



Sisällys

YIT yrityksenä	4
YIT lyhyesti	4
Vuoden 2008 tapahtumia	7
Toimitusjohtajan katsaus	8
Strategia ja toimintaympäristö	10
Toimialat	14
Kiinteistötekniset palvelut	16
Teollisuuden palvelut	18
Suomen rakentamispalvelut	20
Kansainväliset rakentamispalvelut	24
Asuntorakentaminen ja tonttikanta	23
Yritysvastuu	26
Taloudellinen vastuu	28
Sosiaalinen vastuu	29
Ympäristövastuu	32
Yhteystiedot	34

YIT on 14 maassa toimiva kiinteistöjen ja teollisuuden sekä rakennusalan palveluyritys.

YIT lyhyesti **4**

Vuonna 2008 konsernin liikevaihto oli 3 940 milj. euroa ja liikevoitto 261 milj. euroa. Henkilöstömäärämme on yli 25 000.

Vuoden 2008 tapahtumia **7**

Kehitämme uutta liiketoimintaa vakaalta perustalta.

Toimitusjohtajan katsaus **8**

Perustehtävämme on rakentaa, kehittää ja ylläpitää hyvää elinympäristöä ihmiselle. Palvelutarjontamme vaihtelee maittain yhteiskuntien tarpeiden mukaan. Strategia ja toimintaympäristö

10

Toimialamme kattavat nykyaikaisen teknisen elinympäristön perusrakenteet.

Toimialat **14**

Toimintamme on sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristön kannalta kestävä.

Yritysvastuu **26**

Hyvän elinympäristön tekijä

YIT on merkittävä eurooppalainen kiinteistöjen ja teollisuuden sekä rakennusalan palveluyritys. Luomme tiloihin käyttötarkoituksen mukaiset olosuhteet ja tuemme teollisuuden toimintaa. Toteutamme rakennuksia ja tarvittavaa infrastruktuuria.

Rakennamme, kehitämme ja ylläpidämme hyvää elinympäristöä Pohjoismaissa, Venäjällä, Keski-Euroopassa sekä Baltian maissa.

Vuonna 2008 YIT:n liikevaihto oli 3 940 milj. euroa ja liikevoitto 261 milj. euroa. Konsernin henkilöstömäärä on yli 25 000.

YIT:n juuret ulottuvat vuoteen 1912, jolloin Yleinen Insinööri-toimisto aloitti toimintansa Suomen suuriruhtinaskunnassa.

YIT:llä oli vuoden 2008 lopussa yli 25 500 osakkeenomistajaa. Yhtiön osake noteerataan NASDAQ OMX Helsingissä.

MISSIO

Rakennamme, kehitämme ja ylläpidämme hyvää elinympäristöä ihmiselle.

TOIMINTA-AJATUS

Autamme asiakastamme hyödyntämään luotua elinympäristöä, investoimaan tuottavasti sekä ylläpitämään investointien arvon.

LUOMME UUTTA, PIDÄMME KUNNOSSA, KEHITÄMME EDELLEEN

Kiinteistöjen käyttö ja johtaminen

- Olosuhteiden, energiankulutuksen ja tiloissa tarjottavien palvelujen hallinnointi

Kiinteistöjen järjestelmät

- Lämpö-, vesi-, ilmastointi- ja sähköjärjestelmät, energiansäästöratkaisut ja automaatio
- Teknisten järjestelmien huolto ja ylläpito

Rakennukset ja alueet

- Asunnot, toimisto-, kauppa- ja logistiikkatilat, kokonaiset asuinalueet sekä vapaa-ajankeskuksset ja palvelukeskuksset
- Korjausrakentaminen, modernisoinnit, vanhojen kiinteistöjen muuntaminen uusiin käyttötarkoituksiin

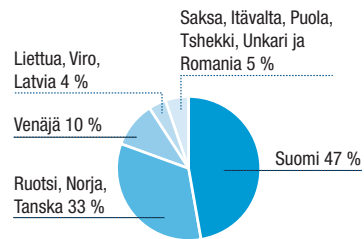
Avainluvut	2008	2007
Liikevaihto, Me	3 939,7	3 706,5
Liikevoitto, Me	260,6	337,8
Tilikauden voitto, Me	134,3	228,0
Liikevoittoprosentti	6,6 %	9,1 %
Sijoitetun pääoman tuotto	17,5 %	26,2 %
Oman pääoman tuotto	16,5 %	30,5 %
Omavaraisuusaste	30,7 %	36,7 %
Velkaantumisaste	79,8 %	62,9 %
Tulos/osake, e	1,05	1,77
Oma pääoma/osake, e	6,38	6,40
Osinko/osake, e	0,50 *)	0,80

Vuoden lopussa

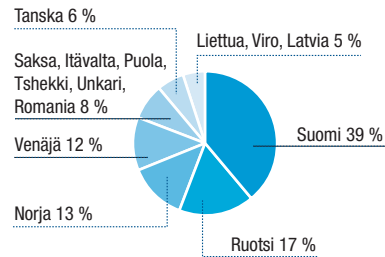
Henkilöstö	25 784	24 073
Tilaukanta, Me	3 233,7	3 509,3
Taseen loppusumma, Me	2 973,9	2 461,3
Osakkeenomistajia	25 515	15 265
Osakekannan markkina-arvo, Me	576,2	1 907,0

*) Hallituksen ehdotus

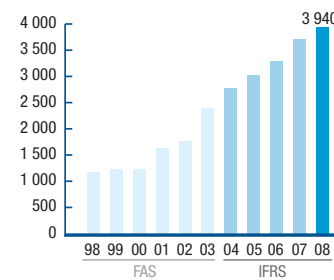
Liikevaihto maittain, %



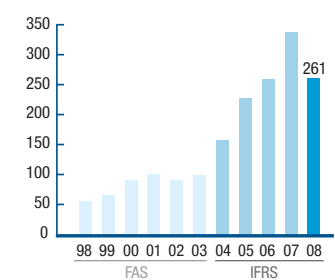
Henkilöstö maittain



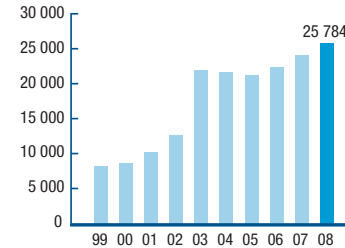
Liikevaihto, Me



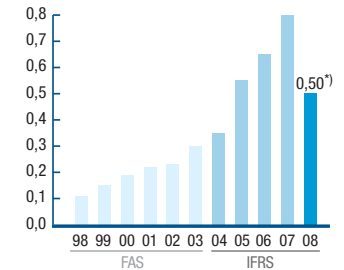
Liikevoitto, Me



Henkilöstömäärä



Osakekohtainen osinko, e



*) Hallituksen ehdotus

Infrastruktuuri

- Maa-, pohja-, kallio- ja vesirakentaminen, kunnallistekniset työt sekä tiet, sillat, satamat, urheilualueet, puistot ja jäteidenkäsittelyalueet
- Teiden, katujen, rataverkoston sekä siltojen kunnossapito

Teollisuuden kumppanuudet

- Kunnossapitotoiminnan johtaminen ja kehittäminen

Teollisuuden prosessit

- Putkistojärjestelmät, säiliöt, kattilat, sähköautomaatio- ja ilmanvaihtoratkaisut, energian- ja materiaalinsäästöratkaisut
- Prosessien kunnossapito, vuosihuollot ja modernisoinnit

EU:n tavoite on lisätä energia- tehokkuutta **20 %** vuoteen 2020 mennessä

YIT parantaa kiinteistöjen ja teollisuuden prosessien energiantehokkuutta. Kiinteistötekniisten laitteiden oikeanlaisella ohjauksella asiakkaalle voidaan saada miljoonien eurojen vuosisäästöt. Teollisuudessa YIT:n palvelujen kautta saavutettu vuotuinen energiansäästö vastaa lähes 15 000 omakotitalon kulutusta ja kasvihuonekaasupäästöjen pienentyminen noin 30 000 henkilöauton päästöjä. Kaikki kuluttajille myytävät YIT Kodit rakennetaan Suomessa matalaenergiataloiksi, jotka kuluttavat 30 prosenttia vähemmän energiaa kuin nykynormit edellyttävät.



Vuoden 2008 tapahtumia

• YIT laajentui kuuteen uuteen maahan kiinteistötekniisten palveluiden tarjoajana

YIT laajentui kuuteen uuteen toimintamaahan ostamalla MCE:n kiinteistötekniisiä palveluita tarjoavat liiketoiminnot Saksassa, Itävallassa, Puolassa, Tshekissä, Unkarissa ja Romaniassa. Ostettujen toimintojen liikevaihto vuonna 2007 oli 355 milj. euroa ja YIT:lle siirtynyt henkilöstömäärä noin 2 100. Yrityskaupan arvo oli 55 milj. euroa. Kauppa vahvistettiin 1.8.2008.

• Energiansäästö huomioitiin kaikissa palveluissa

Kiinteistötekniisillä ratkaisulla, teollisuuden prosessin ohjauksella sekä rakennustekniisillä valinnoilla voidaan vaikuttaa merkittävästi energiankulutukseen. YIT vahvisti osaamistaan energiatehokkuudessa yrityskaupoin ja solmi useita uusia energiansäästöön tähtääviä sopimuksia asiakkaiden kanssa. Lisäksi tehtiin päätös, että kaikki uudet omaperustaiset YIT Kodit rakennetaan Suomessa matala-energiataloiksi.

➔ **Kiinteistötekniisillä ratkaisulla voidaan vaikuttaa merkittävästi energiankulutukseen.**

• Asuntorakentamisessa askel Keski-Eurooppaan

Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla YIT osti Tshekissä 85 prosenttia rakennuttaja-, suunnittelu- ja projekti johtopalveluja tarjoavasta yhtiöstä. Prahan asuntomarkkinoille keskittyvän yhtiön nimeksi muutettiin YIT Stavo.

• Strategista painopistettä tarkistettiin haastavan markkinatilanteen mukaiseksi

Syyskuun 2008 lopulla YIT-konsernin strategista painopistettä siirrettiin kassavirran vahvistamiseen, kustannusrakenteen muokkaamiseen sekä rahoitusaseman varmistamiseen suhdannetilanteen ja globaalin rahoitusmarkkinakriisin heijastuttua YIT:n toimintamaihin.

Konsernissa toteutettiin useita nopeasti vaikuttavia toimenpiteitä. Maksuvalmiutta lisättiin vuoden viimeisellä neljänneksellä nostamalla työeläkelainoja sekä pitkä- ja lyhytaikaisia pankkilainoja. Pääoman tarvetta pienennettiin siirtämällä asuntoaloituksia sekä vähentämällä merkittävästi tonttihankintoja ja muita investointeja. Useiden toimitilojen myynti toteutettiin onnistuneesti vuoden lopulla. Konsernissa toteutettiin toimenpiteet kiinteiden kustannusten vähentämiseksi vuositasolla 40 milj. eurolla. Hankintatoimessa ostosopimuksia tarkistettiin markkinatilanteen mukaisiksi.

Vuoden lopulla painopiste siirrettiin nopeavaihteisesta kustannusrakenteen muokkauksesta myynnin vahvistamiseen ja toiminnan kehittämiseen.

• YIT:n johto vaihtui

Marraskuussa YIT Oyj:n hallitus nimitti konsernin toimitusjohtajaksi OTK Juhani Pitkäläkosken. Hän on YIT:n suurimman toimialan, Kiinteistötekniisten palvelujen, johtaja ja toiminut konsernin palveluksessa vuodesta 1988. Konsernin varatoimitusjohtajaksi ja toimitusjohtajan sijaiseksi nimitettiin DI, KTK Kari Kauniskangas. Hän jatkaa Kansainvälisten rakentamispalvelujen johtajana ja on ollut YIT:n palveluksessa vuodesta 1997. Edellinen toimitusjohtaja Hannu Leinonen siirtyi pois yhtiön palveluksesta.

• Omistajamäärä kasvoi

YIT:n osakkeenomistajien määrä lisääntyi vuoden aikana yli 10 000:lla. Vuoden 2008 lopussa YIT:llä oli 25 515 osakkeenomistajaa. Suurimmaksi omistajaksi nousi Structor, jonka hallussa oli reilu 10 prosenttia YIT:n osakkeista. Ulkomaisessa omistuksessa oli vajaa 37 prosenttia YIT:n osakkeista.



YIT:n pääkonttorin laajennus valmistui Helsingissä joulukuussa 2008.

i Lisätieto

Vuonna 2008 julkaistut tiedotteet löytyvät YIT:n internet-sivuilta www.yit.fi.

Hyödynnämme markkinatilanteen tarjoamat uudet mahdollisuudet



Finanssikriisin seurauksena nopeasti heikentynyt maailmantalous johti loppuvuonna investointikysynnän ja erityisesti asuntomarkkinoiden heikentymiseen kaikissa YIT:n toimintamaissa. Reagoimme syksyllä voimakkaasti toimintamme vahvistamiseksi ja kilpailukykyämme säilyttämiseksi. Sopeutimme liiketoimintaamme nopeasti kysyntää vastaavaksi ja vahvistimme rahoitusasemaamme. Kesällä laajensimme toimintaamme Saksan, Itävallan ja eräiden Keski-Euroopan maiden markkinoille.

Liikevaihtomme kasvoi 6 prosenttia. Konsernin liikevoitto sen sijaan pieneni 6,6 prosenttiin liikevaihdosta. Teollisuuden palveluiden ja suurimman toimialamme Kiinteistötekniikan palveluiden kannattavuus säilyi edellisen vuoden tasolla. Infra- ja toimitilarakentaminen menestyivät erinomaisesti. Tuotantosunnan muutos vuokra-asuntotuotantoon aloitettiin, mutta omistusasuntojen kysynnän voimakas supistuminen heikensi koko Suomen rakentamispalvelujen kannattavuutta. Baltian asuntomyynti sujui hyvin, mutta alueen rakennusmarkkinoiden heikkouden ja Venäjän asuntomyynnin nopean hidastumisen takia vuoden lopussa Kansainvälisten rakennuspalveluiden kannattavuus jäi vaatimattomaksi.

Taantumun kesto ei vielä osata ennakoita, mutta tänä vuonna toimintaympäristö muodostuu viimevuotista haastavammaksi. Tehostamme myyntiä, pienennämme käyttöpääomaa, varmistamme kilpailukykyämme laajamittaisella kehitysohjelmalla ja hyödynnämme markkinatilanteen muutoksen tarjoamia mahdollisuuksia. Kokemus on osoittanut, että yritykset, joilla on vahva yrityskulttuuri ja todelliseen tarpeeseen perustuva kestävä kysyntä, ovat taloudellisten laskukausien aikana ja taas niiden jälkeen alansa kärkiyrityksiä. Me aiomme jatkossakin olla tässä joukossa.

Kehitämme uutta liiketoimintaa vakaalta perustalta

Liikevaihtomme valtaosa, yli 80 prosenttia, tulee Pohjoismaiden, Saksan ja Itävallan alueelta. Tällä alueella suurin osa toiminnastamme muodostuu kiinteistötekniikan ja teollisuuden palveluista, joiden liikevaihdosta puolet syntyy modernisointi- ja kunnossapitoluonteisista töistä. Taloustaantumun vallitessa investoinnit vähenevät, mutta kunnossapitotoiminta jatkuu vakaana. Ilmastonmuutoksen motiivoima kestävä energiantuotannon ja energiansäästöinvestointien kasvu tuo meille myös uusia liiketoimintamahdollisuuksia. Laajennamme koko

toiminta-alueellamme jo viime vuosien aikana lisäämiämme energian säästöön tähtäävien teknisten ratkaisujen toimituksia teollisuudelle ja kiinteistöjen omistajille.

Vahvistamme Suomessa infran ja vuokra-asuntojen rakentamista

Suomessa olemme nopeasti onnistuneet kääntämään tuotantosuuntamme vapaarahoitteisesta omistusasuntotuotannosta vapaarahoitteisten ja valtion rahoittamien vuokra-asuntojen tuottajaksi. Rakensimme ja myimme viime vuonna vuokra-asuntojen omistajayhteisöille 350 vuokra-asuntoa. Tähän mennessä olemme tehneet esisopimuksia 1 350 vuokra-asunnon rakentamisen käynnistämiseksi tämän vuoden aikana YIT:n tonteille. Näin pyrimme korvaamaan vapaarahoitteisen asuntotuotannon vähentymisen vaikutusta liikevaihtoon ja rakentajiemme työllisyyteen. Talouden taantuma pienentää voimakkaasti toimitilarakentamisen kysyntää vuoden 2009 aikana. Maa- ja vesirakentamisen näkymät ovat vakaat tai suotuisat. Uusien asuntojen aloitukset ovat vähentyneet nopeasti viime kesästä lähtien, joten niukka tarjonta tulee pian taantumaa päätyttyä johtamaan ripeään hintakehitykseen.

Toimimme pitkäjänteisesti Venäjän markkinoilla

Olemme reagoineet nopeasti Venäjän asuntokysynnän suhdanneluonteiseen hidastumiseen lopettamalla toistaiseksi uusien kohteiden aloitukset ja vähentämällä tonttiosvoja. Rakennamme myynnissä olevat kohteet valmiiksi. Olemme toimineet Venäjällä yhtäjaksoisesti vuodesta 1961 lähtien vaihtelevissa taloustilanteissa ja tunneimme markkinat ja asiakkaiden. Kun maailmantalous elpyy, tulee energian hintakehitys nopeasti virkistämään Venäjän taloutta. Silloin asuntokysyntä ja hinnat alkavat taas palautua sille kasvu-uralle, jonka pohjana on todellinen suurten kaupunkien asuntopula ja vanhan asuntokannan korjaamisen ja modernisoinnin tarve.

10 000 uutta yksityisomistajaa

Kansainvälisten ja muiden hallintarekisteröityjen sijoittajien omistusosuus YIT:ssä laski viime vuoden aikana 53 prosentista 37 prosenttiin. Kurssilaskun jälkeen tuhannet yksityissijoittajat tarttuivat tilaisuuteen ja heidän lukumääränsä kasvoi viime vuonna 25 000:een. Toivotan heidät kaikki tervetulleiksi omistajiemme joukkoon.

Osinkoehdotus 0,50 euroa

Hallitus on osinkopolitiikkamme mukaisesti esittänyt yhtiökokoukselle osingoksi 0,50 euroa. Tarkoituksena on säilyttää vakaa rahoitusasema ja turvata mahdollisimman hyvät edellytykset yrityksen kehitykselle.

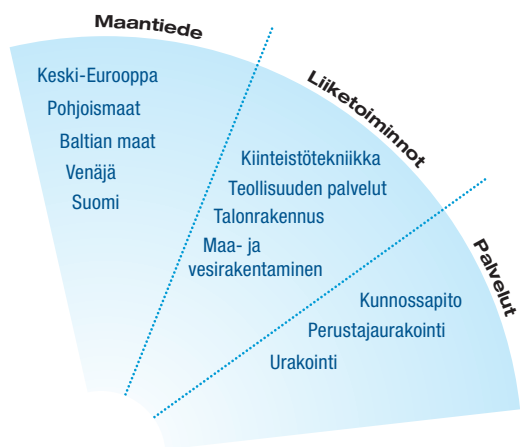
Hyvät asiakkaat, yhteistyökumppanit ja osakkeenomistajat, kiitän luottamuksestanne toimintaamme kohtaan. Kiitän myös kaikkia YIT:läisiä työpanoksesta yhteisen menestyksemme hyväksi.



Juhani Pitkäkoski
toimitusjohtaja

Tasapainoinen liiketoimintarakenne tarjoaa mahdollisuuksia

STRATEGISET PAINOPISTEET ▶



MAANTIEDE

Palvelut yhteiskuntien tarpeiden mukaisesti

YIT:n juuret ovat Suomessa, jossa yhtiö sai alkunsa vuonna 1912. Suomessa YIT on markkinajohtaja kaikilla toimialoillaan – kiinteistötekniikan ratkaisujen toteuttajana, rakentajana ja teollisuuden palveluissa.

Palvelutarjontaa on laajennettu uusille markkina-alueille yhteiskuntien kehittyessä ja tarpeiden muuttuessa.

Kiinteistötekniisiä palveluja tarjotaan YIT:n koko toiminta-alueella. Niitä on kasvatettu voimakkaasti Pohjoismaissa sekä laajentamalla yrityskaupan kautta Keski-Eurooppaan. Kiinteistötekniisten palvelujen tarjontaa on lisätty maissa, joissa vaatimukset kiinteistöjen tekniselle varustelutasolle kasvavat ja valmis kiinteistö kanta vaatii huoltoa ja ylläpitoa. Pohjoismaissa YIT on suurin kiinteistötekniisten palveluiden tarjoaja. Keski-Euroopassa on saavutettu vahva jalansija.

Rakentamispalveluiden tarjontaa YIT on laajentanut maihin, joissa yhteiskuntien perusinfrastruktuuria kehitetään voimakkaasti. Asuntojen sekä liike- ja toimitilojen rakentamista on lisätty erityisesti Venäjällä. Keskisen Itä-Euroopan maista YIT on laajentunut ensimmäisenä Tshekkiin. Rakentamispalveluja tarjotaan maissa, joissa ihmisillä on tarpeita parantaa asumisen laatua, muuttoliike kaupunkeihin on vilkasta ja liiketilöiden tarve kasvaa. YIT on johtava ulkomainen asuntorakentaja Venäjällä.

YIT:n liiketoimintarakennetta on kehitetty tasapainoisemmaksi ja paremmin talouden heilahteluja sietäväksi. Kannattava kasvu on saavutettu laajentamalla maantieteellisesti, laajentamalla liiketoimintavaihtoa sekä lisäämällä kattavia kokonaispalveluja investointien kaikkiin vaiheisiin.

LIIKETOIMINNOT

Kassavirtaa tuottavia ja investointivaltaisempia liiketoimintoja

Konsernin liiketoimintavaihtoa on laajennettu siten, että palveluja voidaan tarjota teknisen elinympäristön kaikkiin osiin teknologioiden kehittyessä. YIT toteuttaa infrahankkeita, rakentaa asuntoja ja muita kiinteistöjä ja tarjoaa asennus-, kunnossapito- ja asiantuntijapalveluita teollisuuden prosesseihin ja kiinteistöjen teknisiin ratkaisuihin. Laventamalla liiketoimintavaihtoa on säilytetty tasapaino vähän pääomapanostuksia vaativan liiketoiminnan ja investointivaltaisemman liiketoiminnan välillä.

Suurin osa YIT:n liiketoiminnasta on henkilötyövaltaista; kiinteistötekniikkaan tai teollisuuden prosesseihin liittyviä asentamis- ja kunnossapitopalveluja sekä infrarakentamista ja kilpailu-urakoita. Näissä palveluissa investointitarpeet ovat vähäiset ja pääoman tuotto korkea. Ne tuottavat tehokkaasti kassavirtaa.

Vajaa kolmannes vuoden 2008 liikevaihdosta oli investointivaltaisempaa liiketoimintaa, kuten asuntojen perustajaurakointia ja liike- ja toimitilahankkeita, jossa pääomaa tarvitaan tonttihakkeisiin ja kohteiden rakentamiseen. Pääomavaltaisemmassa liiketoiminnassa pitkä arvoketju tarjoaa mahdollisuudet korkeampaan kannattavuustasoon.

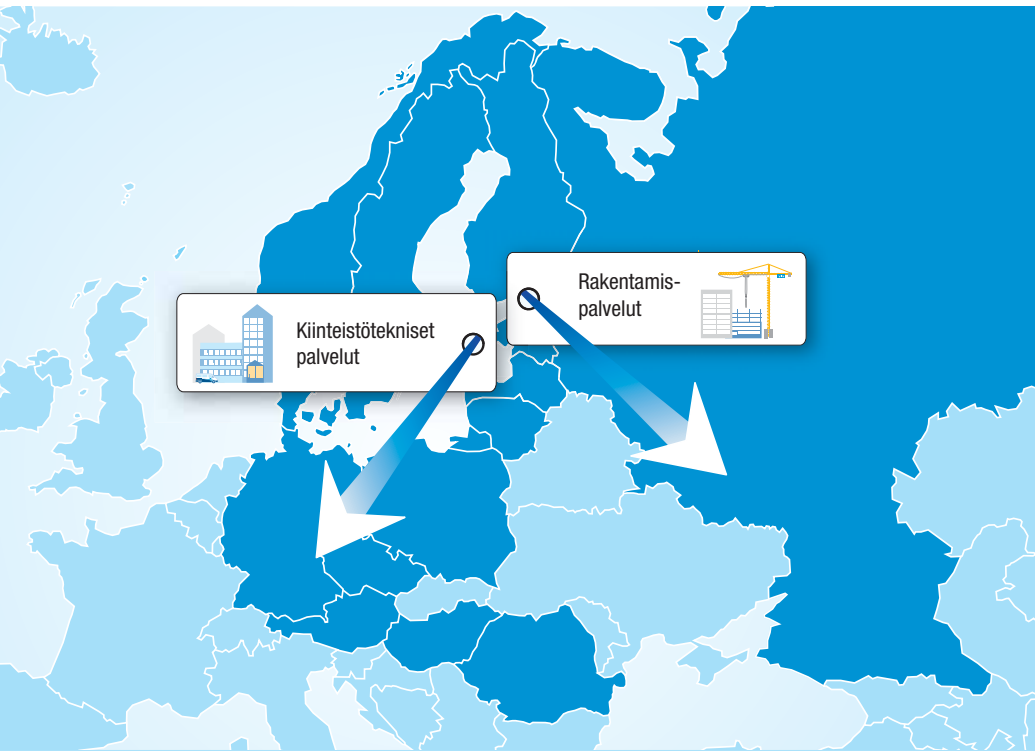
PALVELUT

Pitkät sopimukset, pitkä arvoketju

Palvelutarjontaa on laajennettu siten, että YIT:n osaamista voidaan hyödyntää täysimääräisesti asiakkaiden hyväksi. Liiketoiminnassa painotetaan pitkäkestoisia palvelusopimuksia ja koko arvoketjun mittaisia hankkeita.

Pitkjänteistä yhteistyötä tehdään asiakkaiden kanssa esimerkiksi kiinteistöjen ja teollisuuslaitosten sekä teiden ylläpidossa. Pitkä sopimus antaa mahdollisuuden hioa yhteistyötä ja muokata palveluja asiakkaan liiketoiminnan ja tarpeiden mukaan. Pitkiin sopimuksiin ja muihin toimeksiantoihin perustuvien huolto- ja kunnossapitopalvelujen osuus konsernin liikevaihdosta vuonna 2008 oli 33 prosenttia.

Asuntojen ja kiinteistöjen omaperustaisissa kehityshankkeissa YIT vastaa koko ketjusta kohteen suunnittelusta ja maanhankinnasta asuntojen tai tilojen myyntiin asti. Laajoja toteutuksia tehdään kokonaisten asuin-, toimisto- ja teollisuusalueiden sekä kaupunkikeskustojen kehittämiseksi. Elinkaarinhankkeissa YIT ottaa vastuun koko investoinnista myös sen käyttöajalta eli vastaa kohteen suunnittelusta ja toteutuksesta sekä käytön aikaisesta ylläpidosta ja palvelujen järjestämisestä.



Kiinteistötekniisiä palveluja tarjoamme kaikissa 14 toimintamaassamme. Niitä on kasvatettu voimakkaimmin Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa.

Rakentamispalveluja tarjoamme Suomessa, Venäjällä, Baltian maissa ja Tshekissä. Toimintaa on laajennettu nopeasti Venäjällä.

Teollisuuden palveluissa toiminta-alueeseen kuuluvat Suomi, Ruotsi ja Venäjä. Projektikohtaisesti toimituksia on eri puolille maailmaa.

➔ **Suurin osa YIT:n liiketoiminnasta on henkilötyövaltaista; kiinteistötekniikkaan tai teollisuuden prosesseihin liittyviä asentamis- ja kunnossapitopalveluja sekä infrarakentamista ja kilpailu-urakoita.**

PALVELUJEN KYSYNNÄN TRENDIT

Ilmastonmuutoksen torjunta lisää YIT:n teollisuuden ja kiinteistötekniisten palvelujen liiketoimintamahdollisuuksia. Ilmastonmuutoksen johdosta tehdyt säädökset johtavat lisääntyvään energiatehokkuuden tavoitteluun. Kiinteistötekniisillä ratkaisulla, teollisuuden prosessien ohjauksella sekä rakennustekniisillä valinnoilla voidaan vaikuttaa merkittävästi energiankulutukseen. Rakennukset kuluttavat noin 40 prosenttia kaikesta energiasta, teollisuus reilun neljänneksen.

Kuluttajakäyttäytyminen on muutoksessa. Palvelujen ostaminen lisääntyy ja ihmiset haluavat ilmentää yksilöllisyyttään mm. asumisessa. Vuokra-asuntojen, senioriasumisen ja vapaa-ajan asuntojen kysyntä lisääntyy. Tarpeiden eriytyessä kokonaisiasualueita sekä asuntoja, niiden sisustusta ja palveluntarjontaa kehitetään ja monipuolistetaan.

Julkisyhteisöt etsivät uusia toteutusmuotoja palvelutuotantoonsa. Julkishallinnolla on useissa YIT:n toimintamaissa rahoitusongelmia. Kunnat ja kaupungit pyrkivät tehostamaan toimintaansa avaamalla palvelujen tuotantoa kilpailulle. Huolto- ja kunnossapitopalveluiden lisäksi kysyntää on erilaisille elinkaarivastuumalleille ja energiansäästöratkaisuille sekä laajoille alueiden kokonais-toteutuksille.

STRATEGISET TAVOITETASOT UUDISTETTIIN

YIT Oyj:n hallitus vahvisti 5.2.2009 uudet taloudelliset tavoitetasot strategiakaudelle 2009 - 2011. Tavoitetasojen muutoksilla korostetaan kannattavuuskehityksen ja pääoman käytön tehokkuuden sekä positiivisen kassavirran merkitystä vallitsevassa markkinatilanteessa.

Kassavirtaa koskeva tavoite asetettiin ensimmäistä kertaa konsernitasolle. Liikevaihdon aikaisempi numeerinen kasvutavoite, keskimäärin 10 prosenttia vuodessa, jätettiin pois. Sijoitetun pääoman tuottotavoitteeksi asetettiin 20 prosenttia, kun aikaisempi tavoite oli 22 prosenttia.

Omavaraisuusastetavoite ja osingonjakotavoite pidettiin ennallaan. Liikevoittotavoite, 9 prosenttia liikevaihdosta, jätettiin pois.

Yhtiön tavoitteena on säilyttää hyvä kilpailukyky heikentyneen taloustilanteen myötä tiukentuvassa markkinatilanteessa. Markkinoilla avautuu YIT:n kannalta kiinnostavia mahdollisuuksia mm. julkisten investointien ja vuokra-asuntotuotannon lisääntyessä ja korjausrakentamisen, huollon ja energiasektorin investointien jatkuessa vilkkaina.

Pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet

Positiivinen liikevaihdon kasvu

Sijoitetun pääoman tuotto 20 %

Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen riittävä osingonmaksuun ja velkojen vähentämiseen

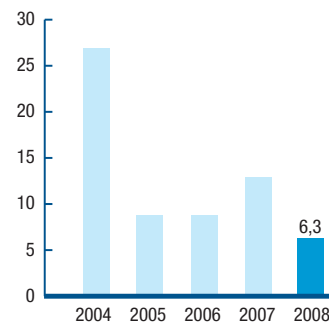
Omavaraisuusaste 35 %

Osingonjako 40 - 60 prosenttia tilikauden tuloksesta

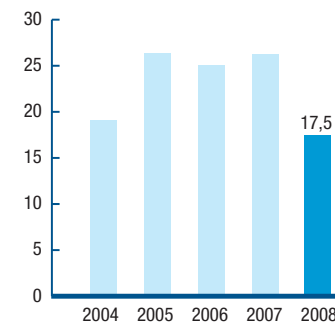
i Lisätietoa

Taloudellisten tavoitetasojen muutokset YIT:n internet-sivuilla www.yit.fi

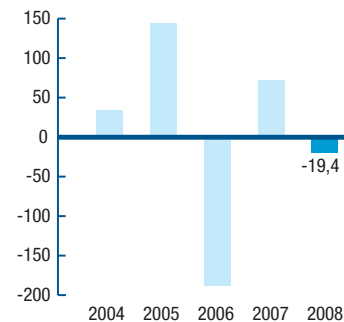
Liikevaihdon kasvu, %



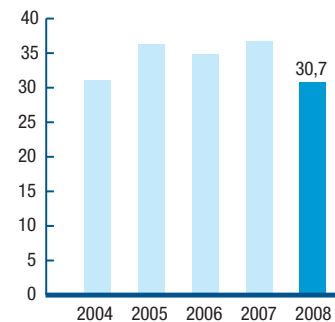
Sijoitetun pääoman tuotto, %



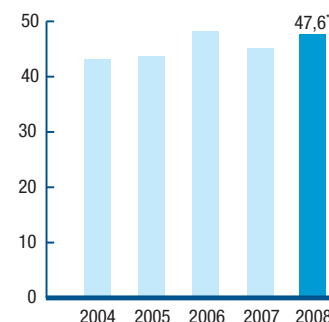
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, Me



Omavaraisuusaste, %



Osingonjako vuosituloksesta, %



*) Hallituksen ehdotus

Kiinteistökanta kasvaa vain 1-2 %
vuodessa.

YIT:n liiketoiminnasta **33 %** on huolto- ja kunnossapito- liiketoimintaa

Kun uudisrakennusten osuus on pieni, on olemassa olevan kiinteistökannan ylläpidolla keskeinen merkitys ihmisten viihtyvyyden, kiinteistöjen arvon säilymisen ja energiankulutuksen kannalta. Oikeanlaisella huollolla järjestelmien toimintahäiriöt vähenevät, energiankäyttö tehostuu ja kiinteistön olosuhteet pysyvät halutunlaisina. YIT:n kiinteistöteknisistä ja teollisuuden palveluista noin puolet liittyy järjestelmien huoltoon ja käyttöön. Useissa teollisuuslaitoksissa kunnossapito on annettu YIT:n vastuulle. Teiden hoitajana YIT on suurin yksityinen toimija Suomessa.



Toimialammme kattavat nykyaikaisen teknisen elinympäristön perusrakenteet

Tarjoamme asennus-, kunnossapito- ja asiantuntijapalveluita. Huolehdimme kiinteistöjen teknisestä toimivuudesta ja järjestelmien suomasta mukavuudesta. Tuemme teollisuuden prosessien tehokkuutta. Rakennamme asuntoja ja muita kiinteistöjä, kokonaisuuksia sekä tarvittavaa infrastruktuuria.



Kiinteistötökniset palvelut

- Kaikki talotekniset ratkaisut
- Kiinteistöjen talotekniset huollot ja korjaukset
- Energiansäästö- ja asiantuntijapalvelut

Toiminta-alue

- Ruotsi, Norja, Suomi, Tanska, Saksa, Itävalta, Puola, Tšekki, Unkari ja Romania, Venäjä, Viro, Latvia, Liettua

Asiakkaat

- Rakennuttajat ja rakennusliikkeet
- Kiinteistösijoittajat ja kiinteistöjen omistajat
- Kiinteistöpalveluyritykset ja isännöitsijät
- Julkisyhteisöt
- Teollisuuden yritykset



Teollisuuden palvelut

- Projektitoimitukset teollisuudelle
- Teollisuuden kunnossapito
- Energiatehokkuuspalvelut

Toiminta-alue

- Suomi, Ruotsi ja Venäjä sekä projektikohtaisesti muut maat

Asiakkaat

- Metsäteollisuus
- Energiateollisuus
- Metalliteollisuus
- Prosessiteollisuus
- Elintarviketeollisuus
- Meriteollisuus



Suomen rakentamispalvelut

- Asunnot ja alueet
- Liike- ja toimitilahankkeet
- Maa- ja vesirakentaminen

Toiminta-alue

- Suomi

Asiakkaat

- Kotitaloudet
- Kiinteistösijoittajat ja kiinteistöjen omistajat
- Toimitilojen käyttäjät
- Rakennuttajat ja rakennusliikkeet
- Julkisyhteisöt



Kansainväliset rakentamispalvelut

- Asunnot ja alueet
- Liike- ja toimitilahankkeet

Toiminta-alue

- Venäjä, Liettua, Viro, Latvia ja Tšekki

Asiakkaat

- Kotitaloudet
- Kiinteistösijoittajat ja kiinteistöjen omistajat
- Toimitilojen käyttäjät

Toimialajako vuonna 2009

Vuoden 2009 alussa teknisiä asennus- ja kunnossapitopalveluja tarjoavat Kiinteistötökniset palvelut ja Teollisuuden palvelut yhdistyivät uudeksi toimialaksi, jonka nimi on Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut.

AVAINLUVUT

	Kiinteistötekniset palvelut *)			Teollisuuden palvelut **)		
	2008	2007	Muutos	2008	2007	Muutos
Liikevaihto, Me	1 975,0	1 650,0	20 %	429,7	489,8	-12 %
Huollon ja kunnossapidon osuus, %	53 %	63 %		48 %	58 %	
Liikevoitto, Me	131,8	112,2	17 %	30,2	41,2	-27 %
Liikevoittoprosentti, %	6,7 %	6,8 %		7,0 %	8,4 %	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ***)	51,8 %	55,3 %		74,6 %	102,1 %	
Tilaukanta 31.12., Me	841,9	707,7	19 %	208,3	219,2	-5 %
Henkilöstö 31.12.	15 334	12 646	21 %	3 554	4 663	-24 %

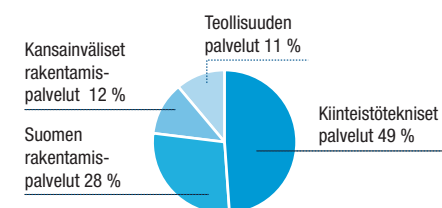
	Suomen rakentamispalvelut			Kansainväliset rakentamispalvelut		
	2008	2007	Muutos	2008	2007	Muutos
Liikevaihto, Me	1 147,9	1 158,2	-1 %	493,5	486,1	2 %
Huollon ja kunnossapidon osuus, %	6 %	5 %		-	-	
Liikevoitto, Me	111,7	133,5	-16 %	9,0	67,2	-87 %
Liikevoittoprosentti, %	9,7 %	11,5 %		1,8 %	13,8 %	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ***)	28,0 %	35,3 %		1,7 %	13,9 %	
Tilaukanta 31.12., Me	874,2	1 183,8	-26 %	1 369,3	1 462,7	-6 %
Henkilöstö 31.12.	3 271	3 431	-5 %	3 277	2 988	10 %

*) Keski-Euroopasta hankitut liiketoiminnot siirtyivät YIT:lle 1.8.2008. Näiden liiketoimintojen liikevaihto oli elo-joulukuussa 182,6 milj. euroa, tilaukanta vuoden lopussa 265,6 milj. euroa ja henkilöstömäärä 2 094.

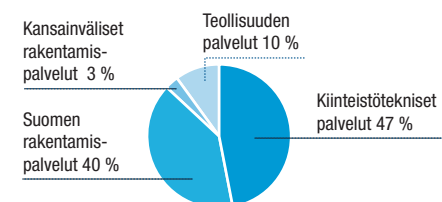
**) Toimialaan kuulunut Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmä myytiin vuoden 2007 lopussa. Verkkopalveluiden liikevaihto vuonna 2007 oli 77 milj. euroa. Liikevoittoon 2007 sisältyy +14,4 milj. euroa johtuen Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän mynnistä sekä -1,0 milj. euroa Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän sopeuttamiskustannuksia. Noin 1 000 henkilöä siirtyi pois YIT:n palveluksesta Verkkopalveluiden myynnin seurauksena.

***) Konsernin sisäisten rahoituserien esittämistä toimialoilla on muutettu. Myös vertailuluvut on korjattu vastaavan periaatteen mukaisesti.

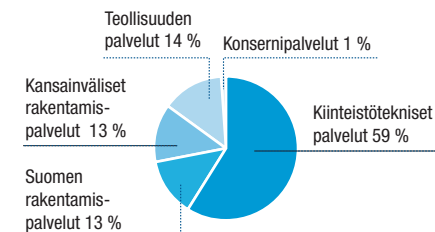
Liikevaihto toimialoittain



Liikevoitto toimialoittain



Henkilöstö toimialoittain



Moderni kiinteistötekniikan osaaja 14 maassa

Kattava palveluvalikoima

Teknisten järjestelmien osuus rakennuksissa kasvaa ja ratkaisut tulevat aiempaa monimutkaisemmiksi. Kiinteistötekniisten palvelujen markkinat ovat erittäin pirstaloituneet. Kaikissa YIT:n toimintamaissa on paljon pieniä, paikallisia toimijoita, jotka ovat keskittyneet vain tiettyjen teknisten ratkaisujen tarjoamiseen.

Tavoitteenamme on tarjota kokonaisvaltaista palvelua, joka kattaa kaikki kiinteistöihin liittyvät teknologiat niiden koko elinkaaren ajan. Taloteknisissä hankkeissa panostamme laajoihin kaikki järjestelmät kattaviin toteutuksiin sekä ns. Design & Build -toimituksiin, joissa asiakas määrittelee hankkeen lähtökohdat ja YIT vastaa suunnittelusta, toteutuksesta ja tarvittaessa myös ylläpitopalveluista.

Pitkiä palvelusopimuksia

Kiinteistökanta kasvaa useissa Pohjois-Euroopan maissa vain vähän. Keskeistä on huoltaa ja pitää kunnossa olemassa olevia rakennuksia ja nykyaikaistaa niiden teknisiä ratkaisuja. Huolto- ja kunnossapitopalvelujen kysyntä kehittyi investointeja tasaisemmin.

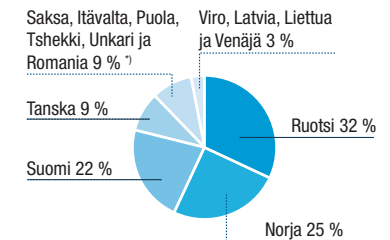
Kiinteistötekniisissä palveluissa 53 prosenttia liikevaihdosta oli vuonna 2008 huolto- ja kunnossapitotoimintaa. Painotamme liiketoiminnassa pitkiä palvelusopimuksia, joissa on mahdollista saavuttaa tuloksia yhteistyön ja asiakkaiden tarpeiden syvällisen ymmärtämisen kautta. Ammattimaisena toimijana YIT voi tehostaa huoltotoimintaa mm. tiedonhallinnan, etävalvonnan ja mobiililaitteiden avulla.

Ratkaisuja energiatehokkuuden parantamiseksi

Ilmastonmuutos ja sääntelyn lisääntyminen ovat lisänneet energiatehokkaiden järjestelmien kysyntää. Kiinteistöjen energiatehokkuuden parantamisessa keskeistä on valita oikeat ratkaisut sekä huoltaa ja käyttää laitteita oikein. Keskeisellä sijalla on rakennusautomaatio, jonka avulla erilaiset talotekniset järjestelmät nivotaan yhdeksi kokonaisuudeksi. Valvonta- ja ohjausjärjestelmien avulla laitteita voidaan säädellä niin että olosuhteet pysyvät hallinnassa ja energiaa käytetään mahdollisimman tehokkaasti. YIT:llä on mahdollisuus kehittää uusia ratkaisuja ja palveluja poimien parhaan osaamisen kustakin toimintamaastaan.

Kiinteistötekniisillä ratkaisuilla ja laitteiden oikeanlaisella käytöllä luomme ja ylläpidämme olosuhteet kiinteistöissä halutunlaisina. YIT on suurin kiinteistötekniisten palveluiden tarjoaja Pohjoismaissa ja alansa suurin yritys myös Liettuassa. Keski-Euroopassa on saavutettu vahva jalansija.

Kiinteistötekniisten palvelujen liikevaihto maittain 2008, %



*) Liiketoiminnot siirtyivät YIT:lle 1.8.2008.

PALVELUT

Talotekniset ratkaisut

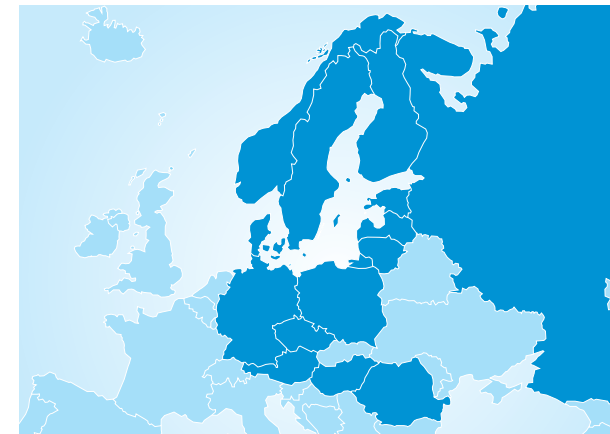
Talotekniikkaan kuuluvat lämpö-, vesi-, ilmastointi- ja sähköjärjestelmät, kylmätekniiset toteutukset, kulunvalvonta-, paloturvallisuus-, rikosilmoitus-, tietoliikenne- ja antennijärjestelmät sekä niitä ohjaavat automaatiojärjestelmät, joiden avulla kokonaisuus saadaan toimimaan optimaalisesti ja sitä voidaan ohjata kustannustehokkaasti. Taloteknisiin kokonaisratkaisuihin sisältyy useiden eri järjestelmien suunnittelu ja toteutus.

Kiinteistöjen talotekniset huollot ja korjaukset

Taloteknisille laitteille laaditaan ennakkohuolto-ohjelma, johon kiinteistötekniinen kunnossapito perustuu. Oikeanlaisella huollolla järjestelmien toimintahäiriöt vähenevät ja vikojen syntymistä ehkäistään, laitteistojen käyttöikä pitenee ja kiinteistön olosuhteet voidaan pitää halutunlaisina. Kunnan ja arvon säilyttäminen palvelevat sekä kiinteistön käyttäjiä että omistajia.

Energiansäästö- ja asiantuntijapalvelut

Kiinteistöjohtamiseen kuuluvat toimisto- ja liiketiloissa tarvittavien palvelujen hallinnointi ja kiinteistön ylläpidosta ja hoidosta huolehtiminen. Erityistä asiantuntemusta tarjotaan mm. energiapalveluissa, joihin kuuluvat kiinteistön energiankäytön kokonaisvaltainen analysointi, energiankäyttöä tehostavat ratkaisut, energian kulutuksen hallintaan liittyvät palvelut sekä energianhankintojen suojaaminen hinnanvaihteluilta.



Palveluja tarjotaan koko YIT:n toiminta-alueella: Pohjoismaissa, Baltiassa, Venäjällä ja Keski-Euroopassa. Toiminta-alue laajeni yrityskaupan myötä kuuteen Keski-Euroopan maahan elokuussa 2008.

→ Vuoden 2009 alussa Kiinteistötekniiset palvelut ja Teollisuuden palvelut yhdistyivät uudeksi toimialaksi, jonka nimi on Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut.



1. Talotekniikkaa kristallimaailmassa

YIT modernisoi Itävallan Tirolessa Swarovski-yhtiöiden omistamaan kristallimaailmaan "ihmeiden huoneen" sekä toimitti uusiin näyttelytiloihin koko sähköjärjestelmän. Tiloihin asennettiin pienjännitekeskus, kaapeloinnit, äänitekniikka, automaattinen palohälytysjärjestelmä sekä kaikki riskialttiiden tilojen vaatimat turvajärjestelmät.

2. Sadevesi hyötykäyttöön

Frankfurtin keskustassa rakenteilla olevaan PalaisQuartieriin kuuluvat mm. moderni ostoskeskus ja kaksi tornitaloa toimistoille ja hotellille. YIT vastaa kokonaisuuden kaikesta talotekniikasta. PalaisQuartieriin toteutetaan poikkeuksellisia energiaratkaisuja. Energiaa voidaan säilöä rakennuksiin ja hyödyntää kokonaisuuden eri osissa. Kerättyä sadevettä hyödynnetään jäähdytyksessä ja wc:issä huuhteluvetenä.

3. Asennustyö johti laajaan kunnossapitosopimukseen

Yhteistyö Ruotsin Tiehallinnon kanssa alkoi Götatunnelin osalta teknisistä ja mekaanisista asennuksista. Se laajeni tiehankkeeseen, jossa osapuolet solmivat 5-vuotisen sopimuksen teknisten järjestelmien hallinnasta ja kunnossapidosta. Vastuualue on laajentunut kattamaan myös kaupungin infopisteitä ja viemäripumppuja. Vuonna 2008 YIT otti vastuulleen Götatunnelin lisäksi myös Gnistängstunnelin ja Tingstadstunnelin teknisistä järjestelmistä ja turvaratkaisuista huolehtimisen.

4. Energiatehokkuuden asiantuntija

YIT on energiaratkaisuissa merkittävä toimija useissa toimintamaissaan. Uusia energiansäästöön tähtäviä sopimuksia solmittiin kaikissa Pohjoismaissa. Lisäksi toteutettiin useita investointeja, jotka maksavat itsensä takaisin pienemmän energiankulutuksen myötä. Norjassa on solmittu ENOVA-sopimus, jonka myötä YIT:n toteuttamiin energiansäästöratkaisuihin on mahdollista saada rahoitusta Norjan valtiolta. Suomessa YIT vahvisti yritys-kaupalla osaamistaan rakennusautomaatiassa, jonka hallinta on keskeistä kiinteistötekniisten järjestelmien energiatehokkuuden parantamisessa.

Vahva erityisosaaja teollisuuden palveluissa

Autamme teollisuutta tehostamaan toimintaansa sekä parantamaan tuottavuutta ja käyttövarmuutta. YIT on tuotealueellaan johtava teollisuuden palveluiden tarjoaja Pohjoismaissa.



Prosessi riippumattomaksi polttoöljystä

Tetra Chemicalsille toteutettiin Kokkolassa kokonaisvaltainen energiankäytön tehostamishanke, jossa kaliumkloriditehtaan raskasöljykäyttöinen haihduttamo muutettiin höyrykäyttöiseksi. Hankkeen myötä prosessin käyttämästä polttoöljystä voidaan luopua kokonaan ja prosessin tarvitsema lämpöenergia katetaan höyryllä. Energiankäyttö vähenee kokonaisuudessaan noin 33 000 megawattituntia vuodessa, mikä vastaa noin 1 600 omakotitalon vuotuista energiantarvetta.

Kumppani teollisuuden kunnossapidossa

Teollisuuden tuotantoprosessien kunnossapidon tarve kasvaa laitoksen käyttöasteen noustessa tai laitteistojen ikääntyessä. YIT on yksi Suomen suurimmista toimijoista teollisuuden kunnossapidossa. Vahvuksiamme ovat asiakkaiden prosessien syvälinen tuntemus sekä paikallinen toiminta lähellä asiakasta. Liiketoiminnassa painotetaan pitkäkestoisia teollisuuden palvelusopimuksia ja kokonaisvaltaisia kumppanuussopimuksia, joissa YIT:n vastuulle kuuluvat kunnossapitotoiminnan johtaminen ja kehittäminen sekä operatiiviset kunnossapitotyöt. Tarjoamme palveluja laajasti eri teollisuudenaloille, mm. metsä-, metalli-, prosessi- ja energiateollisuuteen.

Erikoisosaamista teollisuuden investointiprojekteissa

Teollisuuden investointiprojekteissa tarvitaan vaativaa suunnittelua ja korkeaa erityisosaamista. YIT on teollisuuden investointihankkeiden toteuttajana markkinajohtaja Suomessa. Keskitymme kokonaisvaltaisiin toimituksiin, joissa voimme hyödyntää monipuolista palvelutarjontaamme. Erikoisosaamisalueitamme ovat vaativat korkeapaineputkistot, esivalmistus konepajoillamme sekä sähköautomaatio- ja ilmanvaihtoratkaisut. Korkeapaineputkistoprojekteissa olemme yksi Euroopan merkittävimmistä toimijoista.

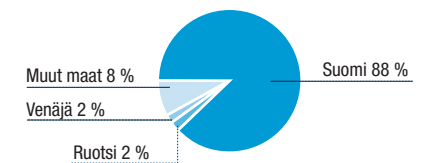
Energiapalveluilla tehokkuutta ja säästöjä

Teollisuuslaitosten energia- ja materiaalitehokkuutta pystytään parantamaan merkittävästi muutosinvestoinneilla ja suunnitelmallisella kunnossapidolla. Energiankäytön tehostamisen myötä tehtaan käyttökustannukset alenevat ja kasvihuonepäästöt vähenevät.

YIT on edelläkävijä teollisuudelle toteutettavissa energiatehokkuuspalveluissa. Asiakas-kunta muodostuu pääosin puunjalostus-, metalli- ja kemianteollisuudesta, jotka kuluttavat 80 prosenttia Suomen teollisuuden käyttämästä energiasta.

Markkinajohtajana olemme toteuttaneet viime vuosina noin 30 prosenttia Suomen teollisuuden energiankäytön tehostamisinvestoinneista. Asiakkaiden vuotuinen energiankäyttö on tehostunut lähes 300 000 MWh, mikä vastaa noin 15 000 omakotitalon vuotuista energiankulutusta. Hiilidioksidipäästöt ovat pienentyneet noin 100 000 tonnia vuodessa. Se vastaa noin 30 000 henkilöauton vuosipäästöjä.

Teollisuuden palvelujen liikevaihto maittäin 2008, %



Teollisuuden palveluja tarjoamme Suomessa, Venäjällä ja Ruotsissa sekä projektiokohtaisesti eri puolille maailmaa.

Vuoden 2009 alussa Kiinteistötekniset palvelut ja Teollisuuden palvelut yhdistyivät uudeksi toimialaksi, jonka nimi on Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut.



1. Yli 1 000 tonnia putkistoja Iso-Britanniaan

Siemens Plc:lle toteutettiin mittava putkistoprojekti Marchwoodin kaasukombilaitokseen Iso-Britannian Southamptoniin. Projekti kattoi mm. päähöyryputkiston ja matalapaineputkistojen suunnittelun, materiaalit, esivalmistuksen ja asennuksen. Yli 1 000 tonnia painavat putkistot valmistettiin Ylivieskassa ja niiden asennus työllisti paikan päällä yli 200 henkilöä. Siemens Plc:ltä saatiin myös tilaus vastaavasta putkistotoimituksesta Severn Powerin kaasukombilaitokseen Walesin Uskmouthiin.

2. Tiivistä yhteistyötä kunnossapidossa

Raumalla Forchemin mäntyöljytehtaan kunnossapidon suunnittelu aloitettiin asiakkaan kanssa jo rakennusaikana, jolloin pystyttiin määrittämään laitoksen kilpailukyvyyn ja tuotantovarmuuden kannalta parhaat ratkaisut. YIT on vastannut kokonaisvaltaisesti tehtaan kunnossapidosta ja sen kehittämisestä rakentamiskäytännön lähtien ja ollut toteuttamassa tuotannon laajennukseen liittyviä projekteja.

PALVELUT

Projektitoimitukset teollisuudelle

Teollisuuteen toimitetaan erilaisia putkistojärjestelmä-, kattila- ja säiliöprojekteja. Palvelut kattavat kaiken konepajoilla esivalmistetuista putkisto- ja kattilakomponenteista kokonaisvaltaisiin suunnittelun, materiaalit, valmistuksen ja asennuksen sisältäviin projekteihin. Palveluihin kuuluvat myös teollisuuden sähkö-, automaatio- ja ilmanvaihatoratkaisut sekä kokonaisvaltaiset energian- ja materiaalinkäytön tehostamishankkeet.

Teollisuuden kunnossapito

Kunnossapitopalvelut kattavat tehtaan käyttövarmuutta kehittävä mekaanisen- sekä sähkö- ja automaatiokunnossapidon suunnittelun, johtamisen ja toimeenpanon. Palveluvalikoimaan kuuluvat niin kokonaisvaltaiset kunnossapidon kumppanuussopimukset kuin yksittäiset huolto- ja korjaustoimenpiteet sekä modernisointiprojektit.

Energiatehokkuuspalvelut

Tarjoamme palveluja teollisuuden energian- ja materiaalinkäytön tehostamiseksi. Erilaisilla muutosten investoinneilla ja suunnitelmallisella kunnossapidolla voidaan vähentää tehtaan käyttökustannuksia ja kasvihuonepäästöjä.

Suuri ja monipuolinen rakentaja Suomessa

Rakennamme puitteet asumiseen, työskentelyyn ja liike-elämän tarpeisiin sekä toimivaa teknistä infrastruktuuria. YIT on Suomen suurin rakennusliike.



1



2

Ensimmäiset matalaenergiatalot rakenteille Suomessa kaikki uudet YIT Kodit rakennetaan matalaenergiataloiksi, jotka kuluttavat noin 30 prosenttia vähemmän energiaa kuin nykyisten rakennusstandardien mukaisesti toteutetut talot. Ensimmäiset kohteet aloitettiin Siilinjärvellä (1) ja Mikkelissä (2).

Kumppani infrahankkeissa

Maa- ja vesirakennushankkeiden kysyntä on vakaata. Lähivuosina on odotettavissa merkittäviä investointeja mm. liikenteen infrastruktuuriin. Kuntien palvelurakenteen uudistukset avaavat markkinoita teknisten palvelujen ulkoistuksille ja yhteistyösopimuksille.

YIT:llä on vahva markkina-asema infrarakentamisessa. Kuntakentällä olemme solmineet sopimuksen teknisen toimen ulkoistamisesta Inכון kanssa ja perustaneet Mikkelin kanssa yhteisyrityksen, joka tarjoaa tekniseen infrastruktuuriin liittyviä palveluja. Teiden hoitajana YIT on Suomen suurin yksityinen toimija.

Toimivat tilat

Yhteiskuntarakenteen muutokset ja yritysten tarpeet panostaa toimitilojensa laatuun luovat kysyntää erilaisille toimitilahankkeille.

Vahvuusiamme toimisto-, liike- ja logistiikkatilojen toteuttajana on laaja osaaminen hankkeen kaikissa vaiheissa – maanhankinnasta ja toteutuksesta asiakaspalveluun ja myyntiin sekä tilojen vuokraamiseen. Toteutamme uudiskoh- teita sekä omaperustaisina hankkeina YIT:n tonteille että tilaajan kanssa sovittuina urakoina. Toteutamme korjauskohteita ja kehitämme myös vanhoja tiloja uusiin käyttötarkoituksiin sopiviksi, esimerkiksi toimistotilasta hoivakodiksi.



PALVELUT

Asunnot ja alueet

Asuntoja rakennetaan perustajaurakointina, jolloin vastaamme hankkeen koko toteutuksesta maanhankinnasta asuntojen myyntiin asti. Teemme myös rakennusurakoita, jolloin rakennamme kohteen esimerkiksi sijoittajalle vuokra-asunnoiksi.

Aluekehityshankkeissa toimimme yhdessä maanomistajan kanssa kuntien ja kaupunkien strategisena kumppanina kokonaisten alueiden tai kaupunginosien kehittämisessä. Alueille rakennetaan asuntoja ja suunnitellaan ja toteutetaan myös muita palveluja.

Liike- ja toimitilahankkeet

Rakennamme toimisto-, liike- ja logistiikkatiloja sekä vapaa-ajan keskuksia. Teemme kiinteistöjen peruskorjauksia ja osittaisia korjauksia.

Omaperustaisissa hankkeissa YIT vastaa liikeidean kehittämisestä yhdessä käyttäjien kanssa sekä huolehtii koko hankkeen toteutuksesta. Tyypillisesti toimitilat myydään kiinteistö-sijoitusyhtiöille ja tilat vuokrataan käyttäjille.

Kaupunkien kanssa teemme yhteistyötä palvelutarjonnan ja vetovoiman kehittämiseksi.

Maa- ja vesirakentaminen

Tarjoamme infrastruktuuriin liittyviä rakentamis- palveluja, joita ovat maa- ja pohjarakentaminen, paalutus- ja pohjavahvistustyöt, kalliorakentaminen, vesirakentaminen, kunnallistekniset työt sekä katujen, teiden, siltöjen ja kalliotöiden rakentaminen. Lisäksi ylläpidämme ja kunnos- tamme teitä, katuja ja rataverkostoa sekä niihin liittyviä rakenteita, kuten siltoja. Kunnille voimme tarjota palveluja laajasti ja ottaa tarvittaessa vas- tuullemme kaiken teknisen toimen.

Asuntoja erilaisiin tarpeisiin

Kaupungistumisaste on Suomessa vielä kansainvälisesti verraten alhainen. Muuttoliike kaupunkiin ylläpitää asuntokysyntää pitkällä aikavälillä. Vuokra-asuntojen kysyntä kasvaa suurimmissa kaupungeissa ja niiden naapurikunnissa. Asumistarpeet eriytyvät.

YIT on asuntorakentamisessa markkinajohdaja. Toteutamme asuntoja ja kokonaisia alueita erilaisiin elämäntilanteisiin ja tarpeisiin. Sol-

mimme vuonna 2008 esisopimukset yli 700 vuokra-asunnon toteuttamisesta IceCapitalille ja yli 200 asunnon rakentamisesta VVO:lle. Vapaa-ajan asuntoja rakennamme suosittujen matkailukohteiden yhteyteen, palveluiden äärelle ja tarjoamme niihin valmiita sisustus- ja palveluratkaisuja sekä vuokrausmahdollisuuksia. Toteutamme asuntoja ja palvelukonsepteja myös erityisesti ikääntyvän väestön tarpeisiin.

Kodit matalaenergiataloja

Ilmastonmuutoksen tuomiin haasteisiin vastaamme rakentamalla kaikki omaperustaiset YIT Kodit Suomessa matalaenergiataloiksi, jotka kulluttavat nykyvaatimuksia vähemmän energiaa. Rakennusten lämmöneristävyyttä ja lämmön talteenottoa parannetaan, porrashuoneiden lämpötilaa lasketaan ja rakennusautomaatiikkaa lisätään. Huoneistoihin asennetaan huoneistokohtainen veden mittaus. Trooppisista puista tehtyjä parketteja, lauteita ja kalusteita ei YIT Kodeissa käytetä.

Laajojen alueiden kehittämistä

Teemme yhteistyötä useiden kaupunkien kanssa asuinalueiden ja kaupunkien keskustojen kehittämiseksi. Tavoitteena on parantaa kaupunkien kaupallista ja matkailullista vetovoimaa sekä tarjota monipuolisia asumisvaihtoehtoja. Laajempien kokonaisuuksien toteuttaminen mahdollistaa ympäristönäkökohtien huomioimisen paitsi asumisessa myös palvelujen ja liikenteen järjestämisessä, energiantuotannossa sekä vesi- ja jätehuollossa.

3. Onnistunutta yhteistyötä Riihimäellä

Riihimäen asemaseutu on yksi Etelä-Suomen vilkkaimmista julkisen liikenteen risteyskohdista. YIT on toteuttanut yhdessä Riihimäen kaupungin ja kiinteistönomistajien kanssa Matkakeskuksen, johon tulee yhteensä 10 000 m² liike- ja toimistotilaa ja 450 autopaikkaa. Suojeltu ja arvokas asemarakennus yhdistetään uusiin osiin. Mittavassa kehityshankkeessa kaupungin keskustaan toteutettiin myös liiketilaa ja kulttuuri- ja tapahtumatiloja. Tavoitteena on lisätä alueen vetovoimaa ja parantaa palveluvalikoimaa.

4. Toimivat ja turvalliset liikennejärjestelyt

YIT ja Tiehallinnon Uudenmaan tiepiiri solmivat sopimuksen mittavasta, nelivuotisesta tienrakennusurakasta, jolla parannetaan Kehä I:n toimivuutta Espoon Leppävaarassa. Tiesuudelle rakennetaan tunneli ja kaksi eritasoliittymää. Hanke valmistuu vuonna 2012.



3



4

Venäjällä asutaan ahtaammin
kuin muualla Euroopassa

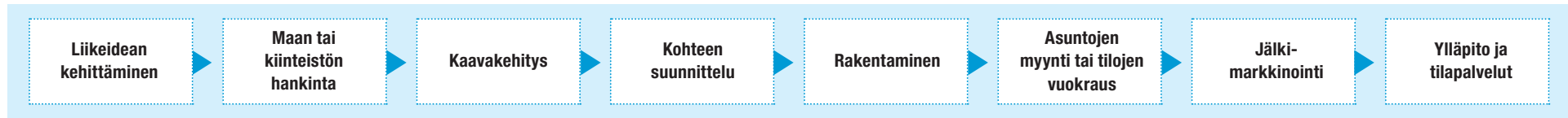
YIT on toiminut Venäjällä lähes 50 vuotta

Keskiluokan vaurastuminen ja halu parantaa asumisen laatua luovat Venäjällä pitkällä aikajänteellä tarvetta asuntorakentamiselle. YIT on yksi maan suurimmista ulkomaisista asuntorakentajista. Tuemme asuntolainan saamista tekemällä yhteistyötä useiden pankkien kanssa. Helpotamme uuteen asuntoon muuttamista rakentamalla asuntoja paikallisesta käytännöstä poiketen myös osittain tai täysin viimeistelyinä.



Kokenut omaperustaisten hankkeiden toteuttaja

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



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

Rakennushanke

Tyypillisen asuntohankkeen rakentaminen kestää Suomessa ja Baltian maissa vuoden. Venäjällä asuntojen myynti painottuu hankkeiden loppuvaiheeseen ja tyypillisen asuntokohteen rakentaminen kestää noin 2,5 vuotta kohteiden suuresta koosta johtuen.

Tonttivaranto

Tonttivaranto sisältää valmiiksi kaavoitetut tontit sekä arvion kaavakehitysvaiheessa olevien alueiden mahdollisesti toteutuvasta rakennusoikeudesta. Yhteistyössä maanomistajien kanssa tehtävien aluekehittämissopimusten tuomat rakennusoikeudet ovat YIT:n taseen ulkopuolella siihen asti, kun toteutuvan kaavan osat vuo-

rollaan tulevat rakennettaviksi tai YIT maksaa tonteista sopimusten mukaisesti.

Suomessa tonttivarantoon sidottu pääoma oli vuoden 2008 lopussa 350,5 milj. euroa (344,3 Me), Venäjällä 145,7 milj. euroa (162,9 Me) ja Baltian maissa 83,2 milj. euroa (70,3 Me).

Asuntojen viimeistely

Suomessa asunnoissa on täydellinen varustelu, joka sisältää mm. modernit tietoliikenneyhteydet. Venäjällä on tapana luovuttaa asunnot ostajille viimeistelemättöminä eli ilman pintamateriaaleja, keittiö- ja saniteettikalusteita. YIT:n tavoitteena on kasvattaa osittain ja täysin viimeistelynä myytyjen asuntojen määrää Venäjällä. Asuntoja on kolmea eri viimeistelytasoa: täysin viimeistelyä ja kalustettuja, tasoitepintaisia ja raakapintaisia. Baltian maissa asunnot myydään viimeistelyinä – joko kiintokalusteilla tai ilman.

Rakennusoikeudet ja kaavoitusmahdollisuudet 31.12.2008 (31.12.2007)

1 000 krs-m ²	Suomi	Venäjä	Liettua, Viro, Latvia
Asuntotontit	1 770 (1 735)	2 256 (1 915)	398 (420)
Toimitilatontit	827 (839)	565 (521)	62 (23)
Yhteensä	2 597 (2 574)	2 821 (2 436)	460 (443)

Asuntorakentaminen 2008 (2007)

kpl	Suomi	Venäjä	Liettua, Viro, Latvia
Myytyjä	1 920 (2 733)	2 793 (2 168)	733 (372)
Aloitettuja	1 542 (2 424)	3 622 (4 441)	0 (541)
Valmistuneita	2 464 (3 011)	2 600 (1 573)	736 (1 090)
Rakenteilla vuoden lopussa	1 887 (2 809)	8 407 (9 870)	592 (1 328)
Rakenteilla ja myymättä vuoden lopussa	760 (1 189)	5 287 (7 179)	115 (929)
Valmiita myymättömiä vuoden lopussa	358 (280)	247 (11)	181 (100)

Venäjällä asuntomäärissä voi tapahtua muutoksia kohteen rakentamisen käynnistymisen jälkeen asuntojen jakamisesta tai yhdistämisestä johtuen. Markkinatilanteen epävarmuuksien vuoksi Venäjällä on keskeytetty rakentaminen perustusvaiheessa niissä asuntokohteissa, joissa myyntiä ei ole vielä aloitettu. Kohteissa on 2 485 asuntoa. Nämä asunnot eivät sisälly rakenteilla oleviin asuntoihin.

Merkittävä asuntorakentaja Venäjällä

Pitkä kokemus Venäjän markkinoilta

YIT:llä on jo lähes 50 vuoden kokemus Venäjän markkinoilla toimimisesta. Viime vuosina olemme strategiamme mukaisesti laajentaneet toimintaamme useisiin Venäjän suurimpiin kaupunkeihin sekä niiden ympäristöön. Keskeisiä menestystekijöitä on kansainvälisen rakennusliikkeen osaamisen sekä vankan paikallisen kulttuurin ja toimintatapojen tuntemuksen yhdistäminen.

Projektien hallinnan ja pääoman käytön tehostamiseksi panostamme oikeanlaisiin tonttihankeisiin ja niiden maksuehtoihin, rakennushankkeiden nopeaan läpivientiin sekä asuntomyynnin porrastamiseen.

Vahvuutena asiakaslähtöinen erottautuminen

Venäjällä on tapana luovuttaa asunnot ostajille viimeistelemättöminä eli ilman pintamateriaaleja sekä keittiö- ja saniteettikalusteita.

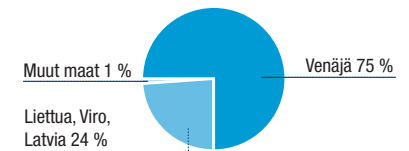
Tavoitteenamme on erottautua sekä asuntojen laadulla että palvelutarjonnalla. YIT:itä asunnon voi hankkia paikalliseen tapaan raakapintaisena, tasoitepintaisena tai täysin viimeistelyinä, jolloin pinnot ovat valmiit ja esimerkiksi keittiökaluusteet on asennettu. Omat asuntomyyjät ja yhteistyö paikallisten pankkien kanssa helpottavat asunnonostoa. Lisäksi tavoitteenamme on tarjota myös kunnossapitopalveluja rakentamiimme asuintaloihin.

Monipuolisia rakennushankkeita

Erialaisten rakennuskohteiden toteuttaminen mahdollistaa kattavan palvelutarjonnan asiakkaille ja tasaa YIT:n palvelujen kysyntää. Asuntorakentajana toteutamme kerros-, rivi- ja omakotitaloja eriasteisesti viimeistelyinä. Asuntojen lisäksi rakennamme toimisto- ja liiketiloja sekä logistiikka- ja ostoskeskuksia. Olemme toteuttaneet toimitilahankkeita Baltian maissa ja Pietarissa. Suunnittelemme toimitilahankkeiden aloittamista myös Moskovan ympäristössä.

Kansainvälisten rakentamispalveluiden painopiste on omaperustaisessa asuntotuotannossa. Venäjällä YIT on merkittävä ulkomainen asuntorakentaja ja Baltian maissa yksi suurimmista rakennusliikkeistä. Keski-Euroopassa asuntorakentaminen käynnistetään Tshekissä.

Kansainvälisten rakentamispalveluiden liikevaihto 2008



1. Viimeistelyjä asuntoja Moskovan ympäristöön

Moskovan alueella sijaitsevassa Ramenskojen kaupungissa valmistui 4-portainen asuintalo, jonka kahden portaalan asunnot on rakennettu viimeistelyiksi. Talossa on tiilimuurattu julkisivu, 14–17 kerrosta ja asuntoja yhteensä 273. Se sijaitsee uudella, kehittyvällä asuntoalueella, jonka lähellä metsässä on virkistysalue.

2. Pientalorakentamista Kymmenon asuntomessuilla

Syyskuussa Pietarin lähellä pidettiin Venäjän ensimmäiset suomalaisten pientalojen asuntomessut. Kymmenon asuntomessuilla oli esillä yhteensä 26 taloa, joista 13 on YIT:n rakentamia erillistaloja sekä kahden tai kolmen asunnon rivitaloja. Rakennusmateriaaleissa ja viimeistelyssä painotetaan ekologisuutta. Esimerkiksi talojen lattialämmitys perustuu alueelliseen vesikiertoiseen lattialämmitykseen ja ilmastointi on varustettu poistoilman lämmön talteenotolla.

PALVELUT

Asunnot ja alueet

Asuntoja rakennetaan perustajaurakointina Venäjällä, Liettuassa, Virossa ja Latviassa. Keskisessä Itä-Euroopassa aloitetaan asuntorakentaminen Tshékissä. Rakennamme kerros-, rivi- ja omakotitaloja.

Venäjällä asunnot voivat olla paikalliseen taapaan raakapintaisia, tasoitepintaisia tai täysin viimeistelyjä. Baltiassa asunnot myydään viimeistelyinä – joko kiintokalusteilla tai ilman.

Liike- ja toimitilahankkeet

Rakennamme toimisto-, liike- ja logistiikkatiloja Pietarissa ja Baltian maissa ja suunnittelemme rakentamisen aloittamista myös Moskovaan. Toteutamme sekä rakennusurakoita että omaperusteisia hankkeita YIT:n tonteille.

Omaperustaisissa hankkeissa YIT vastaa liikeidean kehittämisestä yhdessä käyttäjien kanssa sekä huolehtii koko hankkeen toteutuksesta. Tyypillisesti toimitilat myydään kiinteistö-sijoitusyhtiöille ja tilat vuokrataan käyttäjille.

3. Korkealuokkainen logistiikkakeskus Pietariin

Gorelovon teollisuuspuistoon lähelle Pietarin Pulkovon kansainvälistä lentokenttää toteutettiin yksi Lounais-Venäjän alueen suurimmista ja korkealuokkaisimmista logistiikkakeskuksista. Valmis keskus siirtyi GORIGO-yhtiölle, jonka omistaa suomalaisen Evli Property Investmentin hallinnoima rahasto.

4. Laajempi kirjasto Pärnun keskusta

Pärnun keskuskirjaston laajennusosaan rakennettiin mm. lasten lukusali, lehtisali, monipuolinen auditorio ja kahvila. Vanhan osan tekniset laitteet nykyaikaistettiin. Julkisivun paneelit korvattiin alumiinilla ja lasilla.



Toimimme Venäjällä Pietarissa, Moskovassa ja Moskovan ympäristössä, Jaroslavlissa, Kazanissa, Jekaterinburgissa ja Donin Rostovissa.

Uusiin kaupunkeihin on laajennuttu perustamalla yhteisyrityksiä paikallisten, markkinat hyvin tuntevien henkilöiden kanssa.

Tarjoamme rakentamispalveluja myös Liettuassa, Virossa, Latviassa ja Tshékissä.



Vastuullinen yritystoiminta kuuluu hyvän elinympäristön toteuttamiseen

Tavoitteenamme on, että vastuullinen toimintamme tuottaa hyötyä ja hyvinvointia sidosryhmillemme.

Toiminnastamme on taloudellisia vaikutuksia asiakkaille, tavarantoimittajille ja palveluntarjoajille, henkilöstölle, omistajille ja sijoittajille sekä julkiselle sektorille.

Sosiaaliseen vastuun haasteitamme on varmistaa nykyisen henkilöstön pysyvyys, kehittyminen ja työturvallisuus. Lisäksi rakennamme valmiuksia vastata tulevaisuuden kilpailuun osaavasta työvoimasta. Tavoitteenamme on olla toimialojemme halutuin työnantaja. Sosiaalisen vastuun piiriin kuuluvat oman henkilöstömme lisäksi alihankkijat ja palveluntarjoajat. Meillä on vastuu myös tuotteistamme ja palveluistamme asiakkaitamme kohtaan.

Ympäristöä kohtaan kannamme vastuun tarjoamalla palveluja erityisesti energiatehokkuuden parantamiseen ja minimoimalla oman sekä alihankkijoidemme toiminnan ympäristöhaitat tehokkaalla materiaalien käytöllä ja oikeanlaisella jätteiden käsittelyllä.

YIT:n vastuullisen yritystoiminnan periaatteet

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

YIT:n vastuullisen yritystoiminnan periaatteet määriteltiin konsernin eri toimialojen yhteistyönä vuonna 2005. Vuonna 2006 periaatteet jaettiin konsernin koko henkilöstölle kaikissa toimintamaissa. Samalla käytiin keskustelua periaatteista ja vastuullisen yritystoiminnan käytännöistä. Vuosina 2007–2008 laadittiin vastuullisen yritystoiminnan mittareita ja aloitettiin mittauskäytäntöjen yhtenäistäminen.

Lisätietoa

Vastuullisen yritystoiminnan periaatteet löytyvät kokonaisuudessaan YIT:n internet-sivuilta www.yit.fi.

Vastuullisen yritystoiminnan päämääränä on toiminnan jatkuvuuden varmistaminen ja tulevaisuuden perusteiden rakentaminen. Vastuun ottaminen toiminnan taloudellisista, sosiaalisista ja ympäristövaikutuksista on pitkäjänteisen toimintamme perusedellytys.

ARVOT

Paras palvelu

- Laatuamme voi luottaa
- Etsimme asiakkaalle oikeat ratkaisut
- Pyrimme kestäviin asiakassuhteisiin

Jatkuva oppiminen

- Ammattitaidot ja projektinhallinta ovat huippuluokkaa
- Kilpailukykyä yli rajojen
- Rakennamme hyvää elinympäristöä

Toimiva yhteistyö

- Joukkuepelimme sujuu kumppaneita arvostaen
- Avoimuus ja rehellisyys ovat luottamuksen perusta
- Jokainen YIT:läinen on tärkeä

Hyvä tulos

- Yrittäjyys on voimamme
- Terve kannattavuus tuo osakkeelle tuoton
- Kannamme yhteiskuntavastuunamme





Taloudellinen vastuu

- Kannattava kasvu ja toiminnan pitkäjänteinen kehittäminen
- Taloudellinen, sosiaalinen ja ympäristövastuu tukevat toisiaan
- Hyvä tulos reilulla pelillä

Käytännöt

- Vuodesta 1912 toimineen yhtiön strateginen päätavoite on kannattava kasvu
- Henkilöstön hyvinvointi ja ympäristön huomioiminen pitkäjänteisen toiminnan perusedellytyksinä
- Taloudellisille tunnusluville on asetettu strategiset tavoitetasot

Seuranta

- Liikevaihdon kasvu
- Sijoitetun pääoman tuotto
- Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen
- Omavaraisuusaste
- Osingonjako
- Suorat taloudelliset vaikutukset eri sidosryhmille



Sosiaalinen vastuu

- Tavoitteena on olla toimialojensa halutuin työnantaja
- Henkilöstön fyysinen ja henkinen hyvinvointi
- Ei lainvastaista toimintaa
- Osallistuminen yhteiskunnalliseen keskusteluun ja kehityshankkeisiin
- Kestitseminen kohtuullista ja sponsorointi vastuullista
- Vastuu tuotteista ja palveluista

Käytännöt

- Mielenkiintoiset työtehtävät, ammattitaidon kehittäminen, tehtäväkierto ja uralla eteneminen
- Kannustava johtamiskulttuuri, kilpailukykyiset edut, osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet
- Panostaminen työturvallisuuteen ja -terveyteen
- Henkilöstön tasavertainen kohtelu
- Pitkien työsuhteiden arvostus
- Työsopimuksien ja työehtojen noudattaminen
- Harmaan työvoiman, lapsityövoiman tai pakkotyön käyttöä, kartelleja, kilpailun rajoittamista tai lahjontaa ei sallita
- Asiakastyytyväisyys

Seuranta

- Henkilöstömäärä 31.12.
- Henkilöstö keskimäärin
- Työntekijöiden osuus
- Toimihenkilöiden osuus
- Miesten osuus
- Naisten osuus
- Henkilöstötutkimuksen tulos
- Työmaiden turvallisuustaso
- Työsuhteiden keskimääräinen pituus
- Asiakastyytyväisyystutkimukset yksikkötasolla



Ympäristövastuu

- Luonnon-, kulttuuri- ja elinympäristön kunnioittaminen
- Energiatehokkuus
- Luonnonvarojen ekotehokas käyttö
- Tuotteiden elinkaaren hallinta ja jätteiden asianmukainen käsittely
- Ympäristövahinkojen ehkäisy

Käytännöt

- Kehitämme ratkaisujemme ja palvelujemme energia- tehokkuutta
- Huomioimme hankkeissa koko elinkaaren
- Tarjoamme palveluja pilaantuneiden maaperien puhdistukseen ja kunnostukseen, kaatopaikkojen rakentamiseen, hoitoon ja sulkemiseen, maa-ainesten kierrätykseen sekä teollisuuden sivutuotteiden jalostukseen ja hyötykäyttöön
- Pyrimme minimoimaan oman toimintamme ympäristövaikutuksia
- Pyrimme ehkäisemään ympäristövahinkoja riskienhallinnalla

Seuranta

- Energiansäästöhankeet
- Elinkaarihankeet
- Muut ympäristöhankeet
- Sähkönkulutus
- Polttoaineenkulutus

Taloudellinen vastuu

Toiminnastamme on taloudellisia vaikutuksia asiakkaille, tavarantoimittajille ja palveluntarjoajille, henkilöstölle, omistajille ja sijoittajille sekä julkiselle sektorille. Tavoitteenamme on, että vastuullinen toimintamme tuottaa hyötyä ja hyvinvointia sidosryhmillemme.

Asiakkaat

Vuonna 2008 liikevaihtomme oli 3 939,7 milj. euroa. Vastuullisuutemme etuja asiakkaillemme ovat saumaton yhteistyö, lupauksen mukainen toimitus, vastuu ratkaisusta ja palveluista, tuotteiden elinkaaren hallinta, riskien hallinta, asiakaslähtöisyys ja uusien ratkaisujen luominen.

Toimittajat

Ostimme aineita ja tarvikkeita 1 275,3 milj. eurolla ja palveluja 1 117,8 milj. eurolla. Materiaalien ja palveluiden toimittajia hyödyttävät taloudellinen vakaus, pitkäjänteinen yhteistyö valittujen kumppaneiden kanssa, sopimusten noudattaminen sekä molemminpuolinen toiminnan kehittäminen.

Henkilöstö

Palveluksessamme oli vuoden aikana keskimäärin 25 057 henkilöä. Henkilöstölle maksetut palkat ja palkkiot olivat 943,2 milj. euroa. Eläkekulujen määrä oli 107,9 milj. euroa. Henkilöstöemme hyvinvointia lisäävät työssä viihtyminen, hyvä henkilöstöpolitiikka, tasa-vertaisuus, kehittämis- ja etenemismahdollisuudet sekä työterveyteen ja -turvallisuuteen panostaminen.

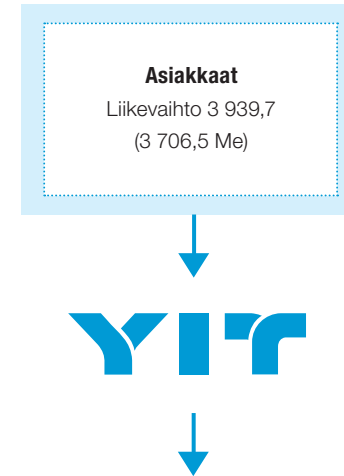
Sijoittajat

Osakkeenomistajiemme määrä kasvoi voimakkaasti vuoden aikana ja oli sen lopussa yli 25 500. Vuonna 2008 maksoimme vuoden 2007 tuloksen perusteella omistajille osinkoa 101,8 milj. euroa. Korot ja muut rahoituskulut olivat 48,4 milj. euroa.

Julkinen sektori

Tuloveroina julkisen sektorin saama osuus YIT:n toiminnasta oli 60,7 milj. euroa. Yhteiskunnan hyvinvointia kasvattavat verotulojen lisäksi toimivan infrastruktuurin rakentaminen, kehittäminen ja ylläpito, lakien ja säännösten noudattaminen sekä osallistuminen yhteiskunnalliseen keskusteluun ja kehitystyöhön viranomaisten ja järjestöjen kanssa.

Suorat taloudelliset vaikutukset 2008 (2007)



Toimittajat

Aineet ja tarvikkeet 1 275,3 (1 149,9 Me)
Ulkopuoliset palvelut 1 117,8 (862,8 Me)

Henkilöstö

Keskimäärin 25 057 henkilöä (23 394)
Palkat ja palkkiot 943,2 Me (856,5 Me)
Eläkekulut 107,9 Me (100,3 Me)

Sijoittajat

Osingot 101,8 Me (82,4 Me)
Korot ja rahoituskulut 48,4 Me (31,0 Me)

Julkinen sektori

Tuloverot 60,7 Me (65,3 Me)

Sosiaalinen vastuu

Henkilövaltaisena yhtiönä haluamme varmistaa sekä nykyisen että tulevan henkilöstömme viihtyvyyden, kehittymisen, terveyden ja työturvallisuuden. Lisäksi rakennamme valmiuksia vastata tulevaisuuden kilpailuun osaavasta työvoimasta. Sosiaalisen vastuamme piiriin kuuluvat oman henkilöstömme lisäksi alihankkijat ja palveluntarjoajat. Meillä on vastuu myös tuotteistamme ja palveluistamme asiakkaitamme kohtaan.

YIT työllistää yli 25 000 henkilöä 14 maassa

Vuoden 2008 lopussa konsernin palveluksessa oli 25 784 henkilöä (24 073). Suomessa heistä työskenteli 39 prosenttia, muissa Pohjoismaissa 36 prosenttia, Venäjällä 12 prosenttia, Keski-Euroopassa 8 prosenttia ja Baltian maissa 5 prosenttia. Suomessa YIT on yksi maan suurimmista työnantajista.

Toukokuussa 2008 YIT osti MCE AG:n kiinteistötekniisiä palveluita tarjoavat liiketoiminnot Saksassa, Itävallassa, Puolassa, Tshekissä, Unkarissa ja Romaniassa. Kaupan myötä YIT:n palvelukseen siirtyi noin 2 100 henkilöä.

Yleisen markkinatilanteen heikkenemisen johdosta noin 1 200 henkilön työsuhteen päättymisestä sovittiin konsernissa vuoden 2008 aikana.

Työtyytyväisyys säilyi hyvänä

Vuosittain tehtävässä henkilöstötutkimuksessa mitataan työtyytyväisyyttä. Tutkimuksen vastausprosentti vuonna 2008 oli 60. Tutkimuksen kokonaisarvosana oli 3,84 (3,74) asteikolla 1–5. Työtyytyväisyyden kehitys on ollut myönteistä pitkällä aikavälillä. Eniten ovat parantuneet omaa työtä, työn haastavuutta ja vastuuta ammatitaitoon koskevat arviot. Kehittämiskohteita olivat esimerkiksi työn kannustavuus ja yhteistyö yksiköiden välillä. Kaikista vastaajista 75 prosenttia kertoi mielellään olevansa YIT:ssä töissä.

Jatkuva oppiminen lisää kilpailukykyä

Oman ammattitaidon hyödyntäminen ja kehittäminen sekä vaikutusmahdollisuudet ovat työtyytyväisyyden perustekijöitä. Tarjoamme kehittymismahdollisuuksia yhtiön sisäisillä ja ulkopuolisilla valmennuksilla, ammattitutkintokoulutuksilla sekä jatko-opiskeluun kannustamalla. Kehitämme kaikissa toimintamaissamme ammatillisia tutkintoja yhdessä oppilaitosten kanssa vastaamaan työelämän tarpeita.

Tarjoamme mahdollisuuksia ammatilliseen kehittymiseen, osaamisen laajentamiseen työssä oppimalla sekä uralla etenemiseen aktiivisen tehtäväkierron kautta. Viime vuosien aikana merkittävät yksikköjohdon ja organisaattiorakenteen uudistukset on toteutettu pääosin sisäisillä siirroilla.

Tulos- ja kehityskeskusteluissa sovitaan tavoitteet

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

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

Neuvottelukunnissa yhteistyötä

Henkilöstön vaikutusmahdollisuudet yhtiön toimintaan lisäävät motivaatiota, sitoutumista ja työhyvinvointia. Järjestelmällisiä osallistumismahdollisuuksia syntyy tulos- ja kehityskeskusteluissa sekä yhteistoimintaneuvottelukunnissa. Aloitteellisuuteen kannustetaan aloitekampanjoin, ja toiminnan kehittämiseen johtaneista aloitteista maksetaan rahallisia palkkioita. Toiminnan kehittämiseksi ja vuorovaikutuksen



Harjoittelupaikasta uralle
Tavoitteenamme on olla toimialojemme halutuin työnantaja. Teemme yhteistyötä paikallisten oppilaitosten kanssa ja tarjoamme mahdollisuuksia työssäoppimiseen. Harjoittelun kautta monet opiskelijat päätyvät pitkälle työuralle konserniin.

tehostamiseksi liiketoimintaryhmien johtoryhmissä on henkilöstön hallintoedustus.

YIT:n eurooppalainen yritysneuvosto (YIT EWC) on henkilöstön ja konsernijohtajan välinen yhteistoimintaelin, jonka tavoitteena on edistää avointa yhteistoimintaa, tiedonkulkua ja mielihyvyyden vaihtoa konsernin johdon ja henkilöstön välillä sekä henkilöstön kesken Euroopan tasolla. Yritysneuvoston kokouksissa tiedotetaan, kuullaan ja keskustellaan muun muassa konsernin rakenteesta, taloudellisesta tilanteesta, työllisyystilanteesta, investoinneista, huomattavista organisaatioon liittyvistä muutoksista, ympäristö- ja laatuasioista sekä henkilöstöpolitiikasta.

Terveys ja turvallisuus ovat toimintamme perusasioita

Tavoitteenamme on tapaturmaton työyhteisö. Pyrimme vähentämään tapaturmia varmistamalla työympäristön turvallisuuden sekä panostamalla turvallisuuskoulutukseen. Turvallisuusriskien hallinta alkaa projektien suunnitteluvaiheessa, kun riskikartoitusten perusteella tehdään turvallisuussuunnitelmat. Työntekijät perehdytetään turvallisuuskäytäntöihin ja -riskien kaikkialla työmailla.

Kaikkien YIT:n toimintamaiden rakennustyömailla on käytössä sama työturvallisuustason seuranta- ja kehittämisjärjestelmä sekä samat turvallisuustavoitteet. Työmailla tehdään viikoittaiset turvallisuustasomittaukset, joissa havainnoidaan muun muassa putoamissuojauksia, sähkölaitteita ja työskentelytapoja.

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

ennaltaehkäisemään tapaturmia ja erityisesti tuki- ja liikuntaelinten sairauksia.

YIT koetaan tasa-arvoiseksi työpaikaksi

Konsernin tasa-arvosuunnitelman mukaisesti jokaista YIT:läistä kohdellaan työssään tasa-arvoisesti sukupuolestaan, iästään ja syntyperästään riippumatta. Edistämme henkilöstömme

tasavertaista kohtelua uralla etenemisessä ja palkkauksessa sekä koulutusmahdollisuuksien tarjoamisessa. Tavoitteena on ehkäistä työpaikkakiusaamista sekä häirintää ja syrjintää. Henkilöstötutkimuksen mukaan YIT koetaan tasa-arvoiseksi työpaikaksi.

YIT:n toimialat ovat perinteisesti miesvaltaisia. Vuonna 2008 henkilöstöstä 89 prosenttia oli miehiä ja 11 prosenttia naisia.

SOSIAALINEN VASTUU ULOTTUU MYÖS ASIAKKAISIIN JA ALIHANKKIJOIHIN

YIT vastaa työmaillaan myös alihankkijoidensa toiminnasta. Ohjeistamme yhteistyökumppanimme toimimaan YIT:ssä käytössä olevien periaatteiden ja työturvallisuusehdotusten mukaisesti. Harmaan työvoiman käyttöä ei sallita missään tuotantoketjun osissa. Harmaa työ estää terveen kilpailun ja pienentää yhteiskunnan saamia verotuloja. Harmaa työvoima ei ole vakuutusten piirissä.

Tuotevastuu ja toiminnallinen laatu ovat vastuuta asiakkaitamme kohtaan. Laadun kehittämisen välineitä ovat asiakastytyväisyystudkimusten tulokset, sisäiset arviointit, johdon katselmukset, mittausmenetelmät ja seuranta sekä poikkeamiin puuttuminen. Asiakastytyväisyystudkimuksia tehdään yksiköissämme projekti- ja prosessikohtaisesti. Systemaattisessa laadun kehittä-

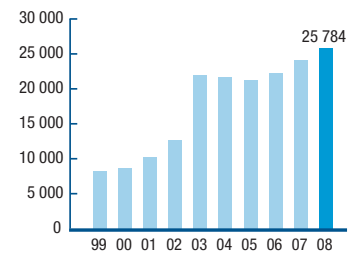
misessä hyödynnetään laatujärjestelmiä. ISO 9001-standardin mukaisesti sertifioitujen laatujärjestelmät kattavat 79 prosenttia konsernin toiminnasta.

Tavoitteena on parantaa tuotteiden ja palveluiden laatua, omien prosessien, tuotanto- ja toimittajaketjun hallintaa sekä asiakastytyväisyyttä. Palvelukulttuurin kehittämiseen panostetaan.

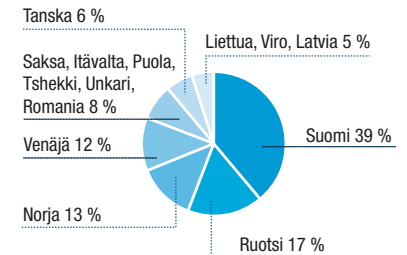
Laatujärjestelmät



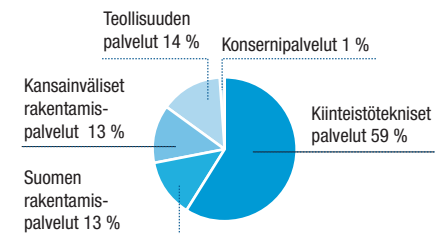
Henkilöstö vuoden lopussa 1999-2008



Henkilöstö maittain



Henkilöstö toimialoittain



Väestö vanhenee – yli 60-vuotiaita on jo enemmän kuin alle 20-vuotiaita.

YIT työllistää 14 maassa yli 25 000 ihmistä

Kilpailu osaavasta työvoimasta kovenee, kun työmarkkinoilta poistuu enemmän ihmisiä kuin sinne tulee. Osaava henkilöstö on YIT:n menestymisen edellytys. Teknisestä elinympäristöstä on huolehdittava paikallisesti; sen rakentamista, kehittämistä ja ylläpitoa ei voi tehdä maapallon toiselta laidalta käsin. YIT:n tavoitteena on olla toimialojensa halutuin työnantaja. Keskeisintä on panostaa henkilöstön viihtyvyyteen ja kehittämiseen. Uusille, nuorille työntekijöille tarjotaan monipuolisia harjoittelumahdollisuuksia.



Ympäristövastuu

Palveluntarjontaamme kuuluu ympäristöliiketoimintaa, jolla pyrimme saamaan aikaan myönteisiä ympäristövaikutuksia. Parannamme energiatehokkuutta sekä omissa että asiakkaidemme prosesseissa ja kiinteistöissä. Huomioimme ympäristönäkökohdat materiaalien käytössä ja jätteiden käsittelyssä sekä omassa että alihankkijoidemme toiminnassa.



Tilaaaja: Ovako Wire Oy Ab, Suomi
Kohde: Lämmöntalteenottoenergian hyödyntäminen peittaamoon
Energiansäästö: Yhteensä 2 682 MWh sähköä ja raskasta polttoöljyä vuodessa

Kiinteistötekniikalla elinkaaren hallintaa

Kiinteistöteknisissä palveluissa merkittävin ympäristövaikutus syntyy energiatehokkaiden ratkaisujen tarjoamisesta asiakkaille. Tavoitteena on auttaa asiakasta valitsemaan mahdollisimman energiatehokkaita lämpö-, vesi-, ilmastointi-, sähkö- ja automaattoratkaisut sekä uusiin että vanhoihin kiinteistöihin. Energiankulutusta pystytään usein vähentämään kymmeniä prosentteja jo laitteiden oikeilla säädöillä tai uusilla investoinneilla. Energiatehokkuushankkeet ovat välttämättömiä, jotta EU-tasolla saavutettaisiin sovitut päästövähennystavoitteet.

Energiapalveluihin kuuluvat kiinteistön energiankäytön kokonaisvaltainen analysointi, energiankäyttöä tehostavat ratkaisut, energian kulutuksen hallintaan liittyvät palvelut sekä energianhankintojen suojaaminen hinnanvaihteluilta.

Elinkaarihankkeissa YIT ottaa vastuun kiinteistöjen ylläpidosta sekä energian- ja vedenkulutuksesta jopa kymmeniksi vuosiksi.

Kiinteistötekniisten palveluiden toiminnassa käsitellään vaarallisia aineita, kuten jäädytysaineita, lämmönsiirtonesteitä, öljyjä, liuottimia ja asbestia. Syntyvät ongelmajätteet käsitellään asianmukaisesti.

Uudet YIT Kodit matalaenergiataloja

Rakentamispalveluissa keskeistä on energian- ja materiaalienkulutus, jätteiden käsittely sekä alihankkijoiden valvonta. Valtaosa rakennusten energiankulutuksesta syntyy niiden käytön aikana. Suunnittelulla ja paikallisten olosuhteiden huomioinnilla on tärkeä rooli rakennusten energianhallinnassa.

YIT julkisti maaliskuussa 2008 siirtyvänsä matalaenergiataloihin kaikessa omaperustaisessa asuntotuotannossaan Suomessa. Kaikki kuluttajille myytävät YIT Kodit, joiden suunnittelu aloitetaan vuonna 2008 tai sen jälkeen, rakennetaan matalaenergiataloiksi, jotka kuluttavat 30 prosenttia vähemmän energiaa kuin vastaavat nykynormien mukaiset rakennukset.

Tarjoamme palveluja myös pilaantuneiden maaperien puhdistukseen ja kunnostukseen, kaatopaikkojen rakentamiseen, hoitoon ja sulkemiseen, maa-ainesten kierrätykseen sekä teollisuuden sivutuotteiden jalostukseen ja hyötykäyttöön.

Rakennustyömailla ympäristöasioiden hallinta, työturvallisuus sekä järjestelmällisyys ja siisteys liittyvät kiinteästi toisiinsa. Materiaalihukka pyritään minimoimaan ja jätteet lajitellaan asianmukaisesti. Tuotantoketjun valvonta ja alihankkijoiden koulutus sekä ehdoton kieltä käyttää harmaata työvoimaa tukevat myös ympäristöarvoja.

Teollisuudelle energiansäästöjä

Voimalaitosten ja tuotantoprosessien modernisointiprojekteilla ja muilla muutosinvestoinneilla sekä tehokkaalla kunnossapidolla pystytään merkittävästi parantamaan energia- ja materiaalitehokkuutta.

YIT on markkinajohtaja teollisuuden energian- ja materiaalinkäytön tehostamisessa Suomessa. Asiakkaiden vuotuinen energiankäyttö on tehostunut lähes 300 000 MWh, mikä vastaa noin 15 000 omakotitalon vuotuista energiankulutusta. Hiilidioksidipäästöt ovat pienentyneet noin 100 000 tonnia vuodessa. Se vastaa noin 30 000 henkilöauton vuosipäästöjä.

Teollisuuden palveluissa käsitellään myös vaarallisia aineita kuten peittaushappoja, lämmönsiirtonesteitä, öljyjä, liuottimia ja asbestia. Riskikartoitus tehdään kaikissa teollisuushankkeissa selvittämällä henkilöturvallisuuteen, kemiallisten aineiden käyttöön ja työhyvinvointiin liittyviä riskejä. Kaikille toimipisteille on asetettu ympäristötavoitteet.



ESIMERKKEJÄ YIT:N YMPÄRISTÖLIIKETOIMINNAN HANKKEISTA 2008

Tilaaja: Eskilstuna Kommunfastigheter AB, Ruotsi

Kohde: Valaistuksen uusiminen Lagersbergin asuinalueella

Energiansäästö: 120 MWh sähköä vuodessa

Tilaaja: Lakeuden Etappi Oy, Suomi

Kohde: Biokaasulaitos, jossa käsitellään 13 kunnan puhdistamolietteet, teollisuuden lietteitä ja kotitalouksien biojätteitä

Biokaasun tuotanto: 5 miljoonaa m³ vuodessa

(vastaa noin 3 miljoonaa litraa polttoöljyä).

Kaasua hyödynnetään sähkön ja lämmön tuotannossa.

Tilaaja: Pankaboard Oy, Suomi

Kohde: Kartonkikone 2:n ja 3:n kuivatuskoneiden huuvien lämmön talteenottojen uusinta

Energiansäästö: noin 20 200 MWh höyryenergiaa vuodessa

Tilaaja: Växjön kunta, Ruotsi

Kohde: Sundetin jätevedenpuhdistamon kaasumoottorin asennus

Biokaasun tuotanto: 1,2 miljoonaa m³ vuodessa

Ympäristöjärjestelmät



Yhteystiedot



Rakennamme, kehitämme ja ylläpidämme hyvää elinympäristöä 14 maassa:
Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa, Venäjällä, Saksassa, Itävallassa, Puolassa, Tshekissä, Unkarissa, Romaniassa, Liettuaassa, Virossa ja Latviassa.

YIT Oyj

PL 36 (Panuntie 11)
00621 HELSINKI
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3700
etunimi.sukunimi@yit.fi
www.yit.fi

Katso lisätietoa verkkosivuiltamme:

- www.yitgroup.com
- www.yit.at
- www.yit.lv
- www.yit.lt
- www.yit.no
- www.yit.pl
- www.yit.se
- www.yit.de
- www.yit.fi
- www.yit.dk
- www.yit.cz
- www.yit.hu
- www.yit.ru
- www.yit.ee



441 017
Painotuote

Toimitus: YIT Oyj Konserniviestintä 2/2009

Ulkoasu ja taitto: Spokesman Oy

Paino: Lönnberg PRINT

Paperi: Kannet: Invercote Creato 260g/m², sisus: Galerie Art Silk 150g/m²

Painos: 10 000 kpl

YIT Oyj

PL 36 (Panuntie 11)

00621 HELSINKI

Puhelin 020 433 111

Faksi 020 433 3700

etunimi.sukunimi@yit.fi

www.yit.fi



Taloudellinen katsaus 2008

Together we can do it. **YIT**

Sisällys

Sijoittajasuhteet	4
Taloudellisia tunnuslukuja	6
YIT-konsernin hallinnoinnin periaatteet	12
Riskienhallinta	16
Hallitus 31.12.2008	18
Johtoryhmä 31.12.2008	20
Tilinpäätös	24
Hallituksen toimintakertomus.....	25
Konsernitilinpäätös, IFRS.....	40
Emoyhtiön tilinpäätös, FAS.....	86
Hallituksen ehdotus jakokelpoisten varojen käytöstä.....	95
Tilintarkastuskertomus.....	96
Yhteystiedot	98

Sijoittajasuhteet

YIT:n sijoittajasuhdetoiminnan tavoitteena on antaa jatkuvasti ja johdonmukaisesti kaikki olennainen YIT:tä koskeva tieto tasapuolisesti kaikille markkinaosapuolille, jotta YIT:n osakkeen hinta heijastaisi sen oikeaa arvoa. YIT viestii aktiivisesti kaikille sidosryhmilleen. Yhtiön tiedottamisen keskeisiä periaatteita ovat palveluhenkisyys, tasapuolisuus, avoimuus ja rehellisyys. Tavoitteena on ylläpitää sidosryhmien luottamusta YIT:tä kohtaan.

YIT-konsernin emoyhtiön, YIT Oyj:n kotipaikka on Helsinki ja yhtiön osake on listattu NASDAQ OMX Helsingissä. YIT noudattaa tiedonantopolitiikassaan Suomen lainsäädäntöä ja NASDAQ OMX Helsingin ja Rahoitustarkastuksen antamia ohjeistuksia koskien tiedonantovelvollisuutta ja julkistamattoman tiedon (sisäpiirintiedon) käsittelyä.

Sijoittajakalenteri 2009

Tilinpäätöstiedote vuodelta 2008	6.2.	klo 8.00
Vuosikertomus	viikko 8	
Yhtiökokous	11.3.	klo 13
Osavuositarkastus 1.1.-31.3.	24.4.	klo 8.00
Osavuositarkastus 1.1.-30.6.	24.7.	klo 8.00
Osavuositarkastus 1.1.-30.9.	28.10.	klo 8.00

Ennen tulosjulkistuksia on ns. hiljaista jakso, jonka aikana YIT:n edustajat eivät tapaa pääomamarkkinoiden edustajia eivätkä kommentoi YIT-konsernin taloudellista tilaa tai yhtiön tai markkinoiden tulevaisuuden näkymiä. Hiljainen jakso alkaa 31.3., 30.6., 30.9. ja 7.12. ja kestää ao. tuloksen julkistamiseen asti.

Tulosjulkistustilaisuudet verkossa

Osavuositarkastusten ja vuositulosten julkistamisesta pidettävät tiedotustilaisuudet ovat katsottavissa englanniksi reaaliaikaisesti sekä jälkikäteen nauhoitteina YIT:n verkkosivuilla osoitteessa www.yitgroup.com/webcast.

Julkaisut ja tiedotteet

Taloudellisia katsauksia ja muita julkaisuja voi tilata YIT:n sijoittajasuhdepalveluista. Tiedotteet voi tilata suoraan sähköpostiinsa internet-sivujen kautta.

Osoitteenmuutokset

Osakkeenomistajan tulee ilmoittaa osoitteenmuutoksista sen pankin konttoriin, jossa hänen arvo-osuustiliään hoidetaan.

Jos tilinhoitajana on Arvopaperikeskus, muutokset ilmoitetaan osoitteella Suomen Arvopaperikeskus Oy, PL 1110, 00101 Helsinki.

YIT OYJ Sijoittajasuhteet PL 36, 00621 Helsinki

www.yit.fi/sijoittajat
InvestorRelations@yit.fi
Faksi 020 433 3725

- Sijoittajasuhdejohtaja
Petra Thorén
p. 020 433 2635 / 040 764 5462
petra.thoren@yit.fi
- Viestintäjohtajan varamies
Virva Salmivaara
p. 020 433 2781 / 040 830 8091
virva.salmivaara@yit.fi
- Sijoittajatapaamisiin liittyvät pyynnöt
Päivi Mirfakhræi
p. 020 433 2257
paivi.mirfakhræi@yit.fi

Lisätietoa

Lisätietoja YIT:n internet-sivuilla
www.yit.fi:

YIT:n tiedonantopolitiikka

Analyttikkojen yhteystiedot sekä ennusteet ja osaketta koskevat suositukset

YIT:tä seuraavat analyytikot

Carnegie Investment Bank AB, Finland

Tuomas Ratilainen
+358 9 6187 1235
tuomas.ratilainen@carnegie.fi

Danske Markets Equities

Sampsa Karhunen
+358 10 236 4760
sampsakarhunen@danskebank.com

eQ Bank

Tommi Tiilola
+358 9 681 781
tommi.tiilola@eQonline.fi

E. Öhman J:or Securities Finland Ltd

Lauri Pietarinen
+358 9 8866 6026
lauri.pietarinen@ohmangroup.fi

Handelsbanken Capital Markets

Jan Brännback
+358 10 444 2406
jabr11@handelsbanken.fi

Merrill Lynch

Mark Hake
+44 20 7996 1194
mark_hake@ml.com

Pohjola Bank

Matias Rautionmaa
+358 10 252 4408
matias.rautionmaa@pohjola.fi

Standard & Poor's Equity Research Services

Jawahar Hingorani
+44(0)20 7176 7847
jawahar_hingorani@sandp.com

Credit Agricole Cheuvreux Nordic AB

Andreas Dahl
+46 8 723 5163
adahl@cheuvreux.com

Deutsche Bank AG, Helsinki Branch Global Equities

Timo Pirskanen
+358 9 2525 2553
timo.pirskanen@db.com

Evli Bank Plc

Mika Karppinen
+358 9 4766 9643
mika.karppinen@evli.com

Goldman Sachs International

Karen Hooi
+44 20 7552 9351
karen.hooi@gs.com

Impivaara Securities Ltd

Jeffery Roberts
+44 20 7284 3937
impivaara@pomor.com

Nordea Markets

Hanna-Maria Heikkinen
+358 9 1655 9926
hanna-maria.heikkinen@nordea.com

SEB Eskilda

Lasse Rimpi
+358 9 6162 8716
lasse.rimpi@enskilda.fi

UBS

Albin Sandberg
+46 8 453 7330
albin.sandberg@ubs.com

Kaupankäyntitunnukset:

YIT Oyj:n osake ja optiot noteerataan NASDAQ OMX Helsingissä.
YIT on toimialaryhmässä Teollisuustuotteet ja -palvelut.

YIT:n osake: YTY1V
M-optio: YTY1VEW306
N-optio: YTY1VEW406

N-optioilla noteeraus alkaa 1.4.2009.

Osakkeet ja optiot ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Suomen Arvopaperikeskus Oy.

Osakasoikeudet

YIT:llä on vain yhtä lajia osakkeita. Kukin osake tuottaa yhden äänen yhtiökokouksessa.

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka kymmenen päivää ennen yhtiökokousta on merkitty osakkeenomistajaksi yhtiön osakasluetteloon ja joka on ilmoittautunut yhtiökokoukseen kokouskutsussa ilmenevällä tavalla.

Osakkeenomistajalla on oikeus saada halua mansa asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun. Yhtiökokouksessa osakkeenomistajalla on osakeyhtiölain mukainen kyselyoikeus.

Yhtiökokouksesta laadittava pöytäkirja on osakkeenomistajien nähtävillä kahden viikon kuluttua yhtiökokouksesta yhtiön pääkonttorissa (Panuntie 11, Helsinki).

Osakkeenomistaja tai -omistajat, joilla on vähintään 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista, voivat vaatia ylimääräisen yhtiökokouksen pitämistä.

Oikeus osinkoon on osakkaalla, joka osingonjaon täsmäytyspäivänä on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Taloudellisia tunnuslukuja

Tuloslaskelma 1999-2008

		1999	2000	2001	2002	2003	2004	2004	2005	2006	2007	2008
		FAS	FAS	FAS	FAS	FAS	FAS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
Liikevaihto	M€	1 222,1	1 235,4	1 623,1	1 763,0	2 389,7	3 033,4	2 780,1	3 023,8	3 284,4	3 706,5	3 939,7
Muutos edellisestä vuodesta	%	4,7	1,1	31,4	8,6	35,5	26,9		8,8	8,6	12,9	6,3
Suomen ulkopuolinen toiminta	M€	165,3	146,4	330,5	386,9	672,5	1 212,7	1 183,2	1 326,6	1 477,4	1 798,5	2 072,9
Liiketoiminnan tuotot ja kulut	M€	-1 141,2	-1 126,8	-1 497,2	-1 643,5	-2 253,3	-2 850,6	-2 600,4	-2 772,2	-3 002,8	-3 341,5	-3 647,4
Poistot ja arvonalentumiset	M€	-12,6	-13,6	-16,1	-16,5	-17,3	-17,1	-22,3	-23,9	-24,1	-27,2	-31,8
Liikearvon poisto	M€	-6,0	-5,3	-10,1	-13,2	-20,5	-30,6					
Liikevoitto	M€	62,3	89,7	99,7	89,8	98,6	135,1	157,4	227,7	258,8	337,8	260,6
prosenttia liikevaihdosta	%	5,1	7,3	6,1	5,1	4,1	4,5	5,7	7,5	7,9	9,1	6,6
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	M€	-7,1	-10,2	-10,9	-12,2	-14,2	-16,8	-17,4	-12,9	-20,6	-32,2	-67,5
Voitto ennen satunnaisia eriä	M€	55,2	79,5	88,8	77,6	84,4	118,2	140,0	214,8	238,2	305,6	193,1
prosenttia liikevaihdosta	%	4,5	6,4	5,5	4,4	3,5	3,9	5,0	7,1	7,3	8,2	4,9
Satunnaiset tuotot	M€	18,5										
Satunnaiset kulut	M€		-0,1									
Voitto ennen veroja	M€	73,7	79,4	88,8	77,6	84,4	118,2	140,0	214,8	238,2	305,6	193,1
prosenttia liikevaihdosta	%	6,0	6,4	5,5	4,4	3,5	3,9	5,0	7,1	7,3	8,2	4,9
Tilikauden voitto	M€	60,7	54,7	61,6	43,0	48,4	84,0	100,5	156,9	175,4	228,0	134,3
prosenttia liikevaihdosta	%	5,0	4,4	3,8	2,4	2,0	2,8	3,6	5,2	5,3	6,2	3,4
Jakautuminen												
Emoyhtiön omistajille								99,1	155,5	171,0	224,9	132,9
Vähemmistölle								1,4	1,4	4,4	3,1	1,4

Tase 1999-2008

		1999	2000	2001	2002	2003	2004	2004	2005	2006	2007	2008
		FAS	FAS	FAS	FAS	FAS	FAS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
VASTAAVAA												
Aineelliset hyödykkeet	M€	78,3	85,2	69,7	61,9	66,8	68,4	81,0	77,1	91,8	92,5	104,6
Liikearvo	M€	13,0	14,3	47,4	72,0	246,9	224,2	248,8	248,8	248,8	240,6	291,0
Muut aineettomat hyödykkeet	M€	7,6	9,5	7,2	9,5	11,8	12,3	13,1	13,4	15,6	27,1	35,1
Sijoitukset												
Omat osakkeet	M€	4,2	7,8	6,5	7,2							
Muut sijoitukset	M€	11,4	11,0	6,3	7,1	7,9	6,8	4,2	4,8	5,9	6,2	6,3
Vaihto-omaisuus	M€	175,4	249,4	259,3	338,1	380,8	421,6	629,3	685,2	1 006,4	1 265,0	1 509,9
Saamiset	M€	389,2	411,0	483,0	503,5	781,0	822,1	503,7	578,1	723,4	769,7	825,3
Markkinarahasijoitukset	M€	13,4	1,4	18,6	10,7	11,9	0,7	0,7	0,0	0,0	0,0	36,4
Rahat ja pankkisaamiset	M€	10,2	11,2	18,4	28,2	48,4	34,2	35,4	80,7	25,9	60,2	165,3
Vastaavaa yhteensä	M€	702,7	800,8	916,4	1 038,2	1 555,5	1 590,3	1 516,2	1 688,1	2 117,8	2 461,3	2 973,9
VASTATTAVAA												
Osakepääoma	M€	58,8	58,8	58,8	59,5	61,0	61,3	61,3	62,4	63,4	149,1	149,2
Muu oma pääoma	M€	212,7	250,2	291,6	313,7	347,3	395,9	380,0	497,4	607,1	665,4	653,9
Vähemmistöosuus	M€	6,7	1,6	3,2	2,9	3,4	3,6	4,1	3,7	3,9	3,8	4,6
Varaukset	M€	6,7	6,9	10,1	14,2	27,3	26,0	59,9	57,5	50,5	59,0	86,9
Pitkäaikainen vieras pääoma												
Korollinen	M€	125,2	89,2	133,5	130,4	202,6	214,0	224,0	172,4	275,8	356,9	516,2
Koroton	M€	4,8	3,3	7,7	7,8	8,3	15,7	23,6	40,9	72,5	80,7	92,1
Lyhytaikainen vieras pääoma												
Korollinen	M€	15,5	38,9	14,2	12,6	62,2	47,5	171,5	162,6	256,6	218,1	330,1
Ennakkomaksut	M€	43,7	47,1	54,5	71,8	100,6	106,7	77,5	134,9	163,6	230,4	346,8
Muu koroton	M€	228,6	304,8	342,8	425,3	742,8	719,6	514,3	556,3	624,4	697,9	794,2
Vastattavaa yhteensä	M€	702,7	800,8	916,4	1 038,2	1 555,5	1 590,3	1 516,2	1 688,1	2 117,8	2 461,3	2 973,9

Muita tunnuslukuja 1999-2008

		1999	2000	2001	2002	2003	2004	2004	2005	2006	2007	2008
		FAS	FAS	FAS	FAS	FAS	FAS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
Liiketoiminnan rahavirta	M€	64,4	47,3	40,3	76,7	97,6	35,4	59,2	167,3	-148,3	84,1	47,8
Oman pääoman tuotto	%	18,3	19,1	19,1	12,2	12,5	19,6	24,3	31,1	28,3	30,5	16,5
Sijoitetun pääoman tuotto	%	15,5	21,2	21,6	17,8	16,8	19,6	19,1	26,4	24,8	26,2	17,5
Omavaraisuusaste	%	41,6	40,2	40,3	38,2	28,3	31,1	31,0	36,3	34,5	36,7	30,7
Korollinen nettovelka	M€	117,1	115,4	110,7	104,1	204,4	226,6	359,4	254,4	506,5	514,8	644,5
Velkaantumisaste	%	42,8	38,1	31,9	28,2	49,6	49,2	80,7	45,1	75,1	62,9	79,8
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin	M€	35,6	34,3	75,1	60,6	232,9	31,0	35,6	30,1	50,4	51,6	85,2
prosenttia liikevaihdosta	%	2,9	2,8	4,6	3,4	9,7	1,0	1,3	1,0	1,5	1,4	2,2
Tutkimus- ja kehitysmenot	M€	8,4	10,0	12,0	13,0	16,0	18,0	18,0	19,0	21,0	22,0	19,0
prosenttia liikevaihdosta	%	0,7	0,8	0,7	0,7	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,5
Tulouttamaton tilauskanta 31.12.	M€	479,1	574,7	735,8	938,8	1 490,1	1 604,9	1 823,4	1 878,8	2 802,3	3 509,3	3 233,7
Suomen ulkopuolinen toiminta	M€	46,8	57,3	180,2	255,0	569,5	621,0	645,0	752,4	1 490,0	1 999,2	2 118,9
Henkilöstö 31.12.		8 282	8 605	10 264	12 633	21 939	21 680	21 680	21 289	22 311	24 073	25 784
Henkilöstö keskimäärin vuoden aikana		8 721	8 189	10 118	11 990	16 212	21 884	21 884	21 194	21 846	23 394	25 057

 Lisätietoa

Tunnuslukujen laskentakaavat on esitetty sivulla 27.

Osakekohtaiset tunnusluvut 1999-2008

		1999	2000	2001	2002	2003	2004	2004	2005	2006	2007	2008
		FAS	FAS	FAS	FAS	FAS	FAS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
Tulos/osake	€	0,40	0,48	0,54	0,37	0,41	0,69	0,81	1,26	1,36	1,77	1,05
Tulos/osake, laimennettu	€				0,37	0,41	0,68	0,80	1,23	1,35	1,77	1,05
Oma pääoma/osake	€	2,32	2,63	2,98	3,14	3,35	3,73	3,60	4,49	5,29	6,40	6,38
Osinko/osake	€	0,15	0,19	0,21	0,23	0,30	0,35	0,35	0,55	0,65	0,80	0,50*)
Osinko/tulos	%	37,7	39,5	39,7	60,4	73,2	51,1	43,2	43,7	47,8	45,2	47,6
Efektiivinen osinkotuotto	%	5,5	5,5	6,3	5,4	4,5	3,8	3,8	3,0	3,1	5,3	10,9
Hinta/voitto-suhde (P/E-luku)		6,9	7,2	6,3	11,3	16,4	13,4	11,3	14,3	15,4	8,5	4,4
Osakkeen kurssikehitys												
Keskikurssi	€	2,19	3,18	3,17	4,10	5,18	7,96	7,96	13,99	19,24	22,15	10,89
Alin kurssi	€	1,63	2,60	2,61	3,30	3,50	6,76	6,76	8,95	15,20	14,79	3,70
Ylin kurssi	€	2,75	3,55	3,49	4,91	6,93	9,42	9,42	18,25	23,88	27,90	19,99
Kurssi 31.12.	€	2,73	3,40	3,38	4,20	6,73	9,18	9,18	18,07	20,95	14,99	4,58
Osakekannan markkina-arvo 31.12.	M€	315,0	389,3	389,7	489,9	821,1	1125,3	1 125,3	2 254,4	2 656,0	1 907,0	576,2
Osakkeiden vaihdon kehitys												
Osakkeiden vaihto, kpl	1 000	36 264	43 300	17 792	39 648	58 558	91 160	91 160	120 368	184 577	245 672	295 155
Vaihto % koko osakekannasta	%	31,4	37,6	15,5	34,2	49,5	74,6	74,6	97,4	147,2	193,6	232,2
Ulkona olevien osakkeiden osake antioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo												
	1 000	115 484	115 048	114 988	115 880	118 208	122 246	122 246	123 544	125 357	126 872	127 104
Ulkona olevien osakkeiden osakeanti oikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu												
	1 000				117 028	118 496	123 646	123 646	126 522	126 773	127 028	127 104
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaista lukumäärä 31.12.												
	1 000	115 588	114 504	115 472	116 716	122 092	122 586	122 586	124 794	126 777	127 218	125 798

*) Hallituksen ehdotus

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous päätti 18.3.2004 muuttaa osakkeen nimellisarvon kahdesta eurosta yhteen euroon ja 13.3.2006 muuttaa osakkeen nimellisarvon yhdestä eurosta 0,50 euroon, jolloin osakkeiden lukumäärä kaksinkertaistui molemmilla kerroilla.

Aikaisempien vuosien vertailuluvut on muutettu vertailukelpoisiksi vuoden 2007 lukujen kanssa.

Konsernin kehitys vuosineljänneksittäin I/2008-IV/2008

	I/2007	II/2007	III/2007	IV/2007	I/2008	II/2008	III/2008	IV/2008
Liikevaihto, milj. e	833,5	939,3	906,8	1 027,0	927,0	991,2	970,8	1 050,7
Liikevoitto, milj. e	61,2	78,5	89,4	108,7	78,6	70,5	63,1	48,4
- prosenttia liikevaihdosta	7,3	8,4	9,9	10,6	8,5	7,1	6,5	4,6
Rahoitustuotot milj. e	0,6	0,5	0,6	0,8	3,2	0,6	0,9	1,2
Kurssierot, milj. e	-0,1	-1,6	0,5	-2,6	-0,8	-2,6	6,0	-27,6
Rahoituskulut, milj. e	-6,9	-7,6	-8,1	-8,4	-10,7	-8,0	-13,0	-16,7
Voitto ennen veroja, milj. e	54,8	69,8	82,4	98,5	70,3	60,5	56,9	5,3
- prosenttia liikevaihdosta	6,6	7,4	9,1	9,6	7,6	6,1	5,9	0,5
Taseen loppusumma, milj. e	2 155,9	2 346,1	2 418,4	2 461,3	2 525,8	2 605,5	2 868,5	2 973,9
Tulos/osake, e	0,31	0,42	0,47	0,57	0,40	0,33	0,29	0,03
Oma pääoma/osake, e	4,95	5,38	5,85	6,40	5,97	6,32	6,61	6,38
Osakkeen päätöskurssi, e	25,80	23,35	20,84	14,99	17,97	15,98	7,30	4,58
Markkina-arvo, milj. e	3 270,8	2 963,1	2 644,7	1 906,8	2 286,1	2 033,0	928,7	576,2
Sijoitetun pääoman tuotto, viimeiset 12 kk, %	25,4	25,7	25,8	26,2	28,1	25,6	21,9	17,5
Oman pääoman tuotto, %								
Omavaraisuusaste, %	31,8	32,4	33,8	36,7	33,3	34,5	33,4	30,7
Korollinen nettovelka kauden lopussa, milj. e	540,9	548,9	591,4	514,8	462,7	625,2	697,0	644,5
Velkaantumisaste, %	85,6	79,8	79,1	62,9	60,6	77,2	82,5	79,8
Bruttoinvestoinnit, milj. e	15,8	5,7	12,0	18,1	11,8	14,0	51,1	8,3
Tulouttamaton tilauskanta kauden lopussa, milj. e	2 995,4	3 275,2	3 172,5	3 509,3	3 627,0	3 670,4	3 964,9	3 233,7
Henkilöstö kauden lopussa	22 418	23 474	23 836	24 073	23 644	24 978	26 688	25 784

Liikevaihto segmenteittäin (milj. e)

	I/2007	II/2007	III/2007	IV/2007	I/2008	II/2008	III/2008	IV/2008
Kiinteistötekniset palvelut	367,7	410,3	392,3	479,7	418,1	480,5	478,9	597,5
Suomen rakentamispalvelut	291,5	307,0	272,5	287,2	284,9	308,6	285,8	268,6
Kansainväliset rakentamispalvelut	79,3	115,2	139,6	152,0	154,3	119,5	123,3	96,4
Teollisuuden palvelut	110,7	129,6	118,7	130,8	90,9	110,9	108,7	119,2
Muut erät	-14,1	-22,8	-16,4	-22,7	-21,2	-28,3	-25,9	-31,0
YIT-konserni yhteensä	833,5	939,3	906,7	1 027,0	927,0	991,2	970,8	1 050,7

Liikevoitto segmenteittäin (milj. e)

	I/2007	II/2007	III/2007	IV/2007	I/2008	II/2008	III/2008	IV/2008
Kiinteistötekniset palvelut	18,8	25,6	26,7	41,1	26,3	32,6	35,7	37,2
Suomen rakentamispalvelut	35,6	35,5	33,4	29,0	35,4	29,4	28,1	18,8
Kansainväliset rakentamispalvelut	5,6	16,0	23,9	21,7	16,1	6,1	-4,0	-9,2
Teollisuuden palvelut	5,0	5,8	8,1	22,3	5,2	8,5	7,8	8,7
Muut erät	-3,8	-4,4	-2,7	-5,4	-4,4	-6,1	-4,5	-7,0
YIT-konserni yhteensä	61,2	78,5	89,4	108,7	78,6	70,5	63,1	48,5

Tilaukanta segmenteittäin (milj. e)

	I/2007	II/2007	III/2007	IV/2007	I/2008	II/2008	III/2008	IV/2008
Kiinteistötekniset palvelut	670,3	721,8	740,5	707,7	825,3	799,9	1 046,4	841,9
Suomen rakentamispalvelut	1 026,1	1 193,1	1 128,9	1 183,8	1 306,4	1 264,8	1 085,9	874,2
Kansainväliset rakentamispalvelut	1 111,8	1 185,2	1 134,4	1 462,7	1 381,7	1 483,7	1 678,2	1 369,3
Teollisuuden palvelut	228,8	213,6	221,7	219,2	224,3	222,8	238,0	208,3
Muut erät	-41,6	-38,5	-53,0	-64,1	-110,7	-100,8	-83,6	-60,0
YIT-konserni yhteensä	2 995,4	3 275,2	3 172,5	3 509,3	3 627,0	3 670,4	3 964,9	3 233,7

YIT-konsernin hallinnoinnin periaatteet

Yhtiökokous

YIT Oyj:n yhtiökokous on yhtiön ylin päättävä elin. Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain maaliskuun loppuun mennessä. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, milloin hallitus katsoo sen tarpeelliseksi taikka se lain mukaan on pidettävä.

Yhtiökokouksessa päätettäviä asioita ovat mm.:

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

Kokouksutsu julkaistaan yhtiöjärjestyksen mukaisesti yhtiön hallituksen päättämässä valtakunnallisessa päivälehdessä sekä yhtiön Internet-sivuilla. Kutsussa ilmoitetaan kokouksessa käsiteltävien asioiden lisäksi myös hallituksen jäseniksi ehdotettavat henkilöt. Edellytyksenä on, että ehdokkaat ovat antaneet suostumuksensa tehtävään. Myös tilintarkastajaehdokkaan nimi ilmoitetaan.

Yhtiökokouksen avaa pääsääntöisesti hallituksen puheenjohtaja ja muut hallituksen jäsenet ovat mahdollisuuksien mukaan läsnä kokouksessa. Toimitusjohtaja esittelee yhtiökokoukselle tilivuoden tuloksen. Tilintarkastaja on läsnä yhtiökokouksessa.

Hallitus

Hallitus on emoyhtiö YIT Oyj:n hallitus ja huolehtii siinä ominaisuudessa koko YIT-konsernin hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä sekä ohjaa ja valvoo YIT-konsernin toimintaa. Hallituksen tehtävänä on edistää kaikkien YIT Oyj:n osakkeenomistajien ja YIT-konsernin etua.

Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiökokous valitsee hallitukseen puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan sekä vähintään kolme (3) ja enintään viisi (5) jäsentä. Hallitukseen ei voida valita 68 vuotta täyttänyttä henkilöä.

Hallituksen jäsenen toimikausi alkaa siitä yhtiökokouksesta, jossa hänet on valittu ja päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

YIT Oyj:n ja YIT-konsernin hallinnoinnissa noudatetaan Suomen lainsäädäntöä, erityisesti osakeyhtiölakia, arvopaperimarkkinalakia ja kirjanpitolakia sekä NASDAQ OMX Helsinki Oy:n sääntöjä ja yhtiön yhtiöjärjестystä. YIT noudattaa hallinnoinnissa myös Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaisemaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia (myöhemmin Hallinnointikoodi).

Hallitus huolehtii siitä, että kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty; käsittelee ja hyväksyy yhtiön tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen päättyneeltä tilikaudelta sekä välitilinpäätökset vuosittain maaliskuun, kesäkuun ja syyskuun lopussa päättyviltä jaksoilta.

Hallitus kokoontuu säännöllisesti. Hallituksen kokousten ajankohdat vahvistetaan ennakoon koko toimikaudeksi. Lisäksi hallitus pitää tarvittaessa muitakin kokouksia.

Hallitus kutsuu yhtiön yhtiökokoukset koolle ja tekee esitykset niissä käsiteltävistä asioista.

Hallitus arvioi toimintaansa vuosittain. Hallituksen jäsenet toimittavat arvionsa hallituksen edellisen vuoden toiminnasta hallituksen puheenjohtajalle viimeistään seuraavan vuoden tammikuun aikana. Arvioinnin tulokset otetaan huomioon valmisteltaessa ehdotusta uuden hallituksen kokoonpanoksi.

Hallituksen jäseniä ehdotettaessa otetaan huomioon Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodissa annetut suositukset.

Hallituksen jäsenet sekä heille maksetut palkkiot esitellään vuosikertomuksessa ja Internet-sivuilla. Ajantasaiset tiedot hallituksen jäsenten ja muiden ilmoitusvelvollisten sisäpiiriläisten omistuksista ovat luettavissa yhtiön Internet-sivuilla.

Hallituksella on kirjallinen työjärjestys.

Erityisesti seuraavat tehtävät kuuluvat hallituksen käsiteltäviin ja päätettäviin:

- toimitusjohtajan ja tämän sijaisen sekä muun ylimmän johdon valinta ja heidän palkoistaan ja muista toimsuhteiden ehdoista sopiminen
- konsernin strategia ja tavoitteet
- budjetit ja toimintasuunnitelmat ja niiden toteutumisen valvonta
- tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen sekä osavuositarkastusten käsitteleminen ja hyväksyminen
- osinkopolitiikan määrittäminen ja ehdotuksen tekeminen yhtiökokoukselle vuosittain maksettavasta osingon määrästä
- merkittävät yrityskaupat ja muut investoinnit
- konsernin toiminnallinen rakenne
- johtamisjärjestelmien toiminnan varmistaminen
- riskienhallinnan periaatteet
- konsernin arvojen vahvistaminen

Hallituksen valiokunnat

Hallituksella on tarkastusvaliokunta sekä nimitys- ja palkitsemisvaliokunta. Tarkastusvaliokunnassa on kolme jäsentä ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunnassa 3-5 jäsentä, jotka hallitus valitsee vuosittain ensimmäisessä varsinaista yhtiökokousta seuraavassa hallituksen kokouksessa. Hallitus valitsee yhden molempien valiokuntien jäsenistä ko. valiokunnan puheenjohtajaksi. Tarkastusvaliokunnan jäsenten on oltava riippumattomia yhtiöstä siten kuin Hallinnointikoodissa edellytetään. Yhtiön toimitusjohtaja ei voi olla kummankaan valiokunnan jäsen eikä yhtiön muuhun johtoon kuuluva voi olla nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen.

Tarkastusvaliokunnan tehtävänä on avustaa hallitusta YIT-konsernin raportointi- ja laskentaprosessien valvonnassa mukaan lukien sisäinen valvonta, riskienhallinta, sisäinen tarkastus sekä tilintarkastuksen arviointi ja ohjeistus sekä vastata muutenkin Hallinnointikoodin suosituksen 27 mukaisista asioista.

Tarkastusvaliokunta kokoontuu vuosittain neljä kertaa; ennen tilinpäätöksen sekä väliilin-päätösten hyväksymistä. Tarvittaessa tarkastusvaliokunta voi kokoontua useamminkin.

Tarkastusvaliokunnalla on kirjallinen työjärjestys.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan tehtävänä on YIT Oyj:n hallituksen avustaminen YIT-konsernin avainhenkilöiden nimittämiseen ja palkitsemiseen sekä konsernin henkilöstöpolitiikan kehittämiseen liittyvissä asioissa. Valiokunta valmistelee hallituksen kokoonpanoa ja palkitsemista koskevat ehdotukset yhtiökokoukselle esitettäväksi. Valiokunta vastaa Hallinnointikoodin suositusten 30 ja 33 mukaisista asioista.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta kokoontuu tarvittaessa puheenjohtajan kutsusta.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnalla on kirjallinen työjärjestys.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Hän huolehtii myös yhtiön kirjanpidon lainmukaisuudesta ja varainhoidon luotettavasta järjestämisestä. Emoyhtiön toimitusjohtaja toimii konsernin johtoryhmän puheenjohtajana sekä konsernin päätoimialojen emoyhtiöiden hallitusten puheenjohtajana.

Hallitus päättää toimitusjohtajan palkasta ja palkkioista ja muista toimitusjohtajan ehtoista.

Toimitusjohtajan palkitseminen ja toimitusjohtajan ehdot selostetaan vuosikertomuksessa ja Internet-sivuilla.

Konsernin johtoryhmä

Säännöllisesti kokoontuva konsernin johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa toiminnan suunnittelussa ja operatiivisessa johtamisessa sekä valmistelee emoyhtiön hallituksessa käsiteltäviä asioita. Se mm. valmistelee ja koordinoi konsernin strategista suunnittelua ja vuosisuunnittelua, valvoo suunnitelmien toteutumista ja raportointia sekä valmistelee merkittäviä investointeja ja yrityskauppoja. Konsernin sisäisen yhteistoiminnan, yrityskulttuurin ja yrityskuvan kehittäminen kuuluvat johtoryhmän keskeisiin tehtäviin.

YIT-konsernin johtoryhmän muodostavat:

- toimitusjohtaja (puheenjohtaja) ja Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan johtaja
- konsernin toimitusjohtajan sijainen (varapuheenjohtaja) ja Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialan johtaja
- Suomen rakentamispalvelut -toimialan johtaja
- Kiinteistötekniikan kehittämisestä vastaava Norjan yhtiön toimitusjohtaja
- Teollisuuden palveluiden johtaja
- konsernin talousjohtaja
- konsernin liiketoiminnan kehitysjohtaja
- konsernin henkilöstöjohtaja

Sihteerinä johtoryhmässä toimii konsernin hallintojohtaja.

Palkitseminen- ja kannustinjärjestelmät

Valtaosa konsernin toimihenkilöistä on tulospalkkauksen piirissä. Hallitus vahvistaa vuosittain tulospalkkiosäännöt, joiden mukaan palkkiot maksetaan. Palkkioiden suuruus riippuu koko konsernin, henkilön toimialan ja yksikön taloudellisten tulosten ohella merkittävästi myös henkilökohtaisten avaintulosten toteutumisesta. Jokainen toimihenkilö sopii avaintuloksistaan esimiehensä kanssa käytävässä tuloskeskustelussa.

Konsernin optio-ohjelmat selostetaan vuosikertomuksessa ja internetsivuilla samoin kuin hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten osake- ja optio-omistus.

Sisäinen valvonta

Konsernin liiketoiminta on jaettu päätoimialoihin. Toimialojen johtajat raportoivat YIT Oyj:n toimitusjohtajalle. Toimialojen raportointi ja valvonta perustuvat puolivuositain tehtäviin budjetteihin sekä kuukausittain tehtävään tulosraportointiin. Kullakin toimialalla pidetään vuosittain YIT Oyj:n toimitusjohtajan johdolla seurantakokoukset, joissa on läsnä toimialan johto, tulosityksiköiden johto ja muita toimialan avainhenkilöitä.

Toimialojen emoyhtiöiden johtoryhmät kokoontuvat pääsääntöisesti kuukausittain. Puheenjohtajana toimii toimialajohtaja. Toimialojen emoyhtiöiden hallitukseen kuuluvat YIT Oyj:n toimitusjohtaja ja talousjohtaja, ao. yhtiön toimitusjohtaja sekä talousjohtaja. Toimialojen johtoryhmissä ja hallituksissa käsitellään mm. toimialan kehittämisasioita, strategia- ja vuosisuunnittelua, liiketoiminnan ja tuloksen seurantaan liittyviä asioita, investointeja, yritysostoja ja toimialan sisäistä organisointia.

Toimialojen johtoryhmien lisäksi kullakin liiketoiminta- ja maaryhmällä on oma johtoryhmänsä. Niiden keskeisenä tehtävänä ovat liiketoiminnan suunnitteluun ja tulosseurantaan sekä toiminnan kehittämiseen liittyvät asiat. Kuukausittain kokoontuvissa johtoryhmissä on mukana myös henkilöstön edustajia.

YIT-konsernin liiketoiminnan ohjaus ja valvonta tapahtuu edellä esitetyn johtamisjärjestelmän avulla. Liiketoiminnan seuranta ja varainhoidon valvontaa varten yhtiössä on käytettävissä tarvittavat raportointijärjestelmät.

Konsernin laskentaosasto antaa ohjeet tilinpäätöksen ja välitilinpäätösten laadinnasta sekä laatii konsernitiilinpäätöksen. Emoyhtiön rahoitusosasto hoitaa keskitetysti YIT-konsernin varainhankinnan ja -hallinnan ja vastaa korko- ja kurssiriskien hallinnasta. Toimialojen talousjohtajat valvovat, että raportointi toimialojen sisällä tehdään konsernijohdon antamien ohjeiden mukaisesti. Konsernin lakiasianosasto ohjeistaa ja valvoo yhtiössä tehtäviä sopimuksia ja henkilöstöosasto ohjaa ja valvoo konsernissa toteutettavaa henkilöstöpolitiikkaa.

Riskienhallinta ja sisäinen tarkastus

Hallitus hyväksyy riskienhallintapolitiikan ja sen tavoitteet sekä ohjaa ja valvoo riskienhallinnan suunnittelua ja toteutusta.

Konsernijohdolla on ylin operatiivinen vastuu riskienhallintapolitiikasta. Konsernijohto vastaa organisoinnista ja riskienhallintastrategian suunnittelusta, kehittämisestä, koordinoinnista ja seurannasta sekä jalkautuksesta ja viestinnästä koko organisaatiossa. Konsernijohto raportoi hallitukselle.

Toimialojen johto tunnistaa ja arvioi kukin oman toimialansa merkittävimmät riskit ja tekee varautumissuunnitelman riskeihin nähden. Vastuut ja velvollisuudet riskeistä keskitetään toimialoille. Toimialojen johto raportoi konsernijohdolle.

YIT:n riskienhallinta on integroitu osa konsernin johtamis-, seuranta- ja raportointijärjestelmiä. Säännöllinen raportointi ja seuranta tapahtuu

sekä konserni- että liiketoimintaryhmätasolla. Riskien tunnistaminen ja niihin varautuminen tapahtuu ensisijaisesti liiketoiminnasta vastaavissa yksiköissä, liiketoimintaryhmissä ja toimialoilla.

YIT:n riskienhallintapolitiikka määritellään seuraavasti:

- Tavoitteena on YIT:n liiketoiminnan ja toimintaympäristön erityispiirteet huomioon ottaen merkittävimpien riskitekijöiden tunnistaminen ja niiden optimaalinen hallinta siten, että yhtiön strategiset ja taloudelliset tavoitteet saavutetaan
- Integroidun riskienhallintapolitiikan tavoitteena on kaikkien yhtiön merkittävimpien riskitekijöiden huomioon ottaminen siten, että yhtiön kokonaisriskitaso hallitaan optimaalisesti strategisten ja taloudellisten tavoitteiden mukaisesti.

Integroidun riskienhallinnan lähtökohtana on yhtiön kokonaisriskiposition hallinta koko konsernin näkökulmasta, ei ainoastaan yksittäisten riskitekijöiden hallinta.

YIT on määritellyt merkittävimmät riskitekijät ja niiden riskienhallinnan koko konsernin näkökulmasta. Yleensä riskitekijät liittyvät strategiaan, johtamis- ja seurantajärjestelmään, Corporate Governanceen, pääomahallintaan, yrityskauppoihin ja niiden integrointiin, osaavan henkilöstön saatavuuteen, taloudelliseen kehitykseen, projektihallintaan ja suuriin projekteihin.

Konsernissa on sisäisen tarkastuksen organisaatio, jonka tehtävänä on tukea YIT:n johtoa sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisessä. Sisäisellä tarkastuksella on riskipohjainen lähestymistapa ja se painottuu toiminnalliseen tarkastukseen. Sisäinen tarkastus raportoi hallituksen tarkastusvaliokunnalle ja hallinnollisesti konsernin talousjohtajalle. Tarkastustyö koordinoitetaan tilintarkastuksen kanssa päällekkäisen työn välttämiseksi ja tarkastustyön hyvän tehokkuuden saavuttamiseksi.

Sisäpiirihallinto

YIT-konsernissa on käytössä sisäpiiriohje, joka muodostuu NASDAQ OMX Helsinki Oy:n sisäpiiriohjeesta ja YIT-konsernia koskevista täsmennyksistä.

Ilmoitusvelvollisia sisäpiiriläisiä ovat emoyhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen sekä hallituksen sihteeri ja päävastuullinen tilintarkastaja sekä konsernin johtoryhmän jäsenet ja sihteeri. Muita pysyviä sisäpiiriläisiä ovat YIT Oyj:n hallituksen erikseen nimeämät konsernipalveluiden johto- ja avainhenkilöt sekä YIT Oyj:n toimitusjohtajan sihteeri, YIT Oyj:n varatoimitusjohtajan ja talousjohtajan sihteerit, YIT:n päätoimialojen emoyhtiöiden johtoryhmien ja hallitusten jäsenet ja sihteerit sekä toimitusjohtajien sihteerit ja talousjohtajat.

Yhteensä konsernin pysyvien sisäpiiriläisten määrä on noin 50 henkilöä.

YIT-konsernin sisäpiiriohje sekä ajantasaiset tiedot ilmoitusvelvollisten sisäpiiriläisten osake- ja optio-omistuksista ovat luettavissa yhtiön Internet-sivuilta.

Tilintarkastus

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiössä on yksi tilintarkastaja, jonka on oltava Keskuskauppa-kamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastusyhteisö ilmoittaa, kenellä on päävastuu tilintarkastuksen toimittamiseksi. Tilintarkastajan toimikausi käsittää valinnan tapahtuessa kulumassa olevan tilikauden ja tehtävä päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilintarkastajalle maksetaan palkkiota laskun mukaan. Tilintarkastajalle maksetut palkkiot käyvät ilmi vuosikertomuksesta ja internetsivuilta.

Lisätietoa

Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodi

- NASDAQ OMX Helsingin internet-sivuilla osoitteessa <http://www.nasdaqomxnordic.com/>

Vuosikertomuksen taloudellisessa katsauksessa

- Vuoden 2008 hallinnosta hallituksen toimintakertomuksessa sivuilla 33–35
- Hallituksen, toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten esittely sivuilla 18–23
- Hallituksen, toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten osake- ja optio-omistus sivuilla 18–23, 34 ja 94
- Hallitukselle, toimitusjohtajalle ja johtoryhmän jäsenille sekä tilintarkastajalle maksetuista palkkioista tilinpäätöksen liitetiedoissa sivuilla 58, 85, 89 ja 94
- Konsernin optio-ohjelma sivulla 36

YIT:n verkkosivuilla www.yit.fi

- Selostus YIT-konsernin hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä
- YIT Oyj:n yhtiöjärjestys
- Yhtiökokousten kutsut, aineistot ja päätökset
- Hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja johtoryhmän ajantasainen esittely sekä osake- ja optio-omistustiedot
- Hallitukselle ja tilintarkastajalle maksetut palkkiot
- Toimitusjohtajan palkitseminen ja toimisuhteen ehdot
- YIT-konsernin sisäpiiriohje
- Konsernin optio-ohjelmat
- Osaketta koskevat tiedot
- Tiedotteet ja vuosikertomukset
- Tapahtumakalenteri

Riskienhallinta

YIT:N RISKIENHALLINTA-POLITIIKKA

YIT:n riskienhallintapolitiikan tavoitteena on liiketoiminnan ja toimintaympäristön erityispiirteet huomioon ottaen merkittävimpien riskitekijöiden tunnistaminen ja niiden optimaalinen hallinta siten, että yhtiön strategiset ja taloudelliset tavoitteet saavutetaan. Integroidun riskienhallintapolitiikan tavoitteena on kaikkien yhtiön merkittävimpien riskitekijöiden huomioon ottaminen siten, että yhtiön kokonaisriskitaso hallitaan optimaalisesti strategisten ja taloudellisten tavoitteiden mukaisesti.

Riskienhallinnan organisointi ja raportointi

Hallitus hyväksyy riskienhallintapolitiikan ja sen tavoitteet sekä ohjaa ja valvoo riskienhallinnan suunnittelua ja toteutusta.

Konsernijohdolla on ylin operatiivinen vastuu riskienhallintapolitiikasta. Konsernijohto vastaa organisoinnista ja riskienhallintastrategian suunnittelusta, kehittämisestä, koordinoinnista ja seurannasta sekä jalkautuksesta ja viestinnästä koko organisaatiossa. Konsernijohto raportoi hallitukselle.

Toimialojen johto tunnistaa ja arvioi kukin oman toimialansa merkittävimmät riskit ja tekee varautumissuunnitelman riskeihin nähden. Vastuut ja velvollisuudet riskeistä keskitetään toimialoille. Toimialojen johto raportoi konsernijohdolle.

YIT:n riskienhallinta on integroitu osa konsernin johtamis-, seuranta- ja raportointijärjestelmiä. Säännöllinen raportointi ja seuranta tapahtuu sekä konserni- että liiketoimintaryhmätasolla. Riskien tunnistaminen ja niihin varautuminen tapahtuu ensisijaisesti liiketoiminnasta vastavissa yksiköissä, liiketoimintaryhmissä ja toimialoilla.

Merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

YIT on määritellyt merkittävimmät riskitekijät ja niiden hallinnan koko konsernin näkökulmasta. Hallituksen arvion mukaan merkittävät stra-

tegiset riskitekijät liittyvät toimintaympäristön muutoksiin ja Venäjälle sijoitetun pääoman hallintaan. Operatiiviset riskit liittyvät tilauskannan myyntiriskiin, pääoman ja projektien hallintaan, johtamisjärjestelmään sekä ammattitaitoisen henkilöstön varmistamiseen. Rahoitusriskeihin kuuluvat likviditeetti-, korko-, valuutta- ja luottoriskit, joiden hallinta on osa konsernin rahoituspolitiikka.

STRATEGISET RISKIT

Toimintaympäristön muutokset

Strategiavalintoihin liittyvien riskienhallinta perustuu toimintaympäristön ja markkinoiden muutosten ennakointiin sekä omaan reagointiherkkyteen. Taloudellisten, demografisten ja teknologisten ilmiöiden jatkuvan seurannan ja analysoinnin avulla pyritään reagoimaan muutoksiin ajoissa sekä hyödyntämään niiden tarjoamia uusia liiketoimintamahdollisuuksia.

YIT:n keskeisenä tavoitteena on ollut kehittää liiketoimintarakennetta entistä tasapainoisemmaksi ja paremmin talouden heilahteluita siedäväksi. Olemme määrätietoisesti kasvattaneet huolto- ja kunnossapito liiketoimintaa sekä laajentuneet maantieteellisesti laajemmalle alueelle. Suurin osa liiketoiminnastamme on vähän pääomaa sitovaa liiketoimintaa. Pääomaa sitoutuu etenkin käynnissä olevaan tuotantoon asuntorakentamisessa.

Venäjän toiminnan riski

Keskeisiä toimintaympäristön muutoksia Venäjällä ovat öljyn hinta, joka vaikuttaa voimakkaasti maan taloustilanteeseen, sekä kuluttajien luottamus ja sen vaikutus asuntokauppaan. Pitkällä aikajänteellä asuntokysyntää tukevat tarpeet parantaa asumisen laatua ja kotitalouksien positiivinen tulokehitys.

Pääosa Venäjän liiketoiminnasta muodostuu pääomavaltaisemmasta omaperustaisesta asuntorakentamisesta. Asuntojen myynti painottuu Venäjällä hankkeiden loppuvaiheeseen ja rakennusaika on noin 2,5 vuotta. Vuoden 2008 lopussa YIT:n sijoitetusta pääomasta oli Venäjällä 33 prosenttia eli 545,2 milj. euroa, jossa pääomaa on sitoutunut tonttikantaan ja käynnissä olevaan tuotantoon. Vuoden 2008 lopussa YIT:llä oli rakenteilla olevia ja valmiita myymättömiä asuntoja Venäjällä 5 534. Lisäksi Venäjällä on 2 485 asuntoa, joiden rakentaminen keskeytettiin pääosin perustusvaiheessa. Myyntiriskiä hallitaan sopeuttamalla asuntoaloitukset myynnin kehittämiseen. Riskienhallinnassa keskitytään pääoman ja kassavirran tehokkaaseen hallintaan; asuntomyynnin hidastuessa sitoutunutta pääomaa pienennetään.

Pitkällä aikajänteellä keskeisiä tekijöitä ovat riittävän henkilöstön saaminen ja yhteistyöpartnereiden sitouttaminen. Johtamismallissa Venäjällä painotetaan liiketoiminnan paikallisuutta. Laajentamalla Venäjällä asuntorakentamisessa uusiin kaupunkeihin on pyritty hajauttamaan maantieteellistä ja partneririskiä.

OPERATIIVISET RISKIT

Tilaukannan myyntiriski

Tilaukantaan sisältyvä myyntiriski syntyy valtaosin rakenteilla olevista ja valmiista, myymättömistä asunnoista. YIT:llä oli vuoden 2008 lopussa rakenteilla olevia ja valmiita myymättömiä asuntoja Venäjällä 5 534, Suomessa 1 118 ja Baltian maissa 296. Myyntiriskiä hallitaan sopeuttamalla asuntoaloitukset myynnin kehittämiseen. Kiinteistökehityshankkeet myydään sijoittajille tavallisesti ennen hankkeen rakentamisen käynnistymistä tai rakentamisen alkuvaiheen aikana ja niissä varaudutaan tekemään tarvittaessa uusia sopimusjärjestelyjä hankkeiden rahoituksen turvaamiseksi.

Pääomanhallinta

Huomattava osa YIT:n liiketoiminnasta sitoo vain vähän pääomaa. Pääomaa on sitoutunut erityisesti tonttikantaan ja sen kehittämiseen sekä käynnissä olevaan tuotantoon. Riskienhallinnassa keskitytään pääoman kehityksen seurantaan ja ohjaukseen. Liiketoiminnassa, jossa sijoitettu pääoma on pieni, pyritään tehokkaaseen nettokäyttöpääoman kiertoon. Investointivaltaimmissa liiketoiminnoissa, asuntojen perustajaurakoinnissa ja kiinteistökehityshankkeissa, keskeistä on sopeuttaa pää-

omapanostukset markkinatilanteen mukaisiksi vähentämällä tai lisäämällä asuntoaloituksia ja tontti-investointeja.

Projektien hallinta

Projektien hallinta on keskeistä etenkin kiinteistökehityshankkeissa ja muissa projekteissa, jotka ovat luonteeltaan yksittäisiä suuria projekteja. Osaamista kehitetään panostamalla sopimusosaamisen sekä tarjous- ja riskianalyysien kehittämiseen. Kaikissa liiketoiminnoissa keskitytään projektien kustannusten hallintaan ja kustannustehokkuuden parantamiseen kustannuseurannalla, riskien tunnistamisella ja välttämällä, toimintatapoja tehostamalla sekä hankintatointa kehittämällä.

Tehokas kilpailu-urakoiden hallinta vaatii syvälistä projektinjohto-osaamista liiketoimintojen kaikilla operatiivisilla tasoilla, jotta kustannukset pysyvät hallinnassa ja tavoiteltu kannattavuus saavutetaan. Kilpailu-urakoissa ollaan valikoivia urakoiden sisältämien riskien ja kannattavuuden suhteen.

Johtamisjärjestelmä

Olenaisena osana YIT:n menestystekijöihin kuuluvat vahva yrityskulttuuri ja selkeä johtamisjärjestelmä. Säännöllinen kannattavuuden

seuranta ulottuu läpi koko linjaorganisaation hanketasolta konsernitasolle aktiivisen johtamisotteen avulla. Organisaation laajentuessa ja kansainvälistyessä hallinnointijärjestelmiä kehitetään yhtenäistämällä ja vakiinnuttamalla toiminta- ja raportointijärjestelmiä eri maissa ja toimialoilla. YIT:llä on käynnissä isoja hankkeita mm. uuden toiminnanohjausjärjestelmän osalta.

Ammattitaitoisen henkilöstön riittävyyden ja osaamisen varmistaminen

Suuri osa YIT:n liiketoiminnasta on henkilötyövaltaista, joten organisaation kasvun edellytys on osaavan henkilöstön saatavuus. Pitkällä aikajännteellä työvoiman saatavuus on haaste väestön ikärakenteen murroksesta johtuen. Haasteisiin vastataan panostamalla nykyisen henkilöstön sitoutuneisuuteen, työnantajakuvaan kehittämiseen, yhteistyöhön paikallisten koulutuslaitosten kanssa, rekrytointi- ja harjoitusohjelmien lisäämiseen nuorille ammattilaisille sekä ulkomaalaisien työntekijöiden kotouttamiseen.

RAHOITUSRISKIT

Rahoitusriskejä ovat likviditeetti-, korko-, valuutta- ja luottoriski, ja niiden hallinta on osa konsernin rahoituspolitiikkaa. Selvitys rahoitusriskeistä on esitetty vuoden 2008 tilinpäätöksen liitetiedoissa.

VAHINKORISKIT

Toiminnan kokonaislaajuuteen nähden suuria projekteja, joiden vakuuttamista pitäisi tarkastella erikseen, on vain harvoin. YIT:n projektit vakuutetaan projektikohtaisilla vakuutusilla, jotka kattavat projektikohteelle sattuvat äkilliset ja ennalta arvaamattomat esinevahingot kuten tulipalot, sortumiset ja varkaudet. Muu omaisuus kuten kiinteistöt, koneet ja laitteet vakuutetaan jatkuvilla omaisuusvakuutusilla esinevahinkojen varalta.

Lisätietoa

Rahoitusriskeistä vuoden 2008 tilinpäätöksen liitetiedoissa sivuilla 79–82.

Hallitus 31.12.2008



Puheenjohtaja

REINO HANHINEN

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

YIT:n hallituksen jäsen vuodesta 1988 alkaen sekä hallituksen puheenjohtaja 1989–2000 ja vuodesta 2006 alkaen. Tarkastusvaliokunnan jäsen vuodesta 2006 ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen vuodesta 2008 alkaen.

Yhtiön suurimmista osakkeenomistajista riippumaton hallituksen jäsen.

Keskeinen työkokemus:

YIT-Yhtymä Oyj: konsernijohtaja 2000–2005,
toimitusjohtaja 1987–2005

Perusyhtymä Oy: toimitusjohtaja 1986–1987

YIT Oy Yleinen Insinööri-toimisto: toimitusjohtaja
1985–1986

Oy PPTH-Norden Ab: toimitusjohtaja 1976–1985

YIT Oy Yleinen Insinööri-toimisto: jaostopäällikkö
1974–1976, työpäällikkö 1968–1974

Muut luottamustehtävät:

Rautaruukki Oyj: hallituksen varapuheenjohtaja

2007–, hallituksen jäsen 2006–

Kone Oyj: hallituksen jäsen 2005–

Osake- ja optio-omistus:

136 800 YIT:n osaketta



Varapuheenjohtaja

EINO HALONEN

s. 1949, ekonomi,
rahoitusneuvos

YIT:n hallituksen jäsen vuodesta 2000 ja varapuheenjohtaja vuodesta 2003 alkaen. Tarkastusvaliokunnan jäsen vuodesta 2004 ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen vuodesta 2008 alkaen.

Yhtiöstä ja sen suurimmista osakkeenomistajista riippumaton hallituksen jäsen.

Keskeinen työkokemus:

Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi:

toimitusjohtaja 2000–2007

Henkivakuutusosakeyhtiö Pohjola: toimitusjohtaja
1998–1999

Merita Nordbanken: varatoimitusjohtaja,
aluepankinjohtaja 1998

Merita Pankki Oy: johtaja, johtokunnan jäsen
1996–1997

Kansalliset-Osake-Pankki: 1971–1995

Muut luottamustehtävät:

Metsäliitto Osuuskunta: hallituksen jäsen 2006–

Cramo Oyj: hallituksen jäsen 2003–

Pohjola Pankki Oyj: hallituksen jäsen 2003–

Osake- ja optio-omistus:

2 800 YIT:n osaketta



KIM GRAN

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

YIT:n hallituksen jäsen vuodesta 2008 alkaen.

Yhtiöstä ja sen suurimmista osakkeenomistajista riippumaton hallituksen jäsen.

Keskeinen työkokemus:

Nokian Renkaat Oyj: toimitusjohtaja 2000–,
varatoimitusjohtaja 1995–2000

Pechiney Cebal (UK): toimitusjohtaja 1992–1995

Cebal-Printal (UK): tehtaanohtaja 1988–1995

Printal Oy-Huhtamäki: markkinointijohtaja 1987–1988

Muut luottamustehtävät:

Kemianteollisuus ry: hallituksen varapuheenjohtaja
2007–

Konecranes Oyj: hallituksen jäsen 2007–

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen: hallinto-
neuvoston jäsen 2006–

Suomalais-venäläinen kauppakamari (SVKK):
hallituksen jäsen 2006–

Nokian Renkaat Oyj: hallituksen jäsen 2002–

Kumiteollisuus ry: hallituksen puheenjohtaja 2001–

Osake- ja optio-omistus:

27 690 YIT:n osaketta

**ANTTI HERLIN**

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

YIT:n hallituksen jäsen vuodesta 2004 alkaen ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen vuodesta 2008 alkaen.

Yhtiöstä ja sen suurimmista osakkeenomistajista riippumaton hallituksen jäsen.

Keskeinen työkokemus:

KONE Oyj: hallituksen puheenjohtaja 2003–, konsernin pääjohtaja 1996–2006, hallituksen varapuheenjohtaja 1996–2003, hallituksen jäsen 1991–

Muut luottamustehtävät:

Solidium: hallituksen jäsen 2008–
East Office of Finnish Industries Oy: hallituksen jäsen 2008–
Teknologiatoimintayhtiö ry: hallituksen puheenjohtaja 2005–2006, hallituksen varapuheenjohtaja 2002–2004, hallituksen jäsen 1996–
Elinkeinoelämän keskusliitto EK: hallituksen puheenjohtaja 2007–2008, hallituksen varapuheenjohtaja 2005–2006, hallituksen jäsen 2004
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen: hallintoneuvoston varapuheenjohtaja 2004–, hallintoneuvoston jäsen 2001–

Osake- ja optio-omistus:

603 980 YIT:n osaketta

**TEUVO SALMINEN**

s. 1954, kauppatieteiden maisteri, Pöyry Oyj:n toimitusjohtajan sijainen

YIT:n hallituksen jäsen vuodesta 2001 ja tarkastusvaliokunnan jäsen vuodesta 2004 alkaen.

Yhtiöstä ja sen suurimmista osakkeenomistajista riippumaton hallituksen jäsen.

Keskeinen työkokemus:

Pöyry Oyj: toimitusjohtajan sijainen 1999–, liiketoimintaryhmän johtaja 1997–1999, talousjohtaja 1988–1997, talouspäällikkö 1985–1988
Uudenmaan Tilintarkastustoimisto: osakas 1978–1984.

Muut luottamustehtävät:

Holiday Club Resorts Oy: hallituksen puheenjohtaja 2008–
Capman Oyj: hallituksen varapuheenjohtaja 2005–, hallituksen jäsen 2001–2005

Osake- ja optio-omistus:

39 680 YIT:n osaketta

Hallituksen sihteerinä toimii YIT Oyj:n hallintojohtaja **Antero Saari**. Hänen esittelynsä on luettavissa YIT Oyj:n johtoryhmän esittelyn yhteydestä sivulla 23.

Hallituksen jäsenen riippumattomuudella tarkoitetaan, että jäsen on riippumaton yhtiöstä tai yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista siten kuin Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaisemassa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodissa edellytetään.

Osakkeiden ja optioiden omistustiedot sisältävät henkilöiden omat ja heidän lähipiirinsä sekä määräysvalta-yhteisöjensä omistukset vuoden 2008 lopussa.

i Lisätietoa

Ajantasaiset omistustiedot ovat nähtävissä YIT:n internet-sivuilla www.yit.fi

Johtoryhmä 31.12.2008



Puheenjohtaja

JUHANI PITKÄKÖSKI

s. 1958, oikeustieteen kandidaatti
YIT Oyj:n toimitusjohtaja,
Kiinteistötekniiset palvelut
-toimialan johtaja

Konsernin palveluksessa vuodesta 1988.

Keskeinen työkokemus:

YIT Oyj: toimitusjohtaja 2008–
YIT Building Systems Oy: toimitusjohtaja 2003–
YIT Installaatiot Oy: toimitusjohtaja 2002–2003
YIT Teollisuus Oy: varatoimitusjohtaja 2000–2002
YIT Service Oy: toimitusjohtaja 1998–2000
YIT-Yhtymä Oy: yksikönjohtaja 1997–1998
YIT Huber Teollisuus Ab: toimitusjohtaja 1994–1996
Oy Huber Ab: tehdaspalveluyksikön johtaja 1991–1994,
lakimies 1988–1991
Suomen Sähköurakoitsijaliitto: lakimies 1986–1988

Luottamustehtävät:

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola: hallinto-
neuvoston jäsen 2004–

Osake- ja optio-omistus:

26 000 YIT:n osaketta
6 120 M-optiota



Varapuheenjohtaja

KARI KAUNISKANGAS

s. 1974, diplomi-insinööri,
kauppatieteiden kandidaatti
YIT Oyj:n varatoimitusjohtaja ja toimi-
tusjohtajan sijainen, Kansainväliset
rakentamispalvelut -toimialan johtaja

Konsernin palveluksessa vuodesta 1997.

Keskeinen työkokemus:

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

Osake- ja optio-omistus:

1 000 YIT:n osaketta
6 120 M-optiota



SAKARI AHDEKIVI

s. 1963, kauppatieteiden
maisteri
YIT Oyj:n talousjohtaja (CFO)

Konsernin palveluksessa vuodesta 2007.

Keskeinen työkokemus:

YIT Oyj: talousjohtaja (CFO) 2007–
Huhtamäki Oyj: talousjohtaja (CFO) 2005–2007
ABB Automation Technologies (USA): divisioonan
taloushallinnon johtaja 2003–2005
ABB Automation Technologies (Sveitsi): liiketoiminta-
alueen talousjohtaja 1999–2002
ABB Automation Ltd (Iso-Britannia): talousjohtaja
1997–1999
ABB Industry Oy: Business Controller 1994–1997

Osake- ja optio-omistus:

Ei omista YIT:n osakkeita
6 120 M-optiota



CHRISTEL BERGHÄLL
s. 1969, kauppatieteiden
maisteri
YIT Oyj:n henkilöstöjohtaja

Konsernin palveluksessa vuodesta 2008.

Keskeinen työkokemus:

YIT Oyj: henkilöstöjohtaja 2008–
Amer Sports Oyj: henkilöstöjohtaja 2003–2008
Nokia Oyj: ylimmän johdon kehittämispäällikkö
2002-2003, henkilöstöpäällikkö 1998-2002
Useita kansainvälisiä henkilöstön kehittämistehtäviä
1994-1998

Osake- ja optio-omistus:

Ei omista YIT:n osakkeita tai optioita.



PEKKA FRANTTI
s. 1964, diplomi-insinööri
Teollisuuden palvelut -toimialan
johtaja

Konsernin palveluksessa vuodesta 2003.

Keskeinen työkokemus:

YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy: toimitusjohtaja
2005–
YIT Kiinteistötekniikka Oy: liiketoimintaryhmän johtaja
2003–2005
ABB Oy: Talotekniikan ja kansainvälisen toiminnan
johtaja 2001–2003
ABB Installaatiot Oy: Baltian ja Venäjän liiketoiminnan
johtaja 1998–2001
ABB Sakti Industri (Indonesia): liiketoimintaryhmän
johtaja 1995–1998
ABB Installaatiot Oy: markkinointipäällikkö 1991–1995
ABB Trafo-BB GmbH (Saksa): aluepäällikkö 1990–1991
ABB Industry Oy: projektipäällikkö 1988–1990

Luottamustehtävät:

Teknolohiteollisuus ry: hallituksen jäsen 2007–

Osake- ja optio-omistus:

8 720 YIT:n osaketta
6 120 M-optiota



ILPO JALASJOKI
s. 1951, diplomi-insinööri
Suomen rakentamispalvelut
-toimialan johtaja

Konsernin palveluksessa vuodesta 1987.

Keskeinen työkokemus:

YIT Oyj: johdon erityistehtävät 2009–
YIT Rakennus Oy: toimitusjohtaja 2000–2008,
liiketoimintaryhmän johtaja 1999–2000
YIT Tolonen Oy: toimitusjohtaja 1987–1999
Kummila Oy: asuntotuotantojohtaja 1981–1987
Rakennusliike Eero Keränen Oy: teknillinen johtaja
1979–1981
Asuntohallitus: toimistoinsinööri 1977–1979
VTT: tutkija 1975–1977

Luottamustehtävät:

Infra ry: hallituksen jäsen 2008–
Talonrakennusteollisuus ry: hallituksen jäsen 2007–

Osake- ja optio-omistus:

Ei omista YIT:n osakkeita.
6 120 M-optiota



SAKARI TOIKKANEN

s. 1967, tekniikan lisensiaatti
YIT Oyj:n liiketoiminnan
kehitysjohtaja

Konsernin palveluksessa vuodesta 1997.

Keskeinen työkokemus:

YIT Oyj: liiketoiminnan kehitysjohtaja 2008–, vara-
toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen 2006–2008
YIT Building Systems Oy: varatoimitusjohtaja
2003–2005
YIT-Yhtymä Oyj: yrityssuunnittelujohtaja 2001–2003
YIT Rakennus Oy: kehitysjohtaja 1999–2000, laatu-
päällikkö 1997–1998
TKK: tutkija 1993–1996

Osake- ja optio-omistus:

11 132 YIT:n osaketta
6 120 M-optiota

Laajennetun johtoryhmän jäsenet



VEIKKO MYLLYPERKIÖ

s. 1946, valtiotieteen maisteri
YIT Oyj:n viestintäjohtaja

Konsernin palveluksessa vuodesta 2001.

Keskeinen työkokemus:

YIT Oyj: viestintäjohtaja 2008–,
johtaja 2007–2008, viestintäjohtaja 2001–2007
Rakennusteollisuuden Keskusliitto: johtaja, elinkeinopoli-
tiikka, suhdanneseuranta ja viestintä 1991–2000
Suomen Rakennusurakoitsijaliitto: asiamies, rakentamisen
suhdanne-ennusteet 1984–1991
VTT: rakennustalouden tutkija 1971–1984

Osake- ja optio-omistus:

5 000 YIT:n osaketta
2 450 M-optiota



PETRA THORÉN

s. 1969, kauppatieteiden
maisteri
YIT Oyj:n sijoittajasuhdejohtaja

Konsernin palveluksessa vuodesta 2002.

Keskeinen työkokemus:

YIT Oyj: sijoittajasuhdejohtaja 2006–
YIT-Yhtymä Oyj: sijoittajasuhdepäällikkö 2002–2005
Mandatum & Co, Corporate Finance: analyytikko
1999–2002
Alfred Berg Corporate Finance: analyytikko
1998–1999

Luottamustehtävät:

Suomen tenniksen tukisäätiö: hallituksen jäsen
2006–
Suomen Tennisliitto ry: hallituksen varapuheenjohtaja
2008–, hallituksen jäsen 2005–

Osake- ja optio-omistus:

8 000 YIT:n osaketta
4 080 M-optiota

Sihtööri



ANTERO SAARILAHTI

s. 1948, diplomi-insinööri
YIT Oyj:n hallintojohtaja

Konsernin palveluksessa vuodesta 1971.

Keskeinen työkokemus:

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

Luottamustehtävät:

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

Osake- ja optio-omistus:

9 972 YIT:n osaketta
4 080 M-optiota

JOHTORYHMÄ VUONNA 2009

1.1.2009 alkaen YIT Oyj:n johtoryhmän muodostavat:

- toimitusjohtaja ja Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan johtaja Juhani Pitkääkoski
- toimitusjohtajan sijainen ja Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialan johtaja Kari Kauniskangas
- Suomen rakentamispalvelut -toimialan johtaja Tero Kiviniemi
- kiinteistötekniikan kehittämisestä vastaava Norjan yhtiön toimitusjohtaja Arne Malonæs
- teollisuuden palvelujen johtaja Pekka Frantti
- talousjohtaja Sakari Ahdekivi
- henkilöstöjohtaja Christel Berghäll
- liiketoiminnan kehitysjohtaja Sakari Toikkanen sekä
- sihteerinä hallintojohtaja Antero Saarilahti.

Johtoryhmän operatiivinen ryhmä kokoontuu viikottain ja siihen kuuluvat Juhani Pitkääkoski, Kari Kauniskangas, Tero Kiviniemi ja Sakari Ahdekivi sekä sihteerinä Antero Saarilahti.

Osakkeiden ja optioiden omistustiedot sisältävät henkilöiden omat ja heidän lähipiirinsä sekä määräysvalta-yhteisöjensä omistukset vuoden 2008 lopussa.

Lisätietoa

Ajantasaiset omistustiedot ovat nähtävissä YIT:n internet-sivuilla www.yit.fi

Tilinpäätös

SISÄLLYS

Hallituksen toimintakertomus	25
Tuloskehitys ja taloudellinen asema	25
Tunnusluvut	26
Keskeiset tapahtumat tilikaudella	28
Kehitys toimialoittain	30
Johto ja hallinto	33
Osakkeet	35
Optio-ohjelmat	36
Osakkeenomistajat	36
Arvio tulevasta kehityksestä	38
Markkinatilanne	38
Lyhyen ja pitkään aikavälin tavoitteet	38
Liiketoiminnan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät	38
Näkymät vuodelle 2009	39
Tapahtumat katsauskauden jälkeen	39
Konsernitilinpäätös, IFRS	40
Konsernin tuloslaskelma	40
Konsernitase	41
Konsernin rahavirtalaskelma	42
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	43
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	44
1. Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet	44
2. Segmenttitiedot	52
3. Hankitut liiketoiminnot	55
4. Myydyt liiketoiminnot	57
5. Pitkäaikaishankkeet	58
6. Liiketoiminnan muut tuotot	58
7. Liiketoiminnan muut kulut	58
8. Poistot ja arvonalentumiset	58
9. Henkilöstökulut	59
10. Tutkimus- ja kehittämisenotot	59
11. Rahoitustuotot ja -kulut	59

12. Tuloverot	60
13. Osakekohtainen tulos	60
14. Aineelliset hyödykkeet	61
15. Aineettomat hyödykkeet	63
16. Osuudet osakkuusyhtiöissä	65
17. Myytävissä olevat sijoitukset	65
18. Pitkäaikaiset saamiset	65
19. Laskennalliset verosaamiset ja -velat	66
20. Vaihto-omaisuus	68
21. Myyntisaamiset ja muut saamiset	68
22. Rahavarat	69
23. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	69
24. Eläkevelvoitteet	71
25. Varaukset	72
26. Rahoitusvelat	73
27. Ostovelat ja muut velat	75
28. Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot	76
29. Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostusryhmittäin	77
30. Rahoitusriskien hallinta	79
31. Muut vuokrasopimukset	83
32. Vastuusitoumukset	83
33. Tytäryhtiöt	84
34. Yhteisyritykset	85
35. Lähipiiritapahtumat	85

Emoyhtiön tilinpäätös, FAS	86
Emoyhtiön tuloslaskelma	86
Emoyhtiön tase	87
Rahoituslaskelma	88
Tuloslaskelman liitetiedot	89
Taseen liitetiedot	90

Hallituksen ehdotus jakokelpoisten varojen käytöstä	95
Tilintarkastuskertomus	96

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 1.1. - 31.12.2008

TULOSKEHITYS JA TALOUDELLINEN ASEMA

Liikevaihto kasvoi 6 prosenttia

YIT-konsernin vuoden 2008 liikevaihto kasvoi 6 prosenttia ja nousi 3 939,7 milj. euroon (2007: 3 706,5 Me). Liikevaihdoltaan suurin toimiala on Kiinteistötekniiset palvelut, jossa muodostui puolet konsernin liikevaihdosta ja liikevoitosta. Liikevaihto kasvoi Kiinteistötekniiset palvelut -toimialalla.

Liikevaihdosta 47 prosenttia (52 %) tuli Suomesta, 33 prosenttia (33 %) muista Pohjoismaista, 10 prosenttia (9 %) Venäjältä, 5 prosenttia Keski-Euroopasta ja 4 prosenttia (6 %) Baltian maista. Nopeinta kasvu oli Venäjällä, jossa liikevaihto kasvoi 25 prosenttia ja nousi 402,3 milj. euroon (322,6 Me).

Keski-Euroopasta Saksasta, Itävallasta, Puolasta, Tshekistä, Unkarista ja Romaniasta hankitut kiinteistötekniiset liiketoiminnot siirtyivät YIT:lle 1.8.2008. Tshekistä hankittu kiinteistökehitysyhtiö yhdisteltiin YIT-konserniin 1.7.2008 alkaen.

YIT:n palveluketju kattaa investoinnit, huollon ja kunnossapidon sekä tilojen käyttötarkoituksen uudistamisen. Pitkällä palveluketjulla pyritään parempaan palvelukykyyn, liiketoiminnan kasvuun sekä tasaiseen tuottovirtaan. Merkittävä osa konsernin liikevaihdosta tulee kiinteistöjen, teollisuuden ja perinteisen infrastruktuurin huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnasta. Vuonna 2008 huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnan osuus liikevaihdosta oli 1 299,2 milj. euroa (1 355,8 Me), mikä oli 33 prosenttia (37 %) koko liikevaihdosta.

Liikevoitto laski 23 prosenttia

Konsernin liikevoitto pieneni 23 prosenttia ja laski 260,6 milj. euroon (337,8 Me). Liikevoitto-prosentti oli 6,6 prosenttia (9,1 %). Sijoitetun pääoman tuotto oli 17,5 prosenttia (26,2 %).

Liikevoitto kasvoi Kiinteistötekniisissä palveluissa ja Teollisuuden palveluissa, kun Verkko-palvelut-liiketoimintaryhmän myynnistä vuonna 2007 saatu 14,4 milj. euron myyntivoitto jätetään huomioimatta. Suomen rakentamispalveluissa infra- ja toimitilarakentamisen liikevaihto ja liikevoitto kehittyivät hyvin, mutta koko toimialan liikevoitto laski edellisvuotisesta asuntomyynnin voimakkaan supistumisen myötä.

Kansainvälisten rakentamispalveluiden liikevoitto laski selvästi johtuen markkinatilanteen heikentymisestä sekä Venäjällä Gorelovon alueen hankkeisiin liittyvistä kertaluonteisista kustannuksista, joiden negatiivinen tulosvaikutus oli vuoden toisella ja kolmannella neljänneksellä yhteensä noin 20 milj. euroa. Liikevoitto laski Baltian maissa noin 36 milj. euroa vuoteen 2007 verrattuna. Venäjällä asuntomyynti jatkui tammi-syyskuun ajan hyvänä, mutta heikkeni nopeasti vuoden viimeisten kuukausien aikana.

Osakekohtainen tulos 1,05 euroa

Tulos ennen veroja laski 37 prosenttia edellisvuotisesta ja oli 193,1 milj. euroa (305,6 Me). Osakekohtainen tulos laski 41 prosenttia ja oli 1,05 euroa (1,77 e).

Rahoituskustannukset nousivat johtuen ruplan devalvoitumisesta, edellistä vuotta korkeammasta

korkotasosta sekä nettovelkojen kasvusta Venäjälle sijoitetun pääoman lisääntymisen seurauksena. Marras-joulukuussa toteutunut ruplan voimakas devalvoituminen nosti koko vuoden valuuttakurs-sitappiot yhteensä 25,0 milj. euroon (3,8 Me).

Tilaukanta 3,2 miljardia euroa

Konsernin tulouttamaton tilaukanta pieneni vuoden aikana 8 prosenttia ja oli kauden lopussa 3 233,7 milj. euroa (3 509,3 Me). Tilaukannasta 356 milj. euroa oli Venäjällä keskeytyissä asuntokohteissa. Tilaukannan katesisältö on normaali. Tilaukannan myymättömän asuntotuotannon kate riippuu asuntojen hintojen ja rakennuskustannusten kehityksestä. Tilaukanta kasvoi Kiinteistötekniiset palvelut -toimialalla Keski-Euroopasta hankittujen liiketoimintojen siirryttyä YIT:lle. Muilla toimialoilla tilaukanta laski. Kansainvälisissä rakentamispalveluissa tilaukannan arvo pieneni ruplan devalvoitumisesta johtuen viimeisen vuosineljänneksen aikana noin 170 milj. eurolla.

Kiinteistötekniisten palvelujen liikevaihdosta 53 prosenttia ja Teollisuuden palvelujen liikevaihdosta 48 prosenttia oli huolto- ja kunnossapitotoimintaa. Osa huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnasta on luonteeltaan sellaista, ettei se ole mukana tilaukannassa. Loppuosa näiden toimialojen tilaukannasta muodostuu lähinnä urakkamuotoisista hankkeista, jotka ovat kokonaisuudessaan myytyjä.

Suomen rakentamispalvelut ja Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialoilla tilaukanta

muodostuu urakkatuotannosta sekä myyntiris-killisistä omaperustaisista toimitila- ja asunto-hankkeista. Kansainvälisten rakentamispalveluiden tilaukanta on pääasiassa omaperustaisista asuntotuotantoa. Suomen rakentamispalveluissa tilaukanta on jakautunut tasaisesti urakkatuotannon ja myyntiris-killisten hankkeiden kesken.

Suurin tilaukanta on Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla, jossa projektit ovat pitkiä ja niiden arvo suuri. Venäjällä asuntohankkeiden rakennusaika on noin 2,5 vuotta ja Baltian maissa ja Suomessa noin vuoden.

Tilaukanta sisältää tulouttamattoman osuuden asiakkailta saaduista tilauksista sekä käynnissä olevista omaperustaisista hankkeista. IFRS-laskentaperiaatteiden mukaan omaperustaiset asuntohankkeet tuloutetaan periaatteella valmiusaste kerrottuna myyntiasteella. Oma-perustaiset toimitilahankkeet tuloutetaan periaatteella valmiusaste kerrottuna myyntiasteella. Urakat tuloutetaan hankkeiden valmiusasteen mukaisesti. Urakkamuotoiset hankkeet ovat kokonaisuudessaan myytyjä. Omaperustaiset toimitilojen kehityshankkeet myydään sijoittajille tavallisesti ennen hankkeen rakentamisen käynnistymistä tai rakentamisen alkuvaiheen aikana. Vuoden lopussa oli käynnissä yksi kiinteistökehityshanke, jonka lopullista sijoittajakauppaa ei ollut vielä toteutettu.

→ TULOSKEHITYS JA TALOUDELLINEN ASEMA

Konsernin rahoitusasemaa vahvistettiin

Kansainvälisen rahoitusmarkkinoiden kriisin vuoksi konsernin rahoitusasemaa vahvistettiin viimeisellä neljänneksellä kasvattamalla kassavarantoa 153,6 milj. eurolla. Vuoden lopussa kassavaranto oli 201,7 milj. euroa (60,2 Me). Varantoa vahvistettiin nostamalla TyEL-lainoja sekä pitkä- ja lyhytaikaisia pankkilainoja. Myös viimeisen neljänneksen hyvä operatiivinen kassavirta lisäsi kassavarantoa.

Huomattava osa YIT:n liiketoiminnasta sitoo vain vähän pääomaa. Pääomaa on sitoutunut erityisesti tonttikantaan ja sen kehittämiseen sekä käynnissä olevaan tuotantoon. Vuoden lopussa konsernin sijoitetusta pääomasta oli Venäjällä 33 prosenttia (33 %) eli 545,2 milj. euroa (460,0 Me).

Velkaantumisaste oli 79,8 prosenttia (62,9 %). Nettorahoitusvelat nousivat 644,5 milj. euroon (514,8 Me). Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli viimeisellä vuosineljänneksellä 61,3 milj. euroa (75,3 Me) ja tammi-joulukuussa -19,4 milj. euroa (71,2 Me).

Nettorahoituskulut nousivat 67,5 milj. euroon (32,2 Me) eli 1,7 prosenttia (0,9 %) liikevaihdosta. Marras-joulukuussa toteutunut ruplan voimakas devalvoituminen nosti nettorahoituskuluihin sisältyvät valuuttakurssitappiot yhteensä

25,0 milj. euroon (3,8 Me). Kiinteäkorkoisten lainojen osuus konsernin koko lainasalkusta oli 51 prosenttia (64 %). Suoraan pääoma- ja rahamarkkinoilta lainoista oli otettu 32 prosenttia (56 %). Lainasalkun maturiteettijakauma on tasapainoinen.

Rahoitusyhtiöille myytyjen rakennusaikaisen urakkasaatavien kokonaismäärä kauden lopussa oli 163,3 milj. euroa (257,7 Me). Niistä 95,5 milj. euroa (102,9 Me) sisältyy taseen korollisiin velkoihin ja loput ovat taseen ulkopuolisia eriä IAS 39 -säännösten mukaisesti. Myydyistä saatavista rahoitusyhtiöille maksetut 15,1 milj. euron (10,9 Me) korot sisältyvät kaikki rahoituskuluihin.

Valmiiden myymättömien asuntojen yhtiölainaosuudet 48,2 milj. euroa (33,9 Me) sisältyvät myös korollisiin velkoihin, mutta niiden korot 2,3 milj. euroa (1,8 Me) on yhtiövastikkeisiin sisältyvinä kirjattu projektikuluihin.

Taseen loppusumma katsauskauden lopussa oli 2 973,9 milj. euroa (2 461,3 Me).

Omavaraisuusaste oli 30,7 prosenttia (36,7 %).

Tunnusluvut	2008	2007	2006
Tuloslaskelman tiivistelmä			
Liikevaihto, milj. e	3 939,7	3 706,5	3 284,4
Liikevoitto, milj. e	260,6	337,8	258,8
prosenttia liikevaihdosta	6,6	9,1	7,9
Voitto ennen veroja, milj. e	193,1	305,6	238,2
Tilikauden voitto, milj. e	134,3	228,0	175,4
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille, milj. e	132,9	224,9	171,0
Vähemmistölle, milj. e	1,4	3,1	4,4
Muita tunnuslukuja			
Liiketoiminnan rahavirta, milj. e	42,5	84,1	-148,3
Oman pääoman tuotto, %	16,5	30,5	28,3
Sijoitetun pääoman tuotto, %	17,5	26,2	24,8
Omavaraisuusaste, %	30,7	36,7	34,5
Nettorahoitusvelka, milj. e	644,5	514,8	506,5
Velkaantumisaste, %	79,8	62,9	75,1
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, milj. e	85,2	51,6	50,4
prosenttia liikevaihdosta	2,2	1,4	1,5
Tutkimus- ja kehitysmenot, milj. e	19,0	22,0	21,0
prosenttia liikevaihdosta	0,5	0,6	0,6
Tulouttamaton tilauskanta 31.12., milj. e	3 233,7	3 509,3	2 802,3
Suomen ulkopuolinen toiminta, milj. e	2 072,9	1 999,2	1 490,0
Henkilöstö 31.12.	25 784	24 073	22 311
Henkilöstö keskimäärin vuoden aikana	25 057	23 394	21 846

	2008	2007	2006
Osakekohtaiset tunnusluvut			
Tulos/osake, e	1,05	1,77	1,36
Tulos/osake, laimennettu, e	1,05	1,77	1,35
Oma pääoma/osake, e	6,38	6,40	5,29
Osinko/osake, e	0,50 *)	0,80	0,65
Osinko/tulos, e	47,6 *)	45,2	47,8
Efektiiivinen osinkotuotto, e	10,9	5,3	3,1
Hinta/voitto-suhde (P/E-luku)	4,4	8,5	15,4
Osakkeen kurssikehitys			
Keskikurssi, e	10,89	22,15	19,24
Alin kurssi, e	3,70	14,79	15,20
Ylin kurssi, e	19,99	27,90	23,88
Kurssi 31.12., e	4,58	14,99	20,95
Osakekannan markkina-arvo 31.12., milj. e	576,2	1 907,0	2 656,0
Osakkeiden vaihdon kehitys			
Osakkeiden vaihto, 1 000 kpl	295 156	245 672	184 577
Vaihto % koko osakekannasta	232,2	193,6	147,2
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, 1 000 kpl	127 104	126 872	125 357
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu, 1 000 kpl	127 104	127 028	126 773
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä 31.12., 1 000 kpl	125 798	127 218	126 777

*) Hallituksen ehdotus

Tunnuslukujen laskentakaavat

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

KESKEISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA

Yhtiökokouksen päätökset

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 13.3.2008. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2007, myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle ja vahvisti osingoksi hallituksen ehdotuksen mukaisesti 0,80 euroa osakkeelta eli yhteensä 101,8 milj. euroa. Osingon maksupäiväksi päätettiin 2.4.2008. Yhtiökokous vahvisti hallituksen kokoonpanon sekä valitsi tilintarkastajaksi uudelleen KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n. YIT Oyj julkaisi yhtiökokouksen päätöksistä pörssitiedotteen 13.3.2008.

YIT Oyj piti ylimääräisen yhtiökokouksen 6.10.2008. Yhtiökokous päätti hallituksen valtuuttamisesta yhtiön omien osakkeiden hankintaan ja luovuttamiseen hallituksen ehdotusten mukaisesti. Hallitukselle myönnetty valtuutus koskee 10 prosenttia yhtiön osakkeista, eli enintään 12 722 342 yhtiön oman osakkeen hankkimista yhtiön vapaaseen omaan pääomaan kuuluvilla varoilla sekä näiden osakkeiden luovuttamista tarkemmin kuvatuin ehdoin. YIT Oyj julkaisi ylimääräisen yhtiökokouksen päätöksistä pörssitiedotteen 6.10.2008.

Investoinnit ja yrityskaupat

Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin tilikaudella olivat 85,2 milj. euroa (51,6 Me) eli 2,2 prosenttia (1,4 %) liikevaihdosta. Rakennuskalustoon investoitiin 14,2 milj. euroa (15,4 Me) ja tietotekniikkaan 5,5 milj. euroa (7,5 Me). Muut investoinnit sisältäen yrityskaupat olivat 65,5 milj. euroa (28,7 Me).

Kiinteistötökniset palvelut -toimialalla YIT osti MCE AG:n kiinteistötöknisiä palveluita tarjoavat liiketoiminnot Saksassa, Itävallassa, Puolassa, Tshekissä, Unkarissa ja Romaniassa. Näiden liiketoimintojen liikevaihto vuonna 2007 oli 355 milj.

euroa ja YIT:lle siirtynyt henkilöstömäärä noin 2 100. Yrityskaupan arvo oli 55 milj. euroa. Kaupan voimaantuminen edellytti kilpailuviranomaisten hyväksyntää. Se toteutui 1.8.2008, jonka jälkeen yhtiö yhdisteltiin YIT:n lukuihin.

Lisäksi Kiinteistötökniset palvelut -toimialalla vahvistettiin osaamista energiatehokkuusratkaisujen tarjoajana hankkimalla Suomessa rakennusautomaatioon erikoistunut Computec Oy sekä tehtiin pieniä yritys- ja liiketoimintahankintoja Suomessa, Norjassa, Ruotsissa ja Tanskassa.

Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla tehtiin yrityskauppa, jonka tavoitteena on asuntotuotannon käynnistäminen Tshekissä. YIT Rakennus Oy solmi 29.5.2008 sopimuksen yritysostosta, jolla hankittiin 85 % osuus tshekkiläisestä Euro Stavokonsult s.r.o:sta. Yhtiö yhdisteltiin YIT-konserniin 1.7.2008 alkaen.

YIT Kiinteistötöknikka Oy myi kiinteistöjohtamisen sijoittaja-, vuokrahallinto- ja taloushallintopalveluihin liittyvät liiketoiminnot. Liiketoimintakauppa tuli voimaan 1.7.2008.

Tutkimus- ja kehittämistoiminta

YIT-konsernissa henkilöstön ja toimintajärjestelmien kehittäminen on osa päivittäistä liiketoimintaa. Konsernin taloudellinen panostus tutkimus- ja kehitystoimintaan vuonna 2008 oli arviolta 19,0 milj. euroa, mikä vastaa 0,5 prosenttia liikevaihdosta. Vuonna 2007 panostus tutkimus- ja kehitystoimintaan oli 22,0 milj. euroa (0,6 prosenttia liikevaihdosta) ja vuonna 2006 21,0 milj. euroa (0,6 % liikevaihdosta).

Henkilöstö

Vuonna 2008 konsernin palveluksessa oli keskimäärin 25 057 (23 394) henkilöä. Henkilöstöstä 67 prosenttia (68 %) oli työntekijöitä ja

33 prosenttia (32 %) toimihenkilöitä. Miehä oli 89 prosenttia (90 %) ja naisia 11 prosenttia (10 %).

Henkilöstömäärä kasvoi Kiinteistötöknisissä palveluissa Keski-Euroopasta hankittujen liike-toimintojen siirryttyä YIT:lle. Henkilöstömäärä

väheni Suomen rakentamispalveluissa ja Baltian maissa.

Vuoden lopussa henkilöstömäärä oli 25 784 (24 073). YIT:n henkilöstöstä 39 prosenttia työskenteli Suomessa, 36 prosenttia muissa Pohjoismaissa, 12 prosenttia Venäjällä, 8 pro-

Henkilöstö toimialoitain				
	Osuus konsernin henkilöstöstä 12/2008	12/2008	12/2007	12/2006
Kiinteistötökniset palvelut ¹⁾	59 %	15 334	12 646	11 643
Suomen rakentamispalvelut	13 %	3 271	3 431	3 480
Kansainväliset rakentamispalvelut	13 %	3 277	2 988	2 213
Teollisuuden palvelut ²⁾	14 %	3 554	4 663	4 642
Konsernipalvelut	1 %	348	345	333
YIT-konserni yhteensä	100 %	25 784	24 073	22 311

Henkilöstö maittain				
	Osuus konsernin henkilöstöstä 12/2008	12/2008	12/2007	12/2006
Suomi ²⁾	39 %	10 180	11 586	11 355
Ruotsi	17 %	4 523	4 403	4 137
Norja	13 %	3 280	3 008	2 618
Venäjä	12 %	3 089	2 154	1 293
Saksa, Itävalta, Puola, Tshekki, Unkari, Romania ¹⁾	8 %	2 094	-	-
Tanska	6 %	1 448	1 267	1 286
Liettua, Viro, Latvia	5 %	1 170	1 655	1 622
YIT-konserni yhteensä	100 %	25 784	24 073	22 311

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

²⁾ Verkkopalvelut-liiketoimintaryhmän myynnin seurauksena noin 1 000 henkilöä siirtyi Suomessa pois YIT:n palveluksesta vuoden 2008 alussa Teollisuuden palvelut -toimialalla.

senttia Keski-Euroopassa ja 5 prosenttia Baltian maissa. Henkilöstöltään suurin toimiala oli Kiinteistötekniset palvelut, jossa työskenteli lähes 60 prosenttia YIT:n henkilöstöstä.

Yleisen markkinatilanteen heikkenemisen johdosta noin 1 200 henkilön työsuhteen päättymisestä sovittiin konsernissa vuoden 2008 aikana.

Konsernin henkilöstölle maksettavat palkat ja palkkiot olivat yhteensä 943,2 milj. euroa. Vuonna 2007 palkat ja palkkiot olivat 856,5 milj. euroa ja vuonna 2006 773,2 milj. euroa.

Työvaltaisena yhtiönä henkilöstön viihtyvyys ja sitoutuneisuus ovat YIT:lle keskeisiä. Vuositain tehdään koko konsernissa työtyytyväisyyttä mittaava henkilöstötutkimus. Vuonna 2008 tutkimuksen vastausprosentti oli 60 (60 %). Tutkimuksen tulokset parantuivat kaikilla osaluilla. Kokonaisarvosana oli 3,84 (3,74) asteikolla 1-5.

Ympäristöasiat

YIT:n toiminnassa merkittäviä ympäristönäkökohtia ovat materiaalien käyttö ja jätteiden käsittely. ISO14001-standardin mukaisesti sertifioitu liiketoiminta muodostaa 53 prosenttia konsernin liikevaihdosta. Tärkeimpiä asiakkaille tarjottavia ympäristöliiketoiminnan palveluja ovat ratkaisut energiatehokkuuden parantamiseksi.

Oikeudenkäynnit

Korkein oikeus antoi 10.3.2008 päätöksensä koskien erimielisyyksiä, jotka liittyivät SOK:n entisen pääkonttorirakennuksen, Kiinteistö Oy Vilhonkatu 7:n, vuonna 1999 valmistuneeseen saneeraukseen. Päätöksen positiivinen vaikutus YIT:n tulokseen ennen veroja oli 5,7 milj. euroa. Summa kirjattiin kokonaisuudessaan YIT:n tammi-maaliskuun 2008 tulokseen.

Neste Oilin Porvoon öljynjalostamolle kesällä 2007 valmistuneen tuotantolinja 4:n mekaanisten asennustöiden taloudellisessa loppuselityksessä syntynyt erimielisyys saatettiin välimiesoikeuden ratkaistavaksi huhtikuussa 2008. Syyskuussa Neste Oil täsmensi välimiesoikeuskäsittelyssä vaatimuksiaan YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy:tä kohtaan vaatimalla myös tuotannon menetysten korvaamista. Neste Oilin esittämä korvausvaade on yhteensä 107 milj. euroa. YIT kiistää Neste Oilin vaatimukset ja on esittänyt Neste Oilia kohtaan korvausvaatimuksia, joiden pääasiallisena perusteena ovat urakassa suoritetut muutos- ja lisätyöt sekä urakan pitkittymisestä johtuneet lisäkustannukset. YIT julkaisi asiasta pörssitiedotteet 1.4.2008 ja 1.9.2008.

Lisäksi konsernilla on muita pienempiä oikeudenkäyntejä, jotka liittyvät normaaliin liiketoimintaan ja joiden lopputulosta on vaikea ennustaa. Niillä ei kuitenkaan ole olennaista vaikutusta konsernin taloudelliseen asemaan.

KEHITYS TOIMIALOITTAIN

Kiinteistötekniiset palvelut

- Kiinteistötekniisten palveluiden liikevaihto kasvoi 20 prosenttia 1 975,0 milj. euroon (1 650,0 Me).
- Huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan osuus toimialan liikevaihdosta oli 53 prosenttia (63 %).
- Liikevoitto kasvoi 17 prosenttia 131,8 milj. euroon (112,2 Me).
- Liikevoittoprosentti oli 6,7 prosenttia (6,8 %).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 51,8 prosenttia (55,3 %). Konsernin sisäisten rahoituserien esittämistä toimialoilla on muutettu. Myös vertailuluvut on korjattu vastaavan periaatteen mukaisesti.
- Tilauskanta kasvoi 19 prosenttia ja oli vuoden lopussa 841,9 milj. euroa (707,7 Me).
- Toimialan palveluksessa oli vuoden lopussa 15 334 henkilöä (12 646).

Markkina-asemaa vahvistettiin

Kiinteistötekniiset palvelut -toimialalla YIT osti MCE AG:n kiinteistötekniisiä palveluita tarjoavat liiketoiminnot Saksassa, Itävallassa, Puo-

lassa, Tshekissä, Unkarissa ja Romaniassa. Näiden liiketoimintojen liikevaihto vuonna 2007 oli 355 milj. euroa ja YIT:lle siirtynyt henkilöstömäärä noin 2 100. Yrityskaupan arvo oli 55 milj. euroa. Kauppa toteutui 1.8.2008. Yrityskauppa toi YIT:lle jalansijan uusilla markkina-alueilla. Ostettujen toimintojen kannattavuutta on mahdollisuus parantaa suuntaamalla liiketoimintaa pitkäjänteisiin palvelusopimuksiin ja huolto- ja kunnossapitotöihin. Synergiaetuja saadaan toimintojen yhtenäistämistä, laajemmasta palvelutarjonnasta ja hankintatoimissa. Hankittujen liiketoimintojen integrointi toteutettiin onnistuneesti vuoden 2008 aikana. Keski-Euroopasta hankittujen liiketoimintojen liikevaihto oli elokuukuussa 182,6 milj. euroa. Vuoden lopussa näiden liiketoimintojen tilauskanta oli 265,6 milj. euroa ja henkilöstömäärä 2 094.

Lisäksi tehtiin pieniä yritys- ja liiketoimintahankintoja Suomessa, Norjassa, Ruotsissa ja Tanskassa. Osaamista vahvistettiin erityisesti putkistotoimituksissa sekä energiatehokkuusratkaisujen tarjoajana hankkimalla Suomessa rakennusautomaatioon erikoistunut yritys.

Suomessa myytiin kiinteistöjohtamisen sijoittaja-, vuokrahallinto- ja taloushallintopalveluihin liittyvät liiketoiminnot.

Kiinteistötekniisten järjestelmien kysyntä tasaantui

Alkuvuonna kiinteistötekniisten palveluiden markkinakehitys jatkui myönteisenä ja teknisten järjestelmien asennusten kysyntä oli hyvä. Kiinteistötekniisten palveluiden kysyntä tasaantui loppuvuonna Pohjoismaissa, Keski-Euroopassa ja Venäjällä ja vähentyi Baltian maissa.

Palvelusopimusten kysyntä pysyi hyvänä

Pohjoismaissa ja Venäjällä talotekniisten korjaus- ja kunnossapitotöiden sekä erilaisten palvelusopimusten kysyntä pysyi vakaana. Myös Keski-Euroopassa korjaus- ja kunnossapitotöiden kysyntä oli hyvä. Kiinteistöjohtamispalvelujen kysyntä jatkui hyvänä.

Energiapalvelujen kysyntä kasvoi

Kiinteistöjen ja niiden talotekniikan energiatehokkuuteen on kiinnitetty enenevästi huomiota sääntelyn lisääntymisen seurauksena. Olemassa olevan kiinteistökannan energiatehokkuuden parantaminen lisää korjaus- ja modernisointihankkeita sekä kiinteistöjen käyttöpöalvelujen tarvetta.

Pohjoismaissa solmittiin useita sopimuksia energiatehokkuutta parantavista taloteknisistä investoinneista, joiden kustannukset rahoitetaan syntyvillä energiansäästöillä. Energiankäytön hallinta sisältyy myös useisiin palvelusopimuksiin.

Suomen rakentamispalvelut

- Suomen rakentamispalveluiden liikevaihto pysyi edellisen vuoden tasolla ja oli 1 147,9 milj. euroa (1 158,2 Me).
- Kunnossapitoliiketoiminnan osuus liikevaihdosta oli 6 prosenttia (5 %).
- Liikevoitto laski 16 prosenttia ja oli 111,7 milj. euroa (133,5 Me).
- Liikevoittoprosentti oli 9,7 (11,5 %).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 28,0 prosenttia (35,3 %). Konsernin sisäisten rahoituserien esittämistä toimialoilla on muutettu. Myös vertailuluvut on korjattu vastaavan periaatteen mukaisesti.
- Tilauskanta laski 26 prosenttia ja oli 874,2 milj. euroa (1 183,8 Me).
- Suomessa tonttivarantoon sidottu pääoma oli vuoden lopussa 350,5 milj. euroa (344,3 Me)
- Toimialan palveluksessa oli vuoden lopussa 3 271 henkilöä (3 431).

Luvut vuodelta 2007 ovat vertailulukuja, jotka on laskettu toimialajaon muututtua 1.1.2008.

Suomen rakentamispalveluissa infra- ja toimitilarakentamisen liikevaihto ja liikevoitto kehittyivät hyvin, mutta koko toimialan liikevoitto pieneni edellisvuotisesta asuntomyyntin voimakkaan supistumisen myötä.

Korkein oikeus antoi 10.3.2008 päätöksensä koskien erimielisyyksiä, jotka liittyivät SOK:n entisen pääkonttorirakennuksen saneerauseseen. Päätöksen positiivinen vaikutus Suomen rakentamispalveluiden liikevoittoon 1-3/2008 oli 3,5 milj. euroa.

Kiinteistötekniiset palvelut -toimialan liikevaihto maittain, milj. euroa

	1-12/2008	1-12/2007	Muutos 1-12/2008	Osuus toimialan liikevaihdosta 1-12/2008
Ruotsi	632,6	606,4	4 %	32 %
Norja	490,1	440,4	11 %	25 %
Suomi	428,3	384,9	11 %	22 %
Tanska	169,9	165,6	3 %	9 %
Saksa, Itävalta, Puola, Tshekki, Unkari ja Romania ¹⁾	182,6	-	-	9 %
Liettua, Viro, Latvia ja Venäjä	71,4	52,7	35 %	3 %
Yhteensä	1 975,0	1 650,0	20 %	100 %

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

Toimitilakohteiden rakentamista jatkettiin

Toimisto-, kauppa- ja logistiikkatilojen rakentaminen oli vilkasta. Pääkaupunkiseudulla uusien toimitilatojen kysyntä pysyi hyvänä yritysten panostaessa toimitilojensa laatuun, toimivuuteen ja kustannustehokkuuteen.

Alkuvuonna YIT käynnisti omaperustaisena kiinteistökehityshankkeina Vantaalla Maalitori-toimistotalon, Mikkeliissä Graanantie 6:n liiketilan sekä Espoossa Koskelo Trade Park -logistiikka-keskuksen rakentamisen ja Turussa kauppa-keskuksen rakentamisen Piispanristille. Lisäksi sovittiin useista kilpailu-urakoina toteutettavista hankkeista; Helsingissä rakennetaan toimistotalo Lindström Investille ja Espoossa pääkonttori Tapiolalle. Loppuvuonna uusia kiinteistökehityshankkeita ei aloitettu, mutta niiden valmistelu jatkui.

Usean vuonna 2007 aloitetun toimitilakohteen myynti toteutettiin aikaisemmin sovitun mukaisesti. YIT myi kiinteistösijoittajille mm. Kauppa-keskus Entressen Espoossa, YIT:n pääkonttorin laajennuksen ja Duetto-toimitalon Helsingissä sekä Porttipuiston liikekeskuksen ja Avia Line-toimistotalot Vantaalla. Riihimäelle rakennetun Atomi-korttelin osalta loppusijoittajaksi vaihtui Tapiola.

Asuntomyynti pieneni edelliseen vuoteen verrattuna

Myytyjen asuntojen määrä pieneni viime vuoteen verrattuna. Alkuvuonna YIT:llä oli myynnissä poikkeuksellisen paljon arvokohteita, mikä piti myynnin arvon tasaisena. Loppuvuonna asuntomyynti väheni selvästi ja sen arvo laski asuntomyynnin painoutuessa pienempiin asuntoihin ja edullisempiin kohteisiin. YIT myi asuntoja sijoittajille suurempina kokonaisuuksina eri

puolilla Suomea ja valmistuneiden myymättömien asuntojen määrä onnistuttiin pitämään alhaisena. Sekä yksittäiset piensijoittajat että sijoittajaryhmät ostivat YIT Koteja loppuvuonna.

Loppuvuonna solmittiin kaksi merkittävää esisopimusta vuokra-asuntojen rakentamisesta; IceCapitalin kanssa koskien yli 700 ja VVO kanssa koskien yli 200 asuntoa. Vapaa-ajan asuntojen ja keskusten rakentaminen jatkui eri puolilla Suomea. Vuoden aikana sovittiin mm. Leville toteutettavasta vapaa-ajan kokonaisuudesta sekä Hämeenlinnassa Vanajanlinnan alueen kehittämisyyhteistyöstä.

Markkinatilanteen epävarmuuksien johdosta asuntoaloituksia vähennettiin. Asuntoja myytiin Suomessa 1 920 (2 733), aloitettiin 1 542 (2 424) ja valmistui 2 464 (3 011) kappaletta. Vuoden lopussa rakenteilla oli 1 887 (2 809) asuntoa, joista 760 (1 189) oli myymättömiä. Valmiita myymättömiä asuntoja oli 358 (280). Suomessa asuntojen rakennusaika on noin vuoden.

YIT teki päätöksen siirtyä matalaenergiataloihin Suomessa koko omaperustaisessa asuntotuotannossaan. Kaikki kuluttajille myytävät YIT Kodit, joiden suunnittelu aloitettiin vuonna 2008 tai tämän jälkeen, rakennetaan matalaenergiataloina.

Infrarakentamisessa oli hyvä kysyntä

Maa- ja vesirakentamisen kysyntä säilyi hyvänä. Tiehallinnon Uudenmaan tiepiirin kanssa tehtiin sopimus mittavasta, nelivuotisesta tienrakennusurakasta, jolla parannetaan Kehä I:n toimivuutta Espoon Leppävaarassa. Sopimuksen arvo liikenneohjauksiin liittyvine järjestelmineen on 88 milj. euroa.

Kuntakentällä tehtiin laatuaan ensimmäinen sopimus, jossa Inkoo ulkoisti koko teknisen

toimen tuotannon ja henkilöstön YIT:lle. Mikkelin kaupungin kanssa perustettiin yhteisyriety, joka tarjoaa Itä-Suomen alueella tekniseen infrastruktuuriin liittyviä palveluja. Teiden hoitajana YIT on Suomen suurin yksityinen toimija. YIT:n markkinaosuus valtion yleisten teiden kunnossapidosta on 20 prosenttia käsittäen yhteensä 14 Tiehallinnon tilaamaa hoitourakkaa.

Tonttivaranto

Suomessa tonttivarantoon sidottu pääoma oli vuoden lopussa 350,5 milj. euroa (344,3 Me). Tonttivaranto sisälsi 1 770 000 krs-m² (1 735 000 krs-m²) asuntotontteja ja 827 000 krs-m² (839 000 krs-m²) toimitilatontteja. Tontti-investointeja vähennettiin.

Tonttivaranto sisältää valmiiksi kaavoitetut tontit sekä arvion kaavakehitysvaiheessa olevien alueiden mahdollisesti toteutuvasta rakennusoikeudesta. Yhteistyössä maanomistajien kanssa tehtävien aluekehittämissopimusten tuomat rakennusoikeudet ovat YIT:n taseen ulkopuolella siihen asti, kun toteutuvan kaavan osat vuorolla tulevat rakennettaviksi tai YIT maksaa tonteista sopimusten mukaisesti.

Kansainväliset rakentamispalvelut

- Kansainvälisten rakentamispalveluiden liikevaihto pysyi edellisen vuoden tasolla ja oli 493,5 milj. euroa (486,1 Me).
- Venäjällä liikevaihto kasvoi 27 prosenttia ja Baltian maissa liikevaihto laski 38 prosenttia.
- Liikevoitto laski 87 prosenttia ja oli 9,0 milj. euroa (67,2 Me).
- Liikevoittoprosentti heikkeni ja oli 1,8 prosenttia (13,8 %).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 1,7 prosenttia (13,9 %). Konsernin sisäisten rahoituserien esittämistä toimialoilla on muutettu. Myös vertailuluvut on korjattu vastaavan periaatteen mukaisesti.
- Tilauskanta laski 6 prosenttia ja oli 1 369,3 milj. euroa (1 462,7 Me).
- Kansainvälisten rakentamispalvelujen tonttivarantoon sidottu pääoma oli vuoden lopussa 228,9 milj. euroa (233,2 Me).
- Toimialan palveluksessa oli vuoden lopussa 3 277 henkilöä (2 988).

Luvut vuodelta 2007 ovat vertailulukuja, jotka on laskettu toimialajaon muututtua 1.1.2008.

Kansainvälisten rakentamispalveluiden liikevoitto laski selvästi johtuen markkinatilanteen heikentymisestä sekä Venäjällä Gorelovon alueen hankkeisiin liittyvistä kertaluonteisista kustannuksista, joiden negatiivinen tulosvaikutus oli vuoden aikana yhteensä noin 20 milj. euroa. Toisella vuosineljänneksellä Kansainvälisten rakentamispalvelujen liikevoittoon kirjattiin kustannuksia Gorelovon alueen kiinteistökehityshankkeiden viivästyisestä. Kolmannella vuosineljänneksellä Gorelovon alueen kohteille kirjattiin lisäkustannuksia alueen infrastruktuurin toteuttamiskus-

→ KEHITYS TOIMIALOITTAIN

Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialan liikevaihto maittain, milj. euroa

	2008	2007	Muutos	Osuus toimialan liikevaihdosta 2008
Venäjä	368,2	290,8	27 %	75 %
Viro, Latvia, Liettua	118,7	192,2	-38 %	24 %
Muut maat	6,6	3,1	113 %	1 %
Yhteensä	493,5	486,1	2 %	100 %

tannusten noususta ja niiden kohdistamiseen tehdyistä tarkennuksista. Liikevoitto laski Baltian maissa noin 36 milj. euroa vuoteen 2007 verrattuna. Venäjällä asuntomyynti jatkui tammi-syyskuun ajan hyvänä, mutta heikkeni nopeasti vuoden viimeisten kuukausien aikana.

Tilaukskannan arvo pieneni Kansainvälisissä rakentamispalveluissa ruplan devalvoitumisesta johtuen viimeisen vuosineljänneksen aikana noin 170 milj. eurolla. Markkinatilanteen epävarmuuksien vuoksi Venäjällä tehtiin lokakuun alussa päätös keskeyttää joidenkin asuntokohteiden rakentaminen perustuvaiheessa. Näiden kohteiden myyntiä ei ollut vielä aloitettu. Kohteissa on 2 485 asuntoa ja niiden arvo tilaukskannassa oli vuoden lopussa noin 356 milj. euroa.

Yritysosto Tshekistä

YIT Rakennus Oy allekirjoitti 29.5.2008 sopimuksen yritysostosta, jonka tavoitteena on asuntotuotannon laajentaminen Tshekkiin. Kauppa astui voimaan 1.7.2008. YIT:n omistusosuus ostetusta YIT Stavo -yhtiöstä on alkuvaiheessa 85 prosenttia ja yhtiössä työskentelevien henkilöakkaiden omistusosuus 15 prosenttia.

Venäjällä asuntomyynti jatkui hyvänä suurimman osan vuotta

Venäjällä asuntomyynti jatkui tammi-syyskuun ajan hyvänä, mutta heikkeni nopeasti vuoden viimeisten kuukausien aikana. Globaalin rahoitusmarkkinakri-

sin heijastuminen Venäjän markkinoille ja yritysten lainaehdotusten kiristäminen saivat lokakuusta alkaen useita toimijoita vauhdittamaan asuntomyyntiään pysäyttäen pitkään jatkuneen asuntojen hintojen nousun. Joillakin alueilla nimellishinnat kääntyivät laskuun. Voimakas korkojen nousu, asuntolainojen ehtojen kiristyminen sekä arvion tulevasta hintakehityksestä heikensivät kuluttajien luottamusta ja saivat heidät pidättäytymään asuntojen ostosta. Pitkällä aikajänteellä asuntokysyntää Venäjällä tukevat kotitalouksien positiivinen tulokehitys sekä tarpeet parantaa asumisen laatua.

Venäjällä myytiin 2 793 (2 168), aloitettiin 3 622 (4 441) ja valmistui 2 600 (1 573) asuntoa. Vuoden lopussa rakenteilla oli 8 407 (9 870) asuntoa, joista 5 287 (7 179) oli myymättömiä. Valmiita myymättömiä asuntoja oli 247 (11).

Asuntomäärissä voi tapahtua muutoksia kohteiden rakentamisen käynnistymisen jälkeen asuntojen jakamisesta tai yhdistämisestä johtuen. Valmiiden myymättömien asuntojen määritelmää on tarkennettu vuoden vaihteessa. Muutos lisäsi valmiiden myymättömien asuntojen lukumäärää 136 asunnolla. Markkinatilanteen epävarmuuksien vuoksi Venäjällä on keskeytetty rakentaminen perustuvaiheessa niissä asuntokohteissa, joissa myyntiä ei ole vielä aloitettu. Kohteissa on 2 485 asuntoa. Nämä asunnot eivät sisälly rakenteilla oleviin asuntoihin.

YIT:llä on käynnissä omaperustaista asuntorakentamista Pietarissa, yhdessätoista Moskovan

ympäristön kaupungissa, Moskovassa, Jaroslavlissa, Jekaterinburgissa, Donin Rostovissa ja Kazanissa.

Gorelovon kohteille käyttöönottolupa

Pietarissa jatkettiin vuoden 2007 alkupuolella YIT:n tonteille käynnistettyjen kiinteistökehityshankkeiden rakentamista.

YIT:n uusi toimistotalo Pietarissa valmistui ja otettiin käyttöön vuoden aikana. Lopullinen kauppasopimus kohteesta allekirjoitettiin Evlin rahastojen kanssa joulukuussa.

Syyskuussa YIT sai Leningradin alueen paikallisviranomaisilta käyttöönottoluvan Gorilogistiikkakeskukselle sekä Atrian logistiikkakeskukselle. Gorelovon alueelle valmistuneen elintarviketehtaan käyttöönotto edellyttää lopullisten vesi- ja viemärijärjestelyjen rakennusteknistä ratkaisua ja toteutusta.

Uusien kiinteistökehityshankkeiden rakentamista ei käynnistetty vuoden 2008 aikana. Pietarissa tonttien kehittäminen jatkui. Liike- ja toimitilarakentamisen käynnistämiseksi Moskovan alueella perustettiin ZAO YIT Properties -niminen yhtiö.

Baltian maissa asuntoja myytiin aktiivisesti

Baltian maissa markkinatilanne heikkeni merkittävästi. Markkinatilanne oli heikko sekä Virossa, Latviassa että Liettuaissa. Asuntokysyntä pysyi alhaisena ja rakennusyhtiöiden toiminta suuntautui kilpailu-urakoihin. Kokonaisuutena rakennusmäärät laskivat selvästi. Joitakin julkisia investointeja siirrettiin ja keskeytettiin heikentyneestä taloustilanteesta johtuen.

YIT toimi aktiivisesti asuntomyynnissä ja onnistui pienentämään myymättömien asuntojen määrää viimevuotisesta. Uusien asuntojen rakentamista ei aloitettu. Vuonna 2008 Virossa, Latviassa

ja Liettuaissa myytiin 733 (372), aloitettiin 0 (541) ja valmistui 736 (1 090) asuntoa. Vuoden lopussa rakenteilla oli 592 (1 328) asuntoa, joista 115 (929) oli myymättömiä. Valmiita myymättömiä asuntoja oli 181 (100). Valmiiden myymättömien asuntojen määritelmää on tarkennettu vuoden vaihteessa. Muutos lisäsi valmiiden myymättömien asuntojen lukumäärää 84 asunnolla. Baltian maissa asuntojen rakennusaika on noin vuoden.

Tonttivaranto

Venäjällä tonttivarantoon sidottu pääoma oli vuoden lopussa 145,7 milj. euroa (162,9 Me). Tonttivaranto sisälsi 2 256 000 krs-m² (1 915 000 krs-m²) asuntotontteja ja 565 000 krs-m² (521 000 krs-m²) toimitilatontteja. Tonttihankintoja vähennettiin, mutta olemassa olevien tonttien kehittämistä jatkettiin. YIT allekirjoitti joitakin esisopimuksia tonttihankinnoista, jotka maksetaan osissa hankkeiden toteutuessa.

Baltian maissa tonttivarantoon sidottu pääoma oli vuoden lopussa 83,2 milj. euroa (70,3 Me). Vuoden 2007 tonttivarantoon sidottuun pääomaan on lisätty tonttien kehittämiskustannukset. Tonttivaranto sisälsi 398 000 krs-m² (420 000 krs-m²) asuntotontteja ja 62 000 krs-m² (23 000 krs-m²) toimitilatontteja. Baltian maissa hankittiin muutamia tontteja aikaisemmin tehtyjen sopimusten perusteella ja tonttien kehittämistä jatkettiin.

Tonttivaranto sisältää valmiiksi kaavoitetut tontit sekä arvion kaavakehitysvaiheessa olevien alueiden mahdollisesti toteutuvasta rakennusoikeudesta. Yhteistyössä maanomistajien kanssa tehtävien aluekehittämissopimusten tuomat rakennusoikeudet ovat YIT:n taseen ulkopuolella siihen asti, kun toteutuvan kaavan osat vuorollaan tulevat rakennettaviksi tai YIT maksaa tonteista sopimusten mukaisesti.

Teollisuuden palvelut

- Teollisuuden palveluiden liikevaihto oli 429,7 milj. euroa (489,8 Me).
- Huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnan osuus oli 48 prosenttia liikevaihdosta (58 %).
- Liikevaihdosta 88 prosenttia tuli Suomesta, 2 prosenttia Venäjältä ja 10 prosenttia Englannista, Ruotsista sekä muista vientikohteista.
- Liikevoitto oli 30,2 milj. euroa (41,2 Me).
- Liikevoittoprosentti oli 7,0 prosenttia (8,4 %).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 74,6 prosenttia (102,1 %). Konsernin sisäisten rahoituserien esittämistä toimialoilla on muutettu. Myös vertailuluvut on korjattu vastaavan periaatteen mukaisesti.
- Tilauskanta oli vuoden lopussa 208,3 milj. euroa (219,2 Me).
- Toimialan palveluksessa oli vuoden lopussa 3 554 henkilöä (4 663).

Vuoden 2007 luvut, lukuun ottamatta tilauskanta, sisältävät 31.12.2007 myydyin Verkkopalveluliiketoimintaryhmän luvut. Verkkopalveluiden liikevaihto 1-12/2007 oli 77 milj. euroa. Liikevoittoon 1-12/2007 sisältyy +14,4 milj. euroa johtuen Verkkopalveluliiketoimintaryhmän myynnistä sekä -1,0 milj. euroa Verkkopalveluliiketoimintaryhmän sopeuttamiskustannuksia. Noin 1 000 henkilöä siirtyi pois YIT:n palveluksesta Verkkopalveluiden myynnin seurauksena.

Teollisuuden kunnossapitopalveluilla tasainen kysyntä

Kunnossapitopalvelujen kysyntä jatkui tasaisena. Kunnossapitosopimuksia jatkettiin ja tehtiin Borealiksen, UPM:n Seikun sahan ja Altian Rajamäen tehtaan kanssa sekä Fortumin Loviisan ydinvoimalaitoksen vuosihuoltotöistä.

Huoltoseisokkeihin liittyviä kunnossapitotöitä toteutettiin kaikissa Suomen ydinvoimaloissa ja Botnian kaikilla Suomen sellutehtailla sekä useissa muissa teollisuuslaitoksissa. YIT:n ja Botnian yhteisyritys Botnia Mill Service vastaa Botnian kaikkien tuotantolaitosten kunnossapidosta Suomessa.

Investointikysyntä vaihteli teollisuuden aloittain

Suomessa teollisuuden investointiprojektien kysyntä vähentyi metsäteollisuudessa alan talousvaikeuksien seurauksena. Energia-, teräs- ja kaivosteollisuudessa investointien kysyntä pysyi hyvänä alkuvuonna, mutta kääntyi heikommaksi loppuvuodesta. Toimituksista sovittiin Rautaruukin ja Outokumpu Steelin kanssa sekä Talvivaaran kaivoshankkeeseen. Teollisuuden kiinnostus energiatehokkuuteen lisääntyi. Uusia kokonaisvaltaisia energiansäästöhankeita tehtiin mm. Kemira Pigmentsin ja Ovako Wiren kanssa.

Vientitoimituksista sovittiin Ruotsiin, Iso-Britanniaan, Portugaliin ja Ukrainaan. Myös suomalaisten metsäteollisuuden yritysten vientikohteisiin solmittiin sopimuksia uusista toimituksista.

Venäjällä toimitettiin mm. SaratovStroiSteklon lasitehtaaseen kone- ja laiteasennukset.

YIT Oyj:n ja YIT-konsernin hallinnoinnissa noudetaan Suomen lainsäädäntöä, erityisesti osakeyhtiölakia, arvopaperimarkkinalakia ja kirjanpitolakia sekä NASDAQ OMX Helsinki Oy:n sääntöjä sekä yhtiön yhtiöjärjestystä. YIT noudattaa hallinnoinnissa myös suomalaisia listayhtiöitä koskevia Corporate Governance-suosituksia. Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaisema Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodi löytyy NASDAQ OMX Helsingin internet-sivuilta osoitteesta <http://www.nasdaqomxnordic.com/>.

YIT Oyj:n hallinnossa poiketaan Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin suosituksesta 22 (Valiokunnan jäsenten valinta) ja suosituksesta 26 (Tarkastusvaliokunnan jäsenten riippumattomuus). Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnassa on hallituksen ulkopuolisena jäsenenä Henrik Ehrnrooth. Hän edustaa yhtiön suurinta omistajatahoa ja hänellä on pitkäaikainen ja monipuolinen kokemus eri teollisuudenalojen pörssiyritysten johtamisesta ja toiminnasta. Yhtiön entinen konsernijohtaja Reino Hanhinen on tarkastusvaliokunnan jäsen, koska hänellä on perusteellinen tuntemus yhtiön laajasta ja monipuolisesta liiketoiminnasta sekä johtamis-, seuranta- ja valvontajärjestelmistä.

YIT-konsernin hallinnointi- ja ohjausjärjestelmät on kerrottu ajankohtaisilla tiedoilla täydennettynä yhtiön vuosikertomuksessa ja internet-sivuilla.

Liiketoiminnan organisointi ja muutokset konsernirakenteessa

YIT-konsernin liiketoiminta on jaettu päätoimialoihin, jotka vuonna 2008 olivat Kiinteistötekniiset palvelut, Suomen rakentamispalvelut, Kansainväliset rakentamispalvelut ja Teollisuuden palvelut.

Vuoden 2008 alusta lukien YIT-konsernin toimialajako muuttui siten, että Rakentamispalvelut jaettiin kahdeksi toimialaksi: Suomen rakentamispalvelut sekä Kansainväliset rakentamispalvelut, johon kuuluvat Venäjän, Baltian maiden ja Keskeisen Itä-Euroopan liiketoiminnat.

Teollisuus- ja verkkopalvelut -toimialan nimeksi muutettiin 1.1.2008 alkaen Teollisuuden palvelut Verkkopalveluliiketoimintaryhmän myynnin seurauksena.

Vuoden 2009 alussa Kiinteistötekniiset palvelut ja Teollisuuden palvelut yhdistyivät uudeksi toimialaksi, jonka nimi on Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut.

Hallitus

YIT Oyj:n 13.3.2008 pidetty varsinainen yhtiökokous valitsi hallitukseen seuraavat henkilöt.

- puheenjohtaja: Reino Hanhinen, diplomi-insinööri, tekniikan tohtori h.c., vuorineuvos
- varapuheenjohtaja: Eino Halonen, ekonomi, rahoitusneuvos

jäsenet:

- Kim Gran, diplomiekonomi, Nokian Renkaat Oyj:n toimitusjohtaja
- Antti Herlin, kauppatieteiden tohtori h.c., taiteen tohtori h.c., KONE Oyj:n hallituksen puheenjohtaja
- Teuvo Salminen, kauppatieteiden maisteri, Pöyry Oyj:n toimitusjohtajan sijainen

Kaikki hallituksen jäsenet olivat riippumattomia YIT:n merkittävistä osakkeenomistajista. Reino Hanhista lukuun ottamatta hallituksen jäsenet olivat riippumattomia YIT:stä.

YIT Oyj:n hallituksen järjestäytymiskokous pidettiin 13.3.2008. Hallitus valitsi keskuudessaan tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi

→ JOHTO JA HALLINTO

Eino Halosen ja jäseniksi Teuvo Salmisen ja Reino Hanhisen.

YIT Oyj:n hallitus päätti kokouksessaan 28.10.2008 muodostaa hallitukseen nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan. Hallitus valitsi keskuudestaan nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi Reino Hanhisen ja jäseniksi Eino Halosen ja Antti Herlinin. Hallitus täydensi valiokuntaa 19.11.2008 nimeämällä siihen Henrik Ehrnroothin hallituksen ulkopuolelta.

Vuonna 2008 hallituksen kokouksia oli 14 kappaletta, tarkastusvaliokunnan kokouksia oli 6 kappaletta ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan kokouksia oli 2 kappaletta. Jäsenten osallistumisprosentti hallituksen kokouksiin oli 91, tarkastusvaliokunnan kokouksiin 100 ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan kokouksiin 75.

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

Konsernin johtoryhmä ja muutokset konsernijohdossa

Hallitus valitsee yhtiön toimitusjohtajan. YIT Oyj:n toimitusjohtaja on OTK Juhani Pitkäkoski (s. 1958) ja toimitusjohtajan sijainen DI, KTK Kari Kauniskangas (s. 1974). Kumpikin nimitettiin tehtävänsä 20.11.2008. Tätä ennen vuonna 2008 YIT Oyj:n toimitusjohtaja oli Hannu Leinonen ja toimitusjohtajan sijainen Sakari Toikkanen. Hannu Leinonen siirtyi pois yhtiön palveluksesta. Edellinen toimitusjohtajan sijainen Sakari Toikkanen siirtyi liiketoiminnan kehitysjohtajaksi.

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

Vuonna 2008 YIT-konsernin johtoryhmän muodostivat:

- toimitusjohtaja (puheenjohtaja)
- toimitusjohtajan sijainen (varapuheenjohtaja)
- päätoimialojen emoyhtiöiden toimitusjohtajat
- konsernin talousjohtaja
- konsernin liiketoiminnan kehitysjohtaja
- konsernin henkilöstöjohtaja

Laajennettuun johtoryhmään kuuluivat lisäksi:

- konsernin viestintä- ja kehitysjohtaja sekä
- konsernin sijoittajasuhdejohtaja.

Sihteerinä toimi konsernin hallintojohtaja.

Vuoden 2008 alussa muodostetun Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialan johtajaksi nimitettiin DI, KTK Kari Kauniskangas. Suomen rakentamispalvelut -toimialan johtajaksi nimitettiin DI Ilpo Jalasjoki. DI, EMBA Tero Kiviniemi nimitettiin 25.9.2008 Suomen rakentamispalvelut -toimialan johtajaksi ja konsernin johtoryhmän jäseneksi 1.1.2009 alkaen edellisen toimialajohtajan Ilpo Jalasjoen siirtyessä keväällä 2009 osa-aikaeläkkeelle.

KTM Christel Berghäll nimitettiin 11.8.2008 YIT-konsernin henkilöstöjohtajaksi 3.11.2008 alkaen. VTM Veikko Myllyperkiö nimitettiin 3.12.2008 konsernin viestintäjohtajaksi.

Joulukuussa 2008 konsernin johtoryhmän kokoonpanoa päätettiin muuttaa siten, että siihen kuuluvat vuoden 2009 alusta lukien:

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

Sihteerinä johtoryhmässä toimii konsernin hallintojohtaja.

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

Tilintarkastaja

Varsinainen yhtiökokous valitsi 13.3.2008 uudelleen tilintarkastajaksi KHT-yhteisö Price-waterhouseCoopers Oy:n (PwC). Päävastuulliseksi tilintarkastajaksi nimettiin Heikki Lassila KHT.

Johdon osake- ja optio-omistus

YIT Oyj:n hallituksen jäsenet sekä toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen omistivat 31.12.2008 yhteensä 837 950 (31.12.2007: 593 712) YIT:n osaketta, mikä vastasi 0,7 (0,5) prosenttia yhtiön osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä.

YIT Oyj:n toimitusjohtajalla ja toimitusjohtajan sijaisella oli 31.12.2008 yhteensä 12 240 kappaletta vuoden 2006 M-optioita. Yhtiön hallituksen jäsenet eivät kuulu optio-ohjelmien piiriin. Jos nämä optiot käytetään täysimääräisesti, YIT Oyj:n osakkeiden lukumäärä kasvaa merkintöjen perusteella 12 240 kappaleella ja osakepääoma nousee 241 495,20 eurolla, mikä olisi 31.12.2008 ollut 0,01 prosenttia yhtiön äänimäärästä ja 0,16 prosenttia osakepääomasta.

Hallituksen, toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän osake- ja optio-omistus 31.12.2008

	Osakkeet	%-osake-kannasta	M-optiot
Hallitus	810 950	0,64 %	-
Toimitusjohtaja	26 000	0,02 %	6 120
Toimitusjohtajan sijainen	1 000	-	6 120
Konsernin johtoryhmä ilman toimitusjohtajaa ja toimitusjohtajan sijaista	19 852	0,02 %	24 480

Osake- ja optiomäärät sisältävät henkilöiden omat sekä heidän lähipiirinsä ja määräysvalta-yhteisönsä omistukset. Omistustiedoista on kerrottu tarkemmin vuoden 2008 tilinpäätöksen liitetiedoissa. Ajantasaiset tiedot löytyvät YIT:n internet-sivuilla.

OSAKKEET

Lähipiirilainat

Toimitusjohtajalla, hänen sijaisellaan tai hallituksen jäsenillä ei ollut 31.12.2008 rahalainaa yhtiöltä tai sen tytäryhtiöiltä.

Eläkeiät ja irtisanomiskorvaukset

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen eläkeikä on 62 vuotta. Yhdellä konsernin johtoryhmän jäsenistä sopimuksen mukainen vanhuuseläkeikä oli 60 vuotta ja kolmella 62 vuotta. Muilta osin johtoryhmän jäsenten eläkeikä on lakisääteinen.

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

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

Osakepääoma ja osakkeiden määrä

YIT Oyj:n osakepääoma oli vuoden alussa 149 104 766,72 euroa ja osakkeiden lukumäärä 127 217 872 kappaletta.

Vuoden 2006 K, L ja M-optio-oikeuksien perusteella merkittiin 5 550 osaketta. Osakemarkintöjen seurauksena osakepääomaa korotettiin 111 981,50 eurolla 29.4.2008.

Vuoden lopussa osakepääoma oli 149 216 748,22 euroa ja osakkeiden lukumäärä 127 223 422.

Kaupankäynti osakkeella

YIT:n osakkeen päätöskurssi vuoden 2008 viimeisenä kaupankäyntipäivänä oli 4,58 euroa (2007: 14,99 e). Osakekurssi laski vuoden aikana 69 prosenttia.

Osakkeen ylin noteeraus vuoden 2008 aikana oli 19,99 euroa (27,90 e) ja alin 3,70 euroa (14,79 e). Keskikurssi oli 10,89 euroa (22,15 e). Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa oli 576,2 milj. euroa (1 907,0 Me). Osakekannan markkina-arvo vuoden 2008 lopussa on laskettu ilman yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

Osakkeita vaihdettiin vuoden 2008 aikana 295 155 593 (245 671 719) kappaletta. Vaihdon arvo oli 3 221,4 milj. euroa (5 448,3 Me). Osakkeiden keskimääräinen päivävaihto oli 1 166 623 (982 687) osaketta.

Omat osakkeet ja hallituksen valtuudet

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

YIT Oyj:llä ei ollut vuoden 2008 alussa yhtiön omia osakkeita.

YIT Oyj piti ylimääräisen yhtiökokouksen 6.10.2008, jossa yhtiökokous päätti hallituksen valtuuttamisesta yhtiön omien osakkeiden hankintaan 18 kuukauden sisällä valtuutuksen myöntämisestä ja luovuttamiseen viiden vuoden sisällä valtuutuksen myöntämisestä. Hallitukselle myönnetty valtuutus koskee 10 prosenttia yhtiön osakkeista eli enintään 12 722 342 yhtiön oman osakkeen hankkimista yhtiön vapaaseen omaan pääomaan kuuluvilla varoilla sekä näiden osakkeiden luovuttamista tarkemmin kuvatuin ehdoin.

Vuoden aikana YIT hankki 1 425 000 kappaletta yhtiön omia osakkeita ylimääräinen yhtiökokouksen 6.10.2008 myöntämän valtuutuksen mukaisesti. Osakkeita hankittiin vuoden 2008 aikana neljässä erässä: 28.11. (470 000 kpl

4,67 euron keskihintaan), 1.12. (430 000 kpl 4,68 euron keskihintaan), 2.12. (450 000 kpl 4,57 euron keskihintaan), 3.12. (75 000 kpl 4,54 euron keskihintaan).

Vuoden päättyessä YIT Oyj:llä oli hallussaan 1 425 000 kappaletta yhtiön omia osakkeita. Tytäryhtiöt eivät omistaneet emoyhtiön osakkeita vuoden aikana.

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

OPTIO-OHJELMAT

Optio-oikeuksien liikkeeseen laskusta ja ehdoista päättää yhtiökokous. YIT:n optioehtojen perusteella hallitus päättää vuosittain optioiden jakamisesta. Vuonna 2008 YIT Oyj:n osakkeita voitiin merkitä 1.4.-30.11.2008 välisenä aikana vuonna 2006 liikkeelle laskettujen K, L ja M optio-oikeuksien perusteella.

Merkintäaikojen alkaessa K optioita oli YIT:n johto- ja avainhenkilöillä yhteensä 241 800 kappaletta, L optioita yhteensä 593 460 kappaletta ja M optioita yhteensä 734 240 kappaletta. K optioilla merkittiin 30.11.2008 mennessä yhteensä 5 200 osaketta, L optioilla yhteensä 3 460 osaketta ja M optioilla yhteensä 2 450 osaketta. Jäljellä olevilla M optioilla voidaan merkitä vielä enintään 731 970 osaketta. K ja L optioiden perusteella osakkeiden merkintäaika päättyi 30.11.2008.

Vuoden aikana käytiin kauppaa 81 662 kappaleella K optio-oikeuksia keskihintaan 0,96 euroa/kappale, 150 180 kappaleella L optio-oikeuksia keskihintaan 0,96 euroa/kappale ja 67 240 kappaleella M optio-oikeuksia keskihintaan 2,15 euroa/kappale.

Vuoden 2006 optio-ohjelma

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

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

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

Osakkeita voidaan merkitä vuosittain 1.4. - 30.11. välisenä aikana. Osakkeita voitiin merkitä K optioiden perusteella vuosina 2007 - 2008 ja L optioiden perusteella vuosina 2007 - 2008. M optioiden perusteella osakkeita voidaan merkitä vuosina 2008 - 2009 ja N optioiden perusteella vuosina 2009 - 2010.

Optioehdot ovat luettavissa kokonaisuudessaan yhtiön internet-sivuilla.

OSAKKEENOMISTAJAT

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä kasvoi vuoden 2008 aikana 15 265:sta 25 515:een eli 67 prosenttia. Yksityissijoittajien määrä kasvoi yli 9 500:lla. Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli vuoden alussa yhteensä 52,9 prosenttia (45,9 %) ja sen päättyessä 36,5 prosenttia (52,9 %) osakkeista.

Liputusilmoitukset

Vuoden 2008 aikana tehtiin viisi ns. liputusilmoitusta omistussosuuden muuttumisesta Arvopa-perimarkkinalain 2 luvun 9 §:n mukaisesti:

- 19.5.2008 Julius Baer Holding Ltd ilmoitti, että siihen kuuluvien yhtiöiden osuus on noussut 5,06 prosenttiin YIT Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä 7.5.2008 tehdyn osakekaupan johdosta.
- 15.7.2008 Julius Baer Holding Ltd ilmoitti, että siihen kuuluvien yhtiöiden osuus on laskenut 4,99 prosenttiin YIT Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä 10.7.2008 tehdyn osakekaupan johdosta.
- 3.10.2008 Corbis S.A ja Fennogens Investments S.A ilmoittivat, että niiden yhteenlaskettu omistussosuus on noussut 5,70 prosenttiin YIT Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä 2.10.2008 tehdyn osakekaupan johdosta.

- 7.11.2008 Fennogens Investments S.A ilmoitti, että sen omistussosuus on noussut 5,85 prosenttiin YIT Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä 6.11.2008 tehdyn osakekaupan johdosta.
- 25.11.2008 Structor S.A ilmoitti, että sen omistussosuus on noussut 10,02 prosenttiin YIT Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä 24.11.2008 tehdyn osakekaupan johdosta. Samassa ilmoituksessa todettiin, että Fennogens Investments S.A:n ja Corbis S.A:n omistamat YIT Oyj:n osakkeet on siirretty Structor S.A:han, joten näillä yhtiöillä ei enää ole omistusta YIT:stä.

Osakkeenomistajat 31.12.2008		
	Osakkeita, kpl	%-osuus osakkeista ja äänistä
Structor S.A.	12 750 000	10,02
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi	7 071 180	5,56
Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö	5 507 004	4,33
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma	3 549 804	2,79
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	2 929 530	2,30
Kuntien Eläkevakuutus	2 483 080	1,95
Svenska Litteratursällskapet i Finland	1 865 000	1,47
Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Etera	1 804 400	1,42
Valtion eläkerahasto	1 700 000	1,34
YIT Oyj	1 425 000	1,12
Odin Norden C/O Odin Forvaltning As	1 424 966	1,12
Brotherus Ilkka	1 424 740	1,12
Tapiola-ryhmä yhteensä	1 025 477	0,81
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Tapiola	616 517	
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Tapiola	287 000	
Yritysten Henkivakuutus Oy Tapiola	121 960	
Mariatorp Oy	1 000 000	0,79
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola	886 600	0,70
Hallintarekisteröidyt osakkeet	30 814 918	24,22
Muut osakkeenomistajat yhteensä	49 561 723	39,74
Yhteensä	127 223 422	100,00

Omistuksen jakautuminen ryhmittäin 31.12.2008				
	Omistajia, kpl	Osuus, %	Osakkeita, kpl	Osuus, %
Yritykset	1 799	7,05	12 934 587	10,17
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	100	0,39	20 835 342	16,38
Julkisyhteisöt	49	0,19	14 983 805	11,78
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	404	1,58	7 432 681	5,84
Kotitaloudet	23 032	90,27	24 577 496	19,32
Ulkomaiset omistajat	131	0,51	46 459 511	36,52
– josta hallintarekisteröidyt	3	0,01	36 446 113	28,65
Yhteensä	25 515	100,00	127 223 422	100,00

Omistuksen jakautuminen omistusmäärän mukaan 31.12.2008				
	Omistajia, kpl	Osuus, %	Osakkeita, kpl	Osuus, %
1–100	5 332	20,90	372 401	0,29
101–1 000	14 744	57,79	6 550 566	5,15
1 001–10 000	4 873	19,10	14 064 006	11,05
10 001–100 000	490	1,92	13 625 106	10,71
100 001–1 000 000	61	0,24	19 525 319	15,35
1 000 001–10 000 000	12	0,05	36 639 911	28,80
10 000 001–	3	0,01	36 446 113	28,65
Yhteensä	25 515	100,00	127 223 422	100,00

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

ARVIO TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Markkinatilanne

Maailmantalous on taantumassa. Tammikuun puolivälissä julkaistut OECD:n ennakoivat talousindikaattorit osoittavat tälle vuodelle syvää laskusuhdannetta maailman kaikilla merkittävillä talousalueilla. OECD ennakoii euroalueen talouden supistuvan edelleen tämän vuoden alkupuoliskolla ja talouskasvun pysyvän pitkän ajan keskiarvoa hitaampana vuoden 2010 puoliväliin. Euroopan komissio ennakoii tammikuun lopussa euroalueen talouden supistuvan tänä vuonna 1,8 prosenttia ja kasvavan 0,5 prosenttia vuonna 2010.

Euroconstructin joulukuun ennusteen mukaan uusien asuntojen ja toimitilojen rakentaminen vähenee kaikissa Pohjoismaissa sekä tänä että ensi vuonna. Huolto- ja kunnossapitotyöt, talojen korjaustoiminta sekä energiansäästöinvestoinnit kehittyvät tasaisesti. Julkiset investoinnit lisääntyvät. Maa- ja vesirakentamisen suhdannetilanne säilyy vakaana. Kokonaisuutena rakentaminen vähenee tänä vuonna Pohjoismaissa ja tasaantuu tai kääntyy maltilliseen kasvuun Suomea lukuun ottamatta vuonna 2010.

Venäjän talousministeriö ennakoii tämän vuoden BKT:n supistuvan 0,3 prosenttia. Ennuste perustuu Urals-öljyn 41 dollarin barrelihintaan ja hallituksen valmisteleminen elvytystoimien toteuttamiseen. Baltian maiden taloudet heikkenivät selvästi viime vuoden aikana. Nordea ennustaa BKT:n supistuvan tänä vuonna Virossa 4,5, Latviassa 6,0 ja Liettuaassa 3,0 prosenttia. Ensi vuonna kaikkien Baltian maiden talouksien laskuvauhdin ennustetaan hidastuvan.

Saksan talous supistuu tänä vuonna IFO:n joulukuun ennusteen mukaa yli 2 prosenttia ja lasku jatkuu lievänä vielä 2010. Itävallan taloustutkimusinstituutti WIFO ennakoii BKT:n vähenvän tänä vuonna 0,5 prosenttia ja kääntyvän

ensi vuonna 0,9 prosentin kasvuun. Keskeisen Itä-Euroopan maiden kasvunäkymät ovat heikentyneet kansainvälisen rahoituksen kiristymisen, vaihtotaseiden vajeiden ja eurooppalaisten vientimaiden matalasuhdanteen takia.

Lyhyen ja pitkän aikavälin tavoitteet

Syyskuun 2008 lopulla YIT-konsernin strategista painopistettä siirrettiin kassavirran vahvistamiseen, kustannusrakenteen muokkaamiseen sekä rahoitusaseman varmistamiseen suhdannetilanteen ja globaalien rahoitusmarkkinakriisin heijastuttua YIT:n toimintamaihin. Konsernissa toteutettiin useita nopeasti vaikuttavia toimenpiteitä rahoitusmarkkinakriisin heijastuttua YIT:n toimintamaihin. Maksuvalmiutta lisättiin vuoden viimeisellä neljänneksellä nostamalla TyEL-lainoja sekä pitkä- ja lyhytaikaisia pankkilainoja. Pääoman tarvetta pienennettiin siirtämällä asuntoaloituksia parempaan markkinatilanteeseen sekä vähentämällä merkittävästi tonttihankintoja ja muita investointeja. Venäjällä tehtiin lokakuussa päätös keskeyttää rakentaminen perustusvaiheessa niissä asutuskohdeissa, joissa myyntiä ei ollut aloitettu. Baltiassa YIT vähensi myymättömien asuntojen määriä. Useiden toimitilojen myynti toteutettiin onnistuneesti vuoden lopulla. Konsernissa toteutettiin toimenpiteet kiinteiden kustannusten vähentämiseksi vuositasolla 40 milj. eurolla. Niiden vaikutukset näkyvät täysimääräisesti vuoden 2009 kolmanteen vuosineljännekseen mennessä. Hankintatoimissa ostosopimuksia tarkistettiin markkinatilanteen mukaisiksi.

Yhtiön tavoitteena on säilyttää hyvä kilpailukyky tiukentuvassa markkinatilanteessa. Vuoden lopulla painopiste siirrettiin nopeavaikutteisesta kustannusrakenteen muokkaamisesta myynnin vahvistamiseen ja toiminnan kehittämiseen. Suo-

nessa sijoittajien kanssa sovittiin loppuvuonna asuntokaupoista suurempina kokonaisuuksina ja tehtiin useita esisopimuksia vuokra-asuntojen rakentamisen käynnistämiseksi vuoden 2009 aikana. Tuotantokustannusten alentamista jatketaan tehostamalla hankintatoimeja ja kehittämällä toimintatapoja. Kustannustehokkuutta lisätään myös hyödyntämällä yhteisiä prosesseja laajemmin sekä liiketoiminnassa että tukipalveluissa. Toimenpiteitä pääoman käytön tehostamiseksi ja kassavirran tukemiseksi jatketaan. Markkinoilla avautuu YIT:n kannalta kiinnostavia mahdollisuuksia mm. julkisten investointien ja vuokra-asutustuotannon lisääntyessä ja korjausrakentamisen, huollon ja energiasektorin investointien jatkuessa vilkkaina.

Katsauskauden jälkeen YIT Oyj:n hallitus vahvisti 5.2.2009 taloudelliset tavoitetasot strategia-kaudelle 2009 - 2011. Kassavirtaa koskeva tavoite asetettiin nyt ensimmäistä kertaa konsernitasolle. Operatiivisen kassavirran investointien jälkeen tulee strategia-kauden aikana olla riittävä osingonmaksuun ja velkojen vähentämiseen. Liikevaihdon aikaisempi numeerinen kasvutavoite, keskimäärin 10 prosenttia vuodessa, jätettiin pois. Tavoitteena on positiivinen liikevaihdon kasvu. Sijoitetun pääoman tuottotavoite on 20 prosenttia strategia-kauden loppuun mennessä, kun aikaisempi tavoite oli 22 prosenttia. Liikevoittotavoite, 9 prosenttia liikevaihdosta, jätettiin pois.

Myös erillinen Venäjän liiketoiminnalle asetettu tavoite – liikevaihdon kasvu keskimäärin 50 prosenttia vuodessa kaudella 2006 - 2009 – jätettiin pois, koska maan lähivuosisen talouskehityksen ennakoitavuus on oleellisesti heikentynyt.

Muut taloudelliset tavoitetasot pidettiin ennallaan. Omavaraisuusastetavoite on 35 prosenttia ja osingonjakotavoite 40 - 60 prosenttia tilikauden tuloksesta.

Vuonna 2008 YIT-konsernin operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli -19,4 milj. euroa, liikevaihdon kasvu 6 prosenttia, sijoitetun pääoman tuotto 17,5 prosenttia, omavaraisuusaste 30,7 prosenttia ja hallituksen esitys osingonjaoksi vuodelta 2008 on 47,6 prosenttia.

Liiketoiminnan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

YIT:n riskienhallintapolitiikan tavoitteena on YIT:n liiketoiminnan ja toimintaympäristön erityispiirteet huomioon ottaen merkittävempien riskitekijöiden tunnistaminen ja kokonaisriskitason optimaalinen hallinta siten, että yhtiön strategiset ja taloudelliset tavoitteet saavutetaan. YIT:n riskienhallinta on integroitu osa konsernin johtamis-, seuranta- ja raportointijärjestelmiä. Säännöllinen raportointi ja seuranta tapahtuu sekä konserni- että liiketoimintaryhmätasolla. Riskien tunnistaminen ja niihin varautuminen tapahtuu ensisijaisesti liiketoiminnasta vastaavissa yksiköissä, liiketoimintaryhmissä ja toimialoilla.

YIT on määritellyt merkittävimmät riskitekijät ja niiden hallinnan koko konsernin näkökulmasta. Merkittävät strategiset riskitekijät liittyvät toimintaympäristön muutoksiin ja nopeaan kasvuun Venäjällä. Operatiiviset riskit liittyvät tilauskannan myyntiriskiin, pääoman ja projektien hallintaan, johtamisjärjestelmään sekä ammattitaitoisen henkilöstön varmistamiseen. Rahoitusriskeihin kuuluvat pääomanhallinta sekä likviditeetti-, korko-, valuutta- ja luottoriskit, joiden hallinta on osa konsernin rahoituspolitiikka. Vahinkoriskeihin kuuluvat projektikohteelle sekä muulle omaisuudelle sattuvat äkilliset ja ennalta arvaamattomat esinevahingot. Projektit vakuutetaan projektikohtaisilla vakuutuksilla. Muu omaisuus kuten kiinteistöt, koneet ja laitteet vakuutetaan jatkuvilla omaisuusvakuutuksilla esinevahinkojen

varalta. Toiminnan kokonaislaajuuteen nähden suuria projekteja, joiden vakuuttamista pitäisi tarkastella erikseen, on vain harvoin.

Liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät tilauskannan myyntiriskiin sekä toimintaympäristön muutosten ennakoitiin ja niihin reagoitiin. Keskeisimpiä toimintaympäristön muutoksista ovat öljyn hinta, joka vaikuttaa voimakkaasti Venäjän taloustilanteeseen, sekä kuluttajien luottamus Suomessa ja Venäjällä.

Tilaukantaan sisältyvä myyntiriski syntyy valtaosin rakenteilla olevista ja valmiista, myymättömistä asunnoista. YIT:llä oli vuoden lopussa rakenteilla olevia ja valmiita myymättömiä asuntoja Venäjällä 5 534, Suomessa 1 118 ja Baltian maissa 296. Lisäksi Venäjällä on 2 485 asuntoa, joiden rakentaminen keskeytettiin perustusvaiheessa. Kuluttajien luottamuksen kehittyminen tuo epävarmuutta asuntomyynnin kehittymiseen. Myyntiriskiä hallitaan sopeuttamalla asuntoaloi- tusten määrä myytyjen asuntojen lukumäärään. Tarkempi selvitys tilauskannan rakenteesta on esitetty edellä kohdassa Tilaukanta ja asunto- tuotannosta ja toimenpiteistä kohdassa Kehitys toimialoittain.

Venäjällä rahoitusmarkkinoiden kriisin käynnistämä ruplan devalvoituminen on jatkunut vuodenvaihteen jälkeen nopealla tahdilla. Venäjän keskuspankin 22. tammikuuta ilmoittaman ruplakorin vaihteluvälin puitteissa rupla voi heikentyä 18 prosenttia vuodenvaihteen arvostaan.

Venäjällä olevien tytäryhtiöiden 163,7 milj. euron suuruiset omat pääomat ovat rahoituspolitiikan mukaisesti suojaamatta ja niiden osalta ruplan devalvoituminen aiheuttaa pääomien arvon alentumisen suuruisen negatiivisen muutoksen konsernin omaan pääomaan. Vuodenvaihteessa kasvatettiin omanpääomanehdoista nettosijoitusta Venäjälle.

Ruplan devalvoitumisen jatkuminen vaikuttaisi pienentävästi YIT:n liikevaihtoon ja liikevoittoon sekä kasvattavasti rahoituskustannuksiin vuonna 2009. Päätös lisätä omanpääomanehdoista nettosijoitusta Venäjälle pienentää ruplan kurssivaihtelun vaikutusta rahoituskustannuksiin. Rahoituskustannuksia sen sijaan kasvattaa vuodenvaihteen ruplastermiiniposition arvostuksista pääosin vuoden 2009 ensimmäiselle neljännekselle jaksottuva kurssitappio 10,5 milj. euroa.

Gorelovossa riskit liittyvät alueen vesi- ja viemäriin liittyvien teknisen ratkaisun toteutumiseen ja lopullisiin kustannuksiin. Liittymiä koskevat neuvottelut ovat käynnissä. Alueelle rakennettavan elintarviketehtaan käyttöönoton viivästy- misestä aiheutuvat lopulliset kustannukset täsmentyvät myöhemmin asiakkaan kanssa tehdyn sopimuksen ehtojen mukaisesti.

Vuoden lopussa suoritettiin tonttien arvontar- kastus IFRS-tilinpäätöskäytännön vaatimusten edellyttämällä tavalla. Tarkastuksen perusteella tonttivarannon arvoon ei tehty oleellisia mu- toksia. Tonttivaranto arvostetaan hankintame- noon ja arvoa pienennetään, mikäli arvioidaan, että tontille rakennettava kohde myydään tontin hinnan ja rakennuskustannusten summaa alhai- sempaan hintaan. Huonon markkinatilanteen pitkittyessä riski tonttien arvon alaskirjaamiseen lisääntyy.

Yksityiskohtaisempi selvitys YIT:n riskienhal- lintapolitiikasta sekä merkittävimmistä riskeistä esitetään vuoden 2008 vuosikertomuksessa ja rahoitusriskeistä vuoden 2008 tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Näkymät vuodelle 2009

Yleiseen markkinatilanteeseen liittyvien poik- keuksellisten epävarmuuksien johdosta arviota

konsernin liikevaihdon ja tuloksen kehittymisestä vuonna 2009 tarkennetaan myöhemmin.

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen tuovat epävarmuutta talouden yleinen kehitys ja sen vaikutus rakennus- ja korjausinvestointeihin sekä asuntokauppaan Suomessa ja Venäjällä.

Vuoden 2008 lopussa YIT:n tilaukanta oli 3,2 miljardia euroa, josta 356 milj. euroa oli Venä- jällä keskeytetyissä asuntokohteissa. Tilau- kannan katesisältö on normaali. Tilaukannan myymättömän asuntotuotannon kate riippuu asuntojen hintojen ja rakennuskustannusten kehityksestä.

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelujen liikevaihdosta noin puolet muodostuu huolto- ja kunnossapito- liiketoiminnasta, jonka kysyntä kehittyi suhteel- lisen vakaasti epävarmasta markkinatilanteesta huolimatta. Korjaushankkeiden kysynnän kasvu jatkuu. Investoinnit teollisuuteen ja kiinteistöihin vähenevät.

Suomessa asuntorakentamisen arvioidaan vähenevän ja painottuvan korkotuettuun ja vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon. Laskenut korkotaso kuitenkin tukee asuntoky- syntää. Toimitilarakentamisen määrän arvioidaan puolittuvan edellisestä vuodesta. Kokonaisuu- tena talonrakentaminen vähenee. Infrahank- keiden määrä pysyy vakaana tai kasvaa valtion elvytystoimien myötä vuonna 2009.

Venäjällä asuntojen suuri tarve ja YIT:n käyn- nissä olevan asuntotuotannon suuri määrä tar- joavat edellytykset liikevaihdon kasvattamiseen. Toisaalta liikevaihdon ja tuloksen kehityksen ennakoimattomuutta lisäävät Venäjän talou- den, ruplan kurssin ja kuluttajien luottamuksen heikentyminen. Baltian maissa heikko markki- natilanne jatkuu.

YIT Oyj:n hallitus vahvisti 5.2.2009 taloudelli- set tavoitetasot strategiakaudeksi 2009 - 2011. Kassavirtaa koskeva tavoite asetettiin nyt ensim- mäistä kertaa konsernitasolle. Operatiivisen kassavirran investointien jälkeen tulee strate- giakauden aikana olla riittävä osingonmaksuun ja velkojen vähentämiseen. Liikevaihdon aikai- sempi numeerinen kasvutavoite, keskimäärin 10 prosenttia vuodessa, jätettiin pois. Tavoit- teena on positiivinen liikevaihdon kasvu. Sijoi- tetun pääoman tuottotavoite on 20 prosenttia strategiakauden loppuun mennessä, kun aikai- sempi tavoite oli 22 prosenttia. Liikevoittotavoite, 9 prosenttia liikevaihdosta, jätettiin pois.

Myös erillinen Venäjän liiketoiminnalle asetettu tavoite – liikevaihdon kasvu keskimäärin 50 pro- senttia vuodessa kaudella 2006 - 2009 – jätettiin pois, koska maan lähivuosien talouskehityksen ennakoitavuus on oleellisesti heikentynyt.

Muut taloudelliset tavoitetasot pidettiin ennal- laan. Omavaraisuusasetavoite on 35 prosenttia ja osingonjakotavoite 40 - 60 prosenttia tilikau- den tuloksesta.

Konsernin tuloslaskelma

1000 euroa	Liite	2008	2007
Liikevaihto	2, 4, 5	3 939 686	3 706 540
Liiketoiminnan muut tuotot	6	14 907	21 216
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		266 125	104 534
Valmistus omaan käyttöön		4 345	1 671
Aineet ja palveluiden käyttö		-2 310 135	-1 945 997
Henkilöstökulut	9	-1 162 925	-1 069 104
Liiketoiminnan muut kulut	7, 10	-459 453	-455 140
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	16	-123	1 244
Poistot ja arvonalentumiset	8	-31 830	-27 201
Liikevoitto		260 597	337 763
Rahoitustuotot		5 950	2 587
Kurssierot		-25 061	-3 810
Rahoituskulut		-48 377	-30 982
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	11	-67 488	-32 205
Voitto ennen veroja		193 109	305 558
Tuloverot	12	-58 760	-77 582
Tilikauden voitto		134 349	227 976
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		132 935	224 901
Vähemmistölle		1 414	3 075
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	13	1,05	1,77
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa		1,05	1,77

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

Konsernitase

1000 euroa	Liite	31.12.2008	31.12.2007
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	14	104 607	92 509
Liikearvo	15	290 964	240 591
Muut aineettomat hyödykkeet	15	35 143	27 077
Osuudet osakkuusyhtiöissä	16	3 823	3 615
Myytäviksi olevat sijoitukset	17	2 511	2 538
Saamiset	18	12 673	15 121
Laskennalliset verosaamiset	19	34 563	27 159
Pitkäaikaiset varat yhteensä		484 284	408 610
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	20	1 509 862	1 265 033
Myyntisaamiset ja muut saamiset	21, 3	778 055	727 486
Rahavarat	22	201 738	60 198
Lyhytaikaiset varat yhteensä		2 489 655	2 052 717
VARAT YHTEENSÄ		2 973 939	2 461 327

1000 euroa	Liite	31.12.2008	31.12.2007
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	23		
Osakepääoma		149 217	149 104
Vararahasto		1 375	1 009
Muut rahastot		13 857	13 857
Omat osakkeet		-6 604	-
Muuntoerot		-35 219	-9 016
Arvonmuutosrahasto		-1 682	1 925
Kertyneet voittovarot		682 183	657 628
		803 127	814 507
Vähemmistöosuus		4 555	3 843
Oma pääoma yhteensä		807 682	818 350
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	19	68 351	71 485
Eläkeveloitteet	24	19 684	7 512
Varaukset	25	44 989	34 161
Rahoitusvelat	26	516 169	356 885
Muut velat	27	4 040	1 698
Pitkäaikaiset velat yhteensä		653 233	471 741
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	27	1 126 545	920 180
Verovelat		14 461	8 101
Varaukset	25	41 955	24 821
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	26	330 063	218 133
Lyhytaikaiset velat yhteensä		1 513 024	1 171 236
Velat yhteensä		2 166 257	1 642 977
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		2 973 939	2 461 327

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

Konsernin rahavirtalaskelma

1000 euroa	Liite	2008	2007
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto		134 349	227 976
Oikaisut:			
Poistot		31 830	27 201
Muut liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa		40 316	6 636
Rahoitustuotot ja -kulut		67 489	32 205
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja tappiot		-1 279	-18 659
Verot		58 760	77 582
Oikaisut yhteensä		197 116	124 965
Käyttöpääoman muutokset:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		4 454	-32 898
Vaihto-omaisuuden muutos		-318 214	-259 826
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		132 398	114 948
Käyttöpääoman muutos		-181 362	-177 776
Maksetut korot		-45 486	-28 834
Muut rahoituserät, netto		2 745	1 518
Saadut korot		5 743	2 249
Saadut osingot		36	154
Maksetut verot		-65 322	-66 163
Liiketoiminnan nettorahavirta		47 819	84 089

1000 euroa	Liite	2008	2007
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	3	-38 930	-14 074
Osakkuusyritysten myynti		0	392
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	14	-33 534	-28 686
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	15	-4 118	-6 443
Myytävisissä olevien sijoitusten hankinta		-219	-116
Tytäryritysten ja liiketoimintojen myynti	4	4 262	31 687
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti		4 703	4 386
Myytävisissä olevien sijoitusten myynti		648	0
Investointien nettorahavirta		-67 188	-12 854
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen		-19 369	71 235
Rahoituksen rahavirrat			
Osakeannista saadut maksut		112	2 893
Lainojen nostot	26	265 000	168 136
Lainojen takaisinmaksut	26	-97 499	-74 237
Lainasaamisten muutos		-1	61
Lyhytaikaisten lainojen nettomuutos	26	103 274	-50 089
Rahoitusleasingvelkojen maksut		-457	-1 355
Omien osakkeiden hankinta	23	-6 604	0
Maksetut osingot		-102 041	-82 550
Rahoituksen nettorahavirta		161 784	-37 141
Rahavarojen muutos		142 415	34 094
Rahavarat tilikauden alussa		59 232	25 850
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-3 905	-713
Rahavarat tilikauden lopussa	22	197 742	59 232

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

1000 euroa

		Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä	
		Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Vara- rahasto	Muut rahastot	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot			Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2007	Liite	63 389	83 750	849	13 723	-4 540	1 045	-7	512 355	670 564	3 859	674 423
Suoraan omaan pääomaan kirjatut tuotot ja kulut												
Korkoriskin suojaus	11	-	-	-	-	-	1 230	-	-	-		1 230
-Laskennallinen vero		-	-	-	-	-	-320	-	-	-		-320
Käyvän arvon muutos	17	-	-	-	-	-	-30	-	-	-		-30
Muuntoerot		-	-	-	-	-4 476	-	-	-1 302	-		-5 778
Muu muutos		-	-1	160	1	-	-	7	-166	-	-2 945	-2 944
Suoraan omaan pääomaan kirjatut erät yhteensä		-	-1	160	1	-4 476	880	7	-1 468	-	-2 945	-7 842
Tilikauden voitto		-	-	-	-	-	-	-	224 901	-	3 075	227 976
Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä		-	-1	160	1	-4 476	880	7	223 433	-		220 004
Osingonjako, 0,65 Eur/osake		-	-	-	-	-	-	-	-82 405	-	-146	-82 551
Rahastoanti		82 822	-82 822	-	-	-	-	-	-	-		-
Osakemerkinnät optioilla		2 893	-	-	-	-	-	-	-	-		2 893
Optioiden kirjaus		-	-927	-	133	-	-	-	4 245	-		3 451
Oma pääoma 31.12.2007		149 104	0	1 009	13 857	-9 016	1 925	0	657 628	814 507	3 843	818 350
Oma pääoma 1.1.2008		149 104		1 009	13 857	-9 016	1 925		657 628	814 507	3 843	818 350
Suoraan omaan pääomaan kirjatut tuotot ja kulut												
Korkoriskin suojaus	11	-	-	-	-	-	-4 735	-	-	-		-4 735
-Laskennallinen vero		-	-	-	-	-	1 230	-	-	-		1 230
Käyvän arvon muutos	17	-	-	-	-	-	-102	-	-	-		-102
Muuntoerot		-	-	-	-	-26 203	-	-	-9 579	-		-35 782
Muu muutos		-	-	366	-	-	-	-	-183	-	-435	-252
Suoraan omaan pääomaan kirjatut erät yhteensä		-	-	366	-	-26 203	-3 607	-	-9 762	-	-435	-39 641
Tilikauden voitto									132 935		1 414	134 349
Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä		-	-	366	-	-26 203	-3 607	-	123 173	-	979	94 708
Osingonjako, 0,80 Eur/osake		-	-	-	-	-	-	-	-101 774	-	-267	-102 041
Omien osakkeiden hankinta		-	-	-	-	-	-	-6 604	-	-		-6 604
Osakemerkinnät optioilla		113	-	-	-	-	-	-	-	-		113
Optioiden kirjaus		-	-	-	-	-	-	-	3 156	-		3 156
Oma pääoma 31.12.2008		149 217		1 375	13 857	-35 219	-1 682	-6 604	682 183	803 127	4 555	807 682

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernin perustiedot

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

Konsernin emoyhtiö on YIT Oyj. Emoyhtiön kotipaikka on Helsinki ja sen rekisteröity osoite on Panuntie 11, 00621 Helsinki. Emoyhtiön osakkeet on listattu Nasdaq OMX Helsinki Oy Helsingin pörssissä vuodesta 1995 lähtien.

Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa Internet-osoitteesta www.yit.fi tai emoyhtiön pääkonttorista, osoitteesta Panuntie 11, 00621 Helsinki. YIT Oyj:n hallitus on hyväksynyt konsernitilinpäätöksen julkaistavaksi 5. helmikuuta 2009. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös oikeus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet Laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu EU:n komission 31.12.2008 mennessä hyväksymiä IAS/IFRS-standardia ja SIC ja IFRIC- tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpä-

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

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

Strandardien muutosten tai tulkintojen soveltaminen 1.1.2008 alkaen

- IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen sekä IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot – standardien muutokset, voimassa 1.7.2008 lähtien. Muutoksilla ei ole vaikutusta konsernin tilikauden 2008 tilinpäätökseen, koska konsernilla ei ole sellaisia rahoitusvaroja, joiden uudelleenluokittelu olisi konsernin arvion mukaan tarpeellista.

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Tytäryritykset

Konsernitilinpäätös sisältää YIT Oyj:n ja sen suoraan tai välillisesti omistamat tytäryritykset, joista YIT omistaa yli 50 % äänivallasta tai joissa konsernilla on muutoin määräysvalta. Määräysvallalla tarkoitetaan oikeutta määrätä yrityksen talouden

ja liiketoiminnan periaatteista hyödyn saamiseksi sen toiminnasta. Myös potentiaalisen äänivallan olemassaolo on otettu huomioon määräysvallan syntymisen ehtoja arvioitaessa silloin, kun potentiaaliseen äänivaltaan oikeuttavat instrumentit ovat tarkasteluhetkellä toteutettavissa. Keskinäinen osakkeenomistus on eliminoitu hankintamenomenetelmällä. Hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä lähtien, kun konserni on saanut määräysvallan ja luovutetut tytäryritykset siihen saakka, jolloin määräysvalta lakkaa. Kaikki konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset, velat ja voitot eliminoidaan konsernitilinpäätöstä laadittaessa. Realisoitumattomia tappioita ei eliminoida, mikäli tappio johtuu arvonalentumisesta.

Osakkuusyrietykset

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

Yhteisyrietykset

Yhteisyrietykset ovat yrityksiä, joissa YIT-konserni käyttää toisten osapuolten kanssa yhteistä määräysvaltaa. YIT-konsernin osuudet yhteisyrietyksissä yhdistellään suhteellisesti rivi riviltä.

Konsernitilinpäätös sisältää konsernin osuuden yhteisyrietyksen varoista, veloista, tuotoista ja kuluista.

Vähemmistöosuudet

Vähemmistöosuudet esitetään konsernin omassa pääomassa. Vähemmistö- ja osakkeenomistajien osuus tilikauden voitosta tai tappiosta esitetään tuloslaskelmassa tilikauden voiton jälkeen. Osakkeiden luovutuksista vähemmistöomistajille syntyy voittoja ja tappioita, jotka merkitään tuloslaskelmaan. Kun vähemmistöomistajilta ostetaan osakkeita syntyy liikearvoa, joka on hankintahinnan ja tytäryhtiön nettovarallisuuden välinen erotus.

Ulkomaan rahan määräisten erien muuntaminen

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

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu toimintavaluutan määräisinä käyttäen tapahtumapäivän kurssia tai, jos erät on arvostettu uudelleen, arvostuspäivän kurssia. Kursisivoitot ja -tappiot, jotka syntyvät liiketapahtumiin liittyvistä maksuista ja ulkomaan rahan määräisten varojen ja velkojen muuttamisesta tilinpäätöspäivän kurssiin, merkitään tuloslaskelmaan. Lainoihin ja rahavaroihin liittyvät kursisivoitot ja -tappiot esitetään tuloslaskelmassa omana eränään rahoitustuotoissa ja -kuluissa. Kaikki muut kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät vastaaviin eriin liikevoiton yläpuolella. Kurssierot

ei-monetaarisista varoista ja veloista merkitään tuloslaskelmaan osana käyvän arvon muutoksesta johtuvaa voittoa ja tappiota.

Ulkomaisten konserniyritysten tilinpäätösten muuntaminen

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

Ulkomaisiin yksikköihin tehtyjen nettosijoitusten muuntamisesta ja tällaisten nettosijoitusten

suojaamiseksi määritetyistä instrumenteista syntyvät kurssierot kirjataan oman pääoman muuntoeroihin konsernitilinpäätöstä laadittaessa. Kun tytäryritys myydään, kertyneet muuntoerot kirjataan tuloslaskelmaan osana myyntivoittoa tai -tappiota. Muuntoerot, jotka ovat syntyneet ennen 1.1.2004 on kirjattu kertyneisiin voittovaroihin IFRS-siirtymän yhteydessä, eikä niitä myöskään tytäryrityksen myynnin yhteydessä kirjata tuloslaskelmaan.

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

Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet on arvostettu poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuon.

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

Rakennukset	5 - 40 vuotta
Koneet ja kalusto	3 - 15 vuotta
Muut aineelliset hyödykkeet	4 - 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 tuotoihin 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 sijoituskiinteistöksi luokiteltavaa omaisuutta.

Liikearvo

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

Muut aineettomat hyödykkeet

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

Ostetut tietokoneohjelmat ja lisenssit aktivoidaan hankintamenuon ja ohjelmien käyttöön saattamisesta aiheutuneiden menojen arvoon. Hankintamenu poistetaan tasapoistoina lisenssien arviotuna taloudellisena pitoaikana. Tietokoneiden ylläpitokustannukset kirjataan kuluksi syntymishetkellä.

Konsernitilinpäätöksen laadinnassa käytetyt valuuttakurssit

	Keskiarvokurssi Vuonna 2008	Kurssi 31.12.2008	Kurssi 31.12.2007
1 EUR = USD		1,3917	1,4721
SEK	9,6101	10,8700	9,4415
NOK	8,2181	9,7500	7,9580
DKK	7,4560	7,4506	7,4583
EEK	15,6466	15,6466	15,6466
LVL	0,7028	0,7028	0,7028
LTL	3,4528	3,4528	3,4528
RUB	36,3922	41,2830	35,986
HUF	253,20	266,70	-
CZK	24,833	26,875	-
PLN	3,5883	4,1535	-

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

Tutkimusmenot kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi. Uusien tai kehittyneempien tuotteiden suunnittelusta aiheutuneet menot aktivoidaan taseeseen aineettomiksi hyödykkeiksi siitä lähtien, kun tuote on teknisesti toteutettavissa, se voidaan hyödyntää kaupallisesti ja tuotteesta odotetaan saatavan vastaista taloudellista hyötyä. Aktivoidut kehittämismenot poistetaan taloudellisena pitoaikana, jonka on arvioitu olevan 5 - 10 vuotta. Poistot aloitetaan, kun hyödyke on valmis käytettäväksi. Hyödykkeen, joka ei ole vielä valmis, arvo testataan vuosittain arvonalentumisen varalta. Kehityskulut, joista ei odoteta syntyvän taloudellista hyötyä, kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi. Toistaiseksi konsernin tutkimus- ja kehittämismenot eivät ole täyttäneet aktiivoinnin perusteita.

Muiden aineettomien hyödykkeiden poistoajat ovat seuraavat:

Yrityshankintojen kohdistukset	2 - 10 vuotta
Atk- ohjelmistot ja muut	2 - 5 vuotta
Tutkimusmenot	2 - 5 vuotta

Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentuminen

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

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

ei peruta. Kerrytettävissä olevan rahamäärän laskeminen edellyttää arvioiden käyttämistä. Lisätietoja arvonalentumistestauksesta on esitetty liitetiedossa 15.

Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoon tai sitä alhaisempaan nettorealisointiarvoon. Aineiden ja tarvikkeiden hankintameno määritetään painotetun keskihinnan menetelmällä. Keskeneräisten töiden ja valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden hankintameno muodostuu tontin arvosta ja muista raaka-aineista, suunnittelumenoista, välittömistä työsuorituksista johtuvista menoista, muista välittömistä menoista sekä asianmuokaisesta osuudesta valmistuksen muuttuvista yleismenoista ja kiinteistä yleismenoista. Netto-realisointi-arvo 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 vain, kun valmiita tuotteita odotetaan myytävän hankintamenoa alhaisempaan hintaan. Muiden maa-alueiden nettorealisointiarvo perustuu maa-alueen markkinahintaan.

Vuokrasopimukset

Konserni vuokralleottajana

Hyödykkeitä koskevat vuokrasopimukset, joissa konsernilla on olennainen osa omistamiselle ominaisista riskeistä ja eduista, luokitellaan rahoitusleasingisopimuksiksi. Rahoitusleasingisopimus merkitään taseeseen vuokrasopimuksen 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 muodostuu samansuuruinen korkoprosentti. Rahoitusleasingisopimusten vuokravelvoitteet sisältyvät rahoitusvelkoihin.

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

Työsuhde-etuudet

Eläkevelvoitteet

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

Konsernissa on etuuspohjaisia eläkejärjestelyjä Norjassa, Itävallassa ja Saksassa. Konsernin etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen velvoitteet on laskettu riippumattomien asiantuntijoiden

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

Osakeperusteiset maksut

Konsernilla on voimassa kannustinjärjestelmän vuoden 2006 optio-ohjelma, jossa maksut suoritetaan oman pääoman ehtoisina instrumentteina. Optio-oikeudet on arvostettu käypään arvoon niiden myöntämishetkellä ja ne kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan tasaerinä oikeuden syntymisajanjakson aikana. Option myöntämishetkellä määritetty kulu perustuu konsernin arvioon siitä optioiden määrästä, johon oletetaan syntyvän oikeus oikeuden syntymisajanjakson lopussa. Käypä arvo on määritetty Black–Scholes -hinnoittelumallin perusteella. Käyvän arvon

määrittämisessä ei ole otettu huomioon ns. ei-markkinaperusteisia ehtoja, kuten kannattavuus ja tuloksen kasvutavoite, vaan ne vaikuttavat arvioon optioiden lopullisesta määrästä. Kun optio-oikeuksia käytetään, osakemerkintöjen perusteella saadut rahasuoritukset transaktio-menoilla oikaistuna kirjataan osakepääomaan. Konserni päivittää oletuksen lopullisista optioiden lukumääristä jokaisena tilinpäätöspäivänä. Arvioiden muutokset kirjataan tulolaskelmaan.

Irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet

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

Varaukset

Varaus kirjataan, kun konsernilla on aikaisemman tapahtuman seurauksena oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite, maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä ja velvoitteen suuruus on arvioitavissa luotettavasti. Varaukset arvostetaan velvoitteen kattamiseksi vaadittavien

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

Tuloverot

Tuloslaskelman verokulu muodostuu tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisesta verosta. Verot merkitään tuloslaskelmaan, paitsi milloin ne liittyvät omaan pääomaan kirjattaviin eriin. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan verotettavasta tulosta kunkin maan voimassaolevan verokannan perusteella. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisiin tilikausiin liittyvillä veroilla.

Johto arvioi veroilmoituksissa otettuja kantoja, tilanteissa, joissa verolainsäädäntö jättää tilaa tulkinnoille. Tällaisissa tilanteissa kirjattavat verovaraukset perustuvat johdon arvioihin.

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

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 tai

kirjanpitoarvoja, mikäli se on kohtuullisen lähellä käypää arvoa. Diskonttokorkona on käytetty korkoa, jolla konserni voisi mahdollisesti myydä vastaavan erän tilinpäätöspäivänä.

Konsernin rahoitusvarat luokitellaan seuraaviin ryhmiin:

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ovat kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät rahoitusvaroja tai johdannaisia, jotka eivät täytä IAS 39:n mukaisia suojauslaskennan ehtoja. 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 luonteensa mukaisesti joko liiketoiminnan muihin tuottoihin ja -kuluihin tai rahoitustuottoihin ja -kuluihin sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät. Korkojohdannaisilla suojaudutaan markkinakorkojen muutoksilta ja korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan rahoitustuottoihin tai -kuluihin sillä tilikaudella, jonka aikana ne syntyvät. Johdannaiset ovat pitkäaikaisia varoja (Saamiset), kun niiden maturiteetti on yli 12 kuukautta ja lyhytaikaisia varoja (Myyntisaamiset ja muut saamiset), kun jäljellä oleva maturiteetti on alle 12 kuukautta.

Lainat ja muut saamiset

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.

Myytäväissä olevat rahoitusvarat

Myytäväissä olevat rahoitusvarat ovat muita kuin edellä mainittuihin ryhmiin määrättyjä rahoitusvaroja. Ne ovat taseen pitkäaikaisia rahoitusvaroja, joista konserni ei ole aktiivisesti luopumassa lähitulevaisuudessa. Myytävissä olevat rahoitusvarat koostuvat pääasiassa liiketoiminnan tueksi hankituista osakkeista ja osuuksista, esim. paikallisissa puhelinyhtiöissä. Niitä ei pääsääntöisesti noteerata toimivilla markkinoilla ja ne on arvostettu hankintahintaan vähennettynä mahdollisilla arvonalentumisilla. Noteeratut osakkeet arvostetaan käypään arvoon ja muut, milloin käypää arvoa ei ole luotettavasti määritettävissä, alkuperäiseen hankintamenoon. Käyvän arvon muutokset kirjataan oman pääoman arvonmuutosrahastoon verovaikutus huomioiden. Käyvän arvon muutos siirretään arvonmuutosrahastosta rahoitustuottoihin tai -kuluihin silloin, kun konserni luopuu myytävissä olevasta rahoitusvarasta tai kun sen arvo on alentunut siten, että arvonalentumistappio tulee kirjata. Myytävissä olevaksi sijoitukseksi luokitellun oman pääoman ehtoiseen

sijoitukseen tehtyä arvonalennusta ei peruta tuloksen kautta.

Rahavarat

Rahat ja pankkisaamiset ovat käteisvaroja, vaa-dittaessa 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 kuitausoikeus suorittaa velkojalle nettomäärä.

Rahoitusvarojen arvonalentuminen

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. Arvonalentumistappio perutaan, jos olosuhteiden muutoksen johdosta kerrytettävissä oleva määrä on muuttunut sen kirjausajankohdasta.

Myytäväissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon katsotaan alentuneen, kun niiden arvo on alentunut merkittävästi ja pitkittyneesti. Tällöin käyvän arvon muutokset kirjataan omasta pääomasta tuloslaskelmaan. Laina- ja muiden saamisten 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 velallisen tiedossaolevia taloudellisia

vaikeuksia. Konsernin myyntisaamisten arvostusperiaatteiden mukaisesti kirjataan kuluksi 50 % yli 180 päivää vanhoista ja 100 % yli 360 päivää vanhoista vakuudettomista ja epävarmoista saamisista. Osatuloutuksista johtuen osa luottotappioksi katsottavista eristä sisältyy projektien kuluennusteeseen ja tulee huomioiduksi heikentyneenä kate-ennusteena. Tappiollisten projektien myyntisaatavien arvonalennukset sisältyvät tappiovaraukseen.

Rahoitusvelat

Rahoitusvelat kirjataan taseeseen selvityspäivänä ja pois taseesta, kun niihin liittyvät veloitteet sopimusten mukaan päättyvät tai siirtyvät pois konsernista. Vieraan pääoman menot kirjataan tuloslaskelmaan sille kaudelle, kun ne ovat syntyneet.

Rahoitusvelkojen käyvät arvot ovat markkinanoteerauksia, mikäli sellainen on luotettavasti ollut saatavilla, muutoin diskontattuja arvoja tai kirjanpitoarvoja, mikäli se on kohtuullisen lähellä käypää arvoa. Diskonttokorkona on käytetty korkoa, jolla konserni voisi mahdollisesti hankkia vastaavan erän tilinpäätöspäivänä.

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. Rahoitusvelkoihin sisältyvät myös perustajaurakoinnista aiheutuvat velat rahoitusyhtiöille myydyistä

urakkasaamisista. Velat on esitetty luonteensa mukaisesti lyhytaikaisissa rahoitusveloissa. Rahoitusyhtiöille myydyt urakkasaamiset kirjataan velaksi myymättömien osakkeiden osalta kokonaan ja myytyjen osakkeiden osalta siltä osin kuin ne ylittävät valmistusasteen mukaisen osuuden myytyjen osakkeiden velkaosuudesta. Asunto-osakeyhtiöiden ottamat ulkopuoliset rahalaitoslainat on huomioitu velkana siltä osin kuin se kohdistuu myymättömiin osakkeisiin.

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 korkojohdannaisien 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 kuukatta ja lyhytaikaisia velkoja (Ostovelat ja muut velat), kun jäljellä oleva maturiteetti on alle 12 kuukautta.

Johdannaisinstrumenttien käyvät arvot ja suojauslaskenta

Johdannaisien käyvät arvot vastaavat niitä hintoja, jotka konserni joutuisi maksamaan tai saisi, jos se purkaisi johdannais sopimuksen.

Valuuttatermiinisopimusten käypä arvo määritetään käyttäen tilinpäätöspäivän noteerattuja termiinkursseja. Korkojohdannaisien käyvän arvon määrittelyssä on käytetty vastapuolten hintanoteerauksia. Nämä noteeraukset perustuvat koronvaihtosopimusten osalta tulevien rahavirtojen nykyarvoon ja muiden korkojohdannaisien osalta markkinoilla vallitseviin olosuhteisiin ja yleisesti hyväksytyihin hinnoittelumalleihin.

Suojauslaskennassa olevat johdannaiset, jotka täyttävät IAS 39:n mukaiset suojauslaskennan ehdot, merkitään taseeseen käypään arvoonsa päivänä, jolloin konsernista tulee sopimusosapuoli. Konsernissa on suojauslaskentaa sovellettu vaihtuvakorkoisten lainojen viitekoron muutoksilta suojautumiseen (rahavirran suojaus). Konserni dokumentoi suojaussuhteen alussa kohteen ja suojausinstrumenttien välisen suhteen ja arvioi suojaussuhteen tehokkuuden. Suojaussuhteen tehokkuutta tarkastellaan vähintään joka tilinpäätöksen yhteydessä. Rahavirran suojauksen ehdot täyttävien johdannaisien tehokkaan osuuden käyvän arvon muutokset kirjataan omaan pääomaan suojausrahastoon verovaikutus huomioiden. Omaan pääomaan kirjatut voitot ja tappiot siirretään tulokseen rahoitustuottoihin tai -kuluihin niillä tilikausilla, joilla suojauskohde vaikuttaa tulokseen.

Omat osakkeet

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

Tuloutusperiaatteet

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

Myydyt tavarat ja palvelut

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

Pitkäaikaishankkeet

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

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

Vuokravastuuveloitteita sisältävien rakennusprojektien tuotot tuloutetaan valmistusasteen, myyntiasteen ja vuokrausasteen tulosta saatavan prosentin mukaisesti. Vuokravastuuveloitteita käsitellään hankkeen kuluna. Vuokravastuuvaraus tehdään, kun rakennusprojektin jäljellä oleva tulouttamaton kate alittaa jäljellä olevan vuokravastuun määrän.

Korot ja osingot

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

Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut

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

Liikearvon arvioitu arvonalentuminen

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

Testauksessa kerrytettävissä olevat rahamääriä on arvioitu suhteessa eri ajanjaksoihin ja laskelmien herkkyyttä on analysoitu mm. koron ja kateprosenttien muutoksien osalta. Nämä analyysit ja tarkastelut eivät ole antaneet aihetta muuttaa liitetietojen kohdassa 15 esitettyjä lopputuloksia.

Pitkäaikaishankkeiden tuloutus

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

Pitkäaikaishankkeiden tuloutus perustuu osatuloutukseen ja tällöin hankkeiden lopputulosta arvioidaan säännöllisesti ja luotettavasti. Hankkeiden kokonaistuloksen laskenta sisältää arvioita sekä hankkeen loppuunsaattamiseksi tarvittavien kokonaiskustannusten että myyntihintojen kehittymisestä. Mikäli arviot pitkäaikaishankkeen lopputulemasta muuttuvat, muutetaan tuloutettua myyntiä ja voittoa sillä tilikaudella, jolloin muutos on ensi kertaa tiedossa ja arvioitavissa. Kun on todennäköistä, että hankkeen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaisuudet ylittävät hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi.

Tuloverot

Konserni on tuloverotuksen kohteena useassa eri maassa. Tuloverojen kokonaismäärän arviointi koko konsernin tasolla edellyttää merkittävää harkintaa, joten lopullisen veron määrään liittyy epävarmuutta.

Varaukset

Varausten kirjaamiseen liittyy arvioita todennäköisyyteen ja määrään liittyen. Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun velvoitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt. Takuuvaraus ja rakennusalan 10-vuotisivastuuvaraus kirjataan, kun projektia tuloutetaan tuloslaskelmaan. Takuu-varauksen ja rakennusalan 10-vuotisivastuuvarauksen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta.

Eläke-etuudet

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

Diskonttauskorkona on käytetty yritysten liikkeellelaskemien korkealaatuisten joukko-velkakirjalainojen markkinatuottoa tai valtion velkasitoumusten korkoa sille valuutalle, jossa etuudet toteutuvat. Käytetty viitekoron maturiteetti vastaa olennaisilta osin laskettavan eläkevastuun maturiteettia. Muut oletukset perustuvat vakuutusmatemaattisiin tilastoihin sekä vallitseviin markkinaolosuhteisiin.

Vaihto-omaisuus

Konserni arvioi tilinpäätös hetkellä vaihto-omaisuuden mahdollista epäkuranttiutta parhaan arvionsa mukaisesti. Arviot perustuvat jatkuvaan ja systemaattiseen seurantaan. Tonttivaranto arvostetaan hankintamenoon ja arvoa pienennetään vain, mikäli arvioidaan, että tontille rakennettava kohde myydään tontin hinnan ja rakennuskustannusten summaa alhaisempaan hintaan. Johto on arvioinut tuottotasoa 3-4 vuoden ennusteperiodin ajalle. Huonon markkinatilanteen pitkittyessä riski tonttien arvon alaskirjaamiseen lisääntyy.

Myyntisaamiset

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

Arvio uusien standardien ja tulkintaohjeiden vaikutuksesta tulevaisuudessa.

IASB julkaisemat ja EU komission 31.12.2008 mennessä vahvistamat uudet tai uudistetut standardit tai tulkinnat ja niiden vaikutus YIT-konsernin raportointiin:

- **IFRS 8 Toimintasegmentit:** Standardin mukaan esitettävien tietojen on perustuttava johdolle toimitettuun yhteisön sisäiseen raportointiin ja siinä noudatettuihin laskentaperiaatteisiin. Standardin käyttöönotto vuoden 2009 alusta alkaen ei tule muuttamaan merkittävästi segmenteistä esitettävää informaatiota, sillä jo aikaisemmin julkaistut segmenttitiedot perustuivat konsernin sisäiseen raportointirakenteeseen.
- **IAS 23 (uudistettu) Vieraan pääoman menot:** Uudistettu standardi edellyttää, että ehdot täyttävän hyödykkeen, esim. rakennusprojekin, hankintamenoon sisällytetään välittömästi kyseisen hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta johtuvat vieraan pääoman menot. Konserni on kirjannut aiemmin sallitulla tavalla vieraan pääoman menot kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Standardimuutos vaikuttaa YIT konsernissa niin, että 1.1.2009 tai sen jälkeen alkaviin rakennushankkeisiin kohdistuvat vieraan pääoman menot kohdistetaan hankkeelle ja aktivoidaan taseeseen. Aktivoituidut vieraan pääoman menot kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi liikevoittoon vaikuttaen hankkeen tuloutuksen yhteydessä.
- **IAS1 (uudistettu) Tilinpäätöksen esittäminen:** Muutokset vaikuttavat lähinnä tuloslaskelman ja oman pääoman muutoksia esittävän laskelman esitystapaan sekä joidenkin tilinpäätöslaskelmien terminologiaan. Konserni tulee jatkossa todennäköisesti esittämään sekä tuloslaskelman että laajan tuloslaskelman. Voimaan 1.1.2009.
- **Improvements to IFRSs – muutokset:** Yhdeksi kokonaisuudeksi kerätyt pienet ja vähemmän tärkeät muutokset eri standardeihin. Kokonaisuuteen kuuluu 34 standardia ja muutosten vaikutukset vaihtelevat standardeittain. Muutoksilla ei ole merkittäviä vaikutuksia YIT konsernin raportointiin. Osa muutoksista tulee voimaan 2009 ja osa 2010.

- **IFRS 2 Osakeperusteiset maksut – Vesting Conditions and Cancellations:** Standardimuutos edellyttää, että kaikki lopullista oikeutta synnyttämättömät ehdot otetaan huomioon myönnettyjen oman pääoman ehtojen instrumenttien käypää arvoa määritettäessä. Konserni selvittää soveltamisen vaikutuksia tuleviin tilinpäätöksiin. Voimaan 1.1.2009.
- **Muutokset standardeihin IFRS1 Ensimmäinen IFRS standardien käyttöönotto ja IAS 27 Konsernitiilinpäätös ja erillistilinpäätös – Cost of an Investment in a Subsidiary, Jointly Controlled Entity or Associate.:** Muutoksilla ei ole vaikutusta YIT konsernissa. Voimaan 1.1.2009.

IASB on julkaissut seuraavat uudet tai uudistetut standardit ja tulkinnat, joita EU:n komissio ei ole vahvistanut 31.12.2008 mennessä, ja joita konserni ei ole vielä soveltanut. Konserni ottaa ne käyttöön kunkin standardin tai tulkinnan voimaantulopäivästä tai sitä seuraavan tilikauden alusta.

- **IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset:** Tulkinta antaa ohjeistuksen siihen, milloin kiinteistöjen rakentamisesta syntyvien tuottojen kirjaamisessa on noudatettava kohteen luovutukseen perustuva IAS 18 standardin mukaista tuloutusta, ja milloin tuottojen kirjaamiseen voidaan soveltaen osatuloa IAS 11 standardin mukaisesti. Tulkintaohjeen voimaantuminen tulee muuttamaan YIT konsernin asuntorakentamisen perustajurakoinnin tuloutuksen tapahtumaan pääasiassa luovutushetkellä, kun liikevaihto ja liikevoitto tähän saakka on kirjattu valmiusasteen ja myyntiasteen tulo perusteella. Muutos tulee vaikuttamaan tältä osin lähinnä liikevaihdon, liikevoiton, kauden tuloksen, vaihtomaisuuden, saatujen ennakoiden, korollisten velkojen, oman pääoman ja taseen loppusumman raportointiin. Muutoksella on edelleen vaikutus myös tunnuslukuihin. Muissa rakennushankkeissa saadaan jatkaa osatuloutusta sen mukaan kuin IAS 18:14 mukaiset ehdot täyttyvät jatkuvasti rakentamisen edetessä. Tilinpäätöksen laadintahetkellä

oli voimassa käsitys, että EU:n komissio vahvistaa tulkintaohjeen alkuvuoden 2009 aikana ja että sitä tulee soveltaa 1.1.2010 alkavalta tilikaudelta.

- **IAS 27 (uudistettu) Konsernitiilinpäätös ja erillistilinpäätös:** Muutettu standardi edellyttää tytäryrityksen omistumuutoksista syntyvien vaikutusten kirjaamista suoraan omaan pääomaan silloin, kun emoyrityksen määräysvalta säilyy. Mikäli määräysvalta menetetään, jäljellä oleva sijoitus arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Standardimuutoksen seurauksena tytäryrityksen tappioita voidaan kohdistaa vähemmistölle silloinkin, kun ne ylittävät vähemmistön sijoituksen määrän. Voimassa 1.7.2009 tai sen jälkeen alkavalla tilikaudella.
- **IFRS 3 (Uudistettu) Liiketoimintojen yhdistäminen:** Uudistettu standardi sisältää konsernin kannalta merkittäviä muutoksia. Standardimuutos vaikuttaa hankinnoista kirjattavan liikearvon määrään sekä liiketoimintojen myyntituloksiin. Liikearvo voidaan laskea emoyhtiön osuutena hankitun liiketoiminnon nettovarallisuudesta tai siihen voidaan sisällyttää vähemmistöosuuteen liittyvä liikearvo. Lisäksi sekä tapahtumaan välittömästi liittyvät kustannukset, että ehdollisista vastikkeista aiheutuvat lisäerät kirjataan kuluksi. Voimaan 1.7.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla.
- **IFRIC 11, IFRS 2 – Konsernin ja omia osakkeita koskevat liiketoimet.** Tulkinta selvittää omia osakkeita tai konserniyhtiöitä koskevien liiketoimien käsitteilyä emoyhtiön ja konserniyhtiöiden tilinpäätöksissä ohjeistamalla näiden luokittelua omana pääomana maksettaviin tai käteisarvoina maksettaviin osakeperusteisiin liiketoimiin. Konsernin johto on selvittämässä tulkinnan vaikutusta tilinpäätösraportointiin. Voimaan 1.1.2009.
- **IFRIC 12 Palvelutoimilupajärjestely:** Konsernilla ei ole ollut tulkinnassa tarkoitettuja sopimuksia julkisen sektorin kanssa. Voimaan 1.1.2009.
- **IFRIC 16: Hedges of net investments in a Foreign Operation.** Tulkinta täsmentää ulkomaiseen yksiköön tehdyn nettosijoituksen suojauksen kirjan-

pitokäsittelyä konsernitiilinpäätöksessä, niin että suojaus liittyy eroihin toimintavaluutassa eikä esittämisvaluutassa. Konsernin johto on selvittämässä tulkinnan vaikutusta tilinpäätösraportointiin. Voimaan 1.1.2009.

- **IFRIC 17: Distributions of Non-cash assets to Owners:** Tulkinta selvittää kuinka varojen jakaminen arvostetaan tilanteessa, jossa yhtiö jakaa muuta varallisuutta kuin rahaa osinkoina omistajilleen. Konsernin johto on selvittämässä standardin muutoksen vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

Seuraavilla julkaistuilla ja myöhemmin voimaantuvilla tulkinnilla ei tule olemaan vaikutusta konsernin taloudelliseen raportointiin:

- **IAS 39 Rahoitusinstrumentit:** kirjaaminen ja arvostaminen – standardin muutos: Muutokset tarkentavat suojauslaskennan ohjeistusta erien osalta, joita ei ole konsernissa.
- **IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen ja IAS 32 Rahoitusinstrumentit:** esittämistapa – standardien muutokset – Puttable Financial Instruments and Obligations arising on Liquidation. Standardimuutos edellyttää tietyt ominaisuudet täyttävien, lunastusvelvoitteiden oman pääoman ehtojen rahoitusinstrumenttien luokittelua omaksi pääomaksi, kun ne tähän asti on käsitelty velkoina.
- **IFRIC 13 Kanta-asiakasohjelmat:** Konsernilla ei ole tulkinnassa tarkoitettuja kanta-asiakasohjelmia. Voimaan 1.1.2009.
- **IFRIC 14:** IAS 19- Etuuspohjaisesta järjestelystä johtuvan omaisuuserän yläraja, vähimmäisrahoitintaatimet ja näiden välinen yhteys: Tulkinta sovelletaan työsuhteen päättymisen jälkeisiin etuuspohjaisiin järjestelyihin ja muihin pitkäaikaisiin etuuspohjaisiin työsuhde- etuuksiin silloin, kun järjestelyyn liittyy vähimmäisrahoitintaatimus. Tulkinta myös tarkentaa taseeseen merkittävän omaisuuserän kirjausedellytyksiä. Konsernilla on tulkinnassa tarkoitettu etuuspohjainen eläkejärjestely Norjassa, Saksassa ja Itävallassa. Tulkinnalla ei odoteta olevan vaikutuksia konsernin taseeseen.

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

2. Segmenttiedot

Segmenttiedot esitetään konsernin liiketoiminnallisten ja maantieteellisten segmenttien mukaisesti. Konsernin ensisijainen segmenttiraportointimuoto on liiketoimintasegmentin mukainen. Liiketoimintasegmentit perustuvat konsernin sisäiseen organisaatorakenteeseen ja sisäiseen taloudelliseen raportointiin.

Segmenttien välinen hinnoittelu tapahtuu käypään markkinahintaan.

Segmentin varat ja velat ovat sellaisia liiketoiminnan eriä, joita segmentti käyttää liiketoiminnassaan tai jotka ovat järkevällä perusteella kohdistettavissa segmenteille. Kohdistamattomat erät sisältävät vero- ja rahoituseriä sekä koko konsernille yhteisiä eriä. Investoinnit koostuvat aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden ja aineettomien hyödykkeiden lisäyksistä, joita käytetään useammalla kuin yhdellä tilikaudella.

Liiketoimintasegmentit

Konsernin liiketoimintasegmentit ovat:

- **Kiinteistötekniset palvelut:** Kotien ja kiinteistöjen talotekniset huollot, korjaukset ja uudistukset. LVI-, sähkö- ja automaatiojärjestelmien uudishankkeet ja saneeraus sekä huolto- ja ylläpitotyöt.
- **Suomen rakentamispalvelut:** Kerrostalot, pientalot ja vapaa-ajanratkaisut. Teiden, katujen ja kiinteistöjen kunnossapito. Rakennusinvestoinnit, korjausrakentamis- ja kiinteistönkehityshankkeet, infrarakentamishankkeet.
- **Kansainväliset rakentamispalvelut:** Kerrostalot, pientalot ja vapaa-ajanratkaisut. Teiden, katujen ja kiinteistöjen kunnossapito. Rakennusinvestoinnit, korjausrakentamis- ja kiinteistönkehityshankkeet.
- **Teollisuuden palvelut:** Teollisuuden laitosten, prosessien ja tietoverkkojen kunnossapito, asennus- ja pienrakentamispalvelut. Teollisuuden investoinnit sähkö-, automaatio- ja ilmanvaihtojärjestelmiin, putkistoihin ja säiliöihin.

Vuoden 2008 alusta alkaen Rakentamispalvelut liiketoimintasegmentti jakautui Suomen rakentamispalvelut -liiketoimintasegmentiksi ja Kansainväliset rakentamispalvelut -liiketoimintasegmentiksi. Vuoden 2007 vertailutieto on esitetty vastaavasti. Teollisuuden palvelut -liiketoimintasegmentin vuoden 2007 tietoihin sisältyy Verkkopalvelut-liiketoiminta, joka myytiin 31.12.2007.

SEGMENTTITIEDOT 2008

1000 euroa	Kiinteistökenniset palvelut	Suomen rakentamispalvelut	Kansainväliset rakentamispalvelut	Teollisuuden palvelut	Muut	Eliminoinnit	Konserni
Liiketoiminnallinen							
Liikevaihto, ulkoinen	1 884 331	1 144 171	487 087	421 467	2 630	0	3 939 686
Liikevaihto, sisäinen	90 671	3 726	6 445	8 238	49 917	-158 997	0
Liikevaihto, yhteensä	1 975 002	1 147 897	493 532	429 705	52 547	-158 997	3 939 686
Osuudet osakkuusyritysten tuloksesta	14	-19	-118				-123
Segmentin liikevoitto	131 798	111 748	9 011	30 240	-22 184	-16	260 597
Kohdistamattomat erät ¹⁾							-126 248
Tilikauden tulos							134 349
Segmentin varat	1 011 413	860 944	957 181	267 801	1 465 183	-1 626 969	2 935 553
Osuudet osakkuusyrityksissä	80	198	3 545				3 823
Varat segmentteittäin	1 011 493	861 142	960 726	267 801	1 465 183	-1 626 969	2 939 376
Kohdistamattomat varat ²⁾							34 563
Varat yhteensä							2 973 939
Segmentin velat	660 736	674 935	914 507	197 729	1 175 111	-1 525 112	2 097 906
Kohdistamattomat velat ³⁾							68 351
Velat yhteensä							2 166 257
Investoinnit	54 231	1 871	7 025	4 670	17 314		85 111
Poistot	11 287	294	3 645	3 665	12 939		31 830
Muut kulut, joihin ei liity maksua							
Eläkeveloitteiden ja varausten muutos	32 226	1 222	1 621	5 167	-101	0	40 135

Segementeille kohdistamattomat erät ovat:

- 1) Rahoitustuotot ja -kulut, verot ja vähemmistöosuus
- 2) Laskennalliset verosaamiset
- 3) Laskennalliset verovelat

SEGMENTTITIEDOT 2007							
1000 euroa	Kiinteistötekniset palvelut	Suomen rakentamispalvelut	Kansainväliset rakentamispalvelut	Teollisuuden palvelut	Muut	Eliminoinnit	Konserni
Liiketoiminnallinen							
Liikevaihto, ulkoinen	1 594 896	1 148 910	483 142	478 055	1 537	0	3 706 540
Liikevaihto, sisäinen	55 101	9 344	2 840	11 788	46 608	-125 681	0
Liikevaihto, yhteensä	1 649 997	1 158 254	485 982	489 843	48 145	-125 681	3 706 540
Osuudet osakkuusyritysten tuloksesta	12	21	1 211				1 244
Segmentin liikevoitto	112 199	133 416	67 208	41 170	-16 190	-40	337 763
Kohdistamattomat erät ¹⁾							-109 787
Tiliikauden tulos							227 976
Segmentin varat	763 932	823 357	798 098	240 958	905 327	-1 101 119	2 430 553
Osuudet osakkuusyrityksissä	66	17	3 532				3 615
Varat segmentteittäin	763 998	823 374	801 630	240 958	905 327	-1 101 119	2 434 168
Kohdistamattomat varat ²⁾							27 159
Varat yhteensä							2 461 327
Segmentin velat	469 592	429 662	703 072	161 769	624 211	-816 815	1 571 491
Kohdistamattomat velat ³⁾							71 485
Velat yhteensä							1 642 976
Investoinnit	18 448	112	8 414	7 524	17 137		51 635
Poistot	7 684	373	2 524	3 699	12 920		27 200
Liikearvon kulukirjaus				8 218			8 218
Muut kulut, joihin ei liity maksua							
Eläkevelvoitteiden ja varausten muutos	-1 155	4 402	561	725	-106		4 427

Segementteille kohdistamattomat erät ovat:

- 1) Rahoitustuotot ja -kulut, verot ja vähemmistöosuus
- 2) Laskennalliset verosaamiset
- 3) Laskennalliset verovelat

MAANTIETEELLISET SEGMENTIT

Konsernin maantieteelliset segmentit ovat Suomi, Skandinavia (Ruotsi, Norja ja Tanska), Venäjä, Baltia ja muut maat. Maantieteellisten segmenttien liikevaihto esitetään asiakkaiden sijainnin mukaan ja varat esitetään varojen sijainnin mukaan.

1000 euroa	Suomi	Skandinavia	Venäjä	Baltia	Muut	Eliminoinnit	Konserni
2008							
Liikevaihto	1 866 799	1 294 492	402 326	154 343	221 726		3 939 686
Segmentin varat	2 157 204	533 372	787 027	176 263	210 800	-925 290	2 939 376
Investoinnit	30 521	9 489	7 213	363	37 525		85 111
2007							
Liikevaihto	1 907 998	1 228 596	322 594	222 234	25 118		3 706 540
Segmentin varat	1 760 342	538 716	563 257	237 101	46	-665 294	2 434 168
Investoinnit	24 813	17 747	6 915	2 160			51 635

3. Hankitut liiketoiminnot

Hankitut liiketoiminnot vuonna 2008

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

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

Hankitun MCE -al konsernin nettovarallisuuden muodostuminen: erittely

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

Vastikkeen muodostuminen

1000 euroa	
Rahana maksettava	34 438
Hankinnoille kohdistettavat kulut	1 651
Kokonaisvastike	36 089
Hankitun nettovarallisuuden käypä arvo	-14 287
Liikearvo	50 376

Hankintojen rahavirta

1000 euroa	
Rahana maksettava vastike hankinnoista ja vähemmistöjen lunastuksista	34 438
Hankinnalle kohdistettavat kulut	1 651
Hankitun yrityksen rahavarat	0
Hankintojen rahavirta	-36 089
Tilinpäätöshetkellä maksamattomat osat	7 541
Hankintojen kassavirta yhteensä	-28 548

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

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

Vuoden 2008 pienempien hankintojen vaikutus konsernin nettovarallisuuteen on esitetty alla:

Hankittujen yhtiöiden ja liiketoimintojen nettovarallisuuden erittely

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

Vastikkeen muodostuminen

1000 euroa	
Rahana maksettava	11 322
Hankinnoille kohdistettavat kulut	26
Kokonaisvastike	11 348
Hankitun nettovarallisuuden käypä arvo	11 348
Liikearvo	0

Hankintojen rahavirta

1000 euroa	
Rahana maksettava vastike hankinnoista ja vähemmistöjen lunastuksista	11 322
Hankinnalle kohdistettavat kulut	26
Hankitun yrityksen rahavarat	966
Hankintojen rahavirta	-10 382

Hankitut liiketoiminnot vuonna 2007

Vuonna 2007 YIT-konserni teki vain pieniä yritys- ja liiketoimintahankintoja Suomessa, Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa. Hankinnat tehtiin Kiinteistötekniset palvelut ja Teollisuus- ja verkkopalvelut -toimialoille. Hankinnoilla vahvistettiin nykyisiä paikallisia liiketoimintoja.

Hankinnoista merkittävimmät olivat Comford Nord AS:n, Brodrene Hagenes AS:n ja Halden Automasjon AS:n 100% hankinnat Norjassa, sekä Cellpipe AB:n ja Monies & Andersens Eftf. A/S:n 100% hankinnat Ruotsissa ja Tanskassa ja Inesco Oy:n 100% hankinta Suomessa. Näiden hankintojen yhteenlasketut hankintahinnat olivat 14,6 milj. euroa. Hankinnoista ei syntynyt kohdistamatonta liikearvoa. Liikearvo kohdistettiin pääasiassa aineettomiin hyödykkeisiin.

Merkittävimmät hankitut yhtiöt on fuusioitu osaksi aikaisempaa liiketoimintaa, joten hankintojen erillistä vaikutusta vuoden 2007 tulokseen ei ole mahdollista arvioida. Hankitut yhtiöt ovat konsernin kokoon nähden vähäisiä.

Tilikaudella lisättiin omistusosuutta ZAO YIT Moskoviassa 5,1 %:lla 92,9 %:iin.

Vuoden 2007 hankintojen vaikutus konsernin nettovarallisuuteen on esitetty alla:

Hankittujen yhtiöiden ja liiketoimintojen nettovarallisuuden erittely

1000 euroa		
	Käypä arvo	Kirjanpito-arvo
Rahavarat	2 408	2 408
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	1 101	1 101
Aineettomat hyödykkeet	11 956	4
Vaihto-omaisuus	2 560	2 560
Saamiset	9 018	9 018
Laskennallinen verovelka (netto)	-291	-291
Eläkevelvoitteet	0	0
Rahoitusvelat	0	0
Muut velat	-10 138	-10 138
Hankittu nettovarallisuus	16 614	4 662

Vastikkeen muodostuminen

1000 euroa	
Rahana maksettava	16 614
Hankinnoille kohdistettavat kulut	0
Kokonaisvastike	16 614
Hankitun nettovarallisuuden käypä arvo	16 614
Liikearvo	0

Hankintojen rahavirta

1000 euroa	
Rahana maksettava vastike hankinnoista ja vähemmistöjen lunastuksista	17 638
Hankinnalle kohdistettavat kulut	0
Hankitun yrityksen rahavarat	2 408
Hankintojen rahavirta ja vähemmistöjen lunastus	-15 230
Tilinpäätöshetkellä maksamattomat osat	1 156
Hankintojen kassavirta yhteensä	-14 074

4. Myydyt liiketoiminnot

Myydyt liiketoiminnot 2008

Vuonna 2008 YIT kiinteistötekniikka Oy myi kiinteistöjohtaminen ja taloushallintopalvelut -liiketoiminnan

Myytyjen liiketoimintojen osuudet liikevaihdosta, tuloksesta ja rahavirroista olivat seuraavat:

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

Myydyillä liiketoiminnoilla ei ollut vaikutusta konsernin varoihin ja velkoihin.

Liiketoiminnot myytiin 4,262 milj. eurolla. Nettovarojen arvo myyntihetkellä oli 0 milj. euroa, joten myyntivoitoksi ennen verovaikutusta tuli 4,262 milj. euroa. Myyntivoitto verovaikutuksen huomioonottamisen jälkeen on 3,154 milj.euroa.

Myydyt liiketoiminnot 2007

Vuonna 2007 YIT konserni myi liettualaisen AB YIT Kausta:n tytäryhtiön YIT Kausta Guderin 71% osuuden ja YIT Teollisuus ja verkkopalvelut Oy myi Verkkopalvelut -liiketoiminnan.

Myytyjen liiketoimintojen osuudet liikevaihdosta, tuloksesta ja rahavirroista olivat seuraavat:

1000 euroa		1.1.- 31.12.2007
Liikevaihto		91 513
Liiketoiminnan kulut		-88 735
Liiketoiminnan voitto		2 778
Rahoituskulut		19
Voitto ennen veroja		2 797
Verot		576
Voitto verojen jälkeen		2 221
Saatu rahana		32 196
Myynnin suorat kulut		278
Myydyt yksikön rahavarat		231
Rahavirtavaikutus		31 687

Myytyjen liiketoimintojen vaikutus konsernin varoihin ja velkoihin oli:

1000 euroa	2007
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	3 709
Aineettomat hyödykkeet	78
Liikearvo	8 218
Vaihto-omaisuus	3 734
Myyntisaamiset	1 445
Rahavarat	231
Varat yhteensä	17 415
Laskennalliset verovelat	65
Rahoitusvelat	102
Ostovelat ja muut velat	1 573
Velat yhteensä	1 740
Vähemmistön osuus	1 435
Nettovarallisuus	14 240

Liiketoiminnat myytiin 32,2 milj. eurolla. Nettovarojen arvo myyntihetkellä oli 14,2 milj. euroa, joten myyntivoitoksi ennen verovaikutusta tuli 18,0 milj. euroa. Myyntivoitto verovaikutuksen huomioonottamisen jälkeen on 11,7 milj.euroa.

Myytyjen liiketoimintojen myyntivoitot on esitetty liiketoiminnan muissa tuotoissa.

5. Pitkäaikaishankkeet

1000 euroa	2008	2007
Tilikaudella tuotoiksi kirjatut tulot pitkäaikaishankkeista	2 983 951	2 657 893
Keskeneräisten hankkeiden kertyneet toteutuneet menot ja kirjatut voitot vähennettynä kirjatuilla tappioilla tilikauden loppuun mennessä	2 441 200	1 938 564
Siirtosaamisissa esitetyt bruttosaamiset asiakkailta	134 531	173 410
Saaduissa ennakoissa esitetyt bruttovelat asiakkaille	346 756	230 412

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

6. Liiketoiminnan muut tuotot

1000 euroa	2008	2007
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	979	911
Vuokratuotot	2 395	1 439
Myydyt liiketoiminnot	4 262	17 956
Muut	7 271	910
Yhteensä	14 907	21 216

7. Liiketoiminnan muut kulut

1000 euroa	2008	2007
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntitappiot	114	208
Vuokrat	101 496	92 701
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	16 598	16 952
Projektien muut muuttuvat kulut	248 856	257 911
Muut kiinteät kulut	92 389	87 368
Yhteensä	459 453	455 140

Tilintarkastajille maksetut palkkiot

1000 euroa	2008	2007
PricewaterhouseCoopers		
Tilintarkastuspalkkiot	1 300	1 000
Muut palkkiot	466	500
Yhteensä	1 766	1 500

8. Poistot ja arvonalentumiset

1000 euroa	2008	2007
Poistot hyödykeryhmittäin		
Aineettomat hyödykkeet		
Hankintojen kohdistukset	5 241	2 052
Muut aineettomat hyödykkeet	4 606	4 830
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	1 273	1 215
Koneet ja kalusto	18 431	16 524
Koneet ja kalusto, rahoitusleasing	782	1 450
Muut aineelliset hyödykkeet	1 497	1 130
Yhteensä	31 830	27 201

9. Henkilöstökulut

1000 euroa	2008	2007
Palkat	943 173	856 467
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	103 539	95 654
Eläkekulut, etuuspohjaiset järjestelyt	4 818	4 621
Muut työsuhteen päättymisen jälkeiset kulut	-446	-121
Myönnetyt osakeoptiot, osakkeina	3 156	3 451
Muut henkilösivukulut	108 685	109 032
Yhteensä	1 162 925	1 069 104

Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella

	2008	2007
Kiinteistötekniset palvelut	14 088	12 124
Suomen rakentamispalvelut	3 503	3 522
Kansainväliset rakentamispalvelut	3 487	2 651
Teollisuus- ja verkkopalvelut	3 629	4 757
Muut	350	340
Yhteensä	25 057	23 394

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

10. Tutkimus- ja kehittämismenot

Konsernin tutkimus- ja kehittämismenot olivat 19,0 milj.euroa vuonna 2008 ja 22,0 milj. euroa vuonna 2007. Pääosa tutkimus- ja kehittämismenoista syntyy konsernin projektitoiminnan osana ja ne kirjataan projektin kuluksi.

11. Rahoitustuotot ja -kulut

1000 euroa	2008	2007
Rahoitustuotot		
Osinkotuotot myytävissä olevista sijoituksista	36	161
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	5 503	2 257
Luovutusvoitot myytävissä olevista sijoituksista	300	0
Omasta pääomasta tuloslaskelmaan siirretty	2	0
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavien varojen ja velkojen käyvän arvon muutos	0	10
Muut rahoitustuotot lainoista ja muista saamisista	109	159
Rahoitustuotot yhteensä	5 950	2 587
Rahoituskulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoon kirjatusta lainoista	-30 206	-21 038
Korkokulut pankeille / rahoitusyhtiöille myydyistä saatavista	-15 123	-10 504
Muut rahoituskulut jaks.hankintamenoon kirjatusta veloista	-1 588	-357
Korkokulut suojauslaskennassa olevista korkojohdannaisista		
Omasta pääomasta tuloslaskelmaan siirretty	1 888	917
Korkokulut ei-suojauslaskennassa olevista korkojohdannaisista	416	189
Luovutustappiot myytävissä olevista sijoituksista	-9	-99
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavien varojen ja velkojen käyvän arvon muutos	-3 703	0
Korkokulut rahoitusleasingsovimuksista	-52	-90
Rahoituskulut yhteensä	-48 377	-30 982
Valuuttakurssivoitot	95 909	22 645
Valuuttakurssitappiot	-120 970	-26 455
Valuuttakurssierot, netto ¹⁾	-25 061	-3 810
Rahoituskulut, netto	-67 488	-32 205

1) Ruplan 15 prosenttiyksikön devalvoituminen koriaan vastaan aiheutti suojaamattomalle 165 milj. euron määräselle positiolle 25 milj. euron kurssitappion. Lisäksi valuuttakurssitappioihin sisältyy ruplariskin suojauksesta realisoitunutta ruplan ja euron korkoeroa -8 milj.euroa (-3,7 milj.euroa) ja muiden valuuttojen osalta korkoero on -0,5 (-1,5) milj.euroa sekä sisäisten korkoerien konsolidoinnista syntynyt 2,3 milj. euron kurssitappio. Tilinpäätöshetkellä voimassa olleiden ruplasuojausten korkoero euron ja ruplan välillä oli noin 0,8 prosenttiyksikköä, mutta vastaava ero markkinakoroissa oli 36 prosenttiyksikköä. Termiinien arvostamisesta käypään arvoon syntyi näin korkoelementistä aiheutuva 10,5 milj. euron suuruinen kurssivoitto. Tämä kurssivoitto kirjautuu seuraavalla tilikaudella saman suuruisena kurssitappiona sitä mukaa kuin termiinit erääntyvät.

12. Tuloverot

Tuloverot tuloslaskelmassa

1000 euroa	2008	2007
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	60 741	65 286
Edellisten tilikausien verot	-428	30
Laskennalliset verot	-1 553	12 266
Yhteensä	58 760	77 582

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

1000 euroa	2008	2007
Voitto ennen veroja	193 109	305 558
Verot laskettuna kotimaan verokannalla 26 %	50 208	79 445
Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	3 765	-1 718
Verovapaat tulot	-123	-832
Vähennyskelvottomat kulut	5 447	3 355
Vähennyskelpoiset kulut	0	-1 854
Osakkuusyhtiöiden nettotulos	32	-323
Verokantojen muutosten vaikutus laskennallisiin veroihin	-5 205	98
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	397	-5 385
Tappioista kirjaamattomat laskennalliset verosaamiset	4 667	4 766
Edellisten tilikausien verot	-428	30
Verot tuloslaskelmassa	58 760	77 582

13. Osakekohtainen tulos

	2008	2007
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, 1000 euroa	132 935	224 901
Osakkeiden painotettu lukumäärä tilikauden aikana, 1000 kpl	127 104	126 872
Osakekohtainen tulos, euroa/osake	1,05	1,77

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

	2008	2007
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, 1000 euroa	132 935	224 901
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana, 1000 kpl	127 104	126 872
Osakeoptioiden vaikutus, 1000 kpl	0	156
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo laimennusvaikutuksella oikaistun osakekohtaisen tuloksen laskemiseksi, 1000 kpl	127 104	127 028
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa/osake	1,05	1,77

14. Aineelliset hyödykkeet

2008						
1000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2008	2 771	33 456	179 110	8 356	966	224 659
Kurssierot	-46	-614	-1 169	-3		-1 832
Lisäykset		6 111	25 127	2 003	22	33 263
Liiketoimintojen hankinta	361	1 995	2 047	1 762		6 165
Vähennykset	-64	-908	-4 565	-857	-966	-7 360
Liiketoimintojen myynnit						
Siirrot muiden omaisuuserien välillä		18		157		175
Hankintamenot 31.12.2008	3 022	40 058	200 550	11 418	22	255 070
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2008	0	-18 142	-109 450	-4 558		-132 150
Kurssierot	0	111	173	13		297
Poistot	0	-1 273	-19 213	-1 497		-21 983
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot	0	141	2 420	812		3 373
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2008	0	-19 163	-126 070	-5 230		-150 463
Kirjanpitoarvo 1.1.2008	2 771	15 314	69 660	3 798	966	92 509
Kirjanpitoarvo 31.12.2008	3 022	20 895	74 480	6 188	22	104 607

2007						
1000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2007	2 865	32 653	160 701	8 381	2 103	206 703
Kurssierot	-13	-106	-727	-5	0	-851
Lisäykset	0	2 083	25 182	1 136	966	29 367
Liiketoimintojen hankinta	0	0	1 101	0	0	1 101
Vähennykset	-81	-292	-4 544	-370	0	-5 287
Liiketoimintojen myynnit	0	-723	-2 564	-422	0	-3 709
Siirrot muiden omaisuuserien välillä	0	-159	-39	-364	-2 103	-2 665
Hankintamenot 31.12.2007	2 771	33 456	179 110	8 356	966	224 659
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2007	0	-17 003	-93 577	-4 287	0	-114 867
Kurssierot	0	16	404	5	0	425
Poistot	0	-1 215	-17 973	-1 130	0	-20 318
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot	0	60	1 696	854	0	2 610
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2007	0	-18 142	-109 450	-4 558	0	-132 150
Kirjanpitoarvo 1.1.2007	2 865	15 650	67 124	4 094	2 103	91 836
Kirjanpitoarvo 31.12.2007	2 771	15 314	69 660	3 798	966	92 509

Rahoitusleasingisopimukset

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyy rahoitusleasingisopimuksilla hankittua omaisuutta seuraavasti:

Koneet ja kalusto

1000 euroa	2008	2007
Hankintameno 1.1.	14 253	14 280
Muuntoero	-1 169	-97
Lisäykset	668	699
Vähennykset	-2 873	-605
Siirrot erien välillä		-24
Kertyneet poistot	-9 660	-11 504
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 219	2 749

Aineellisista hyödykkeistä ei ole kirjattu arvonalentumistappioita vuonna 2008 eikä vuonna 2007. Saadut julkiset avustukset ovat vähäisiä ja ne on kirjattu hankintamenojen vähennykseksi.

15. Aineettomat hyödykkeet

2008					
1000 euroa	Liikearvo	Hankintojen kohdistukset	Muut aineettomat hyödykkeet	Ennakkomaksut	Muut aineettomat hyödykkeet yhteensä
Hankintamenot 1.1.2008	240 591	14 185	45 029	2 450	61 664
Lisäykset	50 374	0	3 211	1 757	4 968
Liiketoimintojen hankinta	0	14 945	0	0	14 945
Vähennykset	0	-87	-801	0	-888
Siirrot omaisuuserien välillä	0	0	2 337	-2 337	0
Kurssierot	-1	254	0		254
Hankintamenot 31.12.2008	290 964	29 297	49 776	1 870	80 943
Kertyneet poistot 1.1.2008	-	-3 170	-31 417	-	-34 587
Poistot	-	-5 241	-4 606	-	-9 847
Kurssierot	-	540	-2 401	-	-1 861
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot	-	87	408	-	495
Kertyneet poistot 31.12.2008	-	-7 784	-38 016	-	-45 800
Kirjanpitoarvo 1.1.2008	240 591	11 015	13 612	2 450	27 077
Kirjanpitoarvo 31.12.2008	290 964	21 513	11 760	1 870	35 143
2007					
1000 euroa	Liikearvo	Hankintojen kohdistukset	Muut aineettomat hyödykkeet	Ennakkomaksut	Muut aineettomat hyödykkeet yhteensä
Hankintamenot 1.1.2007	248 808	2 229	40 176	918	43 323
Lisäykset	0	0	3 993	2 450	6 443
Liiketoimintojen hankinta	0	11 956	0	-	11 956
Vähennykset	-8 218	0	-289	-8	-297
Siirrot omaisuuserien välillä	0	0	1 069	-911	158
Kurssierot	1	0	80	1	82
Hankintamenot 31.12.2007	240 591	14 185	45 029	2 450	61 664
Kertyneet poistot 1.1.2007	-	-1 118	-26 582	-	-27 700
Poistot	-	-2 052	-4 830	-	-6 882
Kurssierot	-	0	-4	-	-4
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot	-	0	-1	-	-1
Kertyneet poistot 31.12.2007	-	-3 170	-31 417	-	-34 587
Kirjanpitoarvo 1.1.2007	248 808	1 111	13 594	918	15 623
Kirjanpitoarvo 31.12.2007	240 591	11 015	13 612	2 450	27 077

Hankintojen kohdistukset muodostuvat:

	2008	2007
Asiakassuhteet ja sopimuskannat	17 423	8 747
Patentoimaton teknologiaosaaminen	4 090	2 268
	21 513	11 015

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

	2008	2007
Kiinteistötekniset palvelut		
Suomi	68 876	68 876
Ruotsi	41 805	41 805
Norja	69 698	69 698
Tanska	7 600	7 600
Venäjä ja Baltia	0	-
Keski-Eurooppa	50 374	-
Suomen Rakentamispalvelut		
Asuntorakentaminen ja talonrakennus		-
Toimitilat		-
Infrapalvelut		-
Kansainväliset rakentamispalvelut	10 861	10 862
Teollisuus- ja verkkopalvelut	41 750	41 750
Liikearvot yhteensä	290 964	240 591

Rahavirtaa tuottavan yksikön kerrytettävissä olevan rahamäärän arvo perustuu käyttöarvolaskelmiin. Käyttöarvolaskelmien rahavirrat perustuvat vuoden 2009 budjettiin sekä seuraavien vuosien osalta johdon parhaaseen näkemykseen markkinakehityksestä sekä näitä seuraaviin vakionopeudella kasvaviin rahavirtoihin. Syksyllä 2008 tehdyissä liikearvon arvonalentumistestauksissa on käytetty terminaaliarvon kasvutekijänä 2 prosenttia, joka ei ylitä kyseisten toimialojen pitkän aikavälin toteutunutta kasvua. Diskonttaustekijänä käytetään viimeistä määriteltyä YIT:n oman ja vieraan pääoman painotettua keskimääräistä kustannusta ennen veroja (Weighted Average Cost of Capital, WACC pre-tax), jota korotetaan yksikkökohtaisesti määritettävällä lisäriskitekijällä. Testauksessa WACC:ina on käytetty 8,2 prosenttia. Lisäriskitekijät ovat olleet: Teollisuuspalvelut 1 %, Kiinteistötekniset palvelut 1 % ja Rakentamispalveluiden kansainvälinen toiminta 3 %. Lisäriskitekijät määritetään uudelleen aina testauksen yhteydessä ja ne voivat vaihdella välillä 1-3 %.

Liikearvon testaustuloksia arvioidaan vertaamalla kerrytettävissä olevaa rahamäärää (E) rahavirtaa tuottavan yksikön kirjanpitoarvoon (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.

16. Osuudet osakkuusyrityksissä

1000 euroa	2008	2007
Tilikauden alussa	3 615	2 929
Osuus tuloksesta	-123	1244
Lisäykset	357	0
Vähennykset	-26	-302
Tilikauden aikana saadut osingot	0	-256
Tilikauden lopussa	3 823	3 615

Osakkuusyritysten kirjanpitoarvoon ei sisälly liikearvoa vuonna 2008 eikä vuonna 2007.

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

1000 euroa	Kotipaikka	Varat	Velat	Liikevaihto	Voitto/ tappio	Omistus
Arandur Oy	Vantaa	2 279	2 040	4 999	42	33,00 %
AS Tartu Maja Betoontooted	Tartto	18 800	4 400	16 200	-470	25,00 %
YIT Kuntatekniikka Oy	Mikkeli	714	285	661	-71	40,00 %
		21 793	6 725	21 860	-499	

17. Myytävissä olevat sijoitukset

Myytävissä olevat sijoitukset

1000 euroa	2008	2007
Tasearvo 1.1	2 538	2 970
Lisäykset	1 026	116
Vähennykset	-951	-518
Käyvän arvon muutokset	-102	-30
Tasearvo 31.12.	2 511	2 538
Myytävissä olevat sijoitukset sisältävät seuraavia eriä		
Noteeratut osakkeet	86	187
Noteeraamattomat osakkeet	2 425	2 351
	2 511	2 538

18. Pitkäaikaiset saamiset

1000 euroa	2008	2008	2007	2007
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Myyntisaamiset	173	173	97	97
Lainasaamiset	9	9	8	8
Muut saamiset ¹⁾	12 159	12 159	11 903	11 903
Johdannaissopimuksiin perustuvat saamiset	331	331	3 113	3 113
Yhteensä	12 672	12 672	15 121	15 121

1) Muihin saamisiin sisältyy etuuspohjaiseen eläkejärjestelyyn liittyviä varoja 11.221 tuhatta euroa (2007 11.038 tuhatta euroa).

Täsmäytys pitkäaikaisten saamisten luokitteluun (liite 29)

	2008	2007
Myyntisaamiset	173	97
Muut saamiset	12 159	11 903
	12 332	12 000
Etuuspohjainen eläkejärjestely	-11 221	-11 038
	1 111	962

Pitkäaikaisiin saamisiin ei sisälly saamia lähipiiriin kuuluvilta.

19. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos tilikauden aikana

2008						
1000 euroa	1.1.	Muuntoero	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	Ostetut/ myytyt yhtiöt	31.12.
Laskennalliset verosaamiset:						
Varaukset	16 157	-189	3 267	-	94	19 329
Vahvistetut tappiot	6 427	-798	-397	-	0	5 232
Eläke-etuudet	1 294	38	10	-	0	1 342
Osatuloutus	343	-59	120	-	0	404
Muut erät	2 938	-581	1 163	607	4 129	8 256
Yhteensä	27 159	-1 589	4 163	607	4 223	34 563
Laskennalliset verovelat:						
Aineettomien hyödykkeiden aktivointi	25 490	-6 870	4 682	-	-	23 302
Kertyneet poistoerot	8 954	-2 049	3 251	-	377	10 533
Osatuloutus	28 217	-3 421	1 790	-	139	26 725
Yleiskulujen kirjaus	885	698	0	-	-	1 583
Johdannaisten arvostus käypään arvoon	693	-40	-29	-623	-	1
Muut erät	7 246	3 592	-7 084	0	2 453	6 207
Yhteensä	71 485	-8 090	2 610	-623	2 969	68 351
Kurssiero	-	-	-	-	-	-
Laskennallinen vero, netto	-44 326	6 501	1 553	1 230	1 254	-33 788

2007

1000 euroa	1.1.	Muuntoero	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	Ostetut/ myydyt yhtiöt	31.12.
Laskennalliset verosaamiset:						
Varaukset	15 049	28	1 054	-	26	16 157
Vahvistetut tappiot	1 156	-120	5 385	-	6	6 427
Eläke-etuudet	1 288	34	-28	-	-	1 294
Osatuloutus	1 515	-24	-783	-	-365	343
Muut erät	2 096	-5	853	-	-6	2 938
Yhteensä	21 104	-87	6 481	-	-339	27 159
Laskennalliset verovelat:						
Aineettomien hyödykkeiden aktivointi	19 770	330	5 156	-	234	25 490
Kertyneet poistoerot	5 976	-257	3 235	-	-	8 954
Osatuloutus	19 235	-442	9 424	-	-	28 217
Yleiskulujen kirjaus	1 486	0	-601	-	-	885
Johdannaisten arvostus käypään arvoon	343	0	30	320	-	693
Muut erät	5 712	106	1 428	-	-	7 246
Yhteensä	52 522	-263	18 672	320	234	71 485
Kurssiero	-	-	75	-	-	-
Laskennallinen vero, netto	-31 418	176	-12 266	-320	-573	-44 326

Käyttämättömistä verotuksellisista tappioista kirjataan laskennallista verosaamista siihen määrään asti, kun verohyödyn saaminen on verotettavan tulon perusteella on todennäköistä. Laskennallista verosaamista on jätetty kirjaamatta kertyneistä ja osittain verotuksessa vahvistamattomista tappioista 9,4 milj euroa (vuonna 2007 4,8 milj. euroa). Konsernitilinpäätökseen ei ole kirjattu verovelkaa sellaisten tytäryhtiöiden jakamattomista voittovaroista, joiden veronmaksu määräytyy voitonjaon perusteella, koska voitonjako on konsernin päätäntävällässä ja se ei ole todennäköistä tilinpäätöshetkellä.

20. Vaihto-omaisuus

1000 euroa	2008	2007
Aineet ja tarvikkeet	20 113	19 436
Keskeneräiset työt	690 543	488 270
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	579 330	567 114
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	135 890	80 032
Ennakkomaksut	83 689	104 417
Muu vaihto-omaisuus	297	5 764
Vaihto-omaisuus yhteensä	1 509 862	1 265 033

Tilikaudella tehtiin vaihto-omaisuuteen alaskirjauksia 2.800 tuhatta euroa (vuonna 2007: 3.673 tuhatta euroa).

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

21. Myyntisaamiset ja muut saamiset

1000 euroa	2008	2007
	Tasearvo	Tasearvo
Myyntisaamiset	464 703	451 702
Lainasaamiset	8	377
Lainasaamiset osakkuusyrittäiltä	89	67
Saamiset pitkäaikaishankkeista asiakkailta	134 531	173 410
Siirtosaamiset	39 706	42 857
Verosaamiset	46 294	19 485
Johdannaissopimuksiin perustuvat saamiset	29 764	4 479
Muut saamiset	62 960	35 109
Yhteensä	778 055	727 486

Konsernin myyntisaamiset ovat vuoden 2008 aikana olleet keskimäärin 484.772 tuhatta euroa (2007 426.770 tuhatta euroa). Konserni ei ole vastaanottanut vakuuksia.

Täsmäytys myyntisaamisten ja muiden saamisten luokitteluun (liite 29)

1000 euroa	2008	2007
	Tasearvo	Tasearvo
Lainasaamiset	8	377
Lainasaamiset osakkuusyhtiöiltä	89	67
	97	444
Myyntisaamiset	464 703	451 702
Saamiset pitkäaikaishankkeista	134 531	173 410
Muut saamiset	62 960	35 109
	662 194	660 221

22. Rahavarat

1000 euroa	2008	2008	2007	2007
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Käteinen raha ja pankkitilit	165 291	165 291	60 198	60 198
Markkinarahasijoitukset	36 447	36 613	0	0
Yhteensä	201 738	201 904	60 198	60 198

Rahavirtalaskelmassa rahavaroihin luetaan seuraavat erät:

Käteinen raha ja pankkitilit	165 291	60 198
Markkinarahasijoitukset	36 447	-
Luotolliset tilit	-3 996	-966
	197 742	59 232

23. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

Osakepääoma ja ylikurssirahasto

1000 euroa	Osakkeiden lukumäärä	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Omat osakkeet
1.1.2007	126 777 072	63 389	83 750	-7
Rahastoanti		82 822	-82 822	
Omien osakkeiden mitätöinti	-400	-	-	7
Osakeoptioiden käyttö	441 200	2 893		
Siirto muihin rahastoihin			-928	
31.12.2007	127 217 872	149 104	0	0
1.1.2008	127 217 872	149 104	0	0
Osakeoptioiden käyttö	5 550	113		
Omien osakkeiden hankinta	-1 425 000			-6 604
31.12.2008	125 798 422	149 217	0	-6 604

YIT Oyj:n osakkeiden lukumäärä oli 127.223.422 ja osakepääoma 149.217 tuhatta euroa 31.12.2008. Kaikki liikkeeseenlasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti.

Osakepääoman korotukset vuonna 2008 ja vuonna 2007 johtuivat vuosien 2006 ja 2004 optio-oikeuksilla tehdyistä osakemerkinnöistä.

Optio-oikeuksien perusteella tehdyissä osakemerkinnöissä kirjattiin merkintähinnat kokonaisuudessaan osakepääomaan.

Omat osakkeet

Emoyhtiö hankki pörssistä tilikaudella omia osakkeita seuraavasti:

Aika	Määrä, kpl	Suoritettu hinta (keski-arvo)	Suoritettu hinta (vaihteluväli)
1.11.-30.11.2008	470 000	4,67	4,58 - 4,80
1.12.-31.12.2008	955 000	4,63	4,37 - 4,77

Osakkeista maksettu kokonaishinta oli 6.604 tuhatta euroa ja se esitetään erillisenä oman pääoman eränä. Osakkeista maksettu määrä pienentää emoyhtiön voitonjakokelpoisia varoja. Osakkeet ovat yhtiön hallussa omina osakkeina ja ne on oikeus laskea uudelleen liikkeeseen tulevaisuudessa.

Vararahasto ja muut rahastot

Vararahastoon sisältyy yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen päätöksellä sidottuun omaan pääomaan siirretty oma pääoma. Muut rahastot sisältävät ulkomaisten konserniyhtiöiden sidottuun omaan pääomaan luettavia eriä.

Muuntoerorahasto

Muuntoerorahasto sisältää ulkomaisten yksiköiden tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot. Myös ulkomaisiin yksikköihin tehtyjen nettosijoitusten suojauksista syntyvät voitot ja tappiot sisältyvät muuntoeroihin silloin, kun suojauslaskennan edellytykset ovat täyttyneet. Ulkomaisten yksiköiden nettosijoitusten suojausta ei ole ollut vuonna 2007 ja 2008.

Arvonmuutosrahasto

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

Osingot

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,50 euroa/osake.

Osakeoptiot

Konsernilla on voimassa vaiheittainen optio-ohjelma, jonka perusteella YIT konsernin palveluksessa oleville jaetaan vuosina 2006-2009 vuonna 2006 liikkeellelaskettuja optioita. Optioiden jakamisen ehtona on optio-ohjelmassa määrätty vuotuiset tavoitteet sijoitetun pääoman tuotolle ja liikevaihdon kasvulle. Ohjelman mukaiset optiot 2006K ja 2006L ovat rauenneet vuoden 2008 loppuun mennessä.

Konsernin voimassa olevien optio-ohjelmien ehdot ovat seuraavat:

Myöntämisvuosi ja liikkeelle laskettu määrä	Merkintä-suhde	Merkintä-hinta, €	Merkintäaika
2006M 900.000 kpl	1:1	19,73	1.4.-30.11 vuosina 2008–2009
2006N 900.000 kpl	1:1	19,73	1.4.-30.11 vuosina 2009–2010

2006M: Jaettu konsernin johdolle ja avainhenkilöille keväällä 2008 tulokselle 2007 asetettujen kannattavuus- ja kasvutavoitteiden perusteella.

2006N: Jaetaan konsernin johdolle ja avainhenkilöille keväällä 2009, jos vuoden 2008 tulokselle asetetut kannattavuus- ja kasvutavoitteet saavutetaan.

Optiot on jaettu vastikkeetta ja optiot menetetään henkilön lähtiessä YIT:n palveluksesta ennen oikeuden lopullista syntymistä.

Optioiden kauden aikaiset muutokset ja painotetut keskihinnat ovat seuraavat:

	2008	2008	2007	2007
	Keski-määräinen merkintähinta euroa/osake	Optioiden lukumäärä	Keski-määräinen merkintähinta euroa/osake	Optioiden lukumäärä
Tilikauden alussa	20,53	829 700	15,74	371 240
Myönnetty uudet	19,73	731 340	18,54	688 660
Osakemerkintään käytetyt	20,18	5 550	6,73	223 380
Rauenneet	20,53	826 600	10,86	6 820
Tilikauden lopussa toteutettavissa olevat optiot	19,73	728 890	20,53	829 700

Ulkona olevien optioiden perusteella YIT Oyj:n osakepääoma voi nousta enintään 14.381.000 eurolla ja 728.890 osakkeella.

Vuonna 2008 ja 2007 ei laskettu liikkeelle uusia optioita. Vuonna 2006 liikkeeseenlaskettuja M optioita on yhtiön hallussa 171.110 kappaletta ja N optioita 900.000 kappaletta.

Vuonna 2006 liikkeellelaskettujen optioiden käyväksi arvoksi määritettiin Black & Scholes -mallin mukaan 5.770 euroa. Hinnoittelumallissa käytetyt muuttujat olivat:

2006	
Osakehinnan painotettu keskiarvo	21,93
Toteutushinnan painotettu keskiarvo	21,18
Odotettavissaoleva volatiliiteetti	23,70 %
Oletettu option voimassaoloaika	3,8
Riskiton korko	3,82 %
Odotettavissa olevat osingot	0 %

Odotettavissa oleva volatiliiteetti on määritetty laskemalla konsernin osakekurssin toteutunut volatiliiteetti optioiden juoksuaikaa vastaavalta ajanjaksolta juuri ennen optioiden myöntämishetkeä.

24. Eläkevelvoitteet

	2008	2007
Taseeseen merkityt velat:		
Eläke-etuudet	7 778	4 284
Työsuhteen päättymisen jälkeiset muut etuudet	11 906	3 228
	19 684	7 512
Kulu tuloslaskelmassa:		
Eläke-etuudet	4 818	4 621
Työsuhteen päättymisen jälkeiset muut etuudet	-446	-121
	4 372	4 500

(a) Eläke-etuudet

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

	2008	2007
Taseeseen merkityt velat on määritetty seuraavasti:		
Rahastoitujen velvoitteiden nykyarvo	61 929	74 902
Varojen käypä arvo	-60 512	-71 457
Alikate/ylikate	1 417	3 445
Rahastoimattomien velvoitteiden nykyarvo	7 844	5 034
Kirjaamattomat vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot	-12 702	-15 233
Eläkevastuu, netto	-3 442	-6 754
Ylirahastoidut eläkejärjestelyt taseen vastaavissa	11 221	11 038
(a) Etuus pohjainen eläkevelka	7 779	4 284

	2008	2007
Velvoitteen nykyarvon muutokset ovat seuraavat:		
Velvoite tilikauden alussa	79 936	62 780
Kurssiero	-15 116	0
Työsuorituksesta johtuvat menot	3 110	3 264
Korkomenot	2 843	2 976
Järjestelyyn osallistuvien suorittamat maksut		
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot	-4 163	12 689
Maksetut etuudet	-1 601	-1 772
Liiketoimintojen yhdistämisessä hankitut velat	4 764	0
Velvoite tilikauden lopussa	69 773	79 936

Järjestelyn varojen käypien arvojen muutokset ovat seuraavat:

	2008	2007
Tilikauden alussa	71 457	63 437
Kurssiero	-13 135	2 244
Varojen odotettu tuotto	3 390	3 779
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot	-4 710	
Työnantajan suorittamat maksut	5 026	3 770
Maksetut etuudet	-1 515	-1 772
Tilikauden lopussa	60 512	71 457

Eläkejärjestelyyn liittyvien varojen toteutunut tuotto oli 0,2 milj.euroa (2007 4,1 milj. euroa). Järjestelyn varoista 80% on sijoitettu korkoinstrumentteihin ja 20% osakkeisiin.

	2008	2007
Diskonttokorko	4,30 %-5,25 %	4,6 %
Tuleva palkankorotusolettama	3 %-4 %	4,5 %
Tuleva eläkkeiden korotusolettama	2 %-2,25 %	4,3 %
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	6,30 %	5,6 %

Kuolleisuusolettama ja eliniänoletukset perustuvat toteumapohjaisiin tilaistoihin eri maissa.

(b) Työsuhteen päättymisen jälkeiset muut etuudet

Konsernin työsuhteen päättymisen jälkeisiin muihin etuuksiin sisältyy Itävallan lakisääteinen työantaja-velvoite työsuhteen päättymisen varalta sekä Suomen lisäeläkevakuutuksista ja työttömyysturvasta aiheutuvat vastuut.

	2008	2007
Taseeseen merkityt velat on määritetty seuraavasti:		
Rahastoimattomien velvoitteiden nykyarvo	11 905	3 228
Velka taseessa	11 905	3 228
Velvoitteen nykyarvon muutokset ovat seuraavat:		
Velvoite tilikauden alussa	3 228	7 165
Järjestelyyn osallistuvien suorittamat maksut	16	0
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot	69	-1 006
Maksetut etuudet	-244	0
Liiketoimintojen yhdistämisessä hankitut velat	8 836	-2 931
Velvoite tilikauden lopussa	11 905	3 228
Vakuutusmatemaattiset voitot / tappiot	69	-1 006
Yhteensä	69	-1 006

25. Varaukset

1000 euroa				
	Pitkäaikais- hankkeiden varaukset	Pitkäaikais- hankkeiden tappio- varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.2008	40 033	771	18 178	58 982
Kurssierot	-611	-85	-245	-941
Varausten lisäykset	23 480	4 673	16 230	44 383
Käytetyt varaukset	-8 106	-1 706	-1 874	-11 686
Käyttämättömien varausten peruutukset	-584	-110	-3 100	-3 794
31.12.2008	54 212	3 543	29 189	86 944
Pitkäaikaiset	35 930	0	9 059	44 989
Lyhytaikaiset	18 282	3 543	20 130	41 955
Yhteensä	54 212	3 543	29 189	86 944

Pitkäaikaishankkeiden varaukset sisältävät hankkeiden sopimusperäiset takuuvaraukset sekä rakennustoiminnan 10-vuotisvastuita 28,5 milj. euroa. 10-vuotisvastuut määritetään kokemusperäisen tiedon perusteella vastuiden toteumisesta.

Muut varaukset sisältävät rakennustoiminnan annetuista vuokratavastuista velaksi kirjatun osuuden 4,2 milj. euroa sekä uudelleenjärjestelyvarauksia 4,3 milj.euroa.

26. Rahoitusvelat

1000 euroa	2008		2007	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
Joukkovelkakirjalainat	199 841	174 062	249 929	246 896
Lainat rahoituslaitoksilta	161 681	162 144	104 696	103 571
Eläkelainat	152 917	150 525	420	410
Muut lainat	898	898	525	525
Rahoitusleasingvelat	832	832	1 315	1 315
Pitkäaikaiset rahoitusvelat yhteensä	516 169	488 461	356 885	352 717
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Joukkovelkakirjalainat	50 053	50 000	74 971	74 985
Lainat rahoituslaitoksilta	80 083	80 083	3 919	3 919
Shekkitililiimitin käytössä ollut määrä	3 998	3 998	966	966
Eläkelainat	25 399	25 399	1 047	1 047
Yritystodistukset	17 794	17 956	0	0
Perustajaurakoinnin velka				
Myytyt saamiset ¹⁾	95 467	95 467	102 863	102 863
Yhtiölainausuudet ²⁾	48 225	48 225	33 951	33 951
Muut lainat ³⁾	8 601	8 601	0	0
Rahoitusleasingvelat	443	443	416	416
Lyhytaikaiset rahoitusvelat yhteensä	330 063	330 172	218 133	218 147

Taulukko sisältää muut paitsi liitteen 27 mukaiset ostovelat ja muut velat.

Joukkovelkakirjojen ja yritystodistusten käyvät arvot perustuvat tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Joukkovelkakirjamarkkinoiden nousut volatiliiteetti sekä osto- ja myyntikurssien välisen eron kasvu aiheuttivat joukkovelkakirjalainojen käyvän arvon pienenemisen.

Kaikkien muiden lainojen käyvät arvot pohjautuvat diskontattuihin rahavirtoihin. Diskonttaus korkona on käytetty korkoa, jolla konserni saisi vastaavaa lainaa ulkopuolelta tilinpäätöshetkellä ja se muodostuu riskittömästä markkinakorosta, johon on lisätty yritysکوhtainen, maturiteetin mukainen riskipremio 0,60-3,00 % (0,30-1,50 %) p.a.

1) Myytyt saamiset ovat pankeille tai rahoitusyhtiöille myytyjä urakkasaatavia, joiden kokonaismäärä kauden lopussa oli 163,3 milj. euroa (257,7 milj. euroa). Niistä 95,5 milj. euroa (102,9 milj. euroa) sisältyy taseen velkoihin. Loput ovat taseen ulkopuolisia eriä, joiden osalta määräysvalta on luovutettu siirronsaajalle IAS 39.15-37 sekä soveltamisohjeiden AG 36-52 mukaisesti. Myytyt saamiset täyttävät IAS 39 mukaiset taseesta poiskirjaamisperusteet. Myydyistä saamisista maksetut korot 15,1 milj. euroa (10,9 milj.euroa) sisältyvät rahoituskuluihin.

2) Yhtiölainausuudet koostuvat valmiiden myymättömien asuntojen yhtiölainausuuksista. Niiden korot on kirjattu (yhtiövastikkeisiin sisältyvinä) liiketoiminnan projektikuluihin.

3) Muut lainat sisältävät 8.582 euron suuruisen määrän asunto- ja toimitilatonttien maksamattomia kauppahintoja.

Joukkovelkakirjalainojen tiedot

1000 euroa	Kuponkikorko %	Valuutta	Nimellisarvo
Kiinteäkorkoiset			
3/2003-2009 ¹⁾	4,750	EUR	50 000
Vaihtuvakorkoiset			
1/2006-2011 ²⁾	3,503	EUR	50 000
2/2006-2016 ³⁾	3,499	EUR	50 000
1/2007-2014 ⁴⁾	3,563	EUR	50 000
2/2007-2012 ⁵⁾	3,419	EUR	50 000
			250 000

Joukkovelkakirjalainojen ehdot lyhyesti:

- 1) Laina-aika 1.10.2003-1.10.2009, koronmaksut vuosittain 1.10. jälkikäteen. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN koodi FI0003014142.
- 2) Laina-aika 27.9.2006-27.9.2011, koronmaksut vuosittain 27.12, 27.3, 27.6 ja 27.9 jälkikäteen. Lainan korko on 3 kk:n Euribor +0,45 %. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN koodi FI0003022442. (Private Placement).
- 3) Laina-aika 28.9.2006-28.9.2016, koronmaksut vuosittain 28.12, 28.3, 28.6 ja 28.9 jälkikäteen. Lainan korko on 3 kk:n Euribor +0,48 %. Lainan lyhennykset, á 3 570 000 euroa puolivuositain 28.3. ja 28.9., alkavat 28.3.2010. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN koodi SE0001826686. (Private Placement).
- 4) 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 +0,50 %. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN koodi FI0003024216. (Private Placement).
- 5) Laina-aika 29.3.2007-29.3.2012, koronmaksut vuosittain 29.3, 29.6, 29.9 ja 29.12 jälkikäteen. Lainan korko on 3 kk:n Euribor +0,40%. Lainalle ei ole asetettu vakuutta. ISIN koodi SE0001991068. (Private Placement).

Rahoitusleasingvelat

1000 euroa	2008	2007
Rahoitusleasingvelat erääntyvät seuraavasti:		
Alle vuoden kuluessa	838	1 177
Yli yhden, mutta alle viiden vuoden kuluessa	582	667
Yli viiden vuoden kuluessa	0	0
Vähimmäisvuokrat yhteensä	1 420	1 844
Vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Alle vuoden kuluessa	442	416
Yli yhden, mutta alle viiden vuoden kuluessa	833	1 315
Yli viiden vuoden kuluessa	-	-
Vähimmäisvuokrien nykyarvo	1 275	1 731
Kertymättömät rahoituskulut	145	113
Tilikaudella rahoituskuluksi kirjattu määrä	52	113

Rahoitusleasingvelat aiheutuvat tuotantokoneiden, autojen ja toimistolaitteiden vuokrasopimuksista.

27. Ostovelat ja muut velat

1000 euroa	2008	2007
	Tasearvo	Tasearvo
Pitkäaikaiset		
Ostovelat	145	444
Muut velat	3 895	1 254
Pitkäaikaiset yhteensä	4 040	1 698
Lyhytaikaiset		
Ostovelat	227 029	185 652
Siirtovelat	242 593	218 425
Johdannaissopimuksiin perustuvat velat	5 667	457
Pitkäaikaishankkeiden jaksotukset	156 061	160 122
Saadut ennakot	346 756	230 412
Muut velat	148 439	125 112
Lyhytaikaiset yhteensä	1 126 545	920 180

Siirtovelkojen olennaiset erät

	2008	2007
Henkilösivukulujen jaksotukset	155 768	155 697
Korkovelat	6 670	4 763
Muut	80 155	57 965

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

Täsmäytys ostovelkojen ja muiden velkojen luokitteluun (liite 29)

	2008	2007
Pitkäaikaiset ostovelat ja muut velat	4 040	1 698
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)	-2 257	0
Siirtovelat	-189	0
Muut lainat (liite 26)	898	525
Rahoitusleasingvelat (liite 26)	832	1 315
	3 324	3 538
Lyhytaikaiset ostovelat ja muut velat	1 126 545	920 180
Siirtovelat	-242 593	-218 425
Johdannaissopimuksiin perustuvat velat	-5 667	-457
Pitkäaikaishankkeiden jaksotukset	-156 061	-160 122
	722 224	541 176

28. Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot
Nimellisarvot

1000 euroa	2008	2007
Valuuttatermiinit	213 698	245 477
Korkojohdannaiset		
Suojauslaskennassa		
Korkoswapit	135 000	210 000
Ei-suojauslaskennassa		
Purettavissa olevat korkoswapit	52 000	62 000
Korkotermiinit	25 000	100 000
Korkokatot	27 164	27 790
Korkojohdannaiset yhteensä	239 164	399 790

Käyvät arvot

1000 euroa	2008	2008	2008	2007	2007	2007
	Positiivinen käypä arvo (tasearvo)	Negatiivinen käypä arvo (tasearvo)	Nettoarvo	Positiivinen käypä arvo (tasearvo)	Negatiivinen käypä arvo (tasearvo)	Nettoarvo
Valuuttatermiinit						
Suojauslaskennassa	0	0	0	0	0	0
Ei-suojauslaskennassa	37 480	-10 682	26 798	4 324	-721	3 603
Yhteensä	37 480	-10 682	26 798	4 324	-721	3 603
Korkojohdannaiset						
Suojauslaskennassa	0	-2 333	-2 333	2 401	0	2 401
Ei-suojauslaskennassa	330	-3 263	-2 933	1 153	-22	1 131
Yhteensä	330	-5 596	-5 266	3 554	-22	3 532

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 tulospaikutteisesti rahoitustuottoihin/-kuluihin. Valuuttajohdannaiset erääntyvät pääosin vuoden 2009 aikana. Korkojohdannaisilla on pidennetty konsernin rahoitusvelkojen duraatiota. Suojauslaskennassa olevien erien osalta käyvän arvon muutokset on kirjattu oman pääoman suojausrahastoon ja suojauslaskennan ulkopuolella olevien erien osalta tulospaikutteisesti (liitteet 27 ja 29).

Korkojohdannaiset on tehty suojattavien erien mukaan pitkäaikaisiksi lukuun ottamatta nimellisarvoltaan yhteensä 25 milj. euron (100 milj. euron) määräisiä korkotermiinejä, jotka erääntyvät vuoden 2009 kuluessa. Vaihtuvaan Euribor-korkoon sidottujen vuokrasopimusten vuokravirtojen uudelleenmäärittelyyn liittyvää riskiä on suojattu ostetulla korko-optiolla. Korko-optioiden käyvän arvon muutokset on kirjattu tulospaikutteisesti.

29. Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostusryhmittäin

2008									
	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Lainat ja muut saamiset	Alun perin käypään arvoon tulosvaikutt.	Kaupankäynti- tarkoituksessa pidettävät	Johdannaiset suojaus laskennassa	Rahoitusvelat	Tase-arvo	Käypä arvo	Liite
Arvostusperiaate	Käypään arvoon	Jaksotettuun hankintamenoon	Käypään arvoon	Käypään arvoon	Käypään arvoon	Jaksotettuun hankintamenoon			
Pitkäaikaiset rahoitusvarat									
Myytävissä olevat sijoitukset ¹⁾	2 511						2 511	2 511	17
Saamiset									
Lainasaamiset		9					9	9	18
Myyntisaamiset ja muut saamiset		1 111					1 111	1 111	18
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)				331			331	331	18, 28
Lyhytaikaiset rahoitusvarat									
Saamiset									
Lainasaamiset		97					97	97	21
Myyntisaamiset ja muut saamiset		662 194					662 194	662 194	21
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)					0		0	0	21, 28
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)				29 764			29 764	29 764	21, 28
Rahavarat		201 738					201 738	201 904	22
Arvostusryhmittäin yhteensä	2 511	865 149	0	30 095	0	0	897 755	897 921	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat									
Rahoitusvelat						514 439	514 439	486 262	26
Muut velat									
Ostovelat ja muut velat						3 324	3 324	3 324	26, 27
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)					2 257		2 257	2 257	27, 28
Lyhytaikaiset rahoitusvelat									
Rahoitusvelat						330 063	330 063	330 063	26
Ostovelat ja muut velat									
Ostovelat ja muut velat						722 224	722 224	722 224	26, 27
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)					76		76	76	27, 28
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)				5 591			5 591	5 591	27, 28
Arvostusryhmittäin yhteensä	0	0	0	5 591	2 333	1 570 050	1 577 974	1 549 797	

1) Noteerattuja käypään arvoon arvostettuja osakkeita 86 ja noteeraamattomia hankintamenoon mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä 2 425.

2007									
	Myytävikissä olevat rahoitusvarat	Lainat ja muut saamiset	Alun perin käypään arvoon tulosvaikutt.	Kaupankäynti- tarkoituksessa pidettävät	Johdannaiset suojaus laskennassa	Rahoitusvelat	Tase-arvo	Käypä arvo	Liite
	Käypään arvoon	Jaksotettuun hankintameno	Käypään arvoon	Käypään arvoon	Käypään arvoon	Jaksotettuun hankintameno			
Pitkäaikaiset rahoitusvarat									
Myytävikissä olevat sijoitukset	2 538						2 538	2 538	17
Saamiset									
Lainasaamiset		8					8	8	18
Myyntisaamiset ja muut saamiset		962					962	962	18
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)					1 992		1 992	1 992	18, 28
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)				1 121			1 121	1 121	18, 28
Lyhytaikaiset rahoitusvarat									
Saamiset									
Lainasaamiset		444					444	444	21
Myyntisaamiset ja muut saamiset		660 221					660 221	660 221	21
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)					408		408	408	21, 28
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)				4 071			4 071	4 071	21, 28
Rahavarat		60 198					60 198	60 198	22
Arvostusryhmittäin yhteensä	2 538	721 833	0	5 192	2 400	0	731 963	731 963	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat									
Rahoitusvelat						355 045	355 045	350 877	26
Muut velat									
Ostovelat ja muut velat						3 538	3 538	3 538	26, 27
Lyhytaikaiset rahoitusvelat									
Rahoitusvelat						218 133	218 133	218 147	26
Ostovelat ja muut velat									
Ostovelat ja muut velat						541 176	541 176	541 176	26, 27
Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa)					0		0	0	27, 28
Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa)				457			457	457	27, 28
Arvostusryhmittäin yhteensä	0	0	0	457	0	1 117 892	1 118 349	1 114 195	

30. Rahoitusriskien hallinta

YIT-konserni altistuu liiketoiminnassaan useille rahoitusriskeille. Pääasialliset riskit ovat luottoriski, maksuvalmiusriski 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 johto ja taloushenkilöstö. Konsernin rahoituspolitiikassa määritellään tehtäväalueittain vastuunjako rahoitusosaston ja liiketoimintayksiköiden välillä. Liiketoimintayksiköiden vastuulla on toimittaa rahoitusosastolle ajantasaisista ja täsmällistä informaatiota rahoitusasemasta, kasvavasta ja valuuttapositioneista, jotta voidaan varmistaa tehokas kassan-, rahoituksen-, likviditeetin- ja riskienhallinta. Vastuunjaon lisäksi konsernin rahoituspolitiikassa määritellään pääperiaatteet ja toimintatavat rahoitusriskien hallinnalle sekä rahoitukseen liittyville erityisalueille, kuten kaupallisille takauksille, rahoittajasuhteille ja asiakasrahoitukselle.

Korkoriskien hallinta

Konsernilla ei ole merkittäviä korollisia saamia, joten sen tuotot ja liiketoiminnan rahavirrat ovat pääosiltaan riippumattomia markkinakorkojen muutoksista.

Korkoriskiä aiheuttaa pääasiassa konsernin lyhyt- ja pitkäaikaisista lainoista, pankeille ja rahoitusyhtiöille myydyistä saamisista ja niitä suojaavista johdannaisista. Vaihtuvakorkoiset lainat altistavat konsernin rahavirran korkoriskille, jolta suojaudutaan ottamalla kiinteäkorkoisia lainoja sekä koronvaihtosopimuksilla. Korkoriskien hallinnoimiseksi on hallitus määritellyt pitkäaikaisille lainoille ja niitä suojaaville korkojohdannaisille kahden vuoden duraatiotavoitteen. Tästä tavoitteesta voidaan rahoitusjohtajan päätöksellä poiketa +/- 1,0 vuotta. Duraatiotavoitteen toteuttamiseksi on osa vaihtuvakorkoisista lainoista muutettu koronvaihtosopimuksilla kiinteäkorkoisiksi. Vuoden 2008 lopussa pitkäaikaisen lainojen ja niitä suojaavien korkojohdannaisien duraatio oli 1,58 vuotta (1,28 vuotta).

Koronvaihtosopimuksilla on suojattu vaihtuvakorkoisten, 3 kuukauden Euriboriin sidotun, nimellisarvoltaan 100 milj. euroa (175 milj. euroa) ja 6 kuukauden Euriboriin sidotun, nimellisarvoltaan 35 milj. euron (35 milj. euron) määräisten lainojen korkojen uudelleenmäärittelyyn liittyvää riskiä. Suojattavat rahavirrat toteutuvat kolmella seuraavalla tilikaudella. Korkoriskien suojaamisessa noudatetaan pääsääntöisesti IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa (liitteet 28-29). Suojaukset on todettu tehokkaiksi ja koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset kirjattu tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden mukaisesti oman pääoman suojausrahastoon.

Suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisien lisäksi on suojattu vaihtuvakorkoisten, 3 kuukauden Euriboriin sidottujen, nimellisarvoltaan 25 milj. euron määräisten lainojen 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).

Pitkäaikaisen lainojen duraatiotavoitteesta erillään tarkastellaan pankeille ja rahoitusyhtiöille myytyjen saamisten korkojen uudelleenmäärittelyyn liittyvää korkoriskiä. Suojauspäätökset tämän position osalta tekee konsernin talousjohtaja (CFO). Korkojohdannaisilla on suojattu 1 kuukauden Euriboriin sidottujen, nimellisarvoltaan 52 milj. euron (62 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.

Kiinteäkorkoisten lainojen osuus konsernin koko lainasalkusta oli tilinpäätöshetkellä 51 prosenttia (64 %) ja korkojen painotettu keskiarvo 4,449 % (4,555 %). Vaihtuvakorkoisten lainojen korkojen painotettu keskiarvo oli 4,924 % (5,563 %). Koko lainasalkun korkojen painotettu keskiarvo oli 4,680 % (4,921 %). Nämä luvut sisältävät korkojohdannaisien vaikutuksen. Korkojohdannaiset nostavat koko lainasalkun korkojen painotettua keskiarvoa 0,074 (laskevat 0,349) prosenttiyksiköllä.

Duraatiotavoitteiden toteutumisen lisäksi johto seuraa kuukausittain korkotason mahdollisen muutoksen vaikutusta konsernin taloudelliseen tulokseen. Seurannan kohteena on korkomuutoksen vaikutus vuosittaisiin nettokorkokuluihin. Muutoksen vaikutus vuosittaisiin nettokorkokuluihin olisi ollut 1,4 milj. euroa (1,9 milj. euroa) verovaikutus huomioiden. Kaikille valuutoille käytetään laskennassa samansuuruisia yhden prosenttiyksikön korkomuutosta ja muutoksen vaikutus on tilikaudella vaihdellut 1,4-4,5 milj. euron välillä. Lisäksi ei-suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisien arvostusten tulosvaikutus olisi ollut 1,9 milj. euroa (2,3 milj. euroa) verovaikutus huomioiden.

Muutoslaskenta perustuu konsernin korollisen nettovelan erääntymiseen korkosidonnaisuusajan mukaan:

Konsernin nettoasema seuraavan koronmuutoksen ajankohta

1000 euroa	2008	2 007
< 1 kk	-23 083	-189 724
1-3 kk	-175 382	-62 206
3-12 kk	-143 480	-183 841
1-5 v	-274 991	-188 261
> 5 v	-38 000	0
	-654 936	-624 032

Taulukon luvut ovat nimellisarvoja.

Taseen ulkopuoliset, pankeille ja rahoitusyhtiöille myydyt saamiset määrältään 67,8 milj. euroa (154,9 milj. euroa) sisältyvät yllä oleviin lukuihin.

Korollisen nettovelan lisäksi konsernin sisäisiin lainoihin liittyvät valuuttatermiinit altistavat konsernin tuloksen korkoriskille. Konsernin ulkoiset lainat ovat pääosin euromääräisiä, mutta tytäryhtiöiden rahoitus hoidetaan kunkin yhtiön toimintavaluutassa. Emoyhtiö altistuu konsernin eri toimintavaluuttojen korkoriskille suojautuessaan tytäryhtiöille annettavien valuuttamääräisten lainojen kurssiriskiltä valuuttatermiineillä. Merkittävin konsernin sisäisten lainojen valuutoista on Venäjän rupla. Terminoidessaan ruplamääräisiä saamia emoyhtiö sitoutuu maksamaan termiinisolimuksen ehtojen mukaisesti ruplan ja euron korkojen välisen korkoeron. Euron korkojen pysyessä muuttumattomana Venäjän ruplan koron yhden prosenttiyksikön muutoksella olisi tilinpäätöshetkellä ollut 1,44 milj. euron (2,44 milj. euron) vaikutus konsernin tulokseen verovaikutus huomioiden. Herkkyyksianalyysi perustuu tilinpäätöshetkellä voimassa olleeseen termiinipositioon. (liite 11, viite 1)

Yhden prosenttiyksikön korkomuutoksen vaikutus konsernin taseeseen olisi ollut 1,5 milj. euroa (2,6 milj.euroa) verovaikutus huomioiden. Vaikutus olisi muuttanut suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisten arvostusta oman pääoman suojausrahastossa.

Luotto- ja vastapuoliriski

Konsernin luottoriski liittyy asiakkaisiin, joilta on avoimia saatavia tai joiden kanssa on solmittu pitkäaikaissopimuksia sekä rahavarojen ja johdannaissopimusten vastapuoliin. Liiketoiminnan eriin, kuten myyntisaamisiin liittyvästä luottoriskistä vastaavat liiketoimintayksiköt. Asiakaskunta ja sopimusten luonne konsernin eri segmenteillä on erilainen ja asiakaskohtaista luottoriskiä hallinnoivat segmenttien talousosastot yhdessä liiketoimintayksiköidensä kanssa. Luottoriskin hallinnan välineinä ovat esimerkiksi kohteiden, kuten asunto- ja toimitilakohteiden, omistusoikeuden säilyminen konsernilla, kunnes maksusuoritus on saatu, ennakkomaksujen vastaanotto ja projektien etupainotteiset maksuohjelmat 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. Tilikauden luottotappiot ja varaukset olivat 6,6 milj. euroa (1,1 milj. euroa), joista Teollisuuden palvelut-toimialan osuus on 1,5 milj. euroa ja Kiinteistötekniiset palvelut-toimialan osuus 4,1 milj. euroa. Kiinteistötekniisten palveluiden luottotappioita ja varauksia kasvattivat erityisesti Keski-Euroopasta ostettujen uusien yhtiöiden kirjaamat luottotappiot ja varaukset. Liiketoimintayksiköt eivät odota taseen myyntisaamisten tai pitkäaikaishankkeiden vastapuolista aiheutuvan normaalista poikkeavaa luottoriskiä.

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

Myyntisaamisten ikäjakauma 31.12.2008

1000 euroa	Tasearvo	Alaskirjatut	Brutto
Ikäjakauma			
Erääntymättömät ¹⁾	377 938	-3 116	381 054
1-90 pv	65 887	-2 450	68 337
91-180 pv	8 936	-1 138	10 074
181-360 pv	3 006	-2 615	5 621
yli 360 pv	8 936	-10 177	19 113
Yhteensä	464 703	-19 497	484 199

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

Rahoitusosasto vastaa rahavarojen ja johdannaissopimusten vastapuoliriskistä. Vastapuolten valinta perustuu johdon arvioon niiden luotettavuudesta. Hallitus hyväksyy konsernin käyttämät pääpankit sekä lyhytaikaisten sijoitusten vastapuolet ja limiitit. Rahoituspolitiikan mukaan tehdään vain lyhytaikaisia, likviditeetin hallintaan liittyviä sijoituksia. Rahavaroista tai johdannaisista ei ole tilikaudella syntynyt luottotappioita. Johto ei odota taseen rahoitusvarojen tai johdannaisten vastapuolista aiheutuvan luottotappioita. Konsernin luottoriskin enimmäismäärä on rahoitusvarojen kirjanpitoarvo 31.12.2008.

Maksuvalmiusriski

Konsernissa arvioidaan ja seurataan jatkuvasti liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi ja erääntyvien lainojen takaisinmaksuun. Rahoitustarpeen arvioiminen perustuu kuuden kuukauden välein tehtävään rahoitusbudjettiin, kuukausittain tehtävään rahoitusennusteeseen sekä lyhytaikaiseen, ajantasaiseen kassansuunnitteluun. Rahoitusosasto vastaa rahoituksen riittävydestä, erilaisten rahoituslähteiden käytettävyydestä ja ulkoisten lainojen hallitusta erääntymisprofiilista. Jälleenrahoitusriskin minimoimiseksi voi rahoituspolitiikan mukaan enintään 1/3 pitkäaikaisesta lainakannasta erääntyä yhden kalenterivuoden aikana.

Maksuvalmiusriskin hallinnan välineinä käytetään luotollisia konsernitilejä, rahoituslimiittejä ja yritystodistusohjelmia. Käyttämättömien rahoitusohjelmien ja pääosin komittoimattomien luottolimiittien yhteismäärä 31.12.2008 oli 510 milj. euroa (525 milj. euroa). Limiiteistä 130 milj. euroa on voimassa 1-3 vuotta ja 380 milj. euroa toistaiseksi. Rahoitusosasto hoitaa keskitetysti konsernin varainhallinnan ja -hankinnan ja konsernin sisäiset velkasuhteet ovat suoraan konsernin emoyhtiön ja tytäryhtiöiden välisiä. Rahoitusosastolle keskitetyllä kassanhallinnalla optimoidaan likvidien varojen käyttö konsernin eri yksiköiden välillä. Tilikauden alkupuolella periaatteena oli, että talletuksia ei käytetä likviditeettipuskurina ennen kuin konsernin omavaraisuusaste ylittää strategisen tavoitetason. Rahoituskriisin puhjettua tilikauden viimeisellä neljänneksellä päätettiin kuitenkin varautua käyttöpääoman mahdolliseen lisätarpeeseen keräämällä likviditeettipuskuria. Tämä tehtiin nostamalla pitkäaikaisia lainoja ja tilinpäätöshetkellä konsernin rahavarat olivat 201,7 milj. euroa.

Seuraava taulukko kuvaa rahoitusvelkojen ja korkojen sopimuksiin perustuvaa erääntymistä. Luvut ovat diskonttaamattomia. Vaihtuvakorkoisten lainojen ja korkojohdannaisten tulevat korkovirrat perustuvat 31.12.2008 (31.12.2007) voimassa olleeseen korkoon. Valuuttamääräisten lainojen kassavirrat on käännetty euroiksi tilinpäätöskursseihin. Valuuttajohdannaisten valuuttamääräiset kassavirrat on käännetty euroiksi forward-kursseihin.

Rahoitusvelkojen ja korkojen erääntymisen analyysi 31.12.2008 sopimuksiin perustuen

1000 euroa	2009	2010	2011	2012	2013	2014-	Yhteensä	Liite
Joukkovelkakirjalainat	59 449	14 219	63 786	61 162	10 730	76 755	286 101	26, 29
Rahalaitoslainat	89 123	46 681	20 455	37 778	63 694	22 595	280 326	26, 29
Eläkelainat	31 618	30 335	29 464	28 593	27 722	58 496	206 228	26, 29
Pankeille / rahoitusyhtiöille myydyt saamiset ¹⁾	89 236	8 131	0	0	0	0	97 367	26, 29
Rahoitusleasingit	838	472	60	37	13	0	1 420	26, 29
Muut rahoitusvelat ²⁾	56 936	4 138	40	40	40	934	62 128	26, 29
Yritystodistukset	18 000	0	0	0	0	0	18 000	26, 29
Ostovelat ja muut velat	1 114 231	892	891	0	0	0	1 116 014	27, 29
Korkojohdannaiset								
suojauslaskennassa	446	2 070	285	0	0	0	2 801	27, 28, 29
ei-suojauslaskennassa	-78	0	0	0	0	0	-78	27, 28, 29
Valuuttajohdannaiset								
suoritettavat rahavirrat	206 824	6 874	0	0	0	0	213 698	27, 28, 29
saatavat rahavirrat	232 799	7 927	0	0	0	0	240 726	27, 28, 29

Rahoitusvelkojen ja korkojen erääntymisen analyysi 31.12.2007 sopimuksiin perustuen

1000 euroa	2008	2009	2010	2011	2012	2013-	Yhteensä	Liite
Joukkovelkakirjalainat	91 720	62 965	17 730	67 084	63 145	91 892	394 536	26, 29
Rahalaitoslainat	10 645	13 174	37 947	13 218	48 925	11 136	135 045	26, 29
Eläkelainat	1 089	428	0	0	0	0	1 517	26, 29
Pankeille / rahoitusyhtiöille myydyt saamiset ¹⁾	107 965	1 634	0	0	0	0	109 599	26, 29
Rahoitusleasingit	1 177	639	12	12	4	0	1 844	26, 29
Muut rahoitusvelat ²⁾	34 952	31	31	31	31	556	35 632	26, 29
Yritystodistukset	0	0	0	0	0	0	0	26, 29
Ostovelat ja muut velat	915 417	849	849	0	0	0	917 115	27, 29
Korkojohdannaiset								
suojauslaskennassa	-1 692	-1 131	974	-382	0	0	-2 231	27, 28, 29
ei-suojauslaskennassa	-240	0	0	0	0	0	-240	27, 28, 29
Valuuttajohdannaiset								
suoritettavat rahavirrat	241 848	0	0	0	0	0	241 848	27, 28, 29
saatavat rahavirrat	245 477	0	0	0	0	0	245 477	27, 28, 29

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

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

Valuuttariski

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

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

Hallituksen päätöksellä ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehtyjä nettosijoituksia ei suojata valuuttakurssien muutoksilta. Valuuttakurssien muutokset pienensivät nettosijoitusten arvoa konsernin omassa pääomassa 26 milj. euroa verrattuna 31.12.2007 tehtyyn tilinpäätökseen. Tämä johtuu pääasiassa Venäjän ruplan, Norjan kruunun ja Ruotsin kruunun heikentymisestä. Euron kurssin 5 prosenttiyksikön heikentyminen tai vahvistuminen näihin valuuttoihin nähden tilinpäätöshetkellä olisi vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin verovaikutus huomioden 10,4 milj. euroa. Muutosprosentti edustaa keskimääräistä kurssimuutosta edellisten 12 kuukauden aikana.

Muut kuin euromääräiset nettosijoitukset tilinpäätöshetkellä

1000. euroa	2008	2007
	Nettosijoitus	Nettosijoitus
SEK	82 138	78 842
NOK	31 735	8 725
DKK	21 515	15 288
RUB	168 098	150 919
EEK	19 807	23 320
LTL	30 740	36 431
LVL	22 678	5 445
Muut valuutat	6 160	46

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 IFRS-säännösten mukaista suojauslaskentaa noudateta, joten johdannaisten arvomuutokset kirjataan tilinpäätöksen laadintaperiaatteiden mukaisesti konsernin tulokseen. Vuonna 2008 merkittävimmät kaupallisiin sopimuksiin ja niiden suojaukseen liittyvät valuutat olivat GBP ja RUB. Euron 5 prosenttiyksikön vahvistumisella näihin valuuttoihin nähden olisi tilinpäätöshetkellä termiinien arvostuksesta aiheutunut kurssivoittoa 0,6 milj. euroa (GBP) ja 0,6 milj. euroa kurssitappiota (RUB) verovaikutus huomioden.

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. Venäjällä rahoitusmarkkinoiden kriisi aiheutti tilikauden viimeisellä neljänneksellä suojauskustannusten voimakkaan nousun. Sen johdosta konsernin rahoituspolitiikkaa muutettiin siten, että loppuvuoden aikana erääntyneet ruplatermiinit korvattiin suojautumisella ruplan koria vastaan 165 miljoonan euron vasta-arvoon saakka. Ruplan korirakenne on koko tarkastelukauden ollut 45% EUR / 55% USD. Ruplan devalvoituminen 15 prosenttiyksiköllä aiheutti 25 milj. euron määräisen kurssitappion konserniin tilikauden tulokseen. Ruplan yhden prosenttiyksikön lisädevalvaatio olisi tilinpäätöshetkellä aiheuttanut 1,6 miljoonan euron määräisen kurssitappion (ilman verovaikutusta). (Liite 11, viite 1)

Ei-suojauslaskennassa olevien johdannaisten ja avoimen ruplapon aiheuttaman kurssieron lisäksi euron heikentymisellä tai vahvistumisella ei olisi konsolidointieroa lukuunottamatta (liite 11, viite 1) ollut olennaista vaikutusta konsernin tulokseen. Herkkyyksianalyyssissä on otettu huomioon sekä sisäisiin että ulkoisiin lainoihin ja saamisiin liittyvän kurssiriskin suojaamiseksi tehdyt valuuttajohdannaiset, jotka netottavat valuuttakurssimuutosten vaikutuksia.

Ulkoisten lainojen valuuttajakauma

1000 euroa	Ulkoiset lainat		Termiineillä korjattuna	
	2008	2007	2008	2007
EUR	801 922	511 321	458 714	129 846
LVL	23 478	23 478	0	21 998
RUB	20 832	38 825	215 343	336 838
NOK		911		
SEK		479		1 800
LTL		0	49 129	47 536
EEK		4	22 000	37 000
USD			99 159	
PLN			1 366	
CZK			521	
	846 232	575 018	846 232	575 018

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

Pääomanhallinta

Pääoman hallinnan tavoitteena on säilyttää konsernin strategian mukainen optimaalinen pääomarakenne. Pääomaa hallinnoimalla konserni varmistaa liiketoiminnan normaalit toimintaedellytykset ja kasvattaa omistaja-arvoa pitkällä aikavälillä. YIT Oyj:n hallitus on 5.2.2009 asettanut strategiseksi tavoitteiksi oma-varaisuusasteen osalta 35 %:ia ja sijoitetun pääoman tuottovaateen osalta vähintään 20 %.

31. Muut vuokrasopimukset

Konserni vuokralle ottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

1000 euroa	2008	2007
Yhden vuoden kuluessa	51 573	43 730
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluttua	154 793	108 298
Yli viiden vuoden kuluttua	145 810	142 240
	352 176	294 267

Vuoden 2008 tuloslaskelmaan sisältyy muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettuja vuokramenoja 57.082 tuhatta euroa (vuonna 2007 49.389 tuhatta euroa)

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

32. Vastuusitoumukset

1000 euroa	2008	2007
Omasta puolesta annetut vakuudet		
Annetut yritys kiinnitykset	29 265	29 265
Annetut kiinteistökiinnitykset	0	0
Muut vastuusitoumukset		
Annetut vuokravastuut	11 027	7 849
Muut vastuut	0	676
Annetut takaukset	0	12 390
Investointisitoumukset		
Ostositoumukset	139 051	202 938
Ehdolliset saatavat		
Oikeudenkäynnit	0	11 116

Korkein oikeus antoi 10.3.2008 päätöksen koskien erimielisyyksiä SOK:n entisen pääkonttorirakennuksen, Kiinteistö Oy Vilhonkatu 7:n urakkakiistassa. Päätöksen lopullinen positiivinen vaikutus YIT:lle oli tulokseen ennen veroja 5,7 milj. euroa. Summa tuloutettiin YIT konsernissa vuoden 2008 ensimmäisen neljänneksen aikana.

Ehdolliset velat

Neste Oilin Porvoon öljynjalostamolle kesällä 2007 valmistuneen tuotantolinja 4:n mekaanisten asennustöiden taloudellisessa loppuselvityksessä syntynyt erimielisyys saatettiin välimiesoikeuden ratkaistavaksi huhtikuussa 2008. Syyskuussa Neste Oil täsmensi välimiesoikeuskäsittelyssä vaatimuksiaan YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy:tä kohtaan vaatimalla myös tuotannon menetysten korvaamista. Neste Oilin esittämä korvausvaade on yhteensä 107 milj. euroa. YIT kiistää Neste Oilin vaatimukset ja on esittänyt Neste Oilia kohtaan korvausvaatimuksia, joiden pääasiallisena perusteena ovat urakassa suoritettut muutos- ja lisätyöt sekä urakan pitkittymisestä johtuneet lisäkustannukset. YIT:lle esitettyjen vaatimusten perusteella ei ole kirjattu varausta tilinpäätökseen 2008.

Konsernilla on lisäksi useita oikeudenkäyntejä, jotka liittyvät normaaliin liiketoimintaan ja joiden lopputulosta on vaikea ennustaa. Konsernin käsityksen mukaan muilla oikeudenkäynneillä ei odoteta olevan merkittävää vaikutusta konsernin tulokseen.

33. Tytäryritykset

(Ilman vaihto-omaisuudessa esitettäviä kiinteistöyhtiöitä)

Nimi	Kotipaikka	Omistus- osuus-%
Emoyhtiön omistamat tytäryhtiöiden osakkeet		
YIT Rakennus Oy	Helsinki	100,00
YIT Building Systems Oy	Helsinki	100,00
YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy	Vantaa	100,00
YIT Kalusto Oy	Urjala	100,00
YIT Information Services Oy	Helsinki	100,00
YIT IT East Oy	Helsinki	100,00
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 Keskkonnaehitus	Tallinna	100,00
AS Koidu Kinnisvara	Tallinna	100,00
OÜ Plasma Project	Tallinna	100,00
OÜ FKSM KE	Tallinna	100,00
OÜ Servituudihaldus	Tallinna	100,00
OÜ Polaron Holding	Tallinna	100,00
OÜ Vintano	Tallinna	100,00
Nordic Arenduse AS	Tallinna	100,00
AS Normanni Linnagrupp	Tallinna	50,00
SIA YIT Celtnieciba	Riika	100,00
SIA Ebelmuiza Ligzda	Riika	100,00
YIT Vatten & Miljöteknik AB	Landskrona	100,00
ZAO YIT-Genstroj	Moskova	100,00
YIT Invest Export Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT Moskovia	Moskova	92,38
OOO Industrial Stroj	Moskova	100,00
LLC YIT Service	Moskova	100,00
CJSC YIT Stroj	Moskova	100,00
OOO UYT Service	Moskova	51,00
YIT Environment Oy	Helsinki	100,00
YIT Project Invest Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT Lentek	Pietari	100,00
OOO YIT Service	Pietari	99,00
Urepol Oy	Helsinki	100,00
CJSC YIT Don	Rostov	60,00

Nimi	Kotipaikka	Omistus- osuus-%
YIT Polska Sp zo.o	Krakova	100,00
AB YIT Kausta	Kaunas	95,35
UAB LEZ Terminalas	Kaunas	100,00
UAB YIT Kausta Bustas	Vilna	100,00
YIT Salym Development Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT Saint -Petersburg	Pietari	100,00
Tortum Oy Ab	Helsinki	100,00
ZAO YIT Uralstroj	Moskova	71,00
Finn-Stroj Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT CityStroj	Moskova	65,00
OOO Hetber	Moskova	100,00
OOO Emerkon-Specstroj	Moskova	100,00
ZAO TPK Strojmaterialy	Moskova	100,00
YIT Saturnus Oy	Helsinki	100,00
YIT Uranus Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT Properties	Moskova	100,00
YIT Neptunus Oy	Helsinki	100,00
YIT Stavo s.r.o	Praha	100,00 ¹⁾

YIT Building Systems Oy:n omistamat tytäryhtiöiden osakkeet

YIT Sverige AB (konserni)	Solna	
Calor Fastigheter AB	Solna	100,00
Calor AB	Solna	100,00
Calor nr 1 AB	Solna	100,00
Carlsson & Myrberg AB	Solna	100,00
Smedby Värme & Sanitet AB	Solna	100,00
Värmebolaget i Västerås AB	Solna	100,00
Fläktteknik i Umeå AB	Solna	100,00
Cellpipe AB	Solna	100,00
Garantirör i Helsingborg AB	Solna	100,00
Almrins Rörservice AB	Solna	100,00
YIT Kiinteistöteknikka Oy	Helsinki	100,00
YIT-Huber East Oy	Helsinki	100,00
YIT-Huber Invest Oy	Helsinki	100,00
ZAO YIT-Peter	Pietari	100,00
YIT Elmek Ltd	Moskova	100,00
YIT Building Systems AS	Austrheim	100,00

Nimi	Kotipaikka	Omistus- osuus-%
AS YIT Emico	Tallinna	81,76
YIT Tehsistem SIA	Riika	100,00
YIT A/S	Fredericia	100,00
YIT Monies & Andersens Efif. A/S	Vanløse	100,00
YIT Technika UAB	Vilna	100,00
YIT Austria GmbH	Wien	100,00
YIT Hungary	Budapest	100,00
YIT Poland	Varsova	100,00
Stangl Polska Sp. Z.o.o.	Waldenburg	100,00
YIT Germany GmbH	München	100,00
YIT Cesko Republic s.r.o.	Praha	100,00
YIT Romania S.R.L.	Sibiu	100,00

YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy:n omistamat tytäryhtiöiden osakkeet

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

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

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

34. Yhteisyritykset

Konserni käyttää 33,33 % määräysvaltaa yhteisyritys SWTP Construction Oy:ssä. Konsernin taseeseen ja tuloslaskelmaan sisältyvät yhteisyritysten varat, velat, kulut ja tuotot olivat seuraavat:

1000 euroa	2008	2007
Pitkäaikaiset varat	0	0
Lyhytaikaiset varat	8	54
Pitkäaikaiset velat	0	0
Lyhytaikaiset velat	56	85
Tuotot	0	0
Kulut	-17	-34

35. Lähipiiritapahtumat

1000 euroa	2008	2007
Tavaroiden ja palveluiden myynnit	3 558	4 827
Tavaroiden ja palveluiden ostot	13 306	40 094
Myyntisaamiset ja muut saamiset	89	67
Ostovelat ja muut velat	461	827
Myynti lähipiirille tapahtuu markkinahintaan.		
Johdon työsuhte-etuudet		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet ¹⁾	2 421	2 174
Irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet	992	1 246
Optiot ²⁾ €	206 589	231 598
Optiot, kappaletta	46 920	52 600

1) Hallitus, toimitusjohtaja, toimitusjohtajan sijainen ja konsernin johtoryhmä

2) Optioiden arvo perustuu Black&Scholes -hinnoittelumallin mukaiseen käypään arvoon myöntämishetkellä.

Eläkeikä

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen eläkeikä on 62 vuotta. Yhdellä konsernin johtoryhmän jäsenellä on vanhuuseläkeikä on 60 vuotta ja kolmella 62 vuotta. Muilta osin johtoryhmän jäsenten eläkeikä on lakisääteinen.

Irtisanomiskorvaus

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

Lainat lähipiirille

Lainat osakkuusyhtiöille	0	63
--------------------------	---	----

Emoyhtiön tuloslaskelma

1000 euroa	Liite	2008	2007
Liikevaihto		0	0
Liiketoiminnan muut tuotot	1	17 117	18 033
Henkilöstökulut	2	8 777	6 471
Poistot ja arvonalentumiset	3	1 731	1 606
Liiketoiminnan muut kulut		30 519	27 981
		41 027	36 057
Liiketappio		-23 910	-18 024
Rahoitustuotot ja -kulut	4	8 267	186
Tappio ennen satunnaisia eriä		-15 643	-17 838
Satunnaiset erät	5	116 265	161 100
Voitto ennen veroja		100 622	143 262
Poistoero	6	-358	170
Tuloverot	7	-21 741	-37 375
Tilikauden voitto		78 523	106 057

Emoyhtiön tase

1000 euroa	Liite	2008	2007
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	8		
Aineettomat oikeudet		144	144
Muut pitkävaikutteiset menot		3 043	1 958
		3 187	2 102
Aineelliset hyödykkeet	8		
Maa- ja vesialueet		1 019	1 019
Rakennukset ja rakennelmat		3 962	3 434
Koneet ja kalusto		2 771	1 916
Muut aineelliset hyödykkeet		165	189
		7 917	6 558
Sijoitukset	9		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		336 932	336 924
Muut osakkeet ja osuudet		168	189
		337 100	337 112
Pysyvät vastaavat yhteensä		348 204	345 772
Vaihtuvat vastaavat			
Pitkäaikaiset saamiset			
Lainasaamiset		229 954	87 826
Siirtosaamiset		396	480
Lyhytaikaiset saamiset	10		
Myyntisaamiset		1 286	1 141
Lainasaamiset		668 162	413 210
Muut saamiset		126 267	162 418
Siirtosaamiset		40 943	9 515
		1 067 008	674 590
Rahoitusarvopaperit	11	35 665	15 503
Rahat ja pankkisaamiset		142 222	26 476
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		1 244 895	716 569
VASTAAVAA		1 593 099	1 062 341

1000 euroa	Liite	2008	2007
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	12		
Osakepääoma		149 217	149 105
Edellisten tilikausien voitto		161 855	164 177
Tilikauden voitto		78 523	106 057
Oma pääoma yhteensä		389 595	419 338
Tilinpäätössiirrot			
Poistoero	13	573	215
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	14		
Joukkovelkakirjalainat		200 000	250 000
Lainat rahoituslaitoksilta		140 478	65 478
Eläkelainat		72 534	692
Saadut ennakot		735	735
Muut pitkäaikaiset velat		80 700	0
Siirtovelat		7	54
		494 454	316 959
Lyhytaikainen vieras pääoma	15		
Joukkovelkakirjalainat		50 000	75 000
Lainat rahoituslaitoksilta		83 998	4 806
Eläkelainat		13 120	1 047
Saadut ennakot		31	59
Ostovelat		3 877	1 892
Muut lyhytaikaiset velat		550 183	236 481
Siirtovelat		7 268	6 544
		708 477	325 829
Vieras pääoma yhteensä		1 202 931	642 788
VASTATTAVAA		1 593 099	1 062 341

Rahoituslaskelma

1000 euroa	2008	2007
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen satunnaisia eriä	-15 643	-17 838
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	1 731	1 606
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-59	136
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot	-70	-146
Rahoitustuotot ja -kulut	-8 267	-186
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	-22 308	-16 428
Käyttöpääoman muutokset		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten muutos	-827	268
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos	3 219	793
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-19 916	-15 367
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-80 847	-48 555
Saadut osingot	16 883	24
Saadut korot ja rahoitustuotot	91 654	42 127
Maksetut verot	-31 711	-36 985
Liiketoiminnan rahavirta	-23 937	-58 756
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-4 186	-1 711
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustuotot	21	302
Sijoitusten lisäykset	-19	0
Sijoitusten luovutustuotot/tappiot	91	201
Investointien rahavirta	-4 093	-1 208

1000 euroa	2008	2007
Rahoituksen rahavirta		
Omien osakkeiden hankinta/myynti	-6 604	0
Maksullinen osakeanti	112	2 894
Lainasaamisten muutos	-445 962	-72 251
Lyhytaikaisten lainojen muutos	373 953	61 923
Pitkäaikaisten lainojen nostot	265 000	128 458
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-81 888	-74 237
Maksetut osingot	-101 774	-82 405
Saadut konserniavustukset	161 100	128 220
Rahoituksen rahavirta	163 937	92 602
Rahavarojen muutos	135 907	32 638
Rahavarat tilikauden alussa	41 979	9 341
Rahavarat tilikauden lopussa	177 886	41 979

Tuloslaskelman liitetiedot

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

1000 euroa	2008	2007
1. Liiketoiminnan muut tuotot		
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	70	183
Muut	17 047	17 850
Yhteensä	17 117	18 033
2. Henkilöstöä ja toimielimien jäseniä koskevat tiedot		
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	7 330	5 689
Eläkekulut	881	306
Muut henkilösivukulut	566	476
Yhteensä	8 777	6 471
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	755	630
Hallituksen jäsenet	296	279
Yhteensä	1 051	909
Henkilöstö keskimäärin tilikaudella	101	92
Tilintarkastajille maksetut palkkiot		
KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy		
Tilintarkastus	176	143
Muut palvelut	168	154
Yhteensä	344	297

1000 euroa	2008	2007
3. Poistot ja arvonalennukset		
Poistot muista pitkävaikutteisista menoista	729	591
Poistot rakennuksista ja rakennelmista	277	242
Poistot koneista ja kalustosta	701	742
Poistot muista aineellisista hyödykkeistä	24	30
Yhteensä	1 731	1 606
4. Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	16 863	0
Muilta	20	24
Yhteensä	16 883	24
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista		
Saman konsernin yrityksiltä	13 459	6 575
Muilta	0	2
Yhteensä	13 459	6 577
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	35 500	22 656
Muilta	1 418	625
Yhteensä	36 918	23 281
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-13 759	-6 439
Muille	-22 750	-19 285
Yhteensä	-36 509	-25 724
Valuuttakurssivoitot	72 768	20 116
Valuuttakurssitappiot	-95 252	-24 088
Yhteensä	-22 484	-3 972
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	8 267	186

1000 euroa	2008	2007
5. Satunnaiset erät		
Satunnaiset tuotot		
Konserniavustus	116 265	161 100
Yhteensä	116 265	161 100
Satunnaiset tuotot ja kulut yhteensä		
	116 265	161 100
6. Tilinpäätössiirrot		
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus	-359	170
7. Tuloverot		
Tuloverot satunnaisista eristä	-30 229	-41 886
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	8 491	4 591
Tuloverot aikaisemmilta vuosilta	-2	-80
Yhteensä	-21 740	-37 375

Taseen liitetiedot

1000 euroa	2008	2007
8. Pysyvien vastaavien muutokset		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	144	144
Hankintameno 31.12.	144	144
Kirjanpitoarvo 31.12.	144	144
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	8 513	8 056
Lisäykset	1 814	457
Hankintameno 31.12.	10 327	8 513
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	6 555	5 964
Tilikauden poisto	729	591
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	7 284	6 555
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 043	1 958
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	3 187	2 102
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Hankintameno 1.1.	1 019	1 019
Hankintameno 31.12.	1 019	1 019
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 019	1 019

1000 euroa	2008	2007
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	7 125	6 394
Lisäykset	805	731
Hankintameno 31.12.	7 930	7 125
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	3 690	3 448
Tilikauden poisto	278	242
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	3 968	3 690
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 962	3 434
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	8 288	8 073
Lisäykset	1 556	515
Vähennykset		-300
Hankintameno 31.12.	9 844	8 288
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	6 372	5 630
Tilikauden poisto	701	742
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	7 073	6 372
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 771	1 916
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	856	848
Lisäykset		8
Hankintameno 31.12.	856	856
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	667	637
Tilikauden poisto	24	30
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	691	667
Kirjanpitoarvo 31.12.	165	189
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	7 917	6 558

1000 euroa	2008	2007
9. Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		
Hankintameno 1.1.	336 924	336 924
Lisäykset	8	0
Hankintameno 31.12.	336 932	336 924
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	189	246
Lisäykset	12	0
Vähennykset	-33	-58
Hankintameno 31.12.	168	189
Sijoitukset yhteensä	337 100	337 112
10. Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Lainasaamiset	229 954	87 826
Yhteensä	229 954	87 826
Siirtosaamiset	396	480
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	230 350	88 306
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	23	65
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Myyntisaamiset	1 263	1 076
Lainasaamiset	668 162	413 210
Muut saamiset	116 265	161 100
Siirtosaamiset	13 443	5 383
Yhteensä	799 133	580 769

1000 euroa	2008	2007
Muut saamiset	1 845	1 099
Verosaamiset	8 157	219
Siirtosaamiset	27 500	4 132
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	836 658	586 284
Saamiset yhteensä	1 067 008	674 590
Siirtosaamisten erittely		
Siirtyvät korot	13 587	5 383
Valuuttajohdannaiset	27 328	4 046
Muut erät	26	86
Yhteensä	40 941	9 515
11. Rahavarat		
Rahoitusarvopaperit		
Rahoitusarvopaperit	35 665	15 503
Jälleenhankintahinta	35 686	15 541
Erotus	21	38
12. Oma pääoma		
Osakepääoma 1.1.	149 105	63 389
Siirto ylikurssirahastosta		82 823
Uusmerkintä	112	2 893
Osakepääoma 31.12.	149 217	149 105
Ylikurssirahasto 1.1.		82 823
Siirto osakepääomaan		-82 823
Ylikurssirahasto 31.12.	0	0
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	270 233	246 574

1000 euroa	2008	2007
Omien osakkeiden hankinta	-6 604	0
Omien osakkeiden mitätöinti		7
Osingonjako	-101 774	-82 405
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	161 855	164 176
Tilikauden voitto	78 523	106 057
	246 982	270 233
Oma pääoma yhteensä	389 595	419 338
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.		
Voitto edellisiltä tilikausilta	168 459	164 176
Omat osakkeet	-6 604	0
Tilikauden voitto	78 523	106 057
Omasta pääomasta voitonjakokelpoisia varoja	240 378	270 233

YIT Oyj:n omat osakkeet

Emoyhtiöllä on 31.12.2008 omia osakkeita seuraavasti:

	Määrä kpl	Osuus osakepääomasta %	Osuus äänistä %
	1 425 000	1,1 %	1,1 %

Emoyhtiö on tilikauden aikana ostanut omia osakkeita seuraavasti:

Aika	Määrä kpl	Suoritettu vastike (keski-arvo)	Suoritettu vastike (vaihteluväli)
1.11.–30.11.	470 000	4,67	4,58–4,80
1.12.–31.12.	955 000	4,63	4,37–4,77

1000 euroa	2008	2007
13. Tilinpäätössiirrot		
Poistoero 1.1.	215	385
Lisäys	358	-170
Poistoero 31.12.	573	215

1000 euroa	2008	2007
14. Pitkäaikainen vieras pääoma		
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Joukkovelkakirjalainat	100 000	78 580
Rahalaitoslainat	63 000	10 500
Eläkelainat	45 000	0
Muut lainat	56 700	0
Yhteensä	264 700	89 080
Joukkovelkakirjalainat		
Vaihtuvakorkoinen 1/2007		
2007-2014, korko 3kk:n Euribor + 0,50 %	50 000	50 000
Vaihtuvakorkoinen 2/2007		
2007-2012, korko 3 kk:n Euribor + 0,40 %	50 000	50 000
Kiinteäkorkoinen 3/2003		
2003-2009, korko 4,75 %	0	50 000
Vaihtuvakorkoinen 1/2006		
2006-2011, korko 3 kk:n Euribor + 0,45 %	50 000	50 000
Vaihtuvakorkoinen 2/2006		
2006-2016, korko 3kk:n Euribor + 0,48 %	50 000	50 000
Yhteensä	200 000	250 000
15. Lyhytaikainen vieras pääoma		
Velat saman konsernin yrityksille		
Ostovelat	2 235	1 495
Muut velat	489 655	236 236
Siirtovelat	688	0
Yhteensä	492 578	237 731
Siirtovelkojen erittely		
Henkilöstökulujaksotukset	1 924	1 259
Verojaksotus	0	2 032
Korkojaksotus	5 146	3 206
Muut erät	198	47
Yhteensä	7 268	6 544

1000 euroa	2008	2007
16. Vastuositoumukset		
Lainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	29 265	29 265
Eläkevastuut on esitetty pitkäaikaisissa eläkelainoissa.		
Ei-irtisanottavissa olevat vuokravastuut	174 843	174 584
Käyttöleasingvastuut		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	8	8
Myöhemminä vuosina maksettavat	28	36
Yhteensä	36	44
Muut vastuut		
Muut vastuositoumukset	83	115
Yhteensä	83	115
Takaukset		
Saman konsernin yritysten puolesta	958 822	870 638
Yhteensä	958 822	870 638
Johdannaissopimukset		
Valuuttatermiinisopimukset		
Käypä arvo	27 136	3 703
Kohde-etuuksien arvo	208 918	280 047
Koronvaihtosopimukset ja korkotermit		
Käypä arvo	-5 596	2 411
Kohde-etuuksien arvo	212 000	372 000
Ostetut korko-optiot		
Käypä arvo	331	1 120
Kohde-etuuksien arvo	27 164	27 790

17. Johdon palkat ja palkkiot**Palkitsemis- ja kannustinjärjestelmät**

Yhtiökokous päättää hallituksen palkkioista. Hallitus päättää toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen palkasta ja palkkioista ja muista toimitusjohtajan ehtoista. Hallitus päättää myös konsernin johtoryhmään kuuluvien henkilöiden palkoista ja palkkioista.

Tulospalkkaus

Valtaosa konsernin toimihenkilöistä on tulospalkkauksen piirissä. Hallitus vahvistaa vuosittain tulospalkkiosäännöt, joiden mukaan palkkiot maksetaan. Johdon tulospalkkiot määräytyvät konsernin strategisten kannattavuus-, kasvu- ja kehittämistavoitteiden sekä henkilökohtaisten tulostavoitteiden toteutumisen perusteella.

Optio-ohjelmat

YIT:llä oli vuonna 2008 yksi optio-ohjelma. Optio-oikeuksien liikkeeseen laskusta ja ehtoista päättää yhtiökokous. YIT:n optioehtojen perusteella hallitus päättää vuosittain optioiden jakamisesta.

Hallituksen jäsenten palkitseminen vuonna 2008

Yhtiökokous 13.3.2008 päätti pitää hallituksen kokouspalkkiot ennallaan eli maksaa hallituksen jäsenille palkkiota koko toimikaudelta seuraavasti:

- puheenjohtajalle 6 000 euroa kuukaudessa eli 72 000 euroa vuodessa
- varapuheenjohtajalle 4 500 euroa kuukaudessa eli 54 000 euroa vuodessa
- jäsenelle 3 500 euroa kuukaudessa eli 42 000 euroa vuodessa

Lisäksi päätettiin, että hallituksen kaikille jäsenille maksetaan kokouspalkkiota 500 euroa kokoukselta ja tarkastusvaliokunnan jäsenille samoin kokouspalkkiota 500 euroa tarkastusvaliokunnan kokoukselta, sekä, että koti- ja ulkomaanmatkoilta maksetaan päivärahaa valtion matkustussäännön mukaan. YIT:n hallituksen jäsenet eivät kuulu yhtiön optio-ohjelmien piiriin.

Hallituksen palkkiot vuonna 2008

YIT Oyj:n hallituksen jäsenten palkkioiden arvo vuonna 2008 oli yhteensä 296 000 euroa.

Toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen ja konsernin johtoryhmän palkitseminen vuonna 2008

	Maksettu säännöllinen rahapalkka luontoisetuineen	Maksettu tulospalkkio	Optiotulot	Yhteensä	Jaetut optiot, M
Toimitusjohtaja	402 678	100 064	-	502 742	8 160
Toimitusjohtajan sijainen	209 022	43 000	-	252 022	6 120
Konsernin johtoryhmä ilman toimitusjohtajaa ja toimitusjohtajan sijaista	1 145 919	224 104	-	1 370 023	30 600

Hallituksen, toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän osake- ja optio-omistus 31.12.2008

	Osakkeet	%-osake-kannasta	M-optiot
Hallitus	810 950	0,64 %	-
Toimitusjohtaja	26 000	0,02 %	6 120
Toimitusjohtajan sijainen	1 000	-	6 120
Konsernin johtoryhmä ilman toimitusjohtajaa ja toimitusjohtajan sijaista	19 852	0,02 %	24 480

Osakkeiden ja optioiden omistustiedot sisältävät henkilöiden omat ja heidän lähipiirinsä sekä määräysvalta yhteisönsä omistukset.

Lähipiirilainat

Toimitusjohtajalla, hänen sijaisellaan tai hallituksen jäsenillä ei ollut 31.12.2008 rahalainaa yhtiöltä tai sen tytäryhtiöiltä.

Eläkeiät ja irtisanomiskorvaukset

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen eläkeikä on 62 vuotta. Yhdellä konsernin johtoryhmän jäsenistä sopimuksen mukainen vanhuuseläkeikä oli 60 vuotta ja kolmella 62 vuotta. Muilta osin johtoryhmän jäsenten eläkeikä on lakisääteinen.

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

Hallituksen ehdotus jakokelpoisten varojen käytöstä

Emoyhtiö YIT Oyj:n jakokelpoiset varat 31.12.2008 ovat 240.378.235,50 euroa, josta tilikauden 2008 voitto on 78.522.970,02 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että jakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

- Osakkeenomistajille jaetaan osinkona 0,50 euroa/osake eli	62.899.211,00
- Jätetään jakokelpoisiin varoihin	177.479.024,50
	<hr/>
	240.378.235,50

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

Helsingissä 5. päivänä helmikuuta 2009

Reino Hanhinen

Puheenjohtaja

Eino Halonen

Varapuheenjohtaja

Antti Herlin

Teuvo Salminen

Kim Gran

Juhani Pitkälampi

Toimitusjohtaja

Tilintarkastuskertomus

YIT Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tarkastaneet YIT Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2008. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, rahavirtalaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista 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 ja määräysten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lain mukainen ja että varainhoito on luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Tilintarkastajan tulee suorittaa tilintarkastus Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti ja sen perusteella antaa lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää ammattieettisten periaatteiden noudattamista ja tilintarkastuksen suunnittelua ja suorittamista siten, että saadaan kohtuullinen varmuus siitä, että tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa ei ole olennaisia virheellisyyksiä ja että emoyhtiön hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja ovat toimineet osakeyhtiölain mukaisesti.

Tilintarkastustoimenpiteillä tulisi varmistua tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen lukujen ja muiden tietojen oikeellisuudesta. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan ja arvioihin riskeistä, että tilinpäätöksessä on väärinkäytöksestä tai virheestä johtuva olennainen virheellisyys. Tarvittavia tarkastustoimenpiteitä suunniteltaessa arvioidaan myös tilinpäätöksen laadintaan ja esittämiseen liittyvää sisäistä valvontaa. Lisäksi arvioidaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleistä esittämistapaa, tilinpäätöksen laatimisperiaatteita sekä johdon tilinpäätöksen laadinnassa soveltamia arvioita.

Tilintarkastus on toteutettu Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Käsitksemme mukaan olemme suorittaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvia tarkastustoimenpiteitä lausuntoamme varten.

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön 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 ja määräysten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Helsingissä 5. päivänä helmikuuta 2009

PricewaterhouseCoopers Oy

KHT-yhteisö

Heikki Lassila

KHT

Yhteystiedot



Rakennamme, kehitämme ja ylläpidämme hyvää elinympäristöä 14 maassa:
Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa, Venäjällä, Saksassa, Itävallassa,
Puolassa, Tshekissä, Unkarissa, Romaniassa, Liettuaassa, Virossa ja Latviassa.

YIT Oyj

PL 36 (Panuntie 11)
00621 HELSINKI
Puhelin 020 433 111
Faksi 020 433 3700
etunimi.sukunimi@yit.fi
www.yit.fi

Katso lisätietoa verkkosivuiltamme:

- www.yitgroup.com
- www.yit.at
- www.yit.lv
- www.yit.lt
- www.yit.no
- www.yit.pl
- www.yit.se
- www.yit.de
- www.yit.fi
- www.yit.dk
- www.yit.cz
- www.yit.hu
- www.yit.ru
- www.yit.ee

Sijoittajasuhteiden yhteystiedot sivulla 4.



441 017
Painotuote

YIT Oyj, 2/2009

Ulkoasu ja taitto: Spokesman Oy

Paino: Lönnerberg PRINT

Paperi: Kannet: Invercote Creato 240g/m², sisus: Galerie One Silk 90g/m²

Painos: 8 000 kpl

YIT Oyj

PL 36 (Panuntie 11)

00621 HELSINKI

Puhelin 020 433 111

Faksi 020 433 3700

etunimi.sukunimi@yit.fi

www.yit.fi