ei tehty alaskirjauksia vuoden 2012 aikana. YIT tarkastaa tonttiansa arvon IFRS-tilinpäätöskäytännön vaatimalla tavalla. Tonttivaranto arvostetaan hankintameno, ja tontin arvoa pienennetään, mikäli arvioidaan, että tontille rakennettava kohde myydään tontin hinnan ja rakennuskustannusten summaa alhaisempaan hintaan.

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

YIT:n katsauskauden liikevaihdosta noin 60 prosenttia tuli maista, joiden valuuttana on euro, konsernin muita keskeisiä valuuttoja ovat Ruotsin ja Norjan kruunut sekä Venäjän rupla. Konsernin merkittävin valuuttakurssiriski liittyy ruplamääräisiin sijoituksiin. Venäjälle sijoitettu pääoma oli katsauskauden lopussa kokonaisuudessaan 585,2 milj. euroa (12/2011: 485,7 milj. e). Oman pääoman ehtoisten sijoitusten tai sen luonteisten nettoinvestointien määrä kauden lopussa oli 460,0 milj. euroa (12/2011: 400,0 milj. e). Venäjällä oleviin tytäryhtiöihin tehdyt oman pääoman ehtoiset sijoitukset ovat rahoituspolitiikan mukaisesti suojaamatta ja niiden osalta ruplan mahdollinen devalvoituminen aiheuttaisi pääomien arvon alentumisen suuruisen negatiivisen muutoksen konsernin omaan pääomaan. Vieraan pääoman ehtoisten sijoitusten määrä oli katsauskauden lopussa 125,2 milj. euroa (12/2011: 85,7 milj. e) ja tämä positio oli kokonaisuudessaan suojattu. Euron ja ruplan välinen korkeoero vaikuttaa suojauskustannuksiin ja sitä kautta nettorahoituskuluihin.

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

Yksityiskohtaisempi selvitys YIT:n riskienhallintapolitiikasta sekä merkittävimmistä riskeistä julkaistaan vuoden 2012 vuosikertomuksessa. Rahoitusriskeistä kerrotaan tarkemmin vuoden 2012 tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Osakkeet

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

OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEIDEN MÄÄRÄ

YIT Oyj:n osakepääoma ja osakkeiden lukumäärä pysyivät katsauskauden aikana muuttumattomina. YIT Oyj:n osakepääoma oli vuoden 2012 alussa 149 216 748,22 euroa (2011: 149 216 748,22 e) ja osakkeiden lukumäärä 127 223 422 kappaletta (2011: 127 223 422).

OMAT OSAKKEET JA HALLITUKSEN VALTUUDET

Omien osakkeiden hankinnasta ja luovutuksesta sekä osakepääoman muutokseen johtavista päätöksistä päättää osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous. YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous valtuutti 13.3.2012 hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankinnasta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Tämän lisäksi hallituksella on voimassaoleva osakeantivaltuus, jonka YIT:n varsinainen yhtiökokous antoi 10.3.2010. Valtuutus on voimassa sen myöntämisestä viisi vuotta. Osakeantivaltuus sisältää myös valtuutuksen päättää omien osakkeiden luovuttamisesta.

YIT Oyj:llä oli katsauskauden alussa hallussaan 1 952 414 kappaletta yhtiön omia osakkeita, jotka oli hankittu yhtiökokouksen 6.10.2008 antaman valtuutuksen perusteella.

YIT Oyj:n hallitus vahvisti 26.4.2012 YIT:n johdon osakepohjaisen kannustinjärjestelmän vuoden 2011 ansaintajakson palkkiot, joiden osakeosuudet luovutettiin suunnattuna, maksuttomana osakeantina. Osakeannissa annettiin 130 976 YIT Oyj:n hallussa ollutta omaa osaketta ja osakkeet luovutettiin osakepalkkiojärjestelmään kuuluville avainhenkilöille osakepalkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti.

Tilikauden 2012 aikana yhtiölle palautui osakepohjaisen kannustinjärjestelmän ehtojen mukaisesti 18 139 osaketta, minkä jälkeen yhtiöllä oli hallussaan joulukuun 2012 lopussa 1 839 577 omaa osaketta.

KAUPANKÄYNTI OSAKKEELLA

YIT:n osakkeen kurssi oli vuoden alussa 12,38 euroa (1.1.2011: 18,65 e). Osakkeen päätöskurssi katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 28.12.2012 oli 14,78 euroa (30.12.2011: 12,38 e). Osakekurssi nousi tammi-joulukuun aikana noin 19 prosenttia. Osakkeen ylin kurssi vuoden 2012 aikana oli 17,25 euroa (1-12/2011: 21,92 e), alin 11,87 euroa (1-12/2011: 10,04 e) ja keskimurssi 14,90 euroa (1-12/2011: 15,28 e). Osakkeita vaihdettiin Nasdaq OMX Helsingissä tammi-joulukuun aikana 96 887 tuhatta kappaletta (1-12/2011: 151 023 tuhatta). Vaihdon arvo oli 1 443,9 milj. euroa (1-12/2011: 2 314,0 milj. e), lähde: Nasdaq OMX.

Helsingin pörssin lisäksi YIT:n osakkeilla käydään kauppaa myös muilla markkinapaikoilla, kuten Chi-X:ssä, BATS:ssä ja Turquoisessa. Vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla tehdyn vaihdon osuus nousi katsauskaudella hieman edellisvuodesta. YIT Oyj:n osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla tammi-joulukuun aikana 31 183 tuhatta kappaletta (1-12/2011: 36 621 tuhatta), mikä vastaa noin 25 prosenttia osakkeen koko kaupankäyntimäärästä (1-12/2011: 21 %). Vaihtoehtoisista kaupankäyntipaikoista YIT:n osakkeella käytiin kauppaa etenkin Chi-X:ssä, lähde: Fidessa Fragmentation Index.

Osakekannan markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 1 853,2 milj. euroa (12/2011: 1 550,9 milj. e). Osakekannan markkina-arvo on laskettu ilman yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli joulukuun 2012 lopussa 35 258 (12/2011: 36 547). Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli joulukuun lopussa 34,8 prosenttia osakkeista (12/2011: 32,2 %).

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

OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2012

	Osakkeita kpl	%-osuus osakkeista ja äänistä
1. Structor S.A.	15 430 000	12,13
2. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	10 000 000	7,86
3. Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö	6 108 449	4,80
4. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	3 774 568	2,97
5. YIT Corporation	1 839 577	1,45
6. Odin-rahastot	1 803 611	1,42
7. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola	1 785 541	1,40
8. Svenska litteratursällskapet i Finland r.f.	1 680 400	1,32
9. Danske Invest -rahastot	1 567 278	1,23
10. Nordea-rahastot	1 423 706	1,12
11. Valtion Eläkerahasto	1 370 000	1,08
12. Brotherus Ilkka	1 304 740	1,03
13. Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva	1 231 068	0,97
14. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	1 218 031	0,96
15. Herlin Antti	1 085 180	0,85
Hallintarekisteröidyt yhteensä	26 551 217	20,87
Muut omistajat	37 218 272	29,25
Yhteensä	127 223 422	100,00

OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN RYHMITTÄIN 31.12.2012

	Omistajia, kpl	Osuus, %	Osakkeita, kpl	Osuus, %
Hallintarekisteröidyt ja ulkomaiset omistajat	222	0,6	44 303 980	34,8
Kotitaloudet	32 866	91,1	26 476 601	20,8
Julkisyhteisöt	49	0,1	21 186 900	16,7
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	147	0,4	16 111 677	12,7
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	565	1,6	8 876 114	7,0
Yritykset ja asuntoyhteisöt	2 215	6,1	10 268 150	8,1
Yhteensä	36 064	100,0	127 223 422	100,0

OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OMISTUSMÄÄRÄN MUKAAN 31.12.2012

Osakkeita kpl	Omistajia, kpl	Osuus, %	Osakkeita, kpl	Osuus, %
1–100	9 415	26,1	609 407	0,5
101–500	14 884	41,3	4 228 597	3,3
501–1000	5 682	15,8	4 431 102	3,5
1001–5000	4 945	13,7	10 677 091	8,4
5001–10000	594	1,6	4 300 982	3,4
10001–50000	408	1,1	8 722 927	6,9
50001–100000	63	0,2	4 504 027	3,5
100001–500000	48	0,1	10 535 035	8,3
500001–	25	0,1	79 214 254	62,3
Yhteensä	36 064	100,0	127 223 422	100,0

Tiedot perustuvat Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään yhtiön osaksluetteloon. Kukin hallintarekisteröity osakkeenomistaja on merkitty osakerekisteriin yhtenä osakkeenomistajana. Yhden hallintarekisteröidyn osakkeenomistajan kautta voidaan hallita usean sijoittajan salkkua.

Näkymät vuodelle 2013

YIT arvioi, että vuonna 2013 konsernin toimialaraportoinnin mukainen liikevaihto säilyy vuoden 2012 tasolla ja että liikevoitto kasvaa vuonna 2013. Epävarmuus yleisestä makrotaloudellisesta kehityksestä on edelleen korkealla, mikä vaikuttaa YIT:n liiketoimintaan ja asiakkaisiin. Ensimmäinen vuosineljännes on tyypillisesti liiketoiminnan normaalin sesonkiluonteisuuden vuoksi heikoin.

POHJOIS-EUROOPAN KIINTEISTÖTEKNISET PALVELUT

Pohjoismaissa kiinteistötekniisten palveluiden markkinatilanne vaihtelee maittain vuonna 2013.

Huolto- ja kunnossapitomarkkinoiden arvioidaan säilyvän määrällisesti vakaana tai jopa kasvavan hieman kaikissa toimintamaissa vuonna 2013. Tekniikan lisääntyminen rakennuksissa kasvattaa uusien palvelujen kysyntää, energiatehokkuuspalvelujen kysynnän odotetaan pysyvän vakaana. Huolto- ja kunnossapitomarkkinoiden odotetaan kasvavan erityisesti Norjassa 3–4 prosenttia.

Projektimarkkinoiden kysynnän odotetaan heikkenevän edelleen vuonna 2013 Suomessa, Ruotsissa ja Tanskassa. Projektimarkkinoiden koon Ruotsissa arvioidaan pienentyvän vuoden 2013 aikana noin 5 prosenttia, pääasiassa heikentyvän kysynnän vuoksi. Norjassa projektimarkkinoiden arvioidaan säilyvän vakaana ja infrastruktuuriprojektien kysynnän kasvavan vuoden 2013 aikana.

Baltian maissa ja Venäjällä sekä projekti- että palvelumarkkinoiden arvioidaan pysyvän matalalla tasolla.

KESKI-EUROOPAN KIINTEISTÖTEKNISET PALVELUT

Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa huolto- ja kunnossapitomarkkinoiden uskotaan kasvavan maltillisesti. Huolto- ja kunnossapitoliikeytoiminnan osalta kasvulle on edelleen melko suotuisat edellytykset erityisesti Saksassa ja Itävallassa. Puolassa kiinteistötekniisten palveluiden markkinat kasvavat edelleen, mutta kärsivät ylitarjonnasta, mikä vaikuttaa hintatasoa heikentävästi. Kiinteistötekniisten palveluiden markkinat muualla Keski-Euroopassa (Tšekki ja Romania) kehittyvät hitaasti ja aktiivisesti on alhainen.

Epävarmuus projektimarkkinoilla on lisääntynyt YIT:n Keski-Euroopan toimintamaissa. Uusinvestoinneissa päätöstenteko on hidastunut ja joidenkin projektien aloituksia on siirretty, osittain rahoituksen puutteen vuoksi. Talotekniisten uusinvestointien ennustetaan pysyvän nykyisellä tasollaan Saksassa ja Itävallassa, kun Keski-Euroopassa niiden ennustetaan vähentyvän hieman.

Energiatehokkuuspalveluiden kysynnän kasvulle on edellytyksiä tulevana vuosina korkean energian hinnan ja tiukentuvan ympäristö-

lainsäädännön myötä etenkin Saksassa ja Itävallassa. Myös liikenneinfrastruktuurin ylläpitoon liittyvien palveluiden arvioidaan kehittyvän myönteisesti.

SUOMEN RAKENTAMISPALVELUT

Suomen rakentamispalveluissa asuntokysynnän arvioidaan jatkuvan hyvänä uusien asuntojen tarpeen säilyessä korkealla. Asuntokysyntää tukevat edelleen matalana pysyvät korot, suhteellisen vakaa työllisyystilanne ja muuttoliike kasvukeskuksiin. Lisäksi väestön ja asuntokuntien määrä lisääntyy, koska maahanmuutto jatkaa kasvua ja yhden hengen talouksien määrä nousee. Ensimmäisen vuosineljänneksen asuntomyyntiä voi osaltaan tukea maaliskuussa 2013 voimaantuleva varainsiirtoverolain muutos, jonka mukaan varainsiirtovero nousee nykyisestä 1,6 prosentista 2,0 prosenttiin. Vero lasketaan jatkossa asunnon velattomasta hinnasta.

Euroconstructin joulukuussa 2012 julkaiseman ennusteen mukaan Suomessa aloitetaan 25 000 asunnon rakentaminen vuonna 2013. VTT:n tammikuussa 2012 julkaiseman selvityksen mukaan uusien asuntojen vuosittainen tuotantotarve on pitkällä aikavälillä 24 000–29 000 asuntoa. YIT:n tavoitteena on vahvistaa asemaansa maan johtavana asuntorakentajana.

YIT arvioi asuntojen hintatason pysyvän vakaana vuonna 2013. Rakennuskustannusten arvioidaan nousevan pääasiassa uusien energiasäädösten vuoksi, mutta nousun arvioidaan olevan maltillista vuonna 2013.

Toimitilarakentamisen puolella kiinteistösijoittajat ovat edelleen varovaisia yleisen taloustilanteen vuoksi, riskien hallitsemiseksi pääkaupunkiseutua ja hyviä vuokralaisia arvostetaan. Pitkien korkojen erittäin alhainen taso lisää sijoittajien kiinnostusta hyvin tuottaviin kiinteistöihin. Euroconstructin joulukuussa 2012 esittämän arvion mukaan toimistorakentaminen laskee Suomessa noin 19 prosenttia vuoden 2013 aikana. Toimistojen vajaakäyttöasteet ovat edelleen korkeahkolla tasolla ja tyhjänä oleva rakennuskanta pitää sisällään myös vanhaa, huonokuntoista toimistotilaa. YIT arvioi, että kysyntä kohdistuu moderneihin ja energiatehokkaisiin toimistoihin. YIT arvioi toimitilojen korjausrakentamisen kasvavan vuonna 2013.

Euroconstructin joulukuussa 2012 esittämän arvion mukaan liikerakentaminen laskee Suomessa noin 12 prosenttia vuoden 2013 aikana. Rakentamista tukee vähittäiskaupan siirtyminen yhä suurempiin liikekiinteistöihin ja ulkomaisten kauppaketjujen laajentuminen Suomessa. Liiketilojen vajaakäyttöasteet ovat varsin alhaiset.

Infrarakentamisen markkinoiden arvioidaan säilyvän vakaana ja samalla tasolla kuin vuonna 2012 (Euroconstruct, joulukuu 2012). Rata- ja metrorakentaminen jatkavat kasvuaan 2013 ja useita isoja väylähankeita on käynnissä 2013–2014. Kalliorakentamisen markkinatilanteen arvioidaan pysyvän hyvänä. Kalliolouhintatöistä siirrytään sisustus- ja rakennustekniisiin töihin. Teiden kunnossapitomarkkinan arvioidaan pysyvän vakaana ja uusien kilpailutusten avaavan YIT:lle mahdollisuuksia.

KANSAINVÄLISET RAKENTAMISPALVELUT

Asuntorakentamisen määrän arvioidaan kasvavan edelleen Venäjällä vuonna 2013. Kasvun arvioidaan kuitenkin hidastuvan jonkin verran viime vuoden tasosta.

Moskova, Moskovan ympäristö ja Pietari muodostavat Venäjän suurimmat asuntomarkkinat: näillä alueilla rakennetaan noin viidennes maan kaikista asunnoista. Asuntojen kysyntää on tukenut Venäjän hyvä talouskehitys, hyvä kuluttajaluottamus ja asuntolainamarkkinoiden myönteinen kehitys, joskin asuntolainojen korot kääntyivät nousuun vuoden 2011 lopussa. Korkeiden nousu jatkui edelleen vuoden 2012 aikana ja nousun ennakoidaan jatkuvan myös vuonna 2013.

Tulevaisuudennäkymät ovat Venäjän asuntorakentamisessa hyvät. Asumisväljyys on vielä selvästi Länsi-Eurooppaa alhaisempi ja asuintalojen kunto heikko, mikä luo tarpeen uusille laadukkaille asunnoille. Lisäksi keskiluokan osuuden väestöstä arvioidaan kasvavan ja asuntokuntien lukumäärän jatkavan kasvuaan. Asuntolainamarkkinoiden

kehittyminen Venäjällä on myös osaltaan laajentanut potentiaalista ostajakuntaa. YIT on edesauttanut kuluttajien lainansaantia tekemällä laajaa yhteistyötä pankkien kanssa. YIT arvioi, että asuntojen hinnat nousevat Venäjällä vuonna 2013, mutta hitaammin kuin vuonna 2012.

Toimitilarakentamisen volyymin odotetaan kasvavan maltillisesti vuonna 2013 VTT:n tilastojen mukaan. YIT:n yksittäisistä markkinoista suurin on Pietari, jossa YIT jatkaa edelleen Gorelovon teollisuuspuiston markkinointia ja myyntiä.

Baltian maissa asuntojen kysyntää on tukenut parantunut kuluttajaluottamus ja työllisyystilanne. Asuntorakentamisen odotetaan pysyvän edellisen vuoden tasolla Tshekissä ja Slovakiassa vuonna 2013. Tshekissä talouskasvu on pysähtynyt ja maassa on nostettu asuntomyynnin arvonnisäveroä vuoden 2013 alusta lähtien. Slovakiassa asuntomarkkinoita tukevat asuntojen vakaa hintataso, talouden maltillinen kasvu ja alhaisena pysyneet korot, riskinä on kasvava työttömyys.

Konsernin tuloslaskelma

Milj. euroa	Liite	2012	2011
Liikevaihto	2,4,5	4 705,9	4 382,1
Liiketoiminnan muut tuotot	6	22,2	14,6
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		201,2	128,8
Valmistus omaan käyttöön		0,7	0,4
Aineiden ja tarvikkeiden käyttö		-1 314,3	-1 343,0
Ulkopuoliset palvelut		-1 338,9	-1 107,7
Henkilöstökulut	9	-1 410,6	-1 357,2
Liiketoiminnan muut kulut	7, 10	-562,4	-478,8
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	16	0,2	0,4
Poistot ja arvonalentumiset	8	-44,9	-39,6
Liikevoitto		259,2	200,0
Rahoitustuotot		5,5	4,3
Kurssierot		-5,8	-4,1
Rahoituskulut		-21,0	-24,9
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	11	-21,2	-24,8
Voitto ennen veroja		238,0	175,2
Tuloverot	12	-58,1	-50,2
Tilikauden voitto		179,9	125,0
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		178,7	124,4
Määräysvallattomille omistajille		1,2	0,6
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	13	1,43	0,99
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa		1,43	0,99

Konsernin laaja tuloslaskelma

Milj. euroa	Liite	2012	2011
Tilikauden voitto		179,9	125,0
Muut konsernin kirjatut tuotot ja kulut			
Rahavirran suojaukset	30	0,6	-2,0
- Laskennallinen vero		-0,1	0,4
Myytävissä olevien sijoitusten käyvän arvon muutos	17	-0,4	0,5
- Laskennallinen vero		0,1	-0,1
Muuntoerot		17,4	-8,5
Muu muutos			-0,1
Muut konsernin kirjatut tuotot ja kulut, yhteensä		17,6	-9,7
Konsernin laaja tulos		197,5	115,3
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		196,3	114,5
Määräysvallattomille omistajille		1,2	0,8

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

Konsernitase

Milj. euroa	Liite	2012	2011
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	14	110,6	110,8
Liikearvo	15	346,6	347,5
Muut aineettomat hyödykkeet	15	61,8	54,1
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	16	0,6	3,1
Myytävissä olevat sijoitukset	17	3,4	3,8
Saamiset	18	16,6	18,8
Laskennalliset verosaamiset	19	49,8	60,3
Pitkäaikaiset varat yhteensä		589,3	598,5
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	20	1 901,5	1 672,6
Myyntisaamiset ja muut saamiset	3, 21	1 008,0	1 017,4
Versaamiset		7,5	9,9
Rahavarat	22	175,7	206,1
Lyhytaikaiset varat yhteensä		3 092,7	2 906,0
VARAT YHTEENSÄ		3 682,0	3 504,5

Milj. euroa	Liite	2012	2011
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
	23		
Osakepääoma		149,2	149,2
Vararahasto		1,9	1,9
Muut rahastot		3,8	2,8
Omat osakkeet		-9,2	-9,7
Muuntoerot		-6,1	-23,4
Arvonmuutosrahasto		-3,4	-3,6
Kertyneet voittovarot		895,9	801,5
Yhteensä		1 032,1	918,7
Määräysvallattomien omistajien osuus		3,3	2,5
Oma pääoma yhteensä		1 035,4	921,1
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	19	98,7	88,3
Eläkevelvoitteet	24	27,3	26,5
Varaukset	25	48,5	54,1
Rahoitusvelat	26	517,1	522,9
Muut velat	27	32,6	47,9
Pitkäaikaiset velat yhteensä		724,1	739,9
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	27	1 447,8	1 350,1
Verovelat		14,9	17,6
Varaukset	25	54,9	52,2
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	26	404,9	423,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä		1 922,5	1 843,5
Velat yhteensä		2 646,6	2 583,3
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		3 682,0	3 504,5

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

Konsernin rahavirtalaskelma

Milj. euroa	2012	2011
Liiketoiminnan rahavirrat		
Tilikauden voitto	179,9	125,0
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	44,9	39,6
Muut liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	6,3	35,1
Rahoitustuotot ja -kulut	21,2	24,8
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot	-3,0	-6,1
Verot	58,1	50,2
Oikaisut yhteensä	127,5	143,5
Käyttöpääoman muutokset:		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	50,5	-159,2
Vaihto-omaisuuden muutos	-197,6	-196,3
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	43,9	189,4
Käyttöpääoman muutos	-103,2	-166,1
Maksetut korot	-35,4	-34,3
Muut rahoituserät, netto	-9,9	-5,3
Saadut korot	4,5	4,1
Saadut osingot	0,0	0,1
Maksetut verot	-42,0	-49,7
Liiketoiminnan nettorahavirta	121,5	17,4

Milj. euroa	Liite	2012	2011
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	3	-7,3	-8,9
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	14	-26,7	-30,0
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	15	-8,4	-9,0
Myytävissä olevien sijoitusten hankinta		0,0	-0,1
Tytäryritysten ja liiketoimintojen myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla	4	0,0	5,9
Osakkuusyritysten myynti		2,9	
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti		7,7	4,5
Myytävissä olevien sijoitusten myynti		0,7	2,7
Investointien nettorahavirta		-31,2	-34,7
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen		90,4	-17,3
Rahoituksen rahavirrat			
Lainojen nostot	26	150,0	175,0
Lainojen takaisinmaksut	26	-136,6	-157,4
Lainasaamisten muutos		-13,9	0,0
Lyhytaikaisten lainojen nettomuutos	26	-34,9	139,4
Rahoitusleasingvelkojen maksut		-0,7	-0,9
Omien osakkeiden hankinta	23	0,0	0,0
Maksetut osingot ja muu varojen jako		-88,1	-81,5
Rahoituksen nettorahavirta		-124,2	74,7
Rahavarojen muutos		-33,9	57,4
Rahavarat tilikauden alussa		204,8	147,6
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		3,8	-0,2
Rahavarat tilikauden lopussa	22	174,6	204,8

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

Milj. euroa	Liite	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
		Osakepääoma	Vararahasto	Muut rahastot	Muuntoerot	Arvonmuutos- rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot			
Oma pääoma 1.1.2012		149,2	1,9	2,8	-23,4	-3,6	-9,7	801,5	918,7	2,5	921,1
Kauden laaja tulos											
Katsauskauden voitto								178,7	178,7	1,2	179,9
Muut laajan tuloksen erät:											
Rahavirran suojaukset	30					0,6			0,6		0,6
-Laskennallinen vero						-0,1			-0,1		-0,1
Myytavissä olevien sijoitusten käyvä arvon muutos	17					-0,4			-0,4		-0,4
-Laskennallinen vero						0,1			0,1		0,1
Muuntoerot					17,4				17,4		17,4
Kauden laaja tulos yhteensä					17,4	0,2		178,7	196,3	1,2	197,5
Liiketoimet omistajien kanssa											
Osingonjako, 0,70 euroa/osake								-87,7	-87,7	-0,4	-88,1
Osakepalkitseminen	23			1,0			0,5	3,3	4,8		4,8
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä				1,0	0,0	0,0	0,5	-84,4	-82,9	-0,4	-83,3
Oma pääoma 31.12.2012		149,2	1,9	3,8	-6,2	-3,4	-9,2	895,9	1 032,1	3,3	1 035,4

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

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

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

1. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

KONSERNIN PERUSTIEDOT

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

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

Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa Internet-osoitteesta www.yit.fi tai emoyhtiön pääkonttorista, osoitteesta Panuntie 11, 00620 Helsinki. YIT Oyj:n hallitus on hyväksynyt konsernitilinpäätöksen julkaistavaksi 4. helmikuuta 2013. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös oikeus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu EU:n komission 31.12.2012 mennessä hyväksymiä IAS/IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaisa 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 suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisölaainsäädännön vaatimusten mukaiset. Tilinpäätös on laadittu tuhansina euroina. Vuosikertomuksessa tiedot esitetään miljoonina euroina pyöristäen yksittäiset luvut ja loppusummat miljooniksi, mistä johtuen yhteenlaskuissa saattaa esiintyä pyöristyseroja.

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

Standardien muutosten tai tulkintojen soveltaminen

1.1.2012 alkaen

1.1.2012 käyttöön otettujen standardien tai tulkintojen vaikutukset konserniraportointiin ovat olleet seuraavat:

- IFRS 7 (muutos): Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot. Taseesta pois kirjaaminen. Muutoksen tarkoituksena on lisätä läpinäkyvyyttä rahoitusinstrumenttien luovutuksia koskevien liiketoimien esittämiseen ja parantaa käyttäjien mahdollisuuksia saada käsitys rahoitusvarojen luovutuksiin liittyvistä riskeistä ja näiden riskien vaikutuksesta yhteisön taloudelliseen asemaan, erityisesti kun kyseessä on rahoitusvarojen arvopaperistaminen. Muutoksella ei ollut vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Tytäryritykset

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

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

Osakkuusyrittiset

Konsernitilinpäätös sisältää osakkuusyrittiset, joissa YIT-konsernin osuus äänivallasta on 20–50 % tai konsernilla on muutoin huomattava vaikutusvalta, mutta ei määräysvaltaa. Osakkuusyrittiset on yhdistetty konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Jos konsernin osuus osakkuusyrittisen tappioista ylittää kirjanpitoarvon, ei kirjanpitoarvon ylittäviä tappioita yhdistellä, ellei konserni ole sitoutunut osakkuusyrittisten veloitteiden täyttämiseen. Realisoitumattomat voitot konsernin ja osakkuusyrittisen välillä on eliminoitu konsernin omistussuuden mukaisesti. Osakkuusyrittisyys sijoitus sisältää hankinnasta syntyneen liikearvon, jolle on tehty arvonalentumistestaus.

Yhteisyrittiset

Yhteisyrittiset ovat yrityksiä, joissa YIT-konserni käyttää toisten osapuolten kanssa yhteistä määräysvaltaa. YIT-konsernin osuudet yhteisyrittisissä yhdistellään pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Osuus yhteisyrittisessä kirjataan alun perin hankintamenoon ja arvoa oikaistaan tämän jälkeen tapahtuneella muutoksella konsernin osuudessa yhteisessä määräysvallassa olevan yksikön nettovarallisuudesta. Konserni kirjaa tulosvaikutteisesti osuuden yksikön voitosta tai

tappiosta. Realisoitumattomat voitot konsernin ja yhteisyrityksen välillä eliminoidaan konsernin omistusosuuden mukaisesti.

Liiketoimet määräysvallattomien omistajien kanssa

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

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

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

ULKOMAAN RAHAN MÄÄRÄISTEN ERIEN MUUNTAMINEN

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

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

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

Ulkomaisten konserniyritysten tilinpäätösten muuntaminen

Ulkomaisten konserniyritysten tuloslaskelmat on muunnettu euroiksi liiketoimien toteutumispäivien kursseihin. Käytännössä käytetään raportointijakson kuukausittaisen keskikurssien keskiarvokurssia. Taseet muunnetaan euroiksi tilikauden päättämispäivän keskikurssija käyttäen. Tilikauden tuloksen muuntaminen eri kursseilla tuloslaskelmassa ja taseessa aiheuttaa muuntoeron, joka kirjataan omaan pääomaan 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 tytäryritys myydään, kertyneet muuntoerot kirjataan tuloslaskelmaan osana myyntivoittoa tai -tappiota. Muuntoerot, jotka ovat syntyneet ennen 1.1.2004, on kirjattu kertyneisiin voittovaroihin IFRS-siirtymän yhteydessä. Niitä ei myöskään kirjata tytäryrityksen myynnin yhteydessä tuloslaskelmaan.

Ulkomaisen yksikön hankinnasta syntynyt liikearvo ja hankittujen varojen ja velkojen oikaisu käypiin arvoihin on käsitelty kyseisen ulkomaisen yksikön varoina ja velkoina ja muunnettu tilinpäätöspäivän

kurssiin. Ennen 1.1.2004 tapahtuneiden hankintojen liikearvot ja käyvän arvon oikaisu on kirjattu euromääräisinä.

Konsernitilinpäätöksen laadinnassa käytetyt valuuttakurssit ovat:

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAADINNASSA KÄYTETYT VALUUTTAKURSSIT

1 EUR =	Tulos- laskelma 1-12/2012	Tulos- laskelma 1-12/2011	Tase 31.12.2012	Tase 31.12.2011
CZK	25,146	24,591	25,151	25,787
DKK	7,4438	7,4506	7,4610	7,4342
HUF	289,32	279,78	292,30	314,58
MYR	3,9687	4,2555	4,0347	4,1055
NOK	7,4752	7,7929	7,3483	7,7540
PLN	4,1843	4,1196	4,0740	4,4580
RUB	39,9239	40,8816	40,3295	41,765
SEK	8,7061	9,0289	8,5920	8,9120
SGD	1,6059	1,7490	1,611	1,6819
USD	1,2854	1,3918	1,3194	1,2939
LVL	0,6973	0,7028	0,6977	0,7028
LTL	3,4528	3,4528	3,4528	3,4528

AINEELLISET HYÖDYKKEET

Aineelliset hyödykkeet on arvostettu poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenoon.

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

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

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

JULKISET AVUSTUKSET

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

SIJOITUSKIINTEISTÖT

YIT-konsernilla ei ole sijoituskiinteistöiksi luokiteltavaa omaisuutta.

LIKEARVO

Liikearvo on määrä, jolla luovutettu vastike, määräysvallattomien omistajien osuus ja aiemmin omistettu osuus yhteenlaskettuna ylittävät hankitun tytäryrityksen yksilöitävissä olevan nettovarallisuuden käyvän arvon hankinta-ajankohtana. Yksilöitävissä oleva nettovarallisuus sisältää hankitut varat ja velat sekä vastattavaksi otetut velat ja ehdolliset velat. Hankintameno koostuu käypään arvoon arvostetusta hankintamenoista. Ennen 31.12.2009 tapahtuneet hankinnat on kir-

jattu aikaisemman IFRS normiston mukaisesti, ja ennen 1.1.2004 tapahtuneet hankinnat on kirjattu aiemman tilinpäätösnormiston mukaisesti. Liikearvo testataan vuosittain arvonalentumisen varalta. Tätä tarkoitusta varten liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoa vähennettynä arvonalentumisilla. Arvonalennukset kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi. Myytyyn yritykseen liittyvän liikearvon kirjanpitoarvo vaikuttaa myyntivoittoon ja -tappioon.

MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineeton hyödyke merkitään taseeseen alun perin hankintamenoa, 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 taloudellinen vaikutusaika, ei kirjata poistoja, vaan ne testataan vuosittain arvonalentumisen varalta.

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

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

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

Muiden aineettomien hyödykkeiden poistoajat ovat seuraavat:

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

AINEELLISTEN JA AINEETTOMIEN HYÖDYKKEIDEN ARVONALENTUMINEN

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

Kerrytettävissä oleva rahamäärä on omaisuuserän käypä arvo vähennettynä luovutuksesta aiheutuville menoilla tai sitä korkeampi käyttöarvo. Käyttöarvo määritetään kyseisistä omaisuuseristä tai rahavirtaa tuottavista yksiköistä saatavissa oleviksi arvioitujen diskon-

tattujen vastaisten nettorahavirtojen perusteella. Diskonttokorkona käytetään ennen veroa määritettyä korkoa, joka kuvastaa markkinoiden näkemystä rahan aika-arvosta ja omaisuuseriin liittyvistä erityisriskeistä. Arvonalentumistappio kirjataan, kun omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin siitä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Arvonalentumistappio kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan ja se kohdistetaan ensin rahavirtaa tuottavalle yksikölle kohdistettuun liikearvoon ja tämän jälkeen muihin omaisuuseriin tasasuhteisesti. Arvonalentumistappio perutaan, jos olosuhteissa on tapahtunut muutos ja hyödykkeen kerrytettävissä oleva rahamäärä on muuttunut arvonalentumistappion kirjaamisajankohdasta. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää kuin mikä johtaisi kirjanpitoarvoon, joka hyödykkeellä olisi, jos ei olisi kirjattu arvonalentumistappioita. Liikearvosta kirjattua arvonalentumistappiota ei peruta. Kerrytettävissä olevan rahamäärän laskeminen edellyttää arvioiden käyttämistä. Lisätietoja arvonalentumistestauksesta on esitetty liitetiedossa 15.

VAIHTO-OMAISUUS

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

VUOKRASOPIMUKSET

Konserni vuokralleottajana

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

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

MYYTÄVÄNÄ OLEVAKSI LUOKITELLUT PITKÄAIKAISET OMAISUUSERÄT JA LOPETETUT TOIMINNOT

Pitkäaikaiset omaisuuserät tai lopetetuihin toimintoihin liittyvät omaisuuserät luokitellaan myytävänä oleviksi, kun niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääasiassa niiden myynnistä tai luovutuksesta. Myytävänä olevaksi luokittelun edellytyksien katsotaan täyttyvän, kun myynti tai luovutus on erittäin todennäköinen, omaisuuserä tai luovutettavien erien ryhmä on myytävissä nykyisessä

kunnossaan yleisin ehdoin, johto on sitoutunut myyntiin ja myynnin odotetaan tapahtuvan vuoden kuluessa luokittelusta. Myytäväksi luokitellut omaisuuserät tai lopetettujen toimintojen varat ja velat arvostetaan kirjanpitoarvoon tai käypään arvoon vähennettynä myynnistä aiheutuvilla kuluilla, kumpi näistä on pienempi. Poistot näistä omaisuuseristä lopetetaan luokitteluhetkellä.

Luovutettavien erien ryhmään kuuluvat omaisuuserät, jotka eivät kuulu IFRS 5 -standardin arvostussääntöjen soveltamisalaan, ja velat arvostetaan niitä koskevien niitä koskevien säännösten mukaan myös luokitteluhetken jälkeen.

Lopetettu toiminto on konsernin osa, josta on luovuttu tai joka on luokiteltu myytävänä olevaksi ja joka on jonkin seuraavista:

- merkittävä erillinen liiketoiminta- tai maantieteellinen yksikkö
- osa koordinoitua suunnitelmaa, joka koskee luopumista erillisestä keskeisestä liiketoiminta- alueesta tai maantieteellisestä toiminta-alueesta
- tytäryhtiö, joka on hankittu yksinomaan tarkoituksena myydä se edelleen

Lopetettujen toimintojen tulos esitetään omana eränään konsernin laajassa tuloslaskelmassa. Myytävänä olevat omaisuuserät, luovutettavien erien ryhmät, myytävä oleviin omaisuuseriin liittyvät muihin laajan tuloksen eriin kirjatut erät sekä luovutettavien erien ryhmään sisältyvät velat esitetään taseessa erillään muista eristä.

Konsernilla ei ole tilinpäätöshetkellä IFRS 5-standardissa tarkoitettuja lopetettuja toimintoja eikä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

TYÖSUHDE-ETUUDET

Eläkeveloitteet

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

Konsernissa on etuus-pohjaisia eläkejärjestelyjä Norjassa, Itävallassa ja Saksassa. Konsernin etuus-pohjaisten eläkejärjestelyjen veloitteet on laskettu riippumattomien asiantuntijoiden toimesta kustakin järjestelystä erikseen. Eläkeveloitteen nykyarvoa laskettaessa käytetään diskonttaus-korkona yritysten liikkeelle laskemien korkealaatuisten joukkovelkakirjalainojen markkinatuottoa tai valtion velkasitoumusten korkoa. Käytetyn viitekoron maturiteetti vastaa olennaisilta osin laskettavan eläkevastuun maturiteettia. Etuus-pohjaisissa järjestelyissä eläkevastuuna esitetään tulevien eläkemaksujen nykyarvo tilinpäätöspäivänä vähennettynä järjestelyyn kuuluvien varojen tilinpäätöspäivän käyväällä arvolla ja oikaistuna vakuutusmatemaattisilla voitoilla ja tappioilla sekä takautuvaan työsuoritukseen perustuvilla menoilla. Eläkemenot kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi jaksottaen kustannukset työntekijöiden palvelusajalle. Vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot tietyn vaihteluvälin ylittävältä osalta kirjataan tulosvai-kutteisesti 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 lisäelä-kevakuutusten vastuut on kirjattu etuus-pohjaisina.

Osakeperusteiset maksut

Konsernilla on voimassa avainhenkilöille osake-pohjainen kannus-tinjärjestelmä. Mahdollinen palkkio maksetaan YIT Oyj:n osakkeiden ja rahan yhdistelmänä asetettujen taloudellisten tavoitetasojen saavuttamisen perusteella. Omana pääomana maksettava, osakkeiden myöntämiseen liittyvä kulu kirjataan henkilöstökuluihin ja omaan pääomaan. Kulu perustuu YIT Oyj:n osakkeen markkinahintaan myöntämispäivänä ja se jaksotetaan kuluksi kannustinohjelman mukaisille sitouttamisvuosille. Rahana maksettava palkkio perustuu YIT Oyj:n osakkeen käypään arvoon tilinpäätöshetkellä ja sitä jaksote-taan kuluksi henkilöstökuluihin ja lyhytaikaisiin velkoihin rahaosuuden maksupäivään saakka.

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

Irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet

Irtisanomisetuuksia maksetaan, kun konserni lopettaa henkilön työ-suhteen ennen normaalia eläkkeelle jääntä. Irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet kirjataan kuluksi, kun konserni on sitoutunut peruuttamattomasti lopettamaan työntekijöiden työsuhteen yksityis-kohtaisen, asianmukaisen suunnitelman mukaisesti. Suomessa varaus kirjataan, kun YT-neuvottelujen aloittamisesta on ilmoitettu. Lisäksi kirjataan kuluksi etuudet, joita konserni on tarjonnut irtisano-misten yhteydessä mahdollisesti vapaaehtoisten irtisanoutumisten edistämiseksi. Etuudet, jotka eräänntyvät maksettavaksi yli 12 kuukau-den kuluttua tilinpäätöspäivästä, diskontataan nykyarvoonsa. Irtisa-nottujen henkilöiden etuuksiin liittyvät erilaisten säännöstöjen perus-teella todennäköisesti syntyvät muut velat on arvioitu tilinpäätöshet-kellä ja kirjattu kuluksi ja velaksi.

VARAUKSET

Varaus kirjataan, kun konsernilla on aikaisemman tapahtuman seu-rauksena oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite, maksuveloitteen toteutuminen on todennäköistä ja veloitteen suuruus on arvioitavissa luotettavasti. Varaukset arvostetaan veloitteen kattamiseksi vaadit-tavien menojen nykyarvoon. Jos osasta veloitetta on mahdollista saada korvaus joltakin kolmannelta osapuolelta, korvaus kirjataan erilliseksi omaisuuseräksi, mutta vasta siinä vaiheessa, kun korvauk-sen saaminen on käytännössä varmaa. Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun veloitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttä-mättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt. Takuuva-rauksen ja rakennusalan 10-vuotisvastuuvakuuksen suuruus perustuu kokemuseräiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta. Uudel-leenjärjestelyvaraus kirjataan, kun konserni on laatinut yksityiskohtai-sen uudelleenjärjestelysuunnitelman ja aloittanut suunnitelman toi-meenpanon tai tiedottanut asiasta. Konsernin jatkuvaan toimintaan liittyvistä menoista ei kirjata varausta. Ehdollinen velka on aikaisempien tapahtumien seurauksena syntynyt mahdollinen velvoite, jonka ole-massaolo varmistuu vasta, kun konsernin määräysvallan ulkopuolella olevan epävarma tapahtuman realisoituessa. Ehdolliseksi velaksi katsotaan myös sellainen olemassa oleva velvoite, joka ei todennä-köisesti edellytä maksuveloitteen täyttämistä tai jonka suuruutta ei voida määrittää luotettavasti. Ehdollinen velka esitetään liitetietona.

TULOVEROT

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

Laskennalliset verot lasketaan kaikista väliaikaisista eroista kirjan-pitoarvon ja verotuksellisen arvon välillä. Verotuksessa vähennyskel-vottomista 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 tulevai-suudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää. Merkittävimmät väliaikaiset erot syntyvät pitkä-ai-kais-hankkeiden osatuloutuksen ja verotettavan tulon eroista, aineel-

listen hyödykkeiden poistoeroista, etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä, myöhemmin vähennyskelpoisista varauksista, hankintojen yhteydessä tehdyistä käypiin arvoihin arvostuksesta ja käyttämättömistä verotuksellisista tappioista.

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

RAHOITUSVARAT JA RAHOITUSVELAT

Rahoitusvarojen luokittelu ja kirjaukset

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

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

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

Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvarat

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

Lainat ja muut saamiset

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

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

Myytävässä olevat sijoitukset

Myytävässä olevat sijoitukset ovat muita kuin edellä mainittuihin ryhmiin määrättyjä rahoitusvaroja. Ne ovat taseen pitkäaikaisia rahoitusvaroja, joista konserni ei ole aktiivisesti luopumassa lähitulevaisuudessa. Myytävissä olevat sijoitukset koostuvat pääasiassa liiketoiminnan tueksi hankituista osakkeista ja osuuksista, esim. paikallisissa tietoliikenne-, vesi- ja ympäristönhuolto-yhtiöissä. Niitä ei pääsääntöisesti noteerata toimivilla markkinoilla ja ne on arvostettu hankintahintaan

vähennettynä mahdollisilla arvonalentumisilla. Noteeratut osakkeet arvostetaan käypään markkina-arvoon ja muut alkuperäiseen hankintamenoon. Silloin kun käypä arvo on määritettävissä luotettavasti, käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään oman pääoman arvomuutosrahastossa verovaiikutus huomioiden. Käyvän arvon muutos siirretään arvomuutosrahastosta rahoitustuottoihin tai -kuluihin silloin, kun konserni luopuu myytävissä olevasta sijoituksesta tai kun sen arvo on alentunut siten, että arvonalentumistappio tulee kirjata. Myytävissä olevaksi sijoitukseksi luokitellun oman pääoman ehtoiseen sijoitukseen tehtyä arvonalennusta ei peruta tuloksen kautta.

Rahavarat

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

Rahoitusvarojen arvonalentuminen

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

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

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

Rahoitusvelat

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

Konsernin rahoitusvelat luokitellaan seuraaviin ryhmiin:

Rahoitusvelat jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmällä

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

jonka aikana ne ovat syntyneet. Lainalmiiteistä maksettavat palkkiot jaksotetaan kuluksi kyseisen limiitin voimassaoloajalle.

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

Konserni ryhtyi soveltamaan 1.1.2010 alkaen omaperustaisten asuntojen tuloutuksessa IFRIC 15 tulkintaohjetta, jonka mukaan mydyt omaperustaiset asunnot tuloutetaan kohteen valmistuttua. Tämän seurauksena rahoituslaitoksille rakennusaikana mydyt urakkasaavat, jotka liittyvät asuntotuotantoon tai luovutuksen mukaan tuloutettavaan toimitilatuotantoon, raportoidaan jatkossa kokonaisuudessaan taseen korollisessa velassa. Aikaisemmassa raportoinnissa vastaava velkaosa rakennusaikaisista myydyistä urakkasaavasta on käsitelty taseen ulkopuolisena eränä.

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

Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvelat

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

Johdannaisinstrumenttien käyvät arvot ja suojauslaskenta

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

Suojauslaskennassa olevat johdannaiset, jotka täyttävät IAS 39:n mukaiset suojauslaskennan ehdot, merkitään taseeseen käypään arvoonsa päivänä, jolloin konsernista tulee sopimusosapuoli. Konsernissa on suojauslaskentaa sovellettu vaihtuvakorkoisten lainojen viitekoron muutoksilta suojautumiseen (rahavirran suojaus). Konserni dokumentoi suojaussuhteen alussa kohteen ja suojausinstrumenttien välisen suhteen ja arvioi suojaussuhteen tehokkuuden. Suojaussuhteen tehokkuutta tarkastellaan vähintään jokaisena raportointipäivänä. Rahavirran suojauksen ehdot täyttävien johdannaisten tehokkaan osuuden käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään oman pääoman 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 soveltamis edellytykset eivät enää täyty, suojausinstrumentista kertynyt voitto tai tappio jää omaan pääomaan siihen asti, kunnes ennakoitu liiketoimi toteutuu. Kuitenkin, jos ennakoidun suojatun liiketoimen ei enää odoteta toteutuvan, omaan pääomaan kertynyt voitto tai tappio kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti.

OMAT OSAKKEET

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

TULOUTUSPERIAATTEET

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

Myydyt tavarat ja palvelut

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

Pitkäaikaiset palvelusopimukset ja rakennusurakat

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

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

Omaperustaiset asunto- ja toimitilahankkeet

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

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

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

Korot ja osingot

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

KESKEISET KIRJANPIDOLLISET ARVIOT JA HARKINTAAN PERUSTUVAT RATKAISUT

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

Liikearvon arvioitu arvonalentuminen

Liikearvot testataan vuosittain mahdollisen arvonalentumisen varalta liitetiedossa 15 kuvatus periaatteen mukaisesti. Rahavirtaa tuottavien yksikköjen kerrytettävissä olevat rahamäärät perustuvat käyttöarvolaskelmiin. Käyttöarvolaskelmien rahavirrat perustuvat johdon parhaaseen näkemukseen tulos- ja markkinakehityksestä.

Testauksessa kerrytettävissä olevat rahamääriä on arvioitu suhteessa eri ajanjaksoihin ja laskelmien herkkyyttä on analysoitu mm. diskonttauskoron, kannattavuuden ja jäännösarvojen kasvutekijän muutoksen osalta. Näiden analyysien ja tarkasteluiden perusteella Puolan liikearvoon kirjattiin 0,9 milj. euron suuruinen arvonalentuminen. Konsernin liikearvojen määrä 31.12.2012 on 346,6 milj. euroa.

Pitkäaikaisten osatuloutettavien sopimusten tuloutus

Pitkäaikaisten palvelusopimusten ja rakentamissopimusten tuloutukseen sisältyvistä arvioista johtuen, tilikausittain esitetty osatuloutettu liikevaihto ja tulos vain harvoin vastaavat lopullisen kokonaistuloksen tasaista jakautumista projektin ajalle. Kun tuloutus perustuu osatuloutukseen, hankkeiden lopputulosta arvioidaan säännöllisesti ja luotettavasti. Hankkeiden kokonaistuloksen laskenta sisältää arvioita sekä hankkeen loppuunsaattamiseksi tarvittavien kokonaiskustannusten että myyntihintojen kehittymisestä. Mikäli arviot pitkäaikais-hankkeen lopputulemasta muuttuvat, muutetaan tuloutettua myyntiä ja voittoa sillä raportointikaudella, jolloin muutos on ensi kertaa tiedossa ja arvioitavissa. Kun on todennäköistä, että hankkeen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaisuudet ylittävät hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi. Pitkäaikaisten palvelusopimusten ja rakentamissopimusten osatuloutettu liikevaihto vuonna 2012 oli 3 578,0 milj. euroa ja se on 76 % konsernin liikevaihdosta. (Liite 5)

Tuloverot

Konserni on tuloverotuksen kohteena useassa eri maassa. Tuloverojen kokonaismäärän arvioiminen koko konsernin tasolla edellyttää merkittävää harkintaa, joten lopullisen veron määrään liittyy epävarmuutta. Laskennalliset verosaamiset olivat 49,8 milj. euroa ja laskennalliset verovelat 98,7 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. Takuuvarauksen ja rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta. Varaukset yhteensä 31.12.2012 olivat 103,4 milj. euroa (Liite 25).

Eläke-etuudet

Eläkevelvoitteiden nykyarvo riippuu useista eri vakuutusmatemaattisista tekijöistä sekä käytetystä diskonttokorosta. Oletusten ja diskonttokoron muutokset vaikuttavat eläkevelvoitteiden kirjanpitoarvoon. Diskonttauskorona on käytetty yritysten liikkeelle laskemien korkealaatuisten joukkovelkakirjalainojen markkinatuottoa tai valtion velkasitoumusten korkoa sille valuutalle, jossa etuudet toteutuvat. Käytetty viitekoron maturiteetti vastaa olennaisilta osin laskettavan eläkevas-

tuun maturiteettia. Muut oletukset perustuvat vakuutusmatemaattisiin tilastoihin sekä vallitseviin markkinaolosuhteisiin. Eläkevelvoitteiden määrä 31.12.2012 oli 27,0 milj. euroa (Liite 24).

Vaihto-omaisuus

Konserni arvioi tilinpäätöshetkellä vaihto-omaisuuden mahdollista epäkuranttia parhaan arvionsa mukaisesti. Arviot perustuvat jatkuvaan ja systemaattiseen seurantaan. Tonttivaranto arvostetaan hankintamenoon ja arvoa pienennetään vain, mikäli arvioidaan, että tontille rakennettava kohde myydään tontin hinnan ja rakennuskustannusten summaa alhaisempaan hintaan. Johto on arvioinut tuototasoja 3–4 vuoden ennusteperiodin ajalle. Keskenäisen työn arvo 31.12.2012 oli 894,8 milj. euroa, valmiiden kohteiden arvo 232,0 milj. euroa ja tonttivarannon arvo 673,5 milj. euroa (Liite 20).

Myyntisaamiset

Konserni kirjaa luottotappion tai luottotappiovarauksen saamisista, joista ei todennäköisesti tulla saamaan suoritusta. Luottotappioksi kirjaamisessa sovelletaan konsernin myyntisaamisten arvostusperiaatetta, kirjauksiin sisältyy arviointia ja harkintaa. Arvio perustuu aikaisemmin toteutuneisiin luottotappioihin, luotonvalvonnan kokeemukseen, asiakaskohtaisiin selvityksiin sekä taloudellisiin olosuhteisiin arviointihetkellä. Myyntisaamisten tasearvo 31.12.2012 oli 571,1 milj. euroa (Liite 21).

ARVIO UUSIEN STANDARDIEN JA TULKINTAOHJEIDEN VAIKUTUKSESTA TULEVAISUUDESSA

IASB on julkaissut seuraavat uudet tai uudistetut standardit ja tulkinat, joita konserni ei ole vielä soveltanut tai joita EU:n komissio ei ole vahvistanut tilinpäätöksen hyväksymispäivään mennessä. Konserni ottaa ne käyttöön ensimmäisen kerran vuoden 2013 tilinpäätöksessään tai myöhemmin.

- **IFRS 9 Rahoitusvarat – luokittelu ja arvostaminen:** IFRS 9:n rahoitusvarojen luokittelua ja arvostamista koskeva osuus julkaistiin marraskuussa 2009. Se on ensimmäinen vaihe prosessissa, jonka tarkoituksena on korvata IAS 39 "Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen" uudella standardilla. IFRS 9 sisältää uudenlaisia vaatimuksia rahoitusvarojen luokittelusta ja arvostuksesta, ja se tulee todennäköisesti vaikuttamaan rahoitusvarojen kirjanpitoikäisyyteen konsernissa. Konserni ottaa standardin käyttöön aikaisintaan vuoden 2015 tilinpäätöksessään. Konsernin johto on selvittämässä standardin vaikutusta konsernitiilinpäätökseen.
- **IFRS 9 Rahoitusvarat – luokittelu ja arvostaminen:** IFRS 9 -standardin toinen osio julkaistiin lokakuussa 2010. Se täydentää marraskuussa 2009 julkaistua rahoitusvarojen luokittelua ja arvostamista koskevaa IAS 39 -standardin uudistuksen ensimmäistä vaihetta. Uuden standardin mukaan rahoitusvelkojen kirjaamisen ja arvostamisen tulisi pysyä samana paitsi niiden rahoitusvelkojen osalta, joihin sovelletaan käyvän arvon optiota. Konserni ottaa standardin käyttöön aikaisintaan vuoden 2013 tilinpäätöksessään. Konsernin johto on selvittämässä standardin vaikutusta konsernitiilinpäätökseen.
- **IFRS 10 Konsernitiilinpäätös ja IAS 27 (muutos)**
Erillistilinpäätös: Uusi konsernitiilinpäätösstandardi muuttaa määräysvallan käsitettä ja saattaa muuttaa sitä, yhdistelläänkö yhteisöt ja erityistä tarkoitusta varten perustetut yksiköt konsernitiilinpäätökseen vai ei. Muutos edellyttää johdon harkintaa määräysvallan arvioinnissa sekä laajempia liitetietoja. Konserni ottaa standardin käyttöön vuoden 2014 tilinpäätöksessään. Konsernin johto on selvittämässä standardin vaikutusta konsernitiilinpäätökseen.

- **IFRS 11 Yhteisjärjestelyt ja IAS 28 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä (uudistettu):** Sisältää ohjeistusta siitä, kuinka yhteisjärjestelyjä käsitellään. Käsitely pohjautuu järjestelystä johtuviin oikeuksiin ja velvoitteisiin eikä sen oikeudelliseen muotoon. Yhteisjärjestelyjä on kahdentyypisiä: yhteiset toiminnot ja yhteisyritykset. Yhteisen toiminnon osapuolilla on järjestelyn varoihin liittyviä oikeuksia ja järjestelyä koskevia velvoitteita, ja siten se käsittelee kirjanpidossaan osuutensa varoista, veloista, tuotoista ja kuluista. Yhteisyrityksessä osapuolilla on oikeuksia järjestelyn nettovarallisuuteen, ja ne käsittelevät osuuttaan pääomaosuusmenetelmällä. Yhteisyritysten suhteellinen yhdistely ei ole enää sallittua. Konserni ottaa standardin käyttöön vuoden 2014 tilinpäätöksessään. Konsernin johto on selvittämässä standardin vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- **IFRS 12 Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuiksista muissa yhteisöissä:** Uusi standardi kokoaa konsernitilinpäätöstä koskevat liitetietovaatimukset. Se lisää liitetietovaatimuksia mm. yrityksistä, joissa on määräysvallattomia omistajia tai joissa määräysvallan arvioinnissa on käytetty harkintaa tai jotka on perustettu erityistä tarkoitusta varten. Konserni ottaa standardin käyttöön vuoden 2014 tilinpäätöksessään. Konsernin johto on selvittämässä standardin vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- **IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen:** Standardi antaa yhden mallin käyvän arvon määrittämiseksi sovellettavaksi kaikkien IFRS-standardien kohdalla. Konserni ottaa standardin käyttöön vuoden 2013 tilinpäätöksessään. Konsernin johto on selvittämässä standardin vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- **IAS 1 (muutos) Muiden laajan tuloksen erien esittäminen:** Muut laajan tuloksen erät ryhmitellään jatkossa niihin, jotka siirretään myöhemmin tulosvaikutteisesti ja niihin, joita ei koskaan siirretä tulosvaikutteiseksi. Konserni ottaa standardin käyttöön aikaisintaan vuoden 2013 tilinpäätöksessään. Konsernin johto on selvittämässä standardin vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- **IAS 12 (muutos) Laskennalliset verot:** Muutos koskee käypään arvoon arvostettavasta sijoituskiinteistöstä kirjattavan laskennallisen veron määräysperustetta. Silloin kun sovelletaan IAS 40:n "Sijoituskiinteistöt" mukaista käyvän arvon mallia, sen ratkaiseminen, perustuuko kirjanpitoarvoa vastaavan määrän kertyminen käyttöön vain myyntiin, voi olla vaikeaa ja subjektiivista. Muutoksen seurauksena oletetaan lähtökohtaisesti käypään arvoon arvostettavan sijoituskiinteistön kirjanpitoa vastaavan määrän kertyvän myynnistä. Muutoksella ei ole vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- **IAS 19 (uudistettu) Työsuhte-etuudet:** Uudistettu standardi sisältää muutoksia etuusperusteisten eläkkeiden kirjaamiseen. Konserni ottaa standardin käyttöön vuoden 2013 tilinpäätöksessään. Ns. putkimenetelmä poistuu ja kaikki vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjataan välittömästi laajan tuloksen eriin. Taseeseen merkitään eläkkeistä syntynyt täysimääräinen nettovelka tai -saaminen. Varojen odotettu tuotto lasketaan käyttämällä samaa diskonttokorkoa kuin eläkevelvoitteen nykyarvoa laskettaessa. Käyttöönotto tulee lisäämään konsernin taseessa esitettävää eläkevelkaa noin 25 milj. euroa ja pienentämään omaa pääomaa laajan tuloslaskelman kautta noin 25 milj. euroa. Eläkevelvoitteen käyvän arvon muutokset kirjataan jatkossa laajan tuloslaskelman eriin, kun ne aikaisemmin sisältyivät tuloslaskelman kautta jaksotettuun kuluun.
- **IFRIC 20 Pintamaan poistamisesta aiheutuvat menot avolouhoksen tuotantovaiheessa:** Tulkinnalla ei ole vaikutusta konserniraportointiin.
- **IFRS 7 (muutos) Rahoitusinstrumentit:** tilinpäätöksessä esitettävät tiedot – Rahoitusvaroihin kuuluvan erän ja rahoitusvelan vähentäminen toisistaan. Muutos laajentaa nykyisiä liitetietovaatimuksia niin, että yhteisöjen tulee antaa numeerista tietoa taseessa nettomääräisesti esitetyistä rahoitusinstrumenteista sekä niistä rahoitusinstrumenteista, jotka ovat 'master netting' tai vastaavanlaisen sopimusjärjestelyn alaisia huolimatta siitä, että ne on esitetty taseessa bruttomääräisinä. Konserni selvittää muutoksen vaikutusta konsernitilinpäätökseen.
- **IAS 32 (muutos) Rahoitusvaroihin kuuluvan erän ja rahoitusvelan vähentäminen toisistaan:** Muutos koskee epäjohdonmukaisuutta nykykäytännössä sovellettaessa ohjeistusta siitä, milloin rahoitusvarat ja -velat voidaan esittää taseessa nettomääräisesti IAS 32:n mukaan. Muutos antaa lisäohjeistusta siihen, että oikeus rahoitusvarojen ja -velkojen kuittaamiseen tulee olla mahdollista 'joka päivä', tarkoittaen, että se ei voi olla riippuvainen jostain tulevasta tapahtumasta. Lisäksi molempien osapuolten tulee olla mahdollista toteuttaa erien netotus normaalissa liiketoiminnassa, maksujen laiminlyönnin tapahduttua sekä konkurssitilanteessa. Lisäksi muutoksella tarkennetaan ohjeistusta siitä, milloin tietyt bruttomääräisesti toteutettavat maksujärjestelyt vastaavat IAS 32:n mukaisia nettomääräisen toteutuksen ehtoja.
- **Muutos IFRS10:n,11:n ja 12:n siirtymäsääntöihin:** IFRS 10:n, 11:n ja 12:n siirtymäsääntöjä helpotetaan siten, että oikaistuja vertailutietoja vaaditaan vain yhdeltä tilikaudelta. Konsernitilinpäätökseen yhdistelemättömiä strukturoituja yhteisöjä koskevia vertailutietoja ei tarvitse esittää IFRS 12:n käyttöönottoa edeltäviltä kausilta. Konserni ottaa muutokset käyttöön vuoden 2014 tilinpäätöksessään.
- **Vuosittaiset parannukset 2011:** Pienet ja vähemmän tärkeät muutokset eri standardeihin, jotka julkaistiin kierroksen 2009–2011 tuloksena. Kokonaisuuteen kuuluu viisi standardia, ja muutosten vaikutukset vaihtelevat standardeittain. Konserni ottaa muutokset käyttöön vuoden 2013 tilinpäätöksessään.

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

2. SEGMENTTITIEDOT

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

YIT-konsernin raportoivat toimintasegmentit ovat Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut, Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut, Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut. Segmenttien liiketoiminta muodostuu seuraavasti:

POHJOIS-EUROOPAN KIIENTEISTÖTEKNISET PALVELUT

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

KESKI-EUROOPAN KIIENTEISTÖTEKNISET PALVELUT

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

SUOMEN RAKENTAMISPALVELUT

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

KANSAINVÄLISET RAKENTAMISPALVELUT

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

MUUT SEGMENTIT

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

SEGMENTTITIE TOJEN LASKENTAPERIAATTEET

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

YIT-konsernissa seurataan ja raportoidaan toimialojen operatiivista sijoitettua pääomaa ja tälle pääomalle laskettavaa toimialan operatiivisen sijoitetun pääoman tuottoa (%). Tunnuslukuja raportoidaan säännöllisesti konsernin johdolle. Operatiivinen sijoitettu pääoma on määritetty seuraavasti:

- + Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet
- + Liikearvo
- + Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä
- + Vaihto-omaisuus
- + Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset (pl. veroihin, korkoihin ja voitonjakoon liittyvät erät)
- = Segmentin varat
- Varaukset
- Ostovelat
- Saadut ennakot
- Muut korottomat velat (pl. veroihin, korkoihin ja voitonjakoon liittyvät erät)
- = Segmentin velat

Segmentin varat – Segmentin velat = Operatiivinen sijoitettu pääoma

Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto, %

$$= \frac{\text{Segmentin liikevoitto} + \text{liikevoittoon sisältyvät korot}}{\text{Operatiivinen sijoitettu pääoma keskimäärin}} * 100$$

LIIKETOIMINNALLISET SEGMENTTITIEDOT 2012

Milj. euroa	Pohjois-Euroopan kiinteistö- tekniset palvelut	Keski-Euroopan kiinteistö- tekniset palvelut	Suomen rakentamis- palvelut	Kansain- väliset rakentamis- palvelut	Muut segmentit ja eliminoinnit	Segmenteille kohdistetut erät yhteensä
Segmentin tuotot	2 089,2	714,2	1 329,0	599,6	64,8	4 796,8
Konsernin sisäiset tuotot	-55,0	-0,8	-1,8	-0,3	-63,0	-120,9
Segmentin tuotot ulkoisilta asiakkailta	2 034,2	713,4	1 327,2	599,3	1,8	4 675,9
Osuudet osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0		0,0	0,3		0,2
Liikevoitto segmentit/konserni	41,7	26,9	127,0	73,9	-20,7	248,8
Liikevoittoon sisältyvät:						
Poistot	-18,3	-5,8	-0,1	-4,2	-16,4	-44,9
Varausten muutos	-8,1	4,1	-0,8	5,1	0,1	0,4
Segmentin varat	890,4	344,8	944,9	918,3	78,0	3 176,4
Segmentin varoihin sisältyvät:						
Investoinnit	12,0	4,1	0,0	3,9	24,5	44,6
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	0,1		0,4	0,0		0,6
Segmentin velat	569,8	245,9	363,2	210,0	-64,1	1 324,8
Segmentin operatiivinen sijoitettu pääoma	320,6	98,9	581,7	708,3		
Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	12,2	31,5	23,5	12,3		

LIIKETOIMINNALLISET SEGMENTTITIEDOT 2011

Milj. euroa	Pohjois-Euroopan kiinteistö- tekniset palvelut	Keski-Euroopan kiinteistö- tekniset palvelut	Suomen rakentamis- palvelut	Kansain- väliset rakentamis- palvelut	Muut segmentit ja eliminoinnit	Segmenteille kohdistetut erät yhteensä
Segmentin tuotot	2 097,6	779,3	1 226,9	489,2	65,4	4 658,3
Konsernin sisäiset tuotot	-63,2	-0,3	-1,9	-4,2	-63,9	-133,6
Segmentin tuotot ulkoisilta asiakkailta	2 034,4	779,0	1 224,9	485,0	1,5	4 524,7
Osuudet osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0		0,1	0,3		0,4
Liikevoitto segmentit/konserni	78,8	33,3	111,6	37,2	-20,4	240,5
Liikevoittoon sisältyvät:						
Poistot	-15,4	-4,8	-0,2	-4,7	-14,5	-39,6
Varausten muutos	1,7	3,4	-5,3	-11,3	0,1	-11,5
Segmentin varat	914,4	341,9	867,2	794,3	71,6	2 989,4
Segmentin varoihin sisältyvät:						
Investoinnit	14,0	1,9	0,1	8,8	23,9	48,7
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	0,1		0,5	2,6		3,1
Segmentin velat	541,5	269,8	308,7	192,1	-31,7	1 280,4
Segmentin operatiivinen sijoitettu pääoma	372,9	72,0	558,4	602,2		
Operatiivisen sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	23,8	53,8	24,0	6,5		

SEGMENTTITIETOJEN TÄSMÄYTYKSET

Milj. euroa	Konserni 2012	Konserni 2011
Liikevaihdon täsmäytys		
Liikevaihto, segmenttiraportointi	4 675,9	4 524,7
IFRIC 15 -muunnos	29,9	-142,6
Liikevaihto, konserni	4 705,9	4 382,1
Tilikauden voiton täsmäytys		
Liikevoitto, segmenttiraportointi	248,8	240,5
Kohdistamattomat erät:		
Rahoitustuotot ja -kulut	-21,2	-24,8
Voitto ennen veroja, segmenttiraportointi	227,6	215,8
Verot	-55,3	-58,0
Määräysvallattomien omistajien osuus	-1,0	-1,0
Tilikauden voitto, segmenttiraportointi	171,2	156,7
IFRIC 15 -muunnos:		
Liikevoitto	10,5	-40,5
Laskennalliset verot	-2,8	7,8
Määräysvallattomien omistajien osuus	-0,2	0,4
Tilikauden voitto, konserni	178,7	124,4

Milj. euroa	Konserni 2012	Konserni 2011
Varat		
Segmenteille kohdistetut varat yhteensä	3 176,4	2 989,4
Kohdistamattomat erät:		
Rahat ja pankkisaamiset	175,7	206,1
Pitkäaikaiset saamiset	17,3	
Veroihin liittyvät erät	48,2	57,1
Rahoituserien jaksotukset	11,6	9,0
Varat yhteensä, segmenttiraportointi	3 429,1	3 261,6
IFRIC 15 -muunnos:		
Vaihto-omaisuus	310,6	324,5
Muut lyhytaikaiset saamiset	-66,8	-94,6
Laskennalliset verosaamiset	9,1	13,1
Varat yhteensä, konserni	3 682,0	3 504,5

Milj. euroa	Konserni 2012	Konserni 2011
Velat		
Segmenteille kohdistetut velat yhteensä	1 324,8	1 280,4
Kohdistamattomat erät:		
Korolliset velat	849,9	848,1
Veroihin liittyvät erät	123,5	114,1
Rahoituserien jaksotukset	26,2	22,2
Velat yhteensä, segmenttiraportointi	2 324,4	2 264,8
IFRIC 15 -muunnos:		
Korolliset lyhytaikaiset velat	72,0	98,4
Muut lyhytaikaiset velat	260,0	228,3
Laskennalliset verovelat	-9,9	-8,3
Velat yhteensä, konserni	2 646,6	2 583,3

MAANTIETEELLISET TIEDOT

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

Milj. euroa	2012 Tuotot ulkoisilta asiakkailta	2012 Pitkä- aikaiset varat	2011 Tuotot ulkoisilta asiakkailta	2011 Pitkä- aikaiset varat
Suomi	1 928,6	204,5	1 774,4	192,8
Ruotsi	723,8	58,5	732,7	58,2
Norja	564,6	96,1	519,2	95,5
Saksa	521,1	97,6	629,5	86,3
Muu Keski-Eurooppa	217,1	26,0	155,4	41,7
Venäjä	463,0	18,8	292,2	19,8
Tanska	142,8	10,6	166,7	12,2
Baltian maat	127,1	10,7	96,5	13,5
Muu Eurooppa	2,0	0,0	0,8	
Muut maat	15,9	0,1	14,7	0,0
Konserni yhteensä	4 705,9	522,9	4 382,1	519,9

3. Hankitut liiketoiminnot

HANKITUT LIIKETOIMINNOT VUONNA 2012

YIT osti helmikuussa Ruotsissa sähkö-, tietoliikenne-, data-, hälytin- ja matalajänniteasennuksia tekevän Elektriska Installationer i Finspång AB:n ja sen sähköasennuksiin erikoistuneen sisaryhtiön Kraftmontage i Finspång AB:n osakekannat. Norjassa YIT osti maaliskuussa Madla Elektro AS -nimisen, sähköasennuksia tekevän yhtiön osakekannan. Ruotsissa YIT osti huhtikuussa Level5 security -nimisen yhtiön turvallisuustoiminnan ja toukokuussa sähköasennusyhtiö Dala Elmontage Lindkvist & Bodin AB:n osakekannan.

Vuoden 2012 ensimmäisellä vuosipuoliskolla YIT teki kaksi yritysostoa Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimialalla. YIT osti Itävallassa tammikuussa 2012 kylmälaiteratkaisuja ja -palveluita toimittavan P&P Kältenangebot GmbH:n sekä ilmanvaihtoratkaisuja toimittavan WM Haustechnik GmbH:n osakekannat.

Kansainväliset rakentamispalvelut hankki joulukuussa 2012 Venäjällä taloteknistä urakointia ja huoltoa harjoittavan OOO Maintenance Company "Vesta" -nimisen yhtiön koko osakekannan.

Hankintojen yhteenlaskettu hankintahinta on 9,5 milj. euroa. Hankinnoista ei odoteta syntyvän liikearvoa.

HANKITUT LIIKETOIMINNOT VUONNA 2011

Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut -toimiala hankki Ruotsissa NNE Pharmaplan AB:n puhdistilaliiketoiminnan tammikuussa, teollisuuden putkistotöitä tarjoavan Orab i Sydost AB:n huhtikuussa, Johnson Controlsin Commercial Refrigeration -kylmäliiketoiminnan sekä ilmanvaihtoon liittyviä palveluja tarjoavan Frisk Ventilation AB:n toukokuussa, MISAB Sprinkler & VVS AB:n sekä Sakari Timonen liiketoiminnan heinäkuussa ja Mercur VVS -yhtiöt syyskuussa.

Lokakuussa Kansainväliset rakentamispalvelut -toimiala hankki Jekaterinburgissa, Venäjällä Isännöinti- ja kiinteistöhuolto-yhtiö OOO Upravljajushaja Kompanija Olimpin koko osakekannan.

Hankintojen yhteenlasketut hankintahinnat ovat 9,5 milj. euroa. Hankinnoilla vahvistetaan paikallista markkinaosuutta ja nettovarallisuuden ylittävä hankintahinta allokoitetaan kokonaisuudessaan asiakaskantaan. Lisäksi YIT kasvatti tammikuussa omistusosuutensa ZAO YIT Moskoviassa 92,08 prosentista 94,08 prosenttiin.

HANKITUN NETTOVARALLISUUDEN MUODOSTUMINEN JA LIIKEARVO

Milj. euroa	2012	2011
Maksettu vastike		
Käteisvarat	8,5	9,5
Ehdollinen vastike	1,1	
Luovutettu vastike yhteensä	9,5	9,5
Hankintaan liittyvät menot		
(kirjattu kuluksi liiketoiminnan muihin kuluihin)	0,2	0,3

HANKITUISTA VAROISTA JA VASTATTAVAKSI OTETUISTA VELOISTA KIRJATUT MÄÄRÄT

Milj. euroa	2012	2011
Rahavarat	1,1	0,6
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,5	0,9
Asiakkuudet	1,6	11,7
Tilaukanta	4,5	
Muut aineettomat oikeudet	12,9	
Vaihto-omaisuus	0,9	0,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	6,6	10,6
Laskennalliset verovelat netto	-2,0	-1,1
Ostovelat ja muut velat	-16,6	-13,6
Yksilöitävissä oleva nettovarallisuus yhteensä	9,5	9,5
Määräysvallattomien omistajien osuus		
Liikearvo		
Kokonaisarvo	9,5	9,5
Liikevaihto, joka sisältyy kauden tuloslaskelmaan	17,4	7,8
Voitto, joka sisältyy kauden tuloslaskelmaan	0,2	-0,2
Liikevaihto, jos olisi yhdistelty vuoden alusta	19,2	12,1
Voitto, jos olisi yhdistelty vuoden alusta	0,4	0,3

4. Myyty liiketoiminnot

MYYDYT LIIKETOIMINNOT 2012

Kansainväliset rakentamispalvelut myi omistamansa osakkeet venäläisestä UJUT Service -nimisestä yhtiöstä. Kaupalla ei ollut olennaista merkitystä YIT-konserniin.

MYYDYT LIIKETOIMINNOT 2011

Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut -toimiala luopui Unkarin liiketoiminnoista ja myi kolme tytäryhtiötä Unkarissa 31.5.2011. Yhtiöt tulivat YIT:n omistukseen Keski-Euroopan yrityshankinnoissa 2008 ja 2010. Keski-Eurooppaan kohdistuvasta liikearvosta vähennettiin 1,4 milj. euroa Unkarin liiketoimintaan liittyvänä.

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

MYTYJEN LIIKETOIMINTOJEN OSUUDET LIKEVAIHDOSTA, TULOKSESTA JA RAHAVIRROISTA

Milj. euroa	1.1.–31.12. 2012	1.1.–31.12. 2011
Liikevaihto	0,1	4,7
Liiketoiminnan kulut	-0,1	-4,1
Liiketoiminnan voitto	0,0	0,6
Rahoituskulut	0,0	0,0
Voitto ennen veroja	0,0	0,6
Verot	0,0	0,0
Voitto verojen jälkeen	0,0	0,5
Saatu rahana	0,0	12,2
Myyntin suoravat kulut	0,0	-0,6
Myydyt yksikön rahavarat	0,0	-5,7
Rahavirtavaikutus	0,0	5,9

MYTYJEN LIIKETOIMINTOJEN VAIKUTUS KONSERNIN VAROIHIN JA VELKOIHIN

Milj. euroa	2012	2011
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,1	0,1
Aineettomat hyödykkeet	0,0	0,0
Liikearvo	1,4	1,4
Vaihto-omaisuus	0,2	0,2
Myynti- ja muut saamiset	0,5	3,4
Rahavarat	5,7	5,7
Varat yhteensä	0,5	10,7
Laskennalliset verovelat	0,0	0,0
Ostovelat ja muut velat	0,5	3,7
Velat yhteensä	0,5	3,7
Nettovarallisuus	0,0	7,0

5. Pitkäaikaishankkeet

Milj. euroa	2012	2011
Tilikaudella tuotoiksi kirjatut tulot pitkäaikaishankkeista	3 578,0	3 367,2
Keskeneräisten hankkeiden kertyneet toteutuneet menot ja kirjatut voitot vähennettynä kirjatulla tappioilla tilikauden loppuun mennessä	3 610,6	2 315,0
Saamiset pitkäaikaishankkeista	329,3	339,3
Saadut ennakot	171,6	181,1

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

6. Liiketoiminnan muut tuotot

Milj. euroa	2012	2011
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	3,1	1,0
Vuokratuotot	2,8	3,2
Myydyt liiketoiminnot	0,0	5,2
Muut	16,3	5,2
Yhteensä	22,2	14,6

7. Liiketoiminnan muut kulut

Milj. euroa	2012	2011
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntitappiot	0,2	0,1
Vuokrat	146,8	137,1
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	27,1	16,9
Projektien muut muuttuvat kulut	218,6	169,3
Matkakulut	62,5	59,4
IT-kulut	23,6	21,7
Kiinteistökulut	20,0	18,2
Muut kiinteät kulut	63,7	56,1
Yhteensä	562,4	478,8

TILINTARKASTAJILLE MAKSETUT PALKKIOT

Milj. euroa	2012	2011
PricewaterhouseCoopers		
Tilintarkastus	0,9	1,2
Todistukset ja lausunnot	0,0	0,0
Veroneuvonta	0,4	0,3
Muut palkkiot	0,3	0,1
Yhteensä	1,6	1,7

8. Poistot ja arvonalentumiset

Milj. euroa	2012	2011
Poistot hyödykeryhmittäin		
Aineettomat hyödykkeet		
Hankintojen kohdistukset	14,6	10,5
Muut aineettomat hyödykkeet	5,6	5,2
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	1,6	2,0
Koneet ja kalusto	17,2	16,7
Koneet ja kalusto, rahoitusleasing	0,7	0,8
Muut aineelliset hyödykkeet	4,2	4,4
Yhteensä	44,0	39,6
Arvonalentumiset		
Arvonalentumiset liikearvosta	0,9	
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	44,9	39,6

9. Henkilöstökulut

Milj. euroa	2012	2011
Palkat	1 110,1	1 107,6
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	88,8	95,6
Eläkekulut, etuusperusteiset järjestelyt	9,3	8,8
Muut työsuhteen päättymisen jälkeiset kulut	0,3	0,1
Osakeperusteinen palkitseminen	5,1	3,4
Muut henkilösivukulut	197,1	141,7
Yhteensä	1 410,6	1 357,2

KONSERNIN HENKILÖKUNTA KESKIMÄÄRIN TILIKAUDELLE

	2012	2011
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	15 159	16 008
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	3 380	3 640
Suomen rakentamispalvelut	3 540	3 433
Kansainväliset rakentamispalvelut	2 808	2 761
Muut	396	403
Yhteensä	25 283	26 245

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

10. Tutkimus- ja kehittämismenot

Konsernin tutkimus- ja kehittämismenot olivat 21,5 milj. euroa vuonna 2012 ja 20,1 milj. euroa vuonna 2011. Pääosa tutkimus- ja kehittämismenoista syntyy konsernin projektitoiminnan osana, ja ne kirjataan projektin kuluksi.

11. Rahoitustuotot ja -kulut

Milj. euroa	2012	2011
Rahoitustuotot		
Osinkotuotot myytävissä olevista sijoituksista	0,0	0,1
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	4,3	3,9
Luovutusvoitot myytävissä olevista sijoituksista	0,5	
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavien varojen ja velkojen käyvän arvon muutos	0,4	0,1
Muut rahoitustuotot lainoista ja muista saamisista	0,3	0,2
Rahoitustuotot yhteensä	5,5	4,3
Rahoituskulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatuista lainoista ¹⁾	-25,2	-24,8
Korkokulut pankeille/rahoitusyhtiöille myydyistä saatavista	-4,0	-5,1
Muut rahoituskulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatuista veloista	-3,9	-3,5
Korkokulut ei-suojauslaskennassa olevista korkojohdannaisista	-2,5	-1,1
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavien varojen ja velkojen käyvän arvon muutos	-2,7	-2,3
Korkokulut rahoitusleasingisopimuksista	-0,1	-0,3
Rahoituskulut	-38,4	-37,1
Ehdot täyttävien omaisuuserien korkokulujen aktivointi ²⁾	17,4	12,2
Rahoituskulut yhteensä	-21,0	-24,9
Valuuttakurssivoitot	35,2	33,6
Valuuttakurssitappiot	-41,0	-37,8
Valuuttakurssierot, netto ³⁾	-5,8	-4,1
Rahoituskulut, netto	-21,2	-24,8

1) Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatuista lainoista sisältää suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisien korkokuluja 2,0 milj. euroa (2,3 milj. euroa vuonna 2011).

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

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

12. Tuloverot

TULOVEROT TULOSLASKELMASSA

Milj. euroa	2012	2011
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	41,4	56,4
Edellisten tilikausien verot	-1,2	0,9
Laskennalliset verot	17,9	-7,1
Yhteensä	58,1	50,2

Konsernin tuloslaskelmaan kirjatut tuloverot eroavat suomalaisen yhtiön verokannan 24,5 % (26,0 % vuonna 2011) mukaisesta tuloverosta seuraavasti:

Milj. euroa	2012	2011
Voitto ennen veroja	238,0	175,2
Verot laskettuna kotimaan verokannalla (24,5 %/26,0 %)	58,3	45,6
Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	-0,9	2,0
Verovapaat tulot ja vähennyskelvottomat kulut	-0,4	1,2
Osakkuus- ja yhteisyritysten nettotulos	-0,1	-0,1
Verokantojen muutosten vaikutus laskennallisiin veroihin ¹⁾	-1,1	-0,4
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-4,8	
Tilikauden tappioista kirjaamattomat verot	1,7	1,0
Laskennallisten verojen uudelleenarviointi	6,5	0,0
Edellisten tilikausien verot	-1,2	0,9
Verot tuloslaskelmassa	58,1	50,2

1) Vaikuttaa verokannan muutos Slovakiassa 19 %:sta 23 %:iin ja Ruotsissa 26,3 %:sta 22,0 %:iin vuonna 2013 sekä Suomessa 26,0 %:sta 24,5 %:iin vuonna 2012.

13. Osakekohtainen tulos

	2012	2011
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, milj. euroa	178,7	124,4
Osakkeiden painotettu lukumäärä tilikauden aikana, milj. kpl	125,4	125,2
Osakekohtainen tulos, euroa/osake	1,43	0,99

Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten kantaosakkeiden osakkeiksi muuttamisesta johtuva laimentava vaikutus. Laimennusvaikutusta ei syntynyt vuosina 2012 ja 2011.

	2012	2011
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, milj. euroa	178,7	124,4
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana, milj. kpl	125,4	125,2
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo laimennusvaikutuksella oikaistun osakekohtaisen tuloksen laskemiseksi, milj. kpl	125,4	125,3
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa/osake	1,43	0,99

14. Aineelliset hyödykkeet

2012

Milj. euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Kesken-eräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2012	4,2	48,6	233,1	30,9	3,0	319,7
Kurssierot	0,0	0,2	2,0	0,4	0,0	2,6
Lisäykset	0,5	0,7	25,4	2,5	-1,4	27,7
Liiketoimintojen hankinta	0,0		0,5			0,5
Vähennykset	-0,1	-2,4	-21,8	-1,5	-0,7	-26,5
Siirrot muiden omaisuuserien välillä	0,0	-2,9	0,4	-0,8	0,0	-3,3
Hankintamenot 31.12.2012	4,6	44,2	239,7	31,5	0,9	320,9
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2012		-24,6	-167,3	-17,1		-209,0
Kurssierot	0,0	0,2	-1,4	-0,2		-1,4
Poistot		-1,6	-18,0	-4,2		-23,8
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot		1,6	20,2	2,2		23,9
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2012	0,0	-24,5	-166,5	-19,3		-210,2
Kirjanpitoarvo 1.1.2012	4,2	24,0	65,8	13,8	3,0	110,8
Kirjanpitoarvo 31.12.2012	4,6	19,7	73,2	12,2	0,9	110,6

2011

Milj. euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Kesken-eräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2011	4,2	45,9	214,8	28,8	0,5	294,2
Kurssierot	0,0	-0,2	-0,2	-0,1	0,0	-0,5
Lisäykset	0,0	4,6	18,4	2,5	4,8	30,4
Liiketoimintojen hankinta			0,9			0,9
Vähennykset	0,0	-1,9	-3,1	-0,7	-0,2	-5,9
Liiketoimintojen myynnit		0,0	0,0	-0,1		-0,1
Siirrot muiden omaisuuserien välillä		0,2	2,3	0,5	-2,2	0,8
Hankintamenot 31.12.2011	4,2	48,6	233,1	30,9	3,0	319,7
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2011		-22,8	-151,4	-13,2		-187,5
Kurssierot		0,1	0,1	0,1		0,2
Poistot		-2,0	-17,5	-4,4		-23,9
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot		0,2	1,6	0,4		2,2
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2011		-24,6	-167,3	-17,1		-209,0
Kirjanpitoarvo 1.1.2011	4,2	23,1	63,3	15,6	0,5	106,7
Kirjanpitoarvo 31.12.2011	4,2	24,0	65,8	13,8	3,0	110,8

RAHOITUSLEASINGSOPIMUKSET

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyy rahoitusleasing-sopimuksilla hankittua omaisuutta seuraavasti:

Koneet ja kalusto, milj. euroa	2012	2011
Hankintameno 1.1.	13,5	14,0
Muuntoero	0,0	0,0
Lisäykset	1,1	0,3
Vähennykset	-0,8	-0,8
Siirrot muiden omaisuuserien välillä	-0,1	
Kertyneet poistot	-12,1	-12,1
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,7	1,5

Aineellisista hyödykkeistä ei ole kirjattu arvonalentumistappioita vuonna 2012 eikä vuonna 2011. Saadut julkiset avustukset ovat vähäisiä ja ne on kirjattu hankintamenojen vähennykseksi.

15. Aineettomat hyödykkeet

2012

Milj. euroa	Liikearvo	Hankintojen kohdistukset	Muut aineettomat hyödykkeet	Ennakkomaksut	Muut aineettomat hyödykkeet yhteensä
Hankintamenot 1.1.2012	347,5	60,7	67,2	3,0	130,9
Lisäykset		0,0	3,2	5,2	8,4
Liiketoimintojen hankinta		18,9	0,0		18,9
Vähennykset	-0,9	-0,5	-21,7	-0,1	-22,3
Siirrot omaisuuserien välillä		-0,3	0,8	-0,5	0,0
Kurssierot		1,9	0,3		2,2
Hankintamenot 31.12.2012	346,6	80,7	49,8	7,8	138,2
Kertyneet poistot 1.1.2012		-28,5	-48,3		-76,8
Poistot		-14,5	-5,6		-20,2
Kurssierot		-1,1	-0,2		-1,3
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot		0,6	21,2		21,7
Kertyneet poistot 31.12.2012		-43,5	-33,0		-76,5
Kirjanpitoarvo 1.1.2012	347,5	32,2	18,9	3,0	54,1
Kirjanpitoarvo 31.12.2012	346,6	37,2	16,8	7,8	61,8

2011

Milj. euroa	Liikearvo	Hankintojen kohdistukset	Muut aineettomat hyödykkeet	Ennakkomaksut	Muut aineettomat hyödykkeet yhteensä
Hankintamenot 1.1.2011	350,9	52,1	55,5	7,6	115,2
Lisäykset		0,3	2,7	5,9	8,9
Liiketoimintojen hankinta		11,7			11,7
Vähennykset	-3,4	-3,6	-0,3	-0,5	-4,3
Siirrot omaisuuserien välillä		0,0	9,3	-10,0	-0,8
Kurssierot		0,2	0,0		0,2
Hankintamenot 31.12.2011	347,5	60,7	67,2	3,0	130,9
Kertyneet poistot 1.1.2011		-21,5	-43,2		-64,7
Poistot		-10,5	-5,2		-15,6
Kurssierot		-0,1	0,1		0,0
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot		3,6			3,6
Kertyneet poistot 31.12.2011		-28,5	-48,3		-76,8
Kirjanpitoarvo 1.1.2011	350,9	30,6	12,3	7,6	50,5
Kirjanpitoarvo 31.12.2011	347,5	32,2	18,9	3,0	54,1

HANKINTOJEN KOHDISTUKSET MUODOSTUVAT:

Milj. euroa	2012	2011
Asiakassuhteet ja sopimuskannat	20,1	29,4
Patentoimaton teknologiaosaaminen	0,2	0,7
Tilaukanta	16,2	0,5
Kilpailukieltolauseke	0,6	1,5
Yhteensä	37,2	32,2

YIT-KONSERNIN LIIKEARVO KOHDISTUU SEGMENTEILLE JA RAHAVIRTTAA TUOTTAVILLE YKSIKÖILLE SEURAAVASTI:

Milj. euroa	2012	2011
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut		
Suomi	68,9	68,9
Ruotsi	41,8	41,8
Norja	69,7	69,7
Tanska	7,6	7,6
Teollisuuden palvelut	41,8	41,8
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut yhteensä	229,7	229,7
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut		
Saksa	86,0	86,0
Itävalta	16,5	16,5
Puola	2,4	3,3
Tšekki	1,1	1,1
Keski-Euroopan kiinteistötekniiset palvelut	106,0	106,9
Kansainväliset rakentamispalvelut		
	10,9	10,9
Liikearvot yhteensä	346,6	347,5

Rahavirtaa tuottavan yksikön kerrytettävissä olevan rahamäärän arvo perustuu käyttöarvolaskelmiin. Käyttöarvolaskelmien rahavirtojen laskennassa on käytetty vuodelle 2013 vahvistettua budjettia ja vuosille 2014–2015 vahvistettua strategiaa. Tilikaudella 2012 tehdyissä liikearvon arvonalentumistestauksissa on käytetty jäännösarvon kasvutekijänä 2 prosenttia. Ennustetut liiketoimintavolyymit perustuvat nykyiseen rakenteeseen. Ennusteissa on huomioitu mm. kiinteistötekniisten huolto- ja kunnossapitopalveluiden tarjoamat mahdollisuudet kaikissa toimintamaissa sekä asutoksyntyn näkymät Keskeisessä Itä-Euroopassa ja Venäjällä. Arviot tulevasta kehityksestä perustuvat aiempaan kokemukseen markkinoiden kehityksestä, ja niiden teossa on hyödynnetty useita eri julkisten tutkimuslaitosten markkinoiden kasvua, kysyntää ja hintojen kehitystä koskevia ennusteita.

Diskonttaustekijänä käytetään viimeistä määriteltyä YIT:n oman ja vieraan pääoman painotettua keskimääräistä kustannusta ennen veroja (Weighted Average Cost of Capital, WACC pre-tax). Testauksessa WACC:ina on käytetty 10,2–10,9 prosenttia Pohjois-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa, 9,9–15,9 prosenttia Keski-Euroopan kiinteistötekniisissä palveluissa ja 17,0 prosenttia Kansainvälisissä rakentamispalveluissa.

Tilikaudella 2012 on liikearvon testauksen perusteella tehty 0,9 milj. euron alaskirjaus Puolan liikearvoon kolmannella neljänneksellä.

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 Puolaa lukuunottamatta.

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

16. Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä

Milj. euroa	2012		
	Osakkuus-yhtiöt	Yhteis-yritykset	Yhteensä
Tilikauden alussa	3,1	0,1	3,1
Osuus tuloksesta	0,2	0,0	0,2
Vähennykset	-2,8		-2,8
Tilikauden lopussa	0,5	0,1	0,6

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

Vuonna 2012 YIT myi 25 % osuutensa virolaisesta AS Tartu Maja Betoonitooted -yhtiöstä. Tuloslaskelmaan on yhdistelty osuutta osakkuusyhtiön voitosta 0,3 milj. euroa ajalta 1.1.-29.6.2012.

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

Osakkuus- ja yhteisyritysten kirjanpitoarvoon ei sisälly liikearvoa vuonna 2012 eikä vuonna 2011.

KONSERNIN OSAKKUUS- JA YHTEISYRITYKSET SEKÄ NIIDEN YHTEENLASKETUT VARAT, VELAT, LIIKEVAIHTO JA VOITTO/TAPPIO

2012

Milj. euroa	Kotipaikka	Varat	Velat	Liikevaihto	Voitto/tappio	Omistus
Arandur Oy ¹⁾	Vantaa	4,0	3,7	5,4	0,0	33,00 %
YIT Kuntatekniikka Oy ¹⁾	Mikkeli	2,5	1,8	15,4	-0,2	40,00 %
Ruoholahti 23 Oy ²⁾	Helsinki	2,3	2,2	1,2	0,1	50,00 %
Valtatie 7 -konserni ²⁾	Helsinki	167,2	170,3	0,0	0,0	10,05 %
Yhteensä		176,0	178,0	22,0	-0,1	

2011

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

1) Osakkuusyhtiö

2) Yhteisyritys

17. Myytävissä olevat sijoitukset

Milj. euroa	2012	2011
Tasearvo 1.1.	3,8	3,4
Lisäykset	0,1	0,0
Vähennykset	-0,2	-0,1
Käyvän arvon muutokset	-0,4	0,5
Kurssierot	0,1	
Tasearvo 31.12.	3,4	3,8

Myytävissä olevat sijoitukset sisältävät seuraavia eriä

Noteeratut osakkeet	1,6	2,0
Noteeraamattomat osakkeet	1,8	1,8
Yhteensä	3,4	3,8

18. Pitkäaikaiset saamiset

Milj. euroa	2012 Tasearvo	2012 Käypä arvo	2011 Tasearvo	2011 Käypä arvo
Myyntisaamiset	0,7	0,7	0,6	0,6
Muut saamiset ¹⁾	16,0	16,0	18,2	18,2
Johdannaissopimuksiin perustuvat saamiset			0,0	0,0
Yhteensä	16,6	16,6	18,8	18,8

1) Muihin saamisiin sisältyy etuuspoijhaiseen eläkejärjestelyyn liittyviä varoja 12,3 milj. euroa (15,1 milj. euroa vuonna 2011).

TÄSMÄYTYS PITKÄAIKAISTEN SAAMISTEN LUOKITTELUUN (LIITE 29)

Milj. euroa	2012	2011
Myyntisaamiset	0,7	0,6
Muut saamiset	16,0	18,2
Yhteensä	16,6	18,8
Etuuspoijhainen eläkejärjestely	-12,3	-15,1
Erutus	4,4	3,7

Pitkäaikaisiin saamisiin ei sisälly saamisia lähipiiriin kuuluilta.

19. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Milj. euroa	2012	2011
Laskennallinen verosaaminen	49,8	60,3
Laskennallinen verovelka	-98,7	-88,3
Laskennallinen verovelka, netto	-48,9	-28,0

Laskennalliseen veroihin kirjatut muutokset:

Laskennallinen verovelka, netto 1.1	-28,0	-32,5
Muuntoero	-1,1	-0,7
Tuloslaskelmaan kirjattu muutos	-17,8	7,1
Laajaan tuloslaskelmaan kirjattu muutos	0,0	0,3
Yrityshankinnat	-2,0	-2,2
Laskennallinen verovelka, netto 31.12.	-48,9	-28,0

LASKENNALLISTEN VEROSAAMISTEN JA -VELKOJEN MUUTOS TILIKAUDEN AIKANA ENNEN NETOTTAMISTA
2012

Milj. euroa	1.1.	Muuntoero	Kirjattu tulos-laskelmaan	Kirjattu laajaan tulos-laskelmaan	Ostetut/ myydyt yhtiöt	31.12.
Laskennalliset verosaamiset:						
Varaukset	18,9	0,2	-0,3		0,0	18,8
Vahvistetut tappiot	11,2	0,1	-0,1			11,2
Eläke-etuudet	0,9	0,0	1,8			2,7
Osatuloutus	23,5	0,5	-9,1			14,9
Vaihto-omaisuus	4,4	0,0	4,7			9,1
Muut erät	11,8	0,0	4,7	-0,1	0,0	16,4
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	70,8	0,9	1,7	-0,1	0,0	73,3
Laskennalliset verovelat:						
Aineettomien hyödykkeiden aktivointi	40,0	0,6	4,1		2,1	46,8
Kertyneet poistoerot	13,6	0,2	-1,3			12,6
Eläke-etuudet	2,5	0,2	1,5			4,2
Osatuloutus	33,9	0,6	8,1			42,7
Vaihto-omaisuus	2,7	-0,2	4,3			6,9
Myytävikissä olevat sijoitukset	0,1	0,0		-0,1		0,0
Muut erät	5,9	0,4	2,8		-0,1	9,1
Laskennalliset verovelat yhteensä	98,8	2,0	19,5	-0,1	2,0	122,2

Konserni on täsmentänyt laskennallisen veron luokittelua aiheittain, minkä vuoksi vuoden 2012 alkusaldojen välillä on tehty rivien välisiä uudelleenluokitteluja.

2011

Milj. euroa	1.1.	Muuntoero	Kirjattu tulos-laskelmaan	Kirjattu laajaan tulos-laskelmaan	Ostetut/ myydyt yhtiöt	31.12.
Laskennalliset verosaamiset:						
Varaukset	16,9	-0,2	1,6		-0,1	18,2
Vahvistetut tappiot	5,7		1,2		1,5	8,5
Eläke-etuudet	1,2		0,0			1,1
Osatuloutus	28,0	-0,1	-4,5		-0,8	22,6
Muut erät	10,2	-0,3	5,5	0,4	0,0	16,0
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	62,1	-0,6	3,8	0,4	0,6	66,4
Laskennalliset verovelat:						
Aineettomien hyödykkeiden aktivointi	37,3		1,7		0,0	39,0
Kertyneet poistoerot	16,2		-2,0		0,0	14,2
Eläke-etuudet	0,9		-0,2		2,0	2,8
Osatuloutus	17,0	-0,2	5,9		0,7	23,4
Vaihto-omaisuus	4,2		1,4			5,6
Myytävikissä olevat sijoitukset					0,1	0,1
Johdannaisten arvostus käypään arvoon	0,0					0,0
Muut erät	19,0	0,3	-10,0		0,0	9,4
Laskennalliset verovelat yhteensä	94,5	0,1	-3,2	0,1	2,8	94,4

Käyttämättömistä verotuksellisista tappioista kirjataan laskennallista verosaamista siihen määrään asti, kun verohyödyn saaminen verotettavan tulon perusteella on todennäköistä. Laskennallista verosaamista on jätetty kirjaamatta kertyneistä ja osittain verotuksessa vahvistamattomista tappioista 3,9 milj. euroa (10,6 milj. euroa vuonna

2011). Konsernitilinpäätökseen ei ole kirjattu verovelkaa sellaisten tytäryhtiöiden jakamattomista voittovaroista, joiden veronmaksu määräytyy voitonjaon perusteella, koska voitonjako on konsernin päätäntävällässä, eikä se ole todennäköistä tilinpäätöshetkellä.

20. Vaihto-omaisuus

Milj. euroa	2012	2011
Aineet ja tarvikkeet	36,2	27,6
Keskeneräiset työt	894,8	792,8
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	673,5	643,8
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöiden osakkeet	232,0	158,2
Ennakkomaksut	64,1	49,5
Muu vaihto-omaisuus	0,9	0,7
Vaihto-omaisuus yhteensä	1 901,5	1 672,6

Tilikaudella tehtiin vaihto-omaisuuden alaskirjauksia 0,2 milj. euroa (0,0 milj. euroa vuonna 2011). Keskeneräisen työn arvoon sisältyy aktivoituja korkoja 16,3 milj. euroa (11,9 milj. euroa vuonna 2011).

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

21. Myyntisaamiset ja muut saamiset

Milj. euroa	2012 Tasearvo	2011 Tasearvo
Myyntisaamiset	571,1	574,5
Lainasaamiset	13,9	0,0
Saamiset pitkäaikaishankkeista	329,3	339,3
Siirtosaamiset	52,2	64,5
Johdannaissopimuksiin perustuvat saamiset	0,0	1,1
Muut saamiset	41,6	38,0
Yhteensä	1 008,0	1 017,4

Konsernin myyntisaamiset ovat vuoden 2012 aikana olleet keskimäärin 542,7 milj. euroa (481,2 milj. euroa vuonna 2011). Konserni ei ole vastaanottanut vakuuksia.

TÄSMÄYTYS MYYNTISAAMISTEN JA MUIDEN SAAMISTEN LUOKITTELUUN (LIITE 29)

Milj. euroa	2012	2011
Lainasaamiset	13,9	0,0
Myyntisaamiset	571,1	574,5
Saamiset pitkäaikaishankkeista	329,3	339,3
Muut saamiset	41,6	38,0
Yhteensä	941,9	951,7

22. Rahavarat

Milj. euroa	2012 Tasearvo	2012 Käypä arvo	2011 Tasearvo	2011 Käypä arvo
Käteinen raha ja pankkitilit	175,7	175,7	199,7	199,7
Rahamarkkinasijoitukset			6,4	6,4
Yhteensä	175,7	175,7	206,1	206,1

RAHAVIRTUALASKELMASSA RAHAVAROIHIN LUETAAN SEURAAVAT ERÄT:

Milj. euroa	2012	2011
Käteinen raha ja pankkitilit	175,7	199,7
Rahamarkkinasijoitukset	0,0	6,4
Luotolliset tilit	-1,1	-1,3
Yhteensä	174,6	204,8

23. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

OSAKEPÄÄOMA JA OMAT OSAKKEET

	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	Osakepääoma milj. euroa	Omat osakkeet milj. euroa
1.1.2011	125 078 422	149,2	-10,6
Omien osakkeiden luovutus	196 910		0,9
Omien osakkeiden palautuminen	-4 324		
31.12.2011	125 271 008	149,2	-9,7
1.1.2012	125 271 008	149,2	-9,7
Omien osakkeiden luovutus	130 976		0,6
Omien osakkeiden palautuminen	-18 139		
31.12.2012	125 383 845	149,2	-9,2

YIT Oyj:n osakkeiden lukumäärä oli 127 223 422 ja osakepääoma 149 217 tuhatta euroa 31.12.2012. Kaikki liikkeeseenlasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

OMAT OSAKKEET

Emoyhtiö on hankkinut pörssistä edellisellä tilikaudella omia osakkeita seuraavasti:

Aika	Määrä, kpl
1.1.2012	1 952 414
Omien osakkeiden luovutus vuoden 2011 osakepalkitsemisohjelmaan	-130 976
Omien osakkeiden palautuminen	18 139
31.12.2012	1 839 577

Hallussa olevien osakkeiden maksettu hankintahinta yhteensä on 9,2 milj. euroa ja se esitetään erillisenä oman pääoman eränä. Osakkeista maksettu määrä pienentää emoyhtiön voitonjakokelpoisia varoja. Osakkeet ovat yhtiön hallussa omina osakkeina ja ne on oikeus laskea uudelleen liikkeeseen tulevaisuudessa.

VARARAHASTO JA MUUT RAHASTOT

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

MUUNTOEROT

Muuntoerot sisältävät ulkomaisten yksikköjen tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot. Myös ulkomaisiin yksiköihin tehtyjen nettosijoitusten suojauksista syntyvät voitot ja tappiot sisältyvät muuntoeroihin silloin, kun suojauslaskennan edellytykset ovat täyttyneet. Ulkomaisten yksiköiden nettosijoitusten suojausta ei ole ollut vuosina 2012 ja 2011.

ARVONMUUTOSRAHASTO

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

OSINGOT

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,75 euroa/osake.

OSAKEPALKITSEMINEEN

Konsernin avainhenkilöiden pitkäaikaisena kannustimena vuodesta 2010 lähtien on ollut uusi osakepalkkiojärjestelmä. Kannustinjärjestelmä jakautuu kolmeen vuoden mittaiseen ansaintajaksoon vuosille 2010, 2011 ja 2012. Palkkion maksaminen perustuu asetettujen taloudellisten tavoitteiden saavuttamiseen, joita mitataan liikevaihdon kasvulla ja sijoitetun pääoman tuotolla (ROI). Mahdollinen palkkio maksetaan YIT Oyj:n osakkeiden ja rahan yhdistelmänä. Rahana maksettava osuus kattaa palkkiosta aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut. Osakepalkkiojärjestelmän perusteella ansaittuja osakkeita ei voi luovuttaa sitouttamisjakson aikana. Vuoden 2010 ohjelman sitouttamisjakso on kaksi vuotta ja vuosien 2011 ja 2012 ohjelmien kolme vuotta. Jokaiselle ansaintajaksolle määritetään vuosittain omat taloudelliset tavoitetasot sekä päätetään erikseen kannustinjärjestelmän piiriin kuuluvista avainhenkilöistä. Vuosittain voidaan jakaa enintään 700 000 osaketta. Vuoden 2010 ohjelman piiriin kuului 255 henkilöä, vuoden 2011 ohjelman piiriin 260 henkilöä ja vuoden 2012 ohjelman piiriin 250 henkilöä.

MYÖNNETYT OSAKEPALKKIOT

Vuosi	Myöntämispäivä	Osakkeiden enimmäismäärä	Osakkeen markkina-arvo myöntämispäivänä
2010	6.4.2010	700 000	17,52
2011	18.3.2011	700 000	20,67
2012	29.2.2012	700 000	15,80

Annettavien osakkeiden määrä, kpl	2012	2011
1.1	700 000	700 000
Myönnetty osakepalkkiot	700 000	700 000
Annetut osakkeet	-130 976	-196 910
Mitätöidyt osakepalkkiot	-569 024	-503 090
31.12.	700 000	700 000

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

tuloksen perusteella ja vuonna 2012 vuoden 2011 tuloksen perusteella.

OSAKEPALKKIOJÄRJESTELMÄN KUSTANNUKSET

Ansaintajakso	Henkilöä	Tilikauden kustannus, milj. euroa	
		2012	2011
2010	255	1,1	2,0
2011	260	1,1	1,4
2012	250	2,9	
		5,1	3,4

Osakepalkkiojärjestelmän rahaosuudesta siirtovelkoihin on jaksotettu 1,7 milj. euroa (1,8 milj. euroa vuonna 2011). Kuluksi kirjatusta kustannuksesta 0,8 milj. euroa (0,5 milj. euroa) aiheutuu konsernin johtoryhmän palkitsemisesta.

24. Eläkeveloitteet

Milj. euroa	2012	2011
Taseeseen merkityt velat:		
a) Eläke-etuudet	18,6	18,2
b) Työsuhteen päättymisen jälkeiset muut etuudet	8,7	8,4
Yhteensä	27,3	26,5
Taseeseen merkityt varat:		
a) Eläke-etuudet	-12,3	-15,1
Kulu tulolaskelmassa:		
a) Eläke-etuudet	9,0	8,8
b) Työsuhteen päättymisen jälkeiset muut etuudet	0,3	0,1
Yhteensä	9,3	8,9

(A) ELÄKE-ETUUEDET

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

ELÄKEVELVOITTEET ON MÄÄRITETTY SEURAAVASTI:

Milj. euroa	2012	2011
Rahastoitujen velvoitteiden nykyarvo	93,9	107,8
Varojen käypä arvo	-74,4	-69,1
Alikate/ylikate	19,5	38,7
Rahastoimattomien velvoitteiden nykyarvo	24,0	18,6
Kirjaamattomat vakuutusmatemaattiset tappiot	-37,2	-54,2
Eläkevastuu, netto	6,3	3,1
Esitetään taseessa seuraavasti:		
Eläkeveloitteet	18,6	18,2
Pitkäaikaiset saamiset (liite 18)	-12,3	-15,1

VELVOITTEEN NYKYARVON MUUTOKSET OVAT SEURAAVAT:

Milj. euroa	2012	2011
Velvoite tilikauden alussa	126,4	116,6
Kurssiero	6,0	0,6
Työsuorituksesta johtuvat menot	5,5	4,9
Korkomenot	3,6	4,6
Järjestelyyn osallistuvien suorittamat maksut	0,0	-0,6
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot	-20,0	2,8
Maksetut etuudet	-3,6	-2,5
Liiketoimintojen yhdistämisessä hankitut velat	0,0	0,0
Järjestelyn supistuminen	0,0	0,0
Velvoite tilikauden lopussa	117,9	126,4

JÄRJESTELYN VAROJEN KÄYPIEN ARVOJEN MUUTOKSET OVAT SEURAAVAT:

Milj. euroa	2012	2011
Tilikauden alussa	69,1	69,3
Kurssiero	3,8	0,4
Varojen odotettu tuotto	3,0	3,7
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot	-3,1	-6,7
Työnantajan suorittamat maksut	4,0	4,5
Maksetut etuudet	-2,5	-2,0
Liiketoimintojen yhdistämisessä hankitut varat	0,0	0,0
Tilikauden lopussa	74,4	69,1

Eläkejärjestelyyn liittyvien varojen toteutunut tuotto	3,0	3,7
--	-----	-----

TULOSVAIKUTTEISESTI KIRJATTU ETUUSPOHJAINEN ELÄKEKULU MÄÄRÄYTYY SEURAAVASTI:

Milj. euroa	2012	2011
Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	5,4	4,9
Korkomenot	3,6	4,6
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	-3,0	-3,7
Vakuutusmatemaattiset voitot (-) ja tappiot (+)	3,1	2,9
Tappiot/voitot järjestelyn supistamisista	0,0	0,0
Tulosvaikutus yhteensä, kirjattu henkilöstökuluihin	9,0	8,8

KÄYTETYT VAKUUTUSMATEMAATTISET OLETUKSET

	2012	2011
Diskonttokorko	3,5–3,8 %	2,6–4,6 %
Tuleva palkankorotusolettama	1,3–3,5 %	4,0 %
Tuleva eläkkeiden korotusolettama	0,2–2,3 %	0,1–2,3 %
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	3,8 %	4,1 %

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

(B) TYÖSUHTEEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEISET MUUT ETUUKSET

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

TASEESEEN MERKITYT VELAT ON MÄÄRITETTY SEURAAVASTI:

Milj. euroa	2012	2011
Rahastoimattomien veloitteiden nykyarvo	8,7	8,4
Velka taseessa	8,7	8,4

VELVOITTEEN NYKYARVON MUUTOKSET OVAT SEURAAVAT:

Milj. euroa	2012	2011
Velvoite tilikauden alussa	8,4	9,2
Järjestelyyn osallistuvien suorittamat maksut	0,6	0,6
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot	0,1	-0,7
Maksetut etuudet	-0,3	-0,7
Velvoite tilikauden lopussa	8,7	8,4
Kirjatut kulut	0,3	0,1
Yhteensä	0,3	0,1

25. Varaukset

Milj. euroa	Takuu- varaukset	Kymmen- vuotis- vastuut	Tappiollisten tilausten varaukset	Uudelleen järjestely varaukset	Oikeuden käynti varaukset	Vuokra- vastuu varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.2012	18,1	44,2	11,5	5,1	3,4	2,4	21,7	106,4
Kurssierot	0,2	0,0	0,3	0,0	0,0		0,6	1,1
Varausten lisäykset	12,5	13,6	3,8	1,1	0,5	0,6	27,8	59,9
Käytetyt varaukset	-10,5	-7,0	-3,9	-4,1	-0,6		-17,2	-43,3
Käyttämättömien varausten peruutukset	-1,5	-8,2	-0,4		-0,3		-10,3	-20,8
31.12.2012	18,7	42,5	11,3	2,1	3,1	3,0	22,6	103,4
Pitkäaikaiset	5,7	36,3	2,0	1,0	0,1	0,8	2,6	48,5
Lyhytaikaiset	13,1	6,3	9,3	1,1	3,0	2,2	20,0	54,9
Yhteensä	18,7	42,5	11,3	2,1	3,1	3,0	22,6	103,4

Hankkeiden sopimusperäiset takuuvarkukset sekä rakennustoiminnan Suomen 10-vuotisvastuut määritetään kokemusperäisen tiedon perusteella vastuiden toteutumisesta. Muut varaukset sisältävät vuonna 2011 tehdyn 10,0 milj. euron ammoniakki-varauksen sekä siitä vuonna 2012 kirjattun 9,6 milj. euron varauksen purun.

YIT on tarkentanut arviotaan liittyen rakentamisen 10-vuotisvastuun määrittämiseen. Muutoksella oli noin 6,1 milj. euron positiivinen tulosvaikutus vuoden 2012 liikevoittoon, varaus oli 42,5 milj. euroa vuoden 2012 lopussa (44,2 milj. euroa vuonna 2011).

26. Rahoitusvelat

Milj. euroa	2012 Tasearvo	2012 Käypä arvo	2011 Tasearvo	2011 Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
Joukkovelkakirjalainat	320,9	330,3	278,0	273,8
Lainat rahoituslaitoksilta	88,4	93,9	150,4	141,5
Eläkelainat	104,6	99,1	91,7	89,8
Muut lainat	2,6	2,9	2,6	2,5
Rahoitusleasingvelat	0,5	0,5	0,2	0,2
Pitkäaikaiset rahoitusvelat yhteensä	517,1	526,7	522,9	507,8

Milj. euroa	2012 Tasearvo	2012 Käypä arvo	2011 Tasearvo	2011 Käypä arvo
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Joukkovelkakirjalainat	7,1	6,9	57,1	57,0
Lainat rahoituslaitoksilta	62,0	62,0	12,1	12,1
Shekkitililimiitin käytössä ollut määrä	1,1	1,1	1,3	1,3
Eläkelainat	37,0	37,0	27,0	27,0
Yritystodistukset	43,8	43,8	54,9	54,9
Perustajaurakoinnin velka				
Myydyt saamiset ¹⁾	175,4	175,4	221,8	221,8
Yhtiölainaosuudet ²⁾	77,5	77,5	45,1	45,1
Muut lainat	0,4	0,4	3,6	3,6
Rahoitusleasingvelat	0,6	0,6	0,7	0,7
Lyhytaikaiset rahoitusvelat yhteensä	404,9	404,6	423,6	423,5

Taulukko sisältää muut paitsi liitteen 27 mukaiset ostovelat ja muut velat. Joukkovelkakirjojen 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 yrityskoh-tainen, maturiteetin mukainen riskipremio 0,80–4,00 % (0,80–4,00 %) p.a.

1) Myydyt saamiset ovat pankkeille tai rahoitusyhtiöille myytyjä urakkasaatavia, joiden kokonaismäärä kauden lopussa oli 265,5 milj. euroa (265,6 milj. euroa). Niistä 175,4 milj. euroa (221,8 milj. euroa) sisältyy taseen velkoihin. Loput ovat taseen ulkopuolisia eriä, joiden osalta määräysvalta on luovutettu siironsaajalle IAS 39.15–37 sekä soveltamisohjeiden AG 36–52 mukaisesti. Taseen ulkopuolisten erien mahdolliset takaisinostovastuut liittyvät urakkasopimusrikkomuksiin. Myydyistä saamisista maksetut korot 4,0 milj. euroa (5,1 milj. euroa) sisältyvät rahoituskuluihin.

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

JOUKKOVELKAKIRJALAINOJEN TIEDOT

	Kuponki- korko %	Valuutta	Nimellis- arvo, milj. euroa
Vaihtuvakorkoiset			
2/2006–2016 ¹⁾	0,666	EUR	28,6
1/2007–2014 ²⁾	0,693	EUR	50,0
1/2012–2014 ⁵⁾	1,941	EUR	50,0
Kiinteäkorkoiset			
1/2010–2015 ³⁾	4,823	EUR	100,0
1/2011–2016 ⁴⁾	4,750	EUR	100,0
Yhteensä			328,6

Joukkovelkakirjalainojen ehdot lyhyesti:

- 1) Laina-aika 28.9.2006–28.9.2016, koronmaksut vuosittain 28.12, 28.3, 28.6 ja 28.9 jälkikäteen. Lainan korko on 3 kk:n Euribor +0,48 %. Lainan lyhennykset, ä 3 570 000 euroa puolivuositain 28.3. ja 28.9., alkaen 28.3.2010. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN koodi SE0001826686.
- 2) Laina-aika 26.3.2007–26.3.2014, koronmaksut vuosittain 26.3, 26.6, 26.9 ja 26.12 jälkikäteen. Lainan korko on 3 kk:n Euribor +0,51 %. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN koodi FI0003024216.
- 3) Laina-aika 26.3.2010–26.3.2015, koronmaksut vuosittain 26.3. jälkikäteen. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN koodi FI4000012067.
- 4) Laina-aika 20.6.2011–20.6.2016, koronmaksut vuosittain 20.6. jälkikäteen. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN koodi FI4000026653.
- 5) Laina-aika 17.2.2012–18.8.2014, koronmaksut vuosittain 17.2. 17.5. 17.8. ja 17.11. jälkikäteen. Lainan korko on 3 kk:n Euribor +1,75 %. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN koodi FI4000037874.

RAHOITUSLEASINGVELAT

Milj. euroa	2012	2011
Rahoitusleasingvelat erääntyvät seuraavasti:		
Vähimmäisvuokrat		
Alle vuoden kuluessa	0,6	0,7
1–5 vuoden kuluessa	0,5	0,2
Yli viiden vuoden kuluessa	0,0	
Vähimmäisvuokrat yhteensä	1,1	0,9
Vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Alle vuoden kuluessa	0,5	0,5
1–5 vuoden kuluessa	0,5	0,4
Yli viiden vuoden kuluessa	0,0	
Vähimmäisvuokrien nykyarvo	1,1	0,9
Kertymättömät rahoituskulut	0,1	0,0
Tilikaudella rahoituskulaksi kirjattu määrä	0,1	0,3

Rahoitusleasingvelat aiheutuvat tuotantokoneiden, autojen ja toimistolaiteiden vuokrasopimuksista.

27. Ostovelat ja muut velat

Milj. euroa	2012 Tasearvo	2011 Tasearvo
Pitkäaikaiset		
Ostovelat	11,1	29,2
Johdannaissopimuksiin perustuvat velat	12,6	11,9
Muut velat	8,9	6,9
Pitkäaikaiset yhteensä	32,6	47,9
Lyhytaikaiset		
Ostovelat	343,4	333,0
Siirtovelat	210,3	234,4
Johdannaissopimuksiin perustuvat velat	3,5	0,0
Pitkäaikaishankkeiden jaksotukset	171,6	181,1
Saadut ennakot	566,6	458,3
Muut velat	152,3	143,2
Lyhytaikaiset yhteensä	1 447,8	1 350,1

SIIRTOVELKOJEN OLENNAISET ERÄT

Milj. euroa	2012	2011
Henkilösivukulujen jaksotukset	152,6	166,4
Korkovelat	10,2	10,2
Muut	47,6	57,7

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

TÄSMÄYTYS OSTOVELKOJEN JA MUIDEN VELKOJEN LUOKITTELUUN (LIITE 29)

Milj. euroa	2012	2011
Pitkäaikaiset ostovelat ja muut velat	32,6	47,9
Johdannaissopimukset	-12,6	-11,9
Siirtovelat	-2,8	-1,0
Yhteensä	17,2	35,1
Lyhytaikaiset ostovelat ja muut velat		
Siirtovelat	-210,3	-234,4
Johdannaissopimuksiin perustuvat velat	-3,5	0,0
Pitkäaikaishankkeiden jaksotukset	-171,6	-181,1
Yhteensä	1 062,4	934,6

28. Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot

NIMELLISARVOT

Milj. euroa	2012	2011
Hyödykejohdannaiset ¹⁾		
Teräsjohdannaiset	1,9	
Valuuttatermiinit	220,4	194,1
Korkojohdannaiset		
Suojauslaskennassa		
Korkoswapit	275,5	202,5
Ei-suojauslaskennassa		
Purettavissa olevat korkoswapit	52,0	52,0
Korkoswapit	148,0	50,0
Korkokatot	104,1	24,9
Korkojohdannaiset yhteensä	579,6	329,4

1) Vuonna 2012 hyödykejohdannaiset sisälsivät 4 290 tonnia terästä.

Kaikki johdannaiset on tehty konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti suojaustarkoituksessa, mutta IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa sovelletaan vain osaan sopimuksista. Valuuttajohdannaiset on tehty lähinnä rahoituksellisten erien suojaamiseksi ja ne on kirjattu tulosvaikutteisesti rahoitustuottoihin/-kuluihin. Valuuttajohdannaiset erääntyvät pääosin vuoden 2013 aikana. Korkojohdannaisilla on pidennetty konsernin rahoitusvelkojen duraatiota. Suojauslaskennassa olevien erien osalta käyvän arvon muutokset on kirjattu oman pääoman arvonmuutosrahastoon ja suojauslaskennan ulkopuolella olevien erien osalta tulosvaikutteisesti. (Liitteet 27 ja 29.) Korkojohdannaiset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa, on tehty suojattavien erien mukaan pitkäaikaisiksi.

Vaihtuvaan Euribor-korkoon sidottujen myytyjen saatavien riskiä on suojattu erilaisilla korkojohdannaisilla ja vuokrasopimusten vuokravirtojen uudelleenmäärittelyyn liittyvää riskiä on suojattu ostetuilla korko-optioilla. Näiden korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset on kirjattu tulosvaikutteisesti.

KÄYVÄT ARVOT

Milj. euroa	2012	2012	2012	2011	2011	2011
	Positiivinen käypä arvo (tasearvo)	Negatiivinen käypä arvo (tasearvo)		Positiivinen käypä arvo (tasearvo)	Negatiivinen käypä arvo (tasearvo)	
Valuuttatermiinit						
Suojauslaskennassa						
Ei suojauslaskennassa	0,4	-2,0	-1,6	2,2	-1,1	1,1
Yhteensä	0,4	-2,0	-1,6	2,2	-1,1	1,1
Korkojohdannaiset						
Suojauslaskennassa		-4,7	-4,7		-5,3	-5,3
Ei suojauslaskennassa	0,4	-9,3	-8,9	0,0	-6,6	-6,6
Yhteensä	0,4	-14,0	-13,6	0,0	-11,9	-11,9
Hyödykejohdannaiset						
Ei suojauslaskennassa		-0,9	-0,9			
Yhteensä		-0,9	-0,9			

29. Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostusryhmittäin

2012

Milj. euroa	Myytavissä olevat sijoitukset	Lainat ja muut saamiset	Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät	Johdannaiset suojauslaskennassa	Rahoitusvelat	Tasearvo	Käypä arvo	Liite
Arvostusperiaate	Käypään arvoon	Jaksotettuun hankintameno	Käypään arvoon	Käypään arvoon	Jaksotettuun hankintameno			
Pitkäaikaiset rahoitusvarat								
Myytavissä olevat sijoitukset ¹⁾	3,4					3,4	3,4	17
Saamiset								
Myyntisaamiset ja muut saamiset		4,4				4,4	4,4	18
Lyhytaikaiset rahoitusvarat								
Saamiset								
Lainasaamiset		13,9				13,9	13,9	21
Myyntisaamiset ja muut saamiset		941,9				941,9	941,9	21
Rahavarat		175,7				175,7	175,7	22
Arvostusryhmittäin yhteensä	3,4	1 135,9				1 139,3	1 139,3	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat								
Rahoitusvelat						517,1	517,1	26
Muut velat								
Ostovelat ja muut velat						17,2	17,2	27
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)				3,7		3,7	3,7	27, 28
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)			8,9			8,9	8,9	27, 28
Lyhytaikaiset rahoitusvelat								
Rahoitusvelat						404,9	404,9	26
Ostovelat ja muut velat								
Ostovelat ja muut velat						1 062,4	1 062,4	27
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)				1,0		1,0	1,0	27, 28
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)			2,5			2,5	2,5	27, 28
Arvostusryhmittäin yhteensä			11,4	4,7		2 001,5	2 017,5	2 026,9

1) Noteerattuja käypään arvoon arvostettuja osakkeita 1,6 milj. ja noteeraamattomia hankintamenoon mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä 1,8 milj. euroa.

2011

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

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

30. Rahoitusriskien hallinta

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

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

KORKORISKIN HALLINTA

Konsernilla on rahavaroihin 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 korkokatto- ja koronvaihtosopimuksilla. Korkoriskin hallinnoimiseksi on hallitus määritellyt pitkäaikaisille lainoille ja niitä suojaaville korkojohdannaisille kahden vuoden duraatiotavoitteen. Tästä tavoitteesta voidaan rahoitusjohtajan päätöksellä poiketa +/- 1,5 vuotta. Duraatiotavoitteen toteuttamiseksi on osa vaihtuvakorkoisista lainoista muutettu koronvaihtosopimuksilla kiinteäkorkoisiksi. Vuoden 2012 lopussa pitkäaikaisten lainojen ja niitä suojaavien korkojohdannaisien duraatio oli 1,84 vuotta (2,04 vuotta).

Koronvaihtosopimuksilla on suojattu vaihtuvakorkoisten, 1 kuukauden Stiboriin sidotun, nimellisarvoltaan 30 milj. euroa (35 milj. euroa), 1 kuukauden Liboriin sidotun, nimellisarvoltaan 50 milj. euroa ja 3 kuukauden Euriboriin sidotun, nimellisarvoltaan 100 milj. euroa (100 milj. euroa) sekä 6 kuukauden Euriboriin sidotun, nimellisarvoltaan 45,5 milj. euron (17,5 milj. euron) määräisten lainojen korkojen uudelleenmäärittelyyn liittyvää riskiä. Suojattavat rahavirrat toteutuvat seitsemällä seuraavalla tilikaudella. Korkoriskin suojaamisessa noudatetaan pääsääntöisesti IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa. (Liitteet 28–29) Suojaukset on todettu tehokkaiksi ja koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset kirjattu tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden mukaisesti oman pääoman arvonmuutosrahastoon.

Pitkäaikaisten lainojen duraatiotavoitteesta erillään tarkastellaan pankeille ja rahoitusyhtiöille myytyjen saamisten korkojen uudelleenmäärittelyyn liittyvää korkoriskiä. Suojauspäätökset tämän position osalta tekee konsernin talousjohtaja (CFO). Korkojohdannaisilla on suojattu yhden kuukauden Euriboriin sidottujen, nimellisarvoltaan 200 milj. euron (102 milj. euron) määräisten myytyjen saamisten korkojen uudelleenmäärittelyyn liittyvää riskiä. Näihin johdannaisiin ei sovelleta IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa ja niiden käyvän arvon muutokset on kirjattu tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden mukaisesti tulokseen rahoitustuottoihin ja -kuluihin. (Liite 11)

Kiinteäkorkoisten lainojen osuus konsernin koko lainasalkusta oli tilinpäätöshetkellä noin 75 prosenttia (noin 50 %) ja kiinteäkorkoisten efektiivisten korkojen painotettu keskiarvo 3,348 % (4,026 %). Vaihtuvakorkoisten lainojen efektiivisten korkojen painotettu keskiarvo oli 2,254 % (2,384 %). Koko lainasalkun efektiivisten korkojen painotettu keskiarvo oli 3,074 % (3,210 %). Nämä luvut sisältävät korkojohdannaisien vaikutuksen. Korkojohdannaiset nostavat koko lainasalkun efektiivisten korkojen painotettua keskiarvoa 0,58 (nostavat 0,20) prosenttiyksiköllä.

Duraatiotavoitteiden toteutumisen lisäksi johto seuraa kuukausittain korkotason mahdollisen muutoksen vaikutusta konsernin taloudelliseen tulokseen. Seurannan kohteena on yhden prosenttiyksikön korkomuutoksen vaikutus vuosittaisiin nettokorkokuluihin. Muutoksen vaikutus vuosittaisiin nettokorkokuluihin olisi ollut 0,7 milj. euroa (0,6 milj. euroa) verovaikutus huomioiden tilinpäätöshetkellä. Kaikille valuutoille käytetään laskennassa samansuuruisia yhden prosenttiyksikön korkomuutosta ja muutoksen vaikutus on tilikaudella vaihdellut 0,70–1,83 milj. euron välillä verovaikutus huomioiden (0,60–1,43 milj. euroa). Lisäksi ei-suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisien arvostusten tulosvaikutus olisi ollut 5,5 milj. euroa (2,7 milj. euroa) verovaikutus huomioiden korkojen noustessa yhden prosenttiyksikön. Korkojen laskiessa nollaan tulosvaikutus olisi ollut -2,2 milj. euroa verovaikutus huomioiden.

Muutoslaskenta perustuu konsernin korollisen nettovelan erään- tymiseen korkosidonnaisuusajan mukaan:

KONSERNIN KOROLLISEN NETTOVELKAPOSITION SEURAAVAN KORONMUUTOKSEN AJANKOHTA

Milj. euroa	2012	2011
< 1 kk	65,4	29,6
1–3 kk	-100,8	-171,2
3–12 kk	-130,6	-106,3
1–5 v	-583,8	-420,1
> 5 v	-9,0	-68,0
Yhteensä	-758,8	-735,9

Taulukon luvut ovat nimellisarvoja. Taseen ulkopuoliset, pankeille ja rahoitusyhtiöille mydyt saamiset määrältään 90,1 milj. euroa (43,8 milj. euroa) sisältyvät yllä oleviin lukuihin.

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

Euron ja Venäjän ruplan välisen korkoeron yhden prosenttiyksikön muutoksella olisi tilinpäätöshetkellä ollut 0,64 milj. euron (0,46 milj. euron) vaikutus konsernin tulokseen verovaikutus huomioiden. Herkkyysanalyysi perustuu tilinpäätöshetkellä voimassa olleeseen termiiniposition.

Yhden prosenttiyksikön korkomuutoksen vaikutus konsernin taseeseen olisi ollut 1,9 milj. euroa (3,5 milj. euroa) verovaikutus huomioiden tilinpäätöshetkellä. Tällainen korkotason muutos olisi vaikuttanut suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisien arvostukseen oman pääoman arvonmuutosrahastossa.

LUOTTO- JA VASTAPUOLIRISKI

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

Rahoitusinstrumenttien vastapuolten valinta perustuu johdon arvioon niiden luotettavuudesta. Hallitus hyväksyy konsernin käyttämät pääpankit sekä lyhytaikaisten sijoitusten ja johdannaisinstrumenttien vastapuolet ja liimit. Rahoituspolitiikan mukaan tehdään lyhytai-

kaisia, likviditeetin hallintaan liittyviä sijoituksia. Rahavaroista tai johdannaisista ei ole tilikaudella syntynyt luottotappioita. Johto ei odota taseen rahoitusvarojen tai johdannaisten vastapuolista aiheutuvan luottotappioita.

Liiketoiminnan luottoriskien hallinnan välineinä ovat esimerkiksi kohteiden, kuten asunto- ja toimitilakohteiden, omistusoikeuden säilyminen konsernilla, kunnes maksusuoritus on saatu, ennakkomaksujen vastaanotto ja projektien etupainotteiset maksuohjelmat, maksuntakaukset ja luottoriskien 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 toimintamaihien jakautunut.

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

Tilikauden luottotappiot ja arvonalennukset olivat 1,5 milj. euroa. Tilikaudella 2011 ei toteutunut merkittäviä luottotappioita tai arvonalennuksia. Liiketoimintayksiköt eivät odota taseen myyntisaamisten tai pitkäaikaishankkeiden vastapuolista aiheutuvan normaalista poikkeavaa luottoriskiä. Konsernin luottoriskien enimmäismäärä on rahoitusvarojen kirjanpitoarvo 31.12.2012.

MYYNTISAAMISTEN IKÄJAKAUMA 31.12.2012

Milj. euroa	Tasearvo	Alaskirjatut	Brutto
Erääntymättömät ¹⁾	414,2	-4,1	418,2
1–90 pv	106,0	-2,4	108,4
91–180 pv	28,3	-1,3	29,5
181–360 pv	9,9	-6,6	16,5
yli 360 pv	13,4	-27,7	41,1
Yhteensä	571,7	-42,0	613,7

MYYNTISAAMISTEN IKÄJAKAUMA 31.12.2011

Milj. euroa	Tasearvo	Alaskirjatut	Brutto
Erääntymättömät ¹⁾	455,1	-4,5	459,7
1–90 pv	73,6	-3,4	76,9
91–180 pv	11,9	-2,0	13,9
181–360 pv	9,3	-4,5	13,8
yli 360 pv	24,6	-33,9	58,5
Yhteensä	574,5	-48,3	622,7

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

MAKSUVALMIUSRISKI

Konsernissa arvioidaan ja seurataan jatkuvasti liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi, erääntyvien lainojen takaisinmaksuun ja vuosittaisten osinkojen maksuun. Rahoitustarpeen arvioiminen perustuu kuuden kuukauden välein tehtävään rahoitusbudjettiin, kuukausittain tehtävään rahoitusennusteeseen sekä lyhytaikaiseen, ajantasaaseen kassansuunnitteluun. 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.

Maksuvalmiusriskien hallinnan välineinä käytetään kassavaroja, luotollisia konsernitilejä, rahoituslimiittejä ja yritystodistus- sekä joukkovelkakirjaohjelmia. Nostamattomia rahoitus- ja tililimiittisopimuksia oli yhteensä 358,7 milj. euroa (355,4 milj. euroa). Tilikaudella 2012 solmittiin konsernin pääpankkien kanssa yhteensä 50 milj. euron sitovat luottolimiittisopimukset. YIT:llä on käytössään yhteensä 280 milj. euroa sitovia kommitoituja rahoituslimiittisopimuksia, joista 30 milj. euroa on voimassa joulukuuhun 2014 asti ja 250 milj. euroa joulukuuhun 2015 asti. Rahoitusosasto hoitaa keskitetysti konsernin varainhallinnan ja -hankinnan. Rahoitusosastolle keskitetyllä kassanhallinnalla optimoidaan likvidien varojen käyttö konsernin eri yksiköiden välillä. Tilinpäätöshetkellä konsernin rahavarat olivat 175,7 milj. euroa (206,1 milj. euroa).

Seuraavan sivun taulukko kuvaa rahoitusvelkojen ja korkojen sopimuksiin perustuvaa erääntymistä. Luvut ovat diskonttaamattomia. Vaihtuvakorkoisten lainojen ja korkojohdannaisten tulevat korkovirrat perustuvat 31.12.2012 (31.12.2011) voimassa olleeseen korkoon. Valuuttamääräisten lainojen kassavirrat on käännetty euroiksi tilinpäätöskursseihin. Valuuttajohdannaisten valuutta määräiset kassavirrat on käännetty euroiksi forward-kursseihin.

VALUUTTARISKI

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

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

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

Valuuttakurssien muutokset kasvattivat nettosijoitusten arvoa konsernin omassa pääomassa 17,3 milj. euroa verrattuna edellisen vuoden loppuun. Ruotsin ja Norjan kruunujen sekä Venäjän ruplan vahvistumisella oli parantava vaikutus nettosijoitusten arvoon. Euron kurssin viiden prosenttiyksikön heikentyminen tai vahvistuminen näihin valuuttoihin nähden tilinpäätöshetkellä olisi vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin verovaikutus huomioiden 22,4 milj. euroa (21,9 milj. euroa).

RAHOITUSVELKOJEN JA KORKOJEN ERÄÄNTYMISEN ANALYYSI 31.12.2012 SOPIMUKSIIN PERUSTUEN

Milj. euroa	2013	2014	2015	2016	2017	2018-	Yhteensä	Liite
Joukkovelkakirjalainat	18,2	117,7	116,8	111,9			364,6	26, 29
Rahalaitoslainat	64,4	14,9	17,5	17,2	16,8	28,5	159,3	26, 29
Eläkelainat	40,7	25,8	25,2	24,5	23,9	13,1	153,2	26, 29
Pankeille/rahoitusyhtiöille myydyt saatavat ¹⁾	165,4	10,8					176,3	26, 29
Rahoitusleasingvelat	0,6	0,4	0,1	0,0	0,0		1,1	26, 29
Muut rahoitusvelat ²⁾	78,0	2,9	0,8	1,5	0,0	0,0	83,3	26, 29
Yritystodistukset	44,3						44,3	26, 29
Ostovelat ja muut velat	1 062,4						1 062,4	27, 29
Korkojohdannaiset								
suojauslaskennassa	4,4	1,9	0,2	0,1	0,1	0,0	6,6	27, 28, 29
ei-suojauslaskennassa	2,3	2,3	2,3	2,3	2,0	0,0	11,1	27, 28, 29
Valuuttajohdannaiset								
suoritettavat rahavirrat	-162,1	-8,2	-0,1				-170,4	27, 28, 29
saatavat rahavirrat	160,7	8,0	0,1				168,8	27, 28, 29

RAHOITUSVELKOJEN JA KORKOJEN ERÄÄNTYMISEN ANALYYSI 31.12.2011 SOPIMUKSIIN PERUSTUEN

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

- 1) Pankeille ja rahoitusyhtiöille myydyt saatavat ovat asuntojen perustajaurakointiin liittyviä rahoitusvelkoja, jotka kuittaantuvat asunnonostajilta saatavilla suorituksilla.
2) Sisältää valmiiden asuntokohteiden yhtiölainaosuudet, jotka siirtyvät ostajille asuntomyyntien kiertonopeudesta riippuen.

**MUUT KUIN EUROMÄÄRÄISET NETTOSIJOITUKSET
TILINPÄÄTÖSHETKELLÄ**

Milj. euroa	2012 Netto- sijoitus	2011 Netto- sijoitus
SEK	53,6	67,4
NOK	44,5	52,6
DKK	4,1	11,7
RUB	494,1	460,0
LTL	19,6	18,5
LVL	27,5	26,0
Muut valuutat	-2,7	-0,9

Konsernin rahoituspolitiikan periaatteiden mukaisesti liiketoimintayksiköt ja tytäryhtiöt ovat vastuussa valuuttamääräiseen kassavirtaansa liittyvän valuuttakurssiriskin tunnistamisesta ja suojaamisesta. Kaikki sitoviin sopimuksiin perustuvat erät on suojattava. Suojaukset tehdään sisäisillä transaktioilla, joiden vastapuolena on konsernin rahoitusosasto. Rahoitusosasto suojaa konsernin nettoposition ja tekee kaikki ulkoisten vastapuolien kanssa tehtävät suojaukset. Valuuttakurssin suojauksissa ei noudateta IFRS-säännösten mukaista suojauslaskentaa, joten johdannaisten arvonmuutokset kirjataan tilinpäätöksen laadintaperiaatteiden mukaisesti konsernin tulokseen. Vuonna 2012 merkittävimmät kaupallisiin sopimuksiin ja niiden suojaukseen liittyvät valuutat olivat RUB ja SEK. Euron viiden prosenttiyksikön vahvistumisella näihin valuuttoihin nähden olisi tilinpäätöshetkellä termiinien arvostuksesta aiheutunut kurssivoittoa 0,1 milj. euroa (SEK) ja 0,5 milj. euroa kurssitappiota (RUB) verovaikutus huomioiden.

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

Ei-suojauslaskennassa olevien johdannaisten aiheuttaman kursieron lisäksi euron heikentymisellä tai vahvistumisella ei olisi konsolidointiero lukuunottamatta ollut olennaista vaikutusta konsernin tulokseen. Herkkyysoanalyysissä on otettu huomioon sekä sisäisiin että ulkoihin lainoihin ja saamiin liittyvän kurssiriskin suojaamiseksi tehdyt valuuttajohdannaiset, jotka nettavat valuuttakurssimuutosten vaikutuksia.

ULKOISTEN LAINOJEN VALUUTTAJAKAUMA

Milj. euroa	Ulkoiset lainat		Termineillä korjattuna	
	2012	2011	2012	2011
EUR	838,0	908,2	746,7	810,3
LVL				
RUB	2,1	1,4	82,3	56,8
SEK	30,8	34,6	17,5	33,7
DKK	1,1	1,1	1,1	1,1
NOK	0,0	1,3	0,0	1,3
LTL			52,1	32,7
GBP	49,9			
PLN			0,0	0,7
CZK			22,2	10,0
Yhteensä	921,9	946,5	921,9	946,5

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

PÄÄOMANHALLINTA

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

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

YIT seuraa pääomarakenetta omavaraisuusasteen perusteella. Hallituksen asettama strateginen tavoite YIT-konsernin omavaraisuusasteelle on 35 prosenttia.

Konsernin omavaraisuusaste on ollut seuraava:

Milj. euroa	2012	2011
Oma pääoma	1 035,4	921,1
Taseen loppusumma	3 682,0	3 504,5
./.. Saadut ennakot (liite 27)	-566,6	-458,3
Pääoma	3 115,3	3 046,2
Omavaraisuusaste %	33,2 %	30,2 %

Kahdessa pitkäaikaisessa Pohjoismaiden Investointipankilta otetussa lainassa, joiden jäljellä oleva pääoma on yhteensä 60 milj. euroa, on velvoite pitää konsernin omavaraisuus vähintään 25 prosentissa laskettuna osatuloitusperiaatteen mukaisesti neljän edellisen vuosineljänneksen keskiarvona. Kovenanttia ei ole rikottu.

KÄYPIEN ARVOJEN MÄÄRITTÄMINEN

Konserni luokittelee käypien arvojen määrittämismenetelmät seuraavasti:

Taso 1: Täysin samanlaisten omaisuuserien tai velkojen noteeratut hinnat toimivilla markkinoilla.

Taso 2: Muut syöttötasot kuin tasoon yksi sisältyvät noteeratut hinnat, jotka todettavissa joko suoraan tai epäsuorasti hintana tai hinnoista johdettuna.

Taso 3: Omaisuuseriä tai velkaa koskevat syöttötiedot, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

Seuraavassa taulukossa on esitetty käypään arvoon arvostetut rahoitusvarat ja -velat ja näiden arvostusmenetelmien tasot.

VARAT 2012

Milj. euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Myytavissä olevat sijoitukset	1,6		1,8	3,4
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)				
Varat yhteensä	1,6		1,8	3,4

VELAT 2012

Milj. euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)		11,4		11,4
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)		4,7		4,7
Velat yhteensä		16,1		16,1

VARAT 2011

Milj. euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Myytavissä olevat sijoitukset	2,0		1,8	3,8
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)		1,1		1,1
Varat yhteensä	2,0	1,1	1,8	4,9

VELAT 2011

Milj. euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)		6,6		6,6
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)		5,3		5,3
Velat yhteensä		11,9		11,9

MUUTOKSET TASON 3 MUKAISESTI ARVOSTETUISSA ERISSÄ:

Milj. euroa	Varat 2012	Velat 2012	Varat 2011	Velat 2011
Avaava tasearvo	1,8		1,8	
Siirrot tasoon/tasolta 3				
Ostot ja myynnit	0,0		0,0	
Tuloslaskelmaan kirjatut tuotot ja kulut				0,0
Laajaan tuloslaskelmaan kirjatut tuotot ja kulut				
Päätävä tasearvo	1,8		1,8	

31. Muut vuokrasopimukset

KONSERNI VUOKRALLE OTTAJANA

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

Milj. euroa	2012	2011
Yhden vuoden kuluessa	79,0	74,4
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluttua	182,8	169,3
Yli viiden vuoden kuluttua	93,1	86,9
Yhteensä	355,0	330,7

Vuoden 2012 tuloslaskelmaan sisältyy ei purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettuja vuokramenoja 79,8 milj. euroa (72,8 milj. euroa vuonna 2011).

Konserni on vuokrannut käyttämänsä toimitilat. Toimitilojen vuokrasopimukset kestävät enimmillään 15 vuotta. Useimmiten sopimukseen sisältyy mahdollisuus jatkaa sopimusta alkuperäisen päättämispäivän jälkeen. Toimitilasopimusten indeksi-, uudistamis- ja muut ehdot poikkeavat toisistaan. Muu vuokrasopimusvastuu sisältää myös konsernin työsuhdeautojen leasingsopimusten vastuut, joiden pääasiallinen kesto on neljä vuotta.

32. Vastuusitoumukset

Milj. euroa	2012	2011
Omasta puolesta annetut vakuudet		
Annetut yrityskiinnitykset	29,3	31,2
Muut annetut pantit 1)	0,0	0,9
Annetut takaukset osakkuus- ja yhteisyritysten puolesta	7,0	7,0
Muut vastuusitoumukset		
Annetut vuokravastuut	2,1	4,1
Muut vastuut	1,3	1,5
Investointisitoumukset		
Ostositoumukset	349,3	293,1

Konsernin emoyhtiö on antanut tytäryhtiöidensä sitoumusten vakuudeksi takauksia. Näiden takausten yhteismäärä 31.12.2012 oli 1 537,3 milj. euroa (1 515,4 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 Building Services Central Europe GmbH	München	100,00
YIT Teollisuus Oy	Vantaa	100,00
YIT Kalusto Oy	Urala	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
OÜ Mehhatroonikum	Tallinna	90,00
SIA YIT Celtnieciba	Riika	100,00
YIT Invest Export Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT Moskovia	Moskova	94,08
OOO YIT Service	Moskova	100,00
OOO YIT Stroi	Moskova	100,00
YIT Project Invest Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT Lentek	Pietari	100,00
OOO YIT Service	Pietari	100,00
Urepol Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT Don	Rostov	100,00
OOO SP YIT Don	Rostov	100,00
OOO Maintenance Company "Vesta"	Rostov	100,00
YIT Polska Sp zo.o	Krakova	100,00
AB YIT Kausta	Kaunas	97,53
UAB YIT Kausta Bustas	Vilna	100,00
YIT Salym Development Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT Saint-Petersburg	Pietari	100,00
OOO Gorelovo Infra	Pietari	100,00
Tortum Oy Ab	Helsinki	100,00
ZAO YIT Uralstroi	Jekaterinburg	99,95
ZAO YIT Comfort	Jekaterinburg	100,00
OOO Olimp Servis	Jekaterinburg	100,00
Finn-Stroi Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT CityStroi	Moskova	74,99
OOO Hetber	Moskova	100,00
OOO Emerkom-Spetstroi	Moskova	100,00
ZAO TPK Strojmaterialy	Moskova	100,00
YIT Jupiter Oy	Helsinki	100,00
YIT Mars Oy	Helsinki	100,00
YIT Saturnus Oy	Helsinki	100,00
YIT Sirius Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT VDSK	Moskova	76,00
YIT Uranus Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT Properties	Moskova	100,00

34. Lähipiiritapahtumat

Nimi	Kotipaikka	Omistus- osuus-%
YIT Neptunus Oy	Helsinki	100,00
OOO YIT Kazan	Kazan	100,00
YIT Stavo s.r.o. ¹⁾	Praha	100,00
YIT Reding a.s. ¹⁾	Bratislava	100,00
Gala Residence s.r.o.	Bratislava	100,00

YIT Building Systems Oy:n omistamat tytäryhtiöiden osakkeet

YIT Sverige AB (konserni)	Solna	100,00
EH Luftbehandling AB	Solna	100,00
Frisk Ventilation Ab	Solna	100,00
Jansson & Eriksson Ekonomisk Luftbehandling AB	Solna	100,00
MISAB Sprinkler & VVS AB	Solna	100,00
YIT i Sydost AB	Solna	100,00
Dala Elmontage Lindqvist & Bodin AB	Borlänge	100,00
Dala Elmontage Entreprenad AB	Borlänge	100,00
Elektriska Installationer i Finspång AB	Solna	100,00
Kraftmontage i Finspång AB	Solna	100,00
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 AS Oslo	Oslo	100,00
AS YIT Emico	Tallinna	100,00
YIT Tehsistem SIA	Riika	100,00
YIT A/S	Fredericia	100,00
YIT Technika UAB	Vilna	100,00

YIT Teollisuus Oy:n omistamat tytäryhtiöiden osakkeet

YIT Teollisuus Invest Oy	Helsinki	100,00
OOO YIT Industria	Pietari	100,00
Oy Botnia Mill Service Ab ²⁾	Kemi	49,83
Kiinteistö Oy Leppävirran Teollisuustie 1	Leppävirta	60,00

YIT Building Services Central Europe GmbH:n omistamat tytäryhtiöiden osakkeet

YIT Austria GmbH	Wien	100,00
YIT Germany GmbH	München	100,00
Caverion North America Inc.	Hillsboro	100,00
Caverion Asia PTE	Singapore	85,00
Caverion Malaysia	Butterworth	100,00
YIT Caverion GmbH	München	100,00
Caverion Geb.technik OOO	Moskova	100,00
YIT Cesko Republic s.r.o.	Praha	100,00
YIT Poland Sp zo.o	Varsova	100,00
YIT Romania S.R.L.	Sibiu	100,00

¹⁾ Johdon ja työntekijöiden omistamaa YIT Stavo s.r.o:n 15 % vähemmistöosuutta ja YIT Reding a.s.:n 30 % vähemmistöosuutta käsitellään käteisvaroina maksettavana osakeperusteisena liiketoimena, minkä johdosta konsernin IFRS:n mukainen omistusosuus on 100 %.

²⁾ Oy Botnia Mill Service Ab yhdistellään tytäryhtiönä YIT-konsernin määräysvallan perusteella.

Milj. euroa	2012	2011
Tavaroiden ja palveluiden myynnit	70,9	1,5
Tavaroiden ja palveluiden ostot	3,8	0,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset	0,4	0,0
Ostovelat ja muut velat	0,6	0,0

Myynti lähipiirille tapahtuu markkinahintaan.

JOHDON TYÖSUHDE-ETUUDET¹⁾

Milj. euroa	2012	2011
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	2,7	2,6
Irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet	2,7	2,5
Osakepalkitseminen ²⁾	0,5	1,1

¹⁾ Toimitusjohtaja, toimitusjohtajan sijainen ja konsernin johtoryhmä

²⁾ Luovutettujen osakkeiden arvo, niihin liittyvä varainsiirtovero sekä rahapalkkio.

PALKAT JA PALKKIOT

Euroa	2012	2011
Toimitusjohtaja	750 276	903 408
Toimitusjohtajan sijainen	373 896	514 303
Hallituksen jäsenet		
Henrik Ehrnrooth	94 050	87 200
Eino Halonen ¹⁾	11 700	56 450
Reino Hanhinen	75 950	68 850
Antti Herlin	54 500	53 750
Kim Gran	51 750	49 950
Satu Huber	55 600	53 250
Michael Rosenlew	60 000	45 850
Hallitus yhteensä	403 550	415 300

¹⁾ Eino Halonen oli hallituksen, tarkastusvaliokunnan ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen 13.3.2012 asti.

ELÄKEIKÄ

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen eläkeikä on 62 vuotta. Yhdellä konsernin johtoryhmän jäsenellä on vanhuuseläkeikä 62 vuotta. Muilta osin johtoryhmän jäsenten eläkeikä on lakisääteinen.

IRTISANOMISKORVAUS

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

LAINAT LÄHIPIIRILLE

Lainoja lähipiirille ei ole.

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Milj. euroa	Liite	2012	2011
LIIKEVAIHTO		0,0	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot	1	24,2	21,9
Henkilöstökulut	2	-11,8	-10,6
Poistot ja arvonalentumiset	3	-1,8	-2,2
Liiketoiminnan muut kulut		-34,5	-33,2
		-48,1	-46,0
Liiketappio		-24,0	-24,0
Rahoitustuotot ja -kulut	4	208,4	43,8
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä		184,4	19,7
Satunnaiset erät	5	105,4	96,0
Voitto (tappio) ennen veroja		289,8	115,7
Poistoeron muutos	6		0,0
Tuloverot	7	-20,2	-17,5
Tilikauden voitto		269,7	98,2

Emoyhtiön tase, FAS

Milj. euroa	Liite	2012	2011
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	8		
Aineettomat oikeudet		0,3	0,3
Muut pitkävaikuttiset menot		1,8	2,5
		2,1	2,8
Aineelliset hyödykkeet	8		
Maa- ja vesialueet		1,5	1,0
Rakennukset ja rakennelmat		3,3	3,5
Koneet ja kalusto		0,6	0,9
Muut aineelliset hyödykkeet		0,1	0,1
		5,5	5,6
Sijoitukset	9		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		386,9	371,9
Muut osakkeet ja osuudet		0,1	0,1
		387,1	372,1
Pysyvät vastaavat yhteensä		394,7	380,4
Vaihtuvat vastaavat			
Pitkäaikaiset saamiset	10		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		541,5	545,3
Siirtosaamiset		0,0	0,1
Lyhytaikaiset saamiset	10		
Myyntisaamiset		0,0	0,0
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		561,4	372,5
Muut saamiset		0,8	1,0
Siirtosaamiset		1,5	4,1
		1 105,3	923,0
Rahoitusarvopaperit	11	0,0	0,0
Rahat ja pankkisaamiset		114,7	138,3
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		1 220,0	1 061,3
VASTAAVAA		1 614,7	1 441,7

Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

Milj. euroa	Liite	2012	2011
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
	12		
Osakepääoma		149,2	149,2
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		3,8	2,8
Edellisten tilikausien voitto		219,7	208,7
Tilikauden voitto		269,7	98,2
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		642,4	458,9
TILINPÄÄTÖSSIIRROT			
Poistoero		0,0	0,0
PAKOLLISET VARAUKSET	13	1,0	0,8
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
	15		
Joukkovelkakirjalainat		321,4	278,6
Lainat rahoituslaitoksilta		88,5	150,5
Eläkelainat		94,8	73,8
Saadut ennakot		0,0	0,0
Velat saman konsernin yrityksille		10,0	18,0
		514,7	520,8
Lyhytaikainen vieras pääoma			
	16		
Joukkovelkakirjalainat		7,1	57,1
Lainat rahoituslaitoksilta		62,0	12,0
Eläkelainat		29,0	19,0
Saadut ennakot		0,0	0,2
Ostovelat		1,7	0,8
Velat saman konsernin yrityksille		296,0	304,3
Muut lyhytaikaiset velat		46,5	55,2
Siirtovelat		14,3	12,5
		456,7	461,2
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		971,4	982,0
VASTATTAVAA		1 614,7	1 441,7

Milj. euroa	2012	2011
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä	184,4	19,7
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	1,8	2,2
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	0,4	0,0
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot	-0,1	-0,1
Rahoitustuotot ja -kulut	-208,4	-43,8
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-21,9	-22,0
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten muutos	-12,5	1,6
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos	-10,2	3,2
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-44,6	-17,2
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-55,5	-49,8
Saadut osingot	74,4	49,3
Saadut korot ja rahoitustuotot	53,8	43,6
Maksetut verot	-17,0	-12,7
Liiketoiminnan rahavirta	11,2	13,2
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1,0	-0,8
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustuotot	0,1	0,0
Sijoitusten lisäykset	-10,0	-5,0
Sijoitusten luovutustuotot/-tappiot	0,0	0,1
Investointien rahavirta	-10,9	-5,8
Rahoituksen rahavirta		
Omien osakkeiden hankinta/myynti	1,3	3,2
Lainasaamisten muutos	-37,7	43,2
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-13,0	-40,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot	150,0	175,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-132,6	-138,1
Maksetut osingot ja muu varojen jako	-87,7	-81,3
Saadut konserniavustukset	96,0	86,7
Rahoituksen rahavirta	-23,8	48,4
Rahavarojen muutos	-23,6	55,9
Rahavarat tilikauden alussa	138,3	82,4
Rahavarat tilikauden lopussa	114,7	138,3

Emoyhtiön tuloslaskelman liitetiedot

1. Liiketoiminnan muut tuotot

Milj. euroa	2012	2011
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,1	0,1
Vuokratuotot	16,4	16,4
Palvelutuotot	4,2	5,1
Muut	3,5	0,3
Yhteensä	24,2	21,9

2. Henkilöstöä ja toimielimien jäseniä koskevat tiedot

Milj. euroa	2012	2011
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	9,2	8,9
Eläkekulut	1,6	1,3
Muut henkilösivukulut	1,0	0,4
Yhteensä	11,8	10,6

Johdon palkat ja palkkiot

Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	1,1	1,4
Hallituksen jäsenet	0,4	0,4
Yhteensä	1,5	1,8

Henkilöstö keskimäärin tilikaudella	152	143
--	------------	------------

Tilintarkastajille maksetut palkkiot

KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy		
Tilintarkastus	0,2	0,2
Veroneuvonta	0,0	0,0
Muut palvelut	0,1	0,0
Yhteensä	0,3	0,3

3. Poistot ja arvonalennukset

Milj. euroa	2012	2011
Poistot muista pitkävaikutteisista menoista	1,1	1,3
Poistot rakennuksista ja rakennelmista	0,3	0,3
Poistot koneista ja kalustosta	0,4	0,6
Poistot muista aineellisista hyödykkeistä	0,0	0,0
Yhteensä	1,8	2,2

4. Rahoitustuotot ja -kulut

Milj. euroa	2012	2011
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	207,4	49,3
Muilta	0,0	0,0
Yhteensä	207,4	49,3

Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista

Saman konsernin yrityksiltä	11,6	13,9
-----------------------------	------	------

Muut korko- ja rahoitustuotot

Saman konsernin yrityksiltä	13,5	9,6
Muut tuotot muilta	1,1	1,9
Yhteensä	14,6	11,5

Korkokulut ja muut rahoituskulut

Saman konsernin yrityksille	-2,1	-4,2
Korkokulut korkojohdannaisista	-3,4	-1,1
Korkokulut muille	-21,3	-21,3
Muut kulut muille	-4,1	-3,2
Yhteensä	-30,9	-29,8

Valuuttakurssivoitot	34,5	22,3
Valuuttajohdannaisten käyvän arvon jaksotus	-1,6	1,1
Valuuttakurssitappiot	-27,2	-24,5
Yhteensä	5,8	-1,1

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	208,4	43,8
--	--------------	-------------

5. Satunnaiset erät

Milj. euroa	2012	2011
Satunnaiset tuotot		
Konserniavustus	105,4	96,0

6. Tilinpäätössiirrot

Milj. euroa	2012	2011
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus	0,0	0,0

7. Tuloverot

Milj. euroa	2012	2011
Tuloverot satunnaisista eristä	-25,8	-24,9
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	5,5	7,5
Tuloverot aikaisemmilta vuosilta	0,1	0,0
Yhteensä	-20,2	-17,5

Emoyhtiön taseen liitetiedot

8. Pysyvien vastaavien muutokset

Milj. euroa	2012	2011
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	0,3	0,1
Lisäykset	0,0	0,2
Hankintameno 31.12.	0,3	0,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,3	0,3
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	13,5	13,3
Lisäykset	0,4	0,2
Hankintameno 31.12.	13,9	13,5
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	11,1	9,8
Tilikauden poisto	1,1	1,3
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	12,1	11,1
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,8	2,5
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	2,1	2,8

Milj. euroa	2012	2011
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Hankintameno 1.1.	1,0	1,0
Lisäykset	0,5	
Hankintameno 31.12.	1,5	1,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,5	1,0
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	8,3	8,0
Lisäykset	-0,1	0,3
Hankintameno 31.12.	8,3	8,3
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	4,8	4,5
Tilikauden poisto	0,2	0,3
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	4,9	4,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,3	3,5
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	10,4	10,2
Lisäykset	0,2	0,1
Hankintameno 31.12.	10,5	10,4
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	9,4	8,8
Tilikauden poisto	0,4	0,6
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	9,9	9,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,6	0,9
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	0,9	0,9
Hankintameno 31.12.	0,9	0,9
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,8	0,7
Tilikauden poisto	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	0,8	0,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,1	0,1
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	5,5	5,6

9. Sijoitukset

Milj. euroa	2012	2011
Osuudet saman konsernin yrityksissä		
Hankintameno 1.1.	371,9	366,9
Lisäykset	15,0	5,0
Hankintameno 31.12.	386,9	371,9
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	0,1	0,2
Vähennykset	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,1	0,1
Sijoitukset yhteensä	387,1	372,1

10. Saamiset

Milj. euroa	2012	2011
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Lainasaamiset	541,5	545,3
Yhteensä	541,5	545,3
Saamiset, ulkoiset		
Siirtosaamiset	0,0	0,1
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	541,5	545,4
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Myyntisaamiset	4,1	1,2
Lainasaamiset	260,8	272,3
Muut saamiset	158,9	96,0
Siirtosaamiset	137,6	3,0
Yhteensä	561,4	372,5
Siirtosaamisten erittely, konsernin sisäiset		
Siirtyvät korot	0,7	1,0
Valuuttajohdannaiset	3,7	2,0
Muut erät	133,2	0,0
Yhteensä	137,6	3,0
Siirtosaamisten erittely, ulkoiset		
Valuuttajohdannaiset	0,0	1,1
Verojaksotus	0,0	1,6
Muut erät	1,5	1,4
Yhteensä	1,5	4,1
Muut saamiset, ulkoiset		
	0,9	1,0

11. Rahavarat

Milj. euroa	2012	2011
Rahoitusarvopaperit		
Jälleenhankintahinta	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo	0,0	0,0
Erotus	0,0	0,0

12. Oma pääoma

Milj. euroa	2012	2011
Osakepääoma 1.1.	149,2	149,2
Osakepääoma 31.12.	149,2	149,2
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 1.1.		
	2,8	0,0
Omien osakkeiden myynti	1,0	2,8
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 31.12.	3,8	2,8
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.		
	306,9	289,1
Omien osakkeiden luovutus	0,5	0,9
Omien osakkeiden palautuminen	0,0	0,0
Osingon ja varojen jako	-87,7	-81,3
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	219,7	208,7
Tilikauden voitto		
	269,7	98,2
	489,3	306,9
Oma pääoma yhteensä	642,4	458,9
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.		
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	3,8	2,8
Voitto edellisiltä tilikausilta	219,7	208,7
Tilikauden voitto	269,7	98,2
Omasta pääomasta voitonjakokelpoisia varoja	493,2	309,7

YIT OYJ:N OMAT OSAKKEET

Emoyhtiöllä on 31. 12. 2012 omia osakkeita seuraavasti:

	Osuus osakepää- Määrä kpl omasta %	Osuus äänistä %
	1 839 577	1,45 %
		1,45 %

13. Pakolliset varaukset

Milj. euroa	2012	2011
Eläkevastuuvajaus	0,2	0,2
Muut pakolliset varaukset	0,8	0,6
Yhteensä	1,0	0,8

14. Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Milj. euroa	2012	2011
Laskennalliset verosaamiset		
Hyllypoisto	1,0	0,1
Muut väliaikaiset erot	0,0	0,2
Eläkevastuuvajaus	0,1	0,1
Yhteensä	1,1	0,4
Laskennalliset verovelat		
Poistoero	0,0	0,0

Laskennallisia veroja ei ole huomioitu emoyhtiön tilinpäätöksessä.

15. Pitkäaikainen vieras pääoma

Milj. euroa	2012	2011
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Rahalaitoslainat	27,7	43,6
Eläkelainat	10,8	21,8
Muut lainat	2,0	4,0
Yhteensä	40,5	69,4

Milj. euroa	2012	2011
Joukkovelkakirjalainat		
Kiinteäkorkoinen 1/2011, 2011–2016, korko 4,75 %	100,0	100,0
Kiinteäkorkoinen 1/2010, 2010–2015, korko 4,823 %	100,0	100,0
Vaihtuvakorkoinen 1/2007, 2007–2014, korko 3 kk:n Euribor + 0,51 %	50,0	50,0
Vaihtuvakorkoinen 1/2012, 2012–2014, korko 3 kk:n Euribor + 1,75 %	50,0	
Vaihtuvakorkoinen 2/2006, 2006–2016, korko 3 kk:n Euribor + 0,48 %	28,6	28,6
Yhteensä	328,6	278,6

16. Lyhytaikainen vieras pääoma

Milj. euroa	2012	2011
Velat saman konsernin yrityksille		
Ostovelat	1,2	1,3
Muut velat	289,7	301,5
Siirtovelat	5,1	1,5
Yhteensä	296,0	304,3

Siirtovelkojen erittely, konsernin sisäiset		
Korkojaksotus	0,1	0,2
Valuuttajohdannaiset	0,0	1,4
Muut erät	5,0	0,0
Yhteensä	5,1	1,5

Siirtovelkojen erittely, ulkoiset		
Henkilöstökulujaksotukset	3,0	2,4
Korkojaksotus	9,7	9,5
Verovelat	1,6	0,0
Muut erät	0,1	0,6
Yhteensä	14,3	12,5

17. Vastuusitoumukset

Milj. euroa	2012	2011
Lainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	29,3	29,3
Vuokravastuut		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	13,3	12,7
Myöhempinä vuosina maksettavat	122,4	119,4
Yhteensä	135,7	132,1
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	0,0	0,1
Myöhempinä vuosina maksettavat	0,1	0,1
Yhteensä	0,1	0,1
Muut vastuut		
Muut vastuusitoumukset	0,7	0,7
Takaukset		
Samana konsernin yritysten puolesta	1 536,0	1 510,4

Milj. euroa	2012	2011
Johdannaissopimukset		
Ulkoiset valuuttatermiinisopimukset		
Käypä arvo	-1,6	1,1
Kohde-etuuksien arvo	220,4	194,1
Sisäiset valuuttatermiinisopimukset		
Käypä arvo	2,8	0,6
Kohde-etuuksien arvo	322,5	199,3
Koronvaihtosopimukset ja korkotermit		
Käypä arvo	-14,0	-11,9
Kohde-etuuksien arvo	475,6	304,5
Ostetut korko-optiot		
Käypä arvo	0,4	0,0
Kohde-etuuksien arvo	104,1	24,9
Hyödykejohdannaiset		
Käypä arvo	-0,9	0,0
Kohde-etuuksien arvo	1,9	0,0

18. Johdon palkat ja palkkiot

PALKITSEMISEN PÄÄTÖKSENTEKOJÄRJESTYS

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

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

HALLITUKSEN PALKITSEMINEEN

Vuoden 2012 varsinainen yhtiökokous päätti, että vuonna 2012 hallitukselle maksetaan palkkiota seuraavasti:

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

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

HALLITUKSEN PALKITSEMINEEN

Euroa	Hallituspalkkio	Kokouspalkkio hallituksen kokouksista	Tarkastusvaliokunnan kokouspalkkio	Henkilöstövaliokunnan (aik. nimitys- ja palkitsemisvaliokunta) kokouspalkkio	Työvaliokunnan palkkio	Yhteensä 2012	Yhteensä 2011
Henrik Ehrnrooth	79 200	6 600		3 300	4 950	94 050	87 200
Eino Halonen*	11 700					11 700	56 450
Reino Hanhinen	60 000	6 600	1 650	3 300	4 400	75 950	68 850
Antti Herlin	46 800	4 950		2 750		54 500	53 750
Kim Gran	46 800	4 950				51 750	49 950
Satu Huber	46 800	6 600	2 200			55 600	53 250
Michael Rosenlew	46 800	6 600	2 200		4 400	60 000	45 850
Hallitus yht.	338 100	36 300	6 050	9 350	13 750	403 550	425 050

* Eino Halonen oli hallituksen, tarkastusvaliokunnan ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen 13.3.2012 asti.

OSAKEOHJELMAT

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

JOHDON PALKITSEMINEN

Konsernin johtoryhmän palkitseminen koostuu

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

TULOSPALKKIOT

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

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

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

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

OSAKEPOHJAINEN KANNUSTINJÄRJESTELMÄ

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

Järjestelmässä on kolme ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2010, 2011 ja 2012. Osakkeita jaetaan vuosina 2011, 2012 ja 2013 edellisen vuoden tuloksen perusteella. Vuosittain voidaan jakaa yhteensä enintään noin 700 000 osaketta, joista enintään 20 000 osaketta yhtiön toimitusjohtajalle. Lisäksi osakepalkkioiden antamisesta johtuvat verot ja veronluonteiset maksut katetaan rahabonuksella. Kannustinjärjestelmän piiriin kuuluvilla henkilöillä on velvollisuus olla luovuttamatta osakkeita sitouttamisjakson aikana, joka vuoden 2010 tuloksen perusteella jaettujen osakkeiden kohdalla on kaksi vuotta niiden saamisesta ja vuoden 2011 ja 2012 tuloksen perusteella

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

Vuonna 2011 osakepalkkioiden ansaintakriteereinä olivat sijoitetun pääoman tuotto ja liikevaihdon kasvu. YIT Oyj:n hallitus vahvisti 26.4.2012 YIT:n johdon osakepohjaisen kannustinjärjestelmän vuoden 2011 ansaintajakson palkkiot, joiden osakeosuudet on luovutettu suunnattuna, maksuttomana osakeantina. Osakkeita luovutettiin kaikkiaan 130 976 kappaletta 250 avainhenkilölle.

Vuonna 2012 osakepalkkioiden ansaintakriteereinä olivat sijoitetun pääoman tuotto ja liikevaihdon kasvu. Vuoden 2012 loppuun mennessä 18 139 osaketta oli palautunut YIT:lle.

ELÄKE, ELÄKEIKÄ JA IRTISANOMISKORVAUS

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

TOIMITUSJOHTAJAN JA JOHTORYHMÄN PALKITSEMINEN VUONNA 2012

Rahapalkan lisäksi toimitusjohtaja Juhani Pitkäkosken etuihin vuonna 2012 kuului työsuhdeauto ja ateriaetu. Vuonna 2012 toimitusjohtajan kiinteä palkka ja luontoisedut kasvoivat yhteensä 3 prosenttia. Vuonna 2012 maksettu tulospalkkio vastasi noin 2,5 kuukauden säännöllistä kuukausiansiota. Maksettu tulospalkkio on sidoksissa konsernin taloudelliseen tulokseen ja hallituksen asettamiin henkilökohtaisiin avaintuloksiin.

Toimitusjohtajalle maksettiin vuonna 2012 tulospalkkiota yhteensä 81 423 euroa. Tästä 19 989 euroa maksettiin vuoden 2011 tuloksen perusteella ja 61 434 euroa vuoden 2012 tuloksen perusteella. Muulle johtoryhmälle maksettiin vuonna 2012 tulospalkkiota yhteensä 269 852 euroa. Tästä 135 873 euroa maksettiin vuoden 2011 tuloksen perusteella ja 133 979 euroa vuoden 2012 tuloksen perusteella.

Vuonna 2012 toimitusjohtajalle jaettiin osakepohjaisen kannustinjärjestelmän myötä vuoden 2011 tuloksen perusteella 4 060 osaketta. Osakkeiden ja niihin liittyvän rahabonuksen yhteenlaskettu arvo oli 117 740 euroa. Muulle johtoryhmälle jaettiin yhteensä 15 092 osaketta ja näiden osakkeiden ja niihin liittyvän rahabonuksen yhteenlaskettu arvo oli 430 535 euroa.

TOIMITUSJOHTAJAN JA JOHTORYHMÄN PALKITSEMINEN VUONNA 2012

Euroa	Kiinteä palkka	Luontaisedut	Tulospalkkio	Kannustin-järjestelmä	Yhteensä 2012	Yhteensä 2011
Toimitusjohtaja	538 912	12 200	81 423	117 740	750 276	903 408
Muu johtoryhmä yhteensä	1 667 352	98 790	269 852	430 535	2 466 529	2 746 690

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

HALLITUKSEN, TOIMITUSJOHTAJAN, VARATOIMITUSJOHTAJAN JA KONSERNIN JOHTORYHMÄN OSAKEOMISTUS 31.12.2012

	Osakkeet	%-osakekannasta
Hallitus	16 657 280	13,09
Toimitusjohtaja	36 760	0,03
Toimitusjohtajan sijainen	6 820	0,01
Konsernin johtoryhmä ilman toimitusjohtajaa ja toimitusjohtajan sijaista	39 192	0,03
Yhteensä	16 740 052	13,16

Osakemäärät sisältävät henkilöiden omat sekä heidän lähipiirinsä ja määräysvalta-yhteisöjensä omistukset. Omistustiedoista on kerrottu tarkemmin vuoden 2012 tilinpäätöksen liitetiedoissa. Ajantasaiset tiedot löytyvät YIT:n internet-sivuilta.

Lähipiirilainat

Toimitusjohtajalla, hänen sijaisellaan tai hallituksen jäsenillä ei ollut 31.12.2012 rahalainaa yhtiöltä tai sen tytäryhtiöiltä.

Hallituksen ehdotus jakokelpoisten varojen käytöstä

Emoyhtiö YIT Oyj:n jakokelpoiset varat 31.12.2012 ovat:

Voitto edellisiltä tilikausilta	219 690 906,87
Tilikauden voitto	269 650 764,99
Kertyneet voittovarot yhteensä	489 341 671,86

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	3 823 677,13
Jakokelpoiset varat yhteensä	493 165 348,99

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että jakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

Osakkeenomistajille jaetaan osinkona kertyneistä voittovaroista 0,75 euroa/osake eli	94 037 883,75
Jätetään jakokelpoisiin varoihin	399 127 465,24

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

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Helsingissä 4. päivänä helmikuuta 2013

Henrik Ehrnrooth
puheenjohtaja

Reino Hanhinen
varapuheenjohtaja

Kim Gran

Antti Herlin

Satu Huber

Michael Rosenlew

Juhani Pitkälä
toimitusjohtaja

Tilintarkastuskertomus

YIT OYJ:N YHTIÖKOKOUKSELLE

Olemme tilintarkastaneet YIT Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2012. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN VASTUU

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

TILINTARKASTAJAN VELVOLLISUUDET

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riskien arvioiminen.

Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovelletujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaan tilintarkastusevidenssiä.

LAUSUNTO KONSERNITILINPÄÄTÖKSESTÄ

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

LAUSUNTO TILINPÄÄTÖKSESTÄ JA TOIMINTAKERTOMUKSESTA

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Helsingissä 4. päivänä helmikuuta 2013

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

Heikki Lassila
KHT

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

Tuloslaskelma

		2003	2004 FAS	2004 IFRS	2005 IFRS	2006 IFRS	2007 IFRS	2008 IFRS	2009 IFRS ¹⁾	2010 IFRS ¹⁾	2011 IFRS ¹⁾	2012 IFRS ¹⁾
Liikevaihto	Milj. e	2 389,7	3 033,4	2 780,1	3 023,8	3 284,4	3 706,5	3 939,7	3 485,6	3 787,6	4 382,1	4 705,9
Muutos edellisestä vuodesta	%	35,5	26,9		8,8	8,6	12,9	6,3	-11,5	8,7	15,7	7,4
Suomen ulkopuolinen toiminta	Milj. e	672,5	1 212,7	1 183,2	1 326,6	1 477,4	1 798,5	2 072,9	1 885,7	2 343,6	2 607,7	2 777,3
Liiketoiminnan tuotot ja kulut	Milj. e	-2 253,3	-2 850,6	-2 600,4	-2 772,2	-3 002,8	-3 341,5	-3 647,4	-3 283,9	-3 531,6	-4 142,9	-4 401,8
Poistot ja arvonalentumiset	Milj. e	-17,3	-17,1	-22,3	-23,9	-24,1	-27,2	-31,8	-33,6	-35,9	-39,6	-44,9
Liikearvon poisto	Milj. e	-20,5	-30,6									
Liikevoitto	Milj. e	98,6	135,1	157,4	227,7	258,8	337,8	260,6	168,1	220,1	200,0	259,2
prosenttia liikevaihdosta	%	4,1	4,5	5,7	7,5	7,9	9,1	6,6	4,8	5,8	4,6	5,5
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	Milj. e	-14,2	-16,8	-17,4	-12,9	-20,6	-32,2	-67,5	-58,6	-25,3	-24,7	-21,2
Voitto ennen satunnaisia eriä	Milj. e	84,4	118,2	140,0	214,8	238,2	305,6	193,1	109,5	194,8	175,2	238,0
– prosenttia liikevaihdosta	%	3,5	3,9	5,0	7,1	7,3	8,2	4,9	3,1	5,1	4,0	5,1
Voitto ennen veroja	Milj. e	84,4	118,2	140,0	214,8	238,2	305,6	193,1	109,5	194,8	175,3	238,0
– prosenttia liikevaihdosta	%	3,5	3,9	5,0	7,1	7,3	8,2	4,9	3,1	5,1	4,0	5,1
Tilikauden voitto	Milj. e	48,4	84,0	100,5	156,9	175,4	228,0	134,3	68,1	140,6	125,1	179,9
– prosenttia liikevaihdosta	%	2,0	2,8	3,6	5,2	5,3	6,2	3,4	2,0	3,7	2,9	3,8
Jakautuminen												
Emoyhtiön omistajille	Milj. e			99,1	155,5	171,0	224,9	132,9	68,3	140,3	124,5	178,7
Määräysvallattomien omistajien osuus	Milj. e			1,4	1,4	4,4	3,1	1,4	-0,2	0,3	0,6	1,2

1) YIT on soveltanut raportoinnissaan 1.1.2010 alkaneelta tilikaudelta lukien IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta. Vuosien 2009–2012 luvut ovat vertailukelpoisia.

Tase

		2003	2004 FAS	2004 IFRS	2005 IFRS	2006 IFRS	2007 IFRS	2008 IFRS	2009 IFRS ¹⁾	2010 IFRS ¹⁾	2011 IFRS ¹⁾	2012 IFRS ¹⁾
VARAT												
Aineelliset hyödykkeet	Milj. e	66,8	68,4	81,0	77,1	91,8	92,5	104,6	99,8	106,7	110,8	110,6
Liikearvo	Milj. e	246,9	224,2	248,8	248,8	248,8	240,6	291,0	291,0	350,9	347,5	346,6
Muut aineettomat hyödykkeet	Milj. e	11,8	12,3	13,1	13,4	15,6	27,1	35,1	32,8	50,5	54,1	61,8
Sijoitukset	Milj. e	7,9	6,8	4,2	4,8	5,9	6,2	6,3	5,3	6,1	6,9	3,9
Vaihto-omaisuus	Milj. e	380,8	421,6	629,3	685,2	1 006,4	1 265,0	1 509,9	1 477,6	1 484,9	1 672,6	1 901,5
Saamiset	Milj. e	781,0	822,1	503,7	578,1	723,4	769,7	825,3	697,7	969,7	1 106,4	1 015,5
Rahamarkkinasijoitukset	Milj. e	11,9	0,7	0,7	0,0	0,0	0,0	36,4	0,0	0,3	0,0	0,0
Rahat ja pankkisaamiset	Milj. e	48,4	34,2	35,4	80,7	25,9	60,2	165,3	173,1	148,0	206,1	175,7
Varat yhteensä	Milj. e	1 555,5	1 590,3	1 516,2	1 688,1	2 117,8	2 461,3	2 973,9	2 777,1	3 117,1	3 504,5	3 682,0
OMA PÄÄOMA JA VELAT												
Osakepääoma	Milj. e	61,0	61,3	61,3	62,4	63,4	149,1	149,2	149,2	149,2	149,2	149,2
Muu oma pääoma	Milj. e	347,3	395,9	380,0	497,4	607,1	665,4	653,9	611,9	730,8	769,5	882,8
Määräysvallattomien omistajien osuus	Milj. e	3,4	3,6	4,1	3,7	3,9	3,8	4,6	3,0	2,9	2,5	3,3
Varaukset	Milj. e	27,3	26,0	59,9	57,5	50,5	59,0	86,9	89,5	94,7	106,4	103,4
Pitkäaikainen vieras pääoma												
Korollinen	Milj. e	202,6	214,0	224,0	172,4	275,8	356,9	516,2	502,0	504,6	522,9	517,1
Koroton	Milj. e	8,3	15,7	23,6	40,9	72,5	80,7	92,1	87,7	114,4	162,7	158,6
Lyhytaikainen vieras pääoma												
Korollinen	Milj. e	62,2	47,5	171,5	162,6	256,6	218,1	330,1	200,2	284,6	423,6	404,9
Saadut ennakot	Milj. e	100,6	106,7	77,5	134,9	163,6	230,4	346,8	418,7	349,3	458,3	566,6
Muu koroton	Milj. e	742,8	719,6	514,3	556,3	624,4	697,9	794,2	714,8	886,6	909,3	896,1
Oma pääoma ja velat yhteensä	Milj. e	1 555,5	1 590,3	1 516,2	1 688,1	2 117,8	2 461,3	2 973,9	2 777,1	3 117,1	3 504,5	3 682,0

1) YIT on soveltanut raportoinnissaan 1.1.2010 alkaneelta tilikaudelta lukien IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta. Vuosien 2009–2012 luvut ovat vertailukelpoisia.

Muita tunnuslukuja

		2003	2004 FAS	2004 IFRS	2005 IFRS	2006 IFRS	2007 IFRS	2008 IFRS	2009 IFRS ¹⁾	2010 IFRS ¹⁾	2011 IFRS ¹⁾	2012 IFRS ¹⁾
Operatiivinen rahavirta investointien jälkeen	Milj. e							-19,4	229,8	-61,7	-17,3	90,4
Liiketoiminnan rahavirta	Milj. e	97,6	35,4	59,2	167,3	-148,3	84,1	47,8	260,9	6,8	17,4	121,5
Oman pääoman tuotto	%	12,5	19,6	24,3	31,1	28,3	30,5	16,5	8,9	17,1	13,9	18,4
Sijoitetun pääoman tuotto	%	16,8	19,6	19,1	26,4	24,8	26,2	17,5	11,0	14,4	12,0	14,6
Omavaraisuusaste	%	28,3	31,1	31,0	36,3	34,5	36,7	30,7	32,4	31,9	30,2	33,2
Korollinen nettovelka	Milj. e	204,4	226,6	359,4	254,4	506,5	514,8	644,5	529,1	640,9	740,4	746,2
Velkaantumisaste	%	49,6	49,2	80,7	45,1	75,1	62,9	79,8	69,2	72,6	80,4	72,1
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin	Milj. e	232,9	31,0	35,6	30,1	50,4	51,6	85,2	27,9	129,7	48,7	44,6
– prosenttia liikevaihdosta	%	9,7	1,0	1,3	1,0	1,5	1,4	2,2	0,8	3,4	1,1	0,9
Tutkimus- ja kehitykseen	Milj. e	16,0	18,0	18,0	19,0	21,0	22,0	19,0	15,2	17,5	20,1	21,5
– prosenttia liikevaihdosta	%	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,5	0,4	0,5	0,5	0,5
Tulouttamaton tilauskanta 31.12.	Milj. e	1 490,1	1 604,9	1 823,4	1 878,8	2 802,3	3 509,3	3 233,7	2 983,3	3 535,7	4 148,6	4 244,6
Suomen ulkopuolinen toiminta	Milj. e	569,5	621,0	645,0	752,4	1 490,0	1 999,2	2 072,9	1 885,7	1 857,7	2 066,9	2 273,3
Henkilöstö 31.12.		21 939	21 680	21 680	21 289	22 311	24 073	25 784	23 480	25 832	25 996	25 283
Henkilöstö keskimäärin vuoden aikana		16 212	21 884	21 884	21 194	21 846	23 394	25 057	24 497	24 317	26 254	25 833

1) YIT on soveltanut raportoinnissaan 1.1.2010 alkaneelta tilikaudelta lukien IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta. Vuosien 2009–2012 luvut ovat vertailukelpoisia.

Osakekohtaiset tunnusluvut

		2003	2004 FAS	2004 IFRS	2005 IFRS	2006 IFRS	2007 IFRS	2008 IFRS	2009 IFRS ¹⁾	2010 IFRS ¹⁾	2011 IFRS ¹⁾	2012 IFRS ¹⁾
Tulos/osake	EUR	0,41	0,69	0,81	1,26	1,36	1,77	1,05	0,55	1,12	0,99	1,43
Tulos/osake, laimennettu	EUR	0,41	0,68	0,80	1,23	1,35	1,77	1,05	0,55	1,12	0,99	1,43
Oma pääoma/osake	EUR	3,35	3,73	3,60	4,49	5,29	6,40	6,38	6,09	7,04	7,33	8,23
Osinko/osake	EUR	0,30	0,35	0,35	0,55	0,65	0,80	0,50	0,40	0,65	0,70	0,75 ²⁾
Osinko/tulos	%	73,2	51,1	43,2	43,7	47,8	45,2	47,6	73,2	57,9	70,5	52,6 ²⁾
Efektiiivinen osinkotuotto	%	4,5	3,8	3,8	3,0	3,1	5,3	10,9	2,8	3,5	5,7	5,1
Hinta/voitto-suhde (P/E-luku)	%	16,4	13,4	11,3	14,3	15,4	8,5	4,4	26,3	16,7	12,5	10,3
Osakkeen kurssikehitys												
Keskikurssi	EUR	5,18	7,96	7,96	13,99	19,24	22,15	10,89	8,52	16,35	15,28	14,90
Alin kurssi	EUR	3,50	6,76	6,76	8,95	15,20	14,79	3,70	4,31	12,98	10,04	11,87
Ylin kurssi	EUR	6,93	9,42	9,42	18,25	23,88	27,90	19,99	14,49	19,00	21,92	17,25
Kurssi 31.12.	EUR	6,73	9,18	9,18	18,07	20,95	14,99	4,58	14,45	18,65	12,38	14,78
Osakkeen markkina-arvo 31.12.	Milj. e	821,1	1 125,3	1 125,3	2 254,4	2 656,0	1 907,0	576,2	1 807,4	2 332,7	1 550,9	1 853,2
Osakkeiden vaihdon kehitys												
Osakkeiden vaihto	1 000 kpl	58 558	91 160	91 160	120 368	184 577	245 672	295 156	190 057	127 537	151 023	96 887
Vaihto koko osakekannasta	%	49,5	74,6	74,6	97,4	147,2	193,6	232,2	151,8	102,0	120,6	77,3
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo	1 000 kpl	118 208	122 246	122 246	123 544	125 357	126 872	127 104	125 167	125 078	125 210	125 352
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu	1 000 kpl	118 496	123 646	123 646	126 522	126 773	127 028	127 104	125 167	125 078	125 210	125 352
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärä 31.12.	1 000 kpl	122 092	122 586	122 586	124 794	126 777	127 218	125 798	125 078	125 078	125 271	125 384

1) YIT on soveltanut raportoinnissaan 1.1.2010 alkaneelta tilikaudelta lukien IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta. Vuosien 2009–2012 luvut ovat vertailukelpoisia.

2) Hallituksen ehdotus

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous päätti 18.3.2004 muuttaa osakkeen nimellisarvon kahdesta eurosta yhteen euroon ja 13.3.2006 muuttaa osakkeen nimellisarvon yhdestä eurosta 0,50 euroon, jolloin osakkeiden lukumäärä kaksinkertaistui molemmilla kerroilla. Aikaisempien vuosien vertailuluvut on muutettu vertailukelpoiksi vuoden 2007 lukujen kanssa.

Konsernin kehitys vuosineljänneksittäin

		I/ 2011	II/ 2011	III/ 2011	IV/ 2011	I/ 2012	II/ 2012	III/ 2012	IV/ 2012
Liikevaihto	Milj. e	969,7	1 137,2	1 084,8	1 190,4	1 098,4	1 218,9	1 103,6	1 284,9
Liikevoitto	Milj. e	39,2	67,9	35,4	57,5	55,2	67,7	63,6	72,8
– prosenttia liikevaihdosta	%	4,0	6,0	3,3	4,8	5,0	5,6	5,8	5,7
Rahoitustuotot	Milj. e	2,4	0,3	0,0	1,4	1,4	2,8	0,1	1,2
Kurssierot, milj. e	Milj. e	-1,3	-0,8	0,0	-2,1	-1,0	-1,6	-1,8	-1,3
Rahoituskulut, milj. e	Milj. e	-5,6	-4,4	-7,8	-6,9	-5,7	-7,3	-2,6	-5,5
Voitto ennen veroja, milj. e	Milj. e	34,7	63,0	27,6	49,9	49,9	61,6	59,2	67,3
– prosenttia liikevaihdosta	%	3,6	5,5	2,5	4,2	4,5	5,1	5,4	5,2
Taseen loppusumma, milj. e	Milj. e	3 274,8	3 387,4	3 418,6	3 504,5	3 631,9	3 646,9	3 722,3	3 682,0
Tulos/osake	EUR	0,20	0,37	0,15	0,27	0,29	0,37	0,37	0,39
Oma pääoma/osake	EUR	6,64	7,00	6,93	7,33	7,14	7,37	7,86	8,23
Osakkeen pääätöskurssi	EUR	20,92	17,24	11,33	12,38	16,12	13,38	14,93	14,78
Markkina-arvo	Milj. e	2 616,6	2 159,7	1 419,3	1 550,9	2 019,3	1 677,7	1 872,0	1 853,2
Sijoitetun pääoman tuotto, viimeiset 12 kk	%	14,0	15,7	15,6	12,0	12,8	12,5	13,7	14,6
Oman pääoman tuotto	%				13,9				18,4
Omavaraisuusaste	%	28,5	29,7	29,2	30,2	28,8	30,0	31,6	33,2
Korollinen nettovelka kauden lopussa	Milj. e	632,6	702,7	755,0	740,4	755,8	803,1	827,3	746,2
Velkaantumisaste	%	75,2	79,9	86,8	80,4	84,2	86,7	83,7	72,1
Bruttoinvestoinnit	Milj. e	8,7	14,6	18,3	7,1	13,6	10,6	10,1	10,3
Tulouttamaton tilauskanta kauden lopussa	Milj. e	3 699,0	3 796,9	3 738,3	4 148,6	4 385,3	4 409,3	4 462,0	4 245,1
Henkilöstö kauden lopussa		25 748	26 807	26 502	25 996	25 703	26 255	25 788	25 283

LIIKEVAIHTO SEGMENTEITTÄIN

Milj. euroa	I/ 2011	II/ 2011	III/ 2011	IV/ 2011	I/ 2012	II/ 2012	III/ 2012	IV/ 2012
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut	476,2	509,4	511,9	600,1	513,1	538,1	485,3	552,7
Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut	177,1	191,1	210,8	200,3	159,4	179,5	179,5	195,8
Suomen rakentamispalvelut	289,5	332,3	269,4	335,7	329,5	347,9	308,9	342,6
Kansainväliset rakentamispalvelut	100,3	120,5	122,5	145,9	107,9	133,4	153,3	205,0
Muut erät	-16,2	-16,4	-18,1	-17,5	-11,6	-14,4	-11,7	-18,3
Konserni yhteensä, segmenttiraportointi	1 026,9	1 136,9	1 096,5	1 264,5	1 098,3	1 184,5	1 115,3	1 277,8
IFRIC 15 -muunnos	-57,2	0,3	-11,6	-74,1	0,1	34,4	-11,7	7,1
Konsernin yhteensä, IFRS	969,7	1 137,2	1 084,9	1 190,4	1 098,4	1 218,9	1 103,6	1 284,9

LIIKEVOITTO SEGMENTEITTÄIN

Milj. euroa	I/ 2011	II/ 2011	III/ 2011	IV/ 2011	I/ 2012	II/ 2012	III/ 2012	IV/ 2012
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut	17,1	18,8	19,9	23,0	14,6	15,3	15,6	-3,8
Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut	4,0	12,1	7,9	9,3	5,2	6,6	4,8	10,4
Suomen rakentamispalvelut	25,6	32,8	21,1	32,1	29,7	32,0	27,2	40,2
Kansainväliset rakentamispalvelut	8,4	12,3	-0,9	17,4	8,5	12,7	24,0	31,0
Muut erät	-4,7	-5,7	-4,4	-5,6	-5,7	-6,1	-3,2	-5,7
Konserni yhteensä, segmenttiraportointi	50,4	70,3	43,6	76,2	52,3	60,5	68,4	72,0
IFRIC 15 -muunnos	-11,2	-2,4	-8,2	-18,7	2,9	7,1	-4,8	0,8
Konsernin yhteensä, IFRS	39,2	67,9	35,4	57,5	55,2	67,7	63,6	72,8

TILAUSKANTA SEGMENTEITTÄIN

Milj. euroa	I/ 2011	II/ 2011	III/ 2011	IV/ 2011	I/ 2012	II/ 2012	III/ 2012	IV/ 2012
Pohjois-Euroopan kiinteistötekniset palvelut	804,9	879,5	886,1	913,1	969,4	955,1	904,9	819,0
Keski-Euroopan kiinteistötekniset palvelut	573,2	554,1	523,9	449,5	500,5	473,4	435,5	380,1
Suomen rakentamispalvelut	1 176,0	1 239,5	1 289,3	1 493,6	1 428,0	1 499,9	1 541,0	1 499,0
Kansainväliset rakentamispalvelut	862,7	896,4	850,1	962,5	1 142,9	1 186,7	1 207,4	1 266,1
Muut erät	-61,2	-60,2	-60,3	-66,0	-75,3	-69,7	-70,1	-62,8
Konserni yhteensä, segmenttiraportointi	3 355,6	3 509,4	3 489,0	3 752,7	3 965,5	4 045,4	4 018,6	3 901,5
IFRIC 15 -muunnos	343,4	287,5	249,3	395,9	419,8	363,9	443,4	343,5
Konsernin yhteensä, IFRS	3 699,0	3 796,9	3 738,3	4 148,6	4 385,3	4 409,3	4 462,0	4 245,1

TOIMIALARAPORTOINNIN MUKAISIA TUNNUSLUKUJA (POC)

	I/ 2011	II/ 2011	III/ 2011	IV/ 2011	I/ 2012	II/ 2012	III/ 2012	IV/ 2012
Voitto ennen veroja, milj. e	45,9	65,4	35,8	68,7	47,1	54,5	64,0	61,6
Katsauskauden voitto, milj. e ¹⁾	32,7	47,6	24,5	51,8	34,6	41,7	49,8	45,2
Osakekohtainen tulos, e	0,26	0,38	0,20	0,41	0,25	0,33	0,40	0,36

1) Emoyhtiön omistajien osuus

YIT on soveltanut raportoinnissaan 1.1.2010 alkaneelta tilikaudelta lukien IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta. Tulkintaohjeen käyttöönoton myötä konserniraportointi ja toimialaraportointi eroavat toisistaan. Toimialaraportoinnissa luvut lasketaan

edelleen aikaisemman laskentaperiaatteen mukaisesti eli omaperustaisen asunto- ja toimitilahankkeiden tuloutuksessa sovelletaan osatulutusta.

Tietoa osakkeenomistajille

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 2013

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään perjantaina 15.3.2013 klo 10.00 alkaen Finlandia-talossa, Helsingissä osoitteessa Mannerheimintie 13, 00100 Helsinki. Kokoukseen ilmoittautuneiden vastaanottaminen ja äänilippujen jako sekä kahvitarjoilu alkavat klo 9.00.

OSALLISTUMISOIKEUS

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä 5.3.2013 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 12.3.2013 klo 10.00 mennessä

KOKOUSKUTSU

Julkaisemme kokouskutsun viimeistään kolme viikkoa ennen kokousta yhtiön internet-sivuilla. Kutsussa ilmoitetaan kokouksen asialista sekä hallituksen jäseniksi ja tilintarkastajaksi ehdotettavat henkilöt. Päättöehdotukset yhtiökokoukselle, yhtiökokoukselle esitettävät asiakirjat sekä hallituksen jäsen ehdokkaiden henkilötiedot julkaistaan myös YIT:n internet-sivuilla osoitteessa www.yit.fi/yhtiokokous.

ILMOITTAUTUMINEN

Ilmoittautuminen yhtiökokoukseen alkaa 5.2.2013 ja päättyy 12.3.2012 klo 16.00. Ilmoittautua voi

- YIT Oyj:n internet-sivujen kautta www.yit.fi/yhtiokokous
- Telefaksilla numeroon 020 433 2077
- Puhelimitse numeroon 044 743 7500
- Kirjeitse osoitteeseen YIT Oyj, Marja Salo, PL 36, 00621 Helsinki

Ilmoittautumisen yhteydessä tulee ilmoittaa osakkeenomistajan nimi, henkilötunnus tai Y-tunnus, osoite ja puhelinnumero sekä mahdollisen avustajan, valtuutetun asiamiehen tai lakimääräisen edustajan nimi. Ilmoittautumisen on oltava perillä ennen ilmoittautumisajan päättymistä. Mahdollisesta valtakirjasta tulee mainita ilmoittautumisen yhteydessä ja se tulee toimittaa edellä mainittuun osoitteeseen ilmoittautumisajan kuluessa.

OSINGONMAKSU

Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuodelta 2012 maksetaan osinkoa 0,75 euroa osakkeelta. Osinko maksetaan osakkeenomistajalle, joka on täsmäytyspäivänä (20.3.2013) merkittynä Euroclear Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Hallitus ehdottaa, että osingon maksupäiväksi päätetään 27.3.2013.

OSAKASOIKEUDET

Osakkeenomistajalla on oikeus saada haluamansa asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun. Osakkeenomistajan mahdollinen pyyntö saada vaatimansa asia varsinaisen yhtiökokouksen 2013 käsiteltäväksi tuli toimittaa YIT:n konsernihallintoon 8.1.2013 mennessä.

Yhtiökokouksessa osakkeenomistajalla on osakeyhtiölain mukainen kyselyoikeus.

Yhtiökokouksesta laadittava pöytäkirja on osakkeenomistajien nähtävillä kahden viikon kuluttua yhtiökokouksesta yhtiön pääkonttorissa (Panuntie 11, Helsinki) sekä yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.yit.fi/sijoittajat.

Osakkeenomistaja tai -omistajat, joilla on vähintään 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista, voivat vaatia ylimääräisen yhtiökokouksen pitämistä.

OSAKKEENOMISTAJIEN OSOITTEENMUUTOKSET

Osakkeenomistajan tulee ilmoittaa osoitteenmuutoksista sen pankin konttoriin, jossa hänen arvo-osuustililään 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

Yhtiökokoukseen liittyviä tärkeitä päivämääriä

- Ilmoittautuminen alkaa 5.2.2013
- Yhtiökokouksen täsmäytyspäivä 5.3.2013
- Ilmoittautuminen päättyy 12.3.2013
- Yhtiökokous 15.3.2013
- Osingon irtautumispäivä 18.3.2013
- Osingonjaon täsmäytyspäivä 20.3.2013
- Osingon ehdotettu maksupäivä 27.3.2013



Lisätietoa yhtiökokouksesta: www.yit.fi/yhtiokokous



441 014
Painotuote



Design: Zeeland
Kuvat: YIT
Paino: Libris

www.yit.fi