

YIT

YIT:n hallituksen toimintakertomus ja tilinpäätös 2018



yitgroup.com/fi

Sisällys

Hallituksen toimintakertomus 1.1.–31.12.2018

4

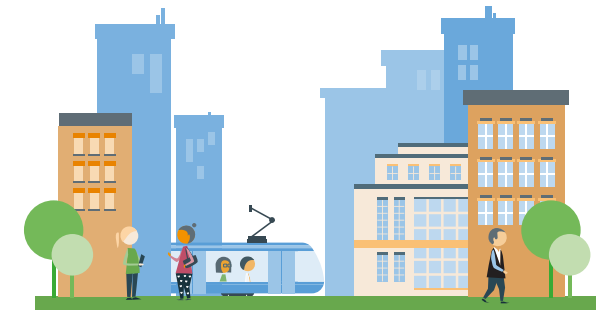
| | |
|--|----|
| Konsernin taloudellinen kehitys, IFRS, raportoitu | 4 |
| Liiketoiminnan kehitys | 6 |
| Segmentit | 9 |
| Tutkimus- ja kehitystoiminta | 17 |
| Henkilöstö | 18 |
| Organisaatiomuutokset ja muutokset yhtiön johdossa | 19 |
| Yhtiökokouksen päätökset | 21 |
| Alustavat pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet | 22 |
| Strategia 2019–2021 | 22 |
| Pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet 2019–2021 | 22 |
| Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä | 23 |
| Osakkeet ja omistajat | 23 |
| Muut katsauskauden tärkeät tapahtumat | 24 |
| Liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit | 25 |
| Oikeudenkäynnit | 26 |
| Lähiajan näkymät alueittain | 27 |
| Tilikauden jälkeiset tapahtumat | 28 |
| Tulosohjeistus vuodelle 2019 (IFRS) | 28 |
| Hallituksen ehdotus jakokelpoisten varojen käytöstä | 29 |
| Vuoden 2019 varsinainen yhtiökokous | 29 |
| Selvitys YIT:n muista kuin taloudellisista tiedoista | 29 |

Konsernitilinpäätös

35

| | |
|--|----|
| Konsernin tuloslaskelma, IFRS | 35 |
| Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS | 35 |
| Konsernitase, IFRS | 36 |
| Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS | 37 |
| Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista | 38 |
| IFRS-konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet 31.12.2018 | 40 |
| Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS | 52 |
| 1. Pro forma -tiedot | 53 |
| 2. Liiketoimintasegmentit ja markkina-alueet | 57 |
| 3. Liikevaihto asiakassopimuksista | 62 |
| 4. Hankitut ja myydyt liiketoiminnot | 67 |
| 5. Liiketoiminnan muut tuotot | 69 |
| 6. Liiketoiminnan muut kulut | 69 |
| 7. Poistot ja arvonalentumiset | 70 |
| 8. Työsuhde-etuudet ja henkilöstömäärä | 70 |
| 9. Rahoitustuotot ja -kulut | 73 |
| 10. Tuloverot | 73 |
| 11. Osakekohtainen tulos | 73 |
| 12. Aineelliset hyödykkeet | 74 |
| 13. Aineettomat hyödykkeet | 77 |
| 14. Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä | 80 |
| 15. Oman pääoman ehtoiset sijoitukset | 82 |
| 16. Pitkäaikaiset saamiset | 82 |
| 17. Laskennalliset verosaamiset ja -velat | 82 |
| 18. Vaihto-omaisuus | 85 |
| 19. Myyntisaamiset ja muut saamiset | 85 |

| | |
|--|-----|
| 20. Rahavarat | 85 |
| 21. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot | 85 |
| 22. Johdon palkat ja palkkiot | 87 |
| 23. Eläkeveloitteet | 88 |
| 24. Varaukset | 90 |
| 25. Korolliset rahoitusvelat | 91 |
| 26. Ostovelat ja muut velat | 92 |
| 27. Johdannaisopimukset | 94 |
| 28. Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostusryhmittäin | 95 |
| 29. Rahoitusriskien hallinta | 97 |
| 30. Muut vuokrasopimukset | 104 |
| 31. Ehdolliset velat ja varat sekä vastuusitoumukset | 104 |
| 32. Tytäryritykset | 105 |
| 33. Lähipiiritapahtumat | 107 |
| 34. Uudet IFRS-standardit | 107 |



Emoyhtiön tilinpäätös **109**

| | |
|---|------------|
| Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS | 109 |
| Emoyhtiön tase, FAS | 109 |
| Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS | 111 |
| Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet | 112 |
| Emoyhtiön liitetiedot | 113 |
| 1. Liiketoiminnan muut tuotot | 114 |
| 2. Henkilöstöä ja toimielimen jäseniä koskevat tiedot | 114 |
| 3. Poistot ja arvonalennukset | 114 |
| 4. Liiketoiminnan muut kulut | 114 |
| 5. Rahoitustuotot ja -kulut | 115 |
| 6. Tilinpäättösiirrot | 115 |
| 7. Tuloverot | 115 |
| 8. Pysyvien vastaavien muutokset | 116 |
| 9. Sijoitukset | 118 |
| 10. Saamiset | 118 |
| 11. Laskennalliset verovelat ja -saamiset | 119 |
| 12. Oma pääoma | 119 |
| 13. Pakolliset varaukset | 120 |
| 14. Pitkäaikainen vieras pääoma | 120 |
| 15. Lyhytaikainen vieras pääoma | 120 |
| 16. Vastuusitoumukset | 121 |

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut **122**

Osakekohtaiset tunnusluvut **124**

Tunnuslukujen laskentakaavat **125**

Täsmäytyslaskelmat tietyistä avainluvuista **127**

Hallituksen ehdotus jakokelpoisten varojen käytöstä **128**

Tilintarkastuskertomus **130**

Tietoja osakkeenomistajille **137**



Hallituksen toimintakertomus 1.1.–31.12.2018

YIT:n ja Lemminkäisen yhdistyminen

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

Konsernin taloudellinen kehitys, IFRS, raportoitu

| IFRS, milj. e | Raportoitu 1–12/18 | Raportoitu 1–12/17 | Muutos |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------|
| Liikevaihto | 3 689,4 | 1 993,8 | 85 % |
| Liikevoitto | 94,6 | 85,5 | 11 % |
| Liikevoitto-% | 2,6 % | 4,3 % | |
| Oikaistu liikevoitto ¹ | 152,5 | 105,6 | 44 % |
| Oikaistu liikevoitto-% | 4,1 % | 5,3 % | |
| Tulos ennen veroja | 59,1 | 70,9 | -17 % |
| Katsauskauden tulos ² | 39,2 | 56,6 | -31 % |
| Osakekohtainen tulos, e | 0,19 | 0,45 | -58 % |
| Tilaukanta kauden lopussa | 4 433,8 | 4 218,3 | 5 % |

¹ Oikaistu liikevoitto kuvastaa tavanomaisen liiketoiminnan tulosta eikä se sisällä merkittäviä uudelleenjärjestelykustannuksia, arvonlennuksia tai muita vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä. Oikaistu liikevoitto julkaistaan raportointikausien vertailtavuuden parantamiseksi.

² Emoyhtiön omistajille

Konsernin IFRS:n mukainen raportoitu liikevaihto nousi 85 % edellisvuodesta ja oli 3 689,4 miljoonaa euroa (1 993,8), koska YIT ja Lemminkäinen yhdistyivät 1.2.2018. Liikevoitto nousi 11 % ja oli 94,6 miljoonaa euroa (85,5). Konsernin liikevoittomarginaali oli 2,6 % (4,3). Liikevoitto sisältää 57,9 miljoonan euron (20,1) oikaisuerät, jotka koostuivat pääsääntöisesti yhdistymiseen liittyvistä käyvän arvon kohdistuksista, integraatiokustannuksista, uudelleenjärjestelyistä päälystystoiminnoissa Skandinaviassa sekä pääomanvapautukseen liittyvästä myyntitappiosta Venäjällä. Oikaistu liikevoitto nousi 44 % ja oli 152,5 miljoonaa euroa (105,6), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 4,1 % (5,3). YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisen lisäksi oikaistun liikevoiton kasvua tuki vuoden 2018 viimeisellä neljänneksellä tehdyt kiinteistömyynnit Toimitilat ja Kiinteistöt -segmenteissä sekä vertailukautta suurempi valmistuneiden asuntojen määrä Suomessa ja CEE-maissa. Kannattavuuteen vaikutti heikentävästi etenkin Asuminen Venäjä -segmentin vertailukautta heikompi kannattavuus.

Yrityskaupat ja investoinnit

| IFRS, milj. e | 1–12/18 | 1–12/17 | Muutos |
|---|---------|---------|--------|
| Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin | 64,4 | 30,5 | 111 % |
| % liikevaihdosta | 1,7 % | 1,5 % | |
| Poistot | 53,3 | 14,2 | 275 % |

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

YIT osti enemmistön Projektipalvelu Talon Tekniikka Oy:stä ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Huhtikuussa YIT hankki määräysvallan Udobnyje reshenija -yhtiöstä. Udobnyje reshenija -yhtiö tarjoaa Dispatcher 24 -palvelualueella toimivia monipuolisia kontaktipalveluita isännöinti- ja huoltoyhtiöille. Marraskuussa YIT osti Vahva sora -yhtiön, joka tuottaa ja toimittaa betonin raaka-aineeksi kelpaavia kiviaineksia Etelä-Suomessa.

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

Rahoitusrakenne ja likvideettiasema, kassavirta ja investoinnit

| Milj. e | Raportoitu 12/18 | Raportoitu 12/17 | Muutos | Pro forma 12/17 |
|--|---------------------|---------------------|--------|--------------------|
| Korollinen nettovelka | 562,9 | 453,4 | 24 % | 666,9 |
| Rahavarat | 263,6 | 89,7 | 194 % | 111,3 |
| Korolliset saamiset | 65,1 | 47,6 | 37 % | 47,6 |
| Korolliset velat | 891,7 | 590,7 | 51 % | 825,8 |
| Joukkovelkakirjalainat | 352,6 | 149,7 | 136 % | n/a |
| Yritystodistusvelat | 46,7 | 150,6 | -69 % | n/a |
| Eläkelainat | 50,0 | 55,4 | -10 % | n/a |
| Pankki- ja rahalaitoslainat | 130,4 | 115,0 | 13 % | n/a |
| Taloystiölainat | 259,0 | 85,6 | 203 % | n/a |
| Rahoitusleasingvelat | 17,8 | 0,1 | | n/a |
| Muut korolliset velat | 35,2 | 34,3 | 3 % | n/a |
| Sitovat valmiusluottosopimukset, nostettavissa | 300,0 | 200,0 | 50 % | n/a |
| Tillimittisopimukset, nostettavissa | 72,2 | 73,7 | -2 % | n/a |
| Omaparaisuusaste, % | 38,1 | 33,2 | | 40,2 |
| Velkaantumisaste, % | 53,6 | 80,3 | | 59,9 |

| Milj. e | Raportoitu 1-12/18 | Pro forma 1-12/18 | Pro forma 1-12/17 | Muutos |
|--|-----------------------|----------------------|----------------------|--------|
| Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen | 148,6 | n/a | n/a | |
| Tontti-investointien kassavirta | -94,3 | n/a | n/a | |
| Investointien kassavirta osakkuus- ja yhteisyrityksiin | -39,7 | n/a | n/a | |
| Nettorahoituskulut | -35,5 | -34,1 | -26,7 | 28 % |

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

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

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

YIT on järjestellyt velkasalkkuaan ja rahoituslähteitään kuluvan vuoden aikana seuraavasti:

Vuoden kolmannella neljänneksellä yhtiö sopi 300 miljoonan euron sitovan valmiusluottolimiittisopimuksensa yhden vuoden jatko-option käyttämisestä ja pidensi sopimuksen voimassaoloaikaan elokuuhun 2021 asti.

Vuoden toisella neljänneksellä YIT laski liikkeeseen kaksi uutta vakuudetonta kiinteäkorkoista joukkovelkakirjalainaa: kolmevuotisen 100 miljoonan euron nimellisarvoisen lainan ja viisivuotisen 150 miljoonan euron nimellisarvoisen lainan. Uusien lainojen puolivuositain maksettavat vuotuiset kuponkikorot ovat 3,15 % ja 4,25 %, ja niiden ehtoihin sisältyy neljännesvuositain tarkasteltava omavaraisuusaste-tunnuslukukovenantti. Samalla yhtiö lunasti takaisin kaksi vanhaa joukkovelkakirjalainansa takaisinostotarjouksen ja vapaaehtoisen lunastamisen mukaisesti: 2020 erääntyvän 100 miljoonan euron nimellisarvoisen lainan ja 2021 erääntyvän 50 miljoonan euron nimellisarvoisen lainan. Järjestelyillä yhtiö varautui tuleviin velkojensa takaisinmaksuihin, yleisiin rahoitustarpeisiin ja pidensi velkojensa keskimääräistä maturiteettia.

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

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

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

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

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

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

Tilaukanta

| Milj. e | Raportoitu 12/18 | Pro forma 12/17 | Muutos |
|-----------------------|---------------------|--------------------|------------|
| Tilaukanta | 4 433,8 | 4 218,3 | 5 % |
| Asuminen Suomi ja CEE | 1 729,3 | 1 580,1 | 9 % |
| Asuminen Venäjä | 348,8 | 448,6 | -22 % |
| Toimitilat | 1 326,9 | 1 306,8 | 2 % |
| Infraprojektit | 579,6 | 471,0 | 23 % |
| Päällystys | 449,2 | 411,8 | 9 % |
| Kiinteistöt | | | |

Tilaukanta kasvoi 5 % vertailukaudesta ja oli 4 433,8 miljoonaa euroa (4 218,3). Asuminen Venäjä -segmentissä tilaukanta laski viimeisen neljänneksen runsaiden valmistumisten johdosta. Tilaukannasta oli joulukuun lopussa myyty 63 %.

Liiketoiminnan kehitys

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

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

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

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

Yhdistymisen vaikutukset raportointiin

Yhdistymisen seurauksena YIT:n taseeseen kirjattiin liikearvoa 298,3 miljoonaa euroa, josta 245,1 miljoonaa euroa muodostui sulautumisesta ja 53,2 miljoonaa euroa oli Lemminkäisen historiallista liikearvoa. Yhdistymisessä hankitut varat ja vastattavaksi otetut velat on kirjattu yhdistymispäivän käypiin arvoihin.

Näistä kirjauksista merkittävimpiä ovat:

- Aineellisiin hyödykkeisiin on tehty käypää arvoa koskeva oikaisu 37,7 miljoonaa euroa (hankintahetken tasearvo 164,4 miljoonaa euroa). Tämä oikaisu liittyy lähinnä teollisiin kiinteistöihin sekä asfalttiasemiin ja -koneisiin ja kiviainesalueisiin.
- Aineettomiin hyödykkeisiin liittyen hankintahetken taseeseen on kirjattu 44,7 miljoonan euron oikaisu (hankintahetken tasearvo oli 50,9 miljoonaa euroa). Erä sisältää aineettomia hyödykkeitä, jotka liittyvät asiakassuhteisiin, brändeihin ja tilauskantaan.
- Vaihto-omaisuuteen on kirjattu hankintahetken taseessa käypää arvoa koskeva oikaisu 22,6 miljoonaa euroa, joka kuvastaa hankitun vaihto-omaisuuden käypää arvoa 415,5 miljoonaa euroa.
- Lemminkäisen hybridilainan, jonka kirjanpitoarvo oli 35,2 miljoonaa euroa, oli 31.1.2018 esitetty lyhytaikaisissa rahoitusveloissa.
- Lemminkäisen joukkovelkakirjalainan käypä arvo 109,1 miljoonaa euroa sisältää käyvän arvon oikaisun 9,7 miljoonaa euroa, jolloin joukkovelkakirjalainan kirjattiin 31.1.2018 myyntikurssiin.
- YIT on kirjannut 20,0 miljoonan euron suuruisen oikaisun, jolla oikeudenkäynneistä aiheutuvat ehdolliset velat on kirjattu käypiin arvoihin. Oikaisu kuvastaa vastattaviksi otettujen ehdollisten velkojen käypää arvoa, jossa on otettu huomioon tällaisiin velkoihin liittyvä kohtuullinen riskipreemio.

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

Synergiat ja integraatiokustannukset

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

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

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

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

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

| Milj. e | Pro forma 1-12/18 | Pro forma 1-12/17 |
|---|----------------------|----------------------|
| Integraatiokustannukset yhteensä ¹ | 18,2 | 3,8 |

¹ Integraatiokustannukset eivät sisällä transaktiokuluja.

Liikevaihto

Kuluttaja-asuntokehteen tuloutus kohteen valmistumisen yhteydessä

| Milj. e | Raportoitu 1-12/18 | Pro forma 1-12/18 | Pro forma 1-12/17 | Muutos ¹ |
|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Liikevaihto | 3 689,4 | 3 759,3 | 3 862,5 | -3 % |
| Asuminen Suomi ja CEE | 1 143,5 | 1 157,9 | 1 156,2 | 0 % |
| Asuminen Venäjä | 270,2 | 274,1 | 421,0 | -35 % |
| Toimitilat | 1 024,7 | 1 045,2 | 902,2 | 16 % |
| Infraprojektit | 590,5 | 612,4 | 686,0 | -11 % |
| Päällystys | 712,9 | 723,2 | 768,9 | -6 % |
| Kiinteistöt | 0,0 | 0,0 | | |
| Muut erät | -52,4 | -53,4 | -71,8 | 26 % |

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

Konsernin liikevaihto laski 3 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 3 759,3 miljoonaa euroa (3 862,5). Liikevaihdon laskuun vaikutti etenkin vähäinen asuntokehteen valmistumisen määrä Asuminen Venäjä -segmentissä. Infraprojektien liikevaihtoa laskivat Suomen vertailukautta pienemmät volyymit. Päällystysten liikevaihto laski vertailukaudesta, sillä yhtiö sulki alkuvuonna useita kannattamattomia asfalttiasemia Etelä-Ruotsissa ja Norjassa, mikä pienensi volyymeja. Kiinteistöt-segmentin liikevaihto on toimintamallista johtuen vähäinen.

Tulos

| Milj. e | Raportoitu 1-12/18 | Pro forma 1-12/18 | Pro forma 1-12/17 | Muutos ¹ |
|-------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Liikevoitto | 94,6 | 91,3 | 77,4 | 18 % |
| Liikevoitto-% | 2,6 % | 2,4 % | 2,0 % | |
| Oikaisuerät | 57,9 | 43,2 | 61,5 | -30 % |
| Oikaistu liikevoitto | 152,5 | 134,5 | 138,9 | -3 % |
| Asuminen Suomi ja CEE | 104,1 | 103,3 | 83,0 | 25 % |
| Asuminen Venäjä | -31,8 | -32,8 | 4,9 | |
| Toimitilat | 68,1 | 67,8 | 51,5 | 32 % |
| Infraprojektit | -4,7 | -7,6 | 17,4 | |
| Päällystys | 14,5 | 2,7 | 4,7 | -43 % |
| Kiinteistöt | 26,9 | 26,9 | -0,5 | |
| Muut erät | -24,6 | -25,8 | -22,0 | -17 % |
| Oikaistu liikevoitto-% | 4,1 % | 3,6 % | 3,6 % | |
| Asuminen Suomi ja CEE | 9,1 % | 8,9 % | 7,2 % | |
| Asuminen Venäjä | -11,8 % | -12,0 % | 1,2 % | |
| Toimitilat | 6,6 % | 6,5 % | 5,7 % | |
| Infraprojektit | -0,8 % | -1,2 % | 2,5 % | |
| Päällystys | 2,0 % | 0,4 % | 0,6 % | |
| Kiinteistöt | | | | |

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

| Milj. e | Raportoitu 1-12/18 | Pro forma 1-12/18 | Pro forma 1-12/17 | Muutos ¹ |
|--|-----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Tulos ennen veroja | 59,1 | 57,2 | 50,7 | 13 % |
| Katsauskauden tulos ² | 39,2 | 33,3 | 26,3 | 27 % |
| Osakekohtainen tulos, e | 0,19 | 0,16 | 0,13 | 22 % |
| Oikaistu osakekohtainen pro forma tulos, e | n/a | 0,32 | 0,35 | -9 % |

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

² Emoyhtiön omistajille.

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

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

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

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

Segmentit

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

Asuminen Suomi ja CEE

Asuminen Suomi ja CEE -segmentti muodostuu YIT:n aiemmasta Asuminen Suomi ja CEE -toimialasta sekä Lemminkäisen Suomen talonrakentaminen -segmentin asuntorakentamisen liiketoiminnoista. Segmentin liiketoiminta koostuu asuntojen ja kokonaisten asuinalueiden sekä vapaa-ajan asuntojen kehittämisestä ja rakentamisesta. Segmentin toiminnan pääpaino on omaperusteisissa hankkeissa, ja YIT myy rakentamansa asunnot pääasiassa itse sekä kuluttajille että sijoittajille. Lisäksi YIT tarjoaa ja kehittää erilaisia asumisen palveluja ja konsepteja. Segmentin maantieteelliset markkina-alueet ovat Suomessa, Tšekissä, Slovakiassa, Puolassa, Virossa, Latviassa ja Liettuassa.

Toimintaympäristö

Suomen kuluttajaluottamus oli katsauskaudella hyvä, mikä näkyi myös vakaana asuntojen kuluttajakysyntänä. Tarjonta oli korkealla tasolla. Kohtuuhintaisiin asuntoihin pääkaupunkiseudulla ja Tampereella kohdistuvan hyvän kysynnän lisäksi myös suurempien asuntojen kysyntä parani vertailukauteen verrattuna. Yksityisten asuntosijoittajien kysyntä laski selvästi vuoden aikana. CEE-maissa kuluttajien luottamus oli edelleen hyvällä tasolla. CEE-maiden asuntokysyntä oli pääosin vilkasta.

Uusien asuntojen hinnat pysyivät keskimäärin vakaina sekä Suomessa että CEE-maissa. Kasvaneen rakennusvolyymin vuoksi pula resursseista aiheutti kustannuspainetta katsauskaudella etenkin CEE-maissa.

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

| Asuminen Suomi ja CEE, IFRS Milj. e | Raportoitu 1-12/18 | Pro forma 1-12/18 | Pro forma 1-12/17 | Muutos ¹ |
|--|-----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Liikevaihto | 1 143,5 | 1 157,9 | 1 156,2 | 0 % |
| Liikevoitto | 103,4 | 102,6 | 78,1 | 31 % |
| Liikevoitto-% | 9,0 % | 8,9 % | 6,8 % | |
| Oikaistu liikevoitto | 104,1 | 103,3 | 83,0 | 25 % |
| Oikaistu liikevoitto-% | 9,1 % | 8,9 % | 7,2 % | |
| Tilaukanta kauden lopussa | 1 729,3 | 1 729,3 | 1 580,1 | 9 % |

¹ Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.1.2018.

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

| Asuminen Suomi ja CEE, POC Milj. e | Raportoitu 1-12/18 | Pro forma 1-12/18 | Pro forma 1-12/17 | Muutos ¹ |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Liikevaihto | 1 058,1 | 1 080,4 | 1 185,9 | -9 % |
| Oikaistu liikevoitto | 90,4 | 90,9 | 101,5 | -10 % |
| Oikaistu liikevoitto-% | 8,5 % | 8,4 % | 8,6 % | |
| Oikaisuerät | 0,8 | 0,8 | 4,9 | -84 % |
| Tilaukanta kauden lopussa | 1 508,2 | 1 508,2 | 1 337,4 | 13 % |

¹ Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.1.2018.

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

Segmentin oikaistu liikevoitto laski 10 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta, ja oli 90,9 miljoonaa euroa (101,5). Oikaistu liikevoittomarginaali oli 8,4 % (8,6). Liikevaihtoon ja oikaistuun liikevoittoon vaikutti vertailukautta alhaisempi myynti. YIT myi kauden aikana 3 502 asuntoa Suomessa (4 564) ja 1 204 asuntoa CEE-maissa (1 613). Kuluttajamyynnin osuus asuntomyynnistä Suomessa oli 68 % (77).

| Asuntorakentaminen Suomessa, kpl | 1-12/18 ¹ | 1-12/17 ¹ | Muutos |
|---|----------------------|----------------------|--------|
| Myytyjä | 3 502 | 4 564 | -23 % |
| joista kuluttajille aloitetuista kohteista ² | 2 363 | 3 500 | -33 % |
| Aloitettuja | 3 793 | 5 036 | -25 % |
| joista kuluttajille | 2 654 | 3 972 | -33 % |
| Valmistuneita | 4 510 | 4 308 | 5 % |
| joista kuluttajille | 3 657 | 2 816 | 30 % |
| Rakenteilla kauden lopussa | 5 302 | 6 019 | -12 % |
| joista myytyjä kauden lopussa, % | 56 % | 62 % | |
| Myynnissä kauden lopussa | 2 777 | 2 490 | 12 % |
| joista valmiita asuntoja | 422 | 203 | 108 % |
| Taseessa oleva tonttivaranto kauden lopussa, milj. e | 222 | n/a | |
| Tonttivaranto kauden lopussa ³ , kerros-m ² | 2 226 496 | n/a | |
| Loppuunsaattamiskustannus kauden lopussa, milj. e | 460 | n/a | |

¹ YIT:n ja Lemminkäisen yhdistetyt tiedot.

² Sisältää asuntorahastoille myytyjä: 1-12/18: 180 asuntoa; 1-12/17: 487 asuntoa.

³ Sisältää esisopimukset, vuokratontit ja omistuksessa olevat tontit.

| Asuntorakentaminen CEE-maissa, kpl | 1-12/18 | 1-12/17 | Muutos |
|--|---------|---------|--------|
| Myytyjä | 1 204 | 1 613 | -25 % |
| joista kuluttajille | 950 | 919 | 3 % |
| Rahaston myynnit kuluttajille ¹ | 404 | 253 | 60 % |
| Aloitettuja | 1 566 | 1 545 | 1 % |
| Valmistuneita | 1 427 | 1 100 | 30 % |
| Rakenteilla kauden lopussa | 2 440 | 2 489 | -3 % |
| joista myytyjä kauden lopussa, % | 47 % | 63 % | |
| Myynnissä kauden lopussa | 1 436 | 1 054 | 36 % |
| joista valmiita asuntoja | 130 | 140 | -7 % |
| Taseessa oleva tonttivaranto kauden lopussa, milj. e | 112,1 | n/a | |
| Tonttivaranto kauden lopussa, kerros-m ² | 473 578 | n/a | |
| Loppuunsaattamiskustannus kauden lopussa, milj. e | 140 | n/a | |

¹ Kuluttajille mydyt asunnot kohteista, jotka YIT on myynyt aikaisemmin YCE Housing I -rahastolle tai yhteisyritykselle ja on jo aiemmin raportoinut sijoittajamyynnin.

Asuminen Venäjä

Asuminen Venäjä -segmenttiin kuuluvat YIT:n aiempi Asuminen Venäjä -toimialan omaperusteinen asunto-rakentaminen, asumisen aikaiset palvelut ja Lemminkäisen Venäjän talonrakentamisen urakointiliiketoiminta ja asumisen aikaiset palvelut. Segmentin liiketoiminta koostuu asuntojen ja kokonaisten asuinalueiden kehittämisestä ja rakentamisesta Venäjällä. YIT on toiminut Venäjällä yli 55 vuotta. Sillä on sekä omaperusteisia projekteja että urakointia. YIT:llä on pääpaino omaperusteisessa asuntorakentamisessa, mutta huolto- ja ylläpitopalvelujen ja lisäpalvelujen rooli on viime vuosina kasvanut. Lisäksi YIT:llä on kaksi teollisuuspuisto-hanketta.

Toimintaympäristö

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

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

| Asuminen Venäjä, IFRS Milj. e | Raportoitu 1–12/18 | Pro forma 1–12/18 | Pro forma 1–12/17 | Muutos¹ |
|--|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| Liikevaihto | 270,2 | 274,1 | 421,0 | -35 % |
| Liikevoitto | -36,3 | -37,3 | 1,7 | |
| Liikevoitto-% | -13,4 % | -13,6 % | 0,4 % | |
| Oikaistu liikevoitto | -31,8 | -32,8 | 4,9 | |
| Oikaistu liikevoitto-% | -11,8 % | -12,0 % | 1,2 % | |
| Tilaukanta kauden lopussa | 348,8 | 348,8 | 448,6 | -22 % |

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

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

Segmentin liikevaihto laski 35 % ja oli 274,1 miljoonaa euroa (421,0). Oikaistu liikevoitto oli -32,8 miljoonaa euroa (4,9), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli -12,0 % (1,2). Segmentin liikevoitto oli -37,3 miljoonaa euroa (1,7) ja liikevoittomarginaali -13,6 % (0,4). Liikevaihtoa pienensi vähäinen valmistuneiden hankkeiden määrä. Segmentin tulosta painoivat urakointiliiketoiminnan projektiheikennykset, valmistuneiden asuntojen vertailukautta alhaisempi katetaso sekä kesäkuussa kirjattu tontinmyyntitappio. Kauden aikana Venäjällä valmistui 2 974 asuntoa (4 523). Raportoitu liikevaihto vertailukelpoisin valuuttakurssein oli 303,5 miljoonaa euroa, ja raportoitu oikaistu liikevoitto vertailukelpoisin valuuttakurssein oli -35,1 miljoonaa euroa.

YIT hankki vuoden aikana määräysvallan Udobnyje reshenija -yhtiöstä. Udobnyje reshenija -yhtiö tarjoaa Dispatcher 24 -palvelualustalla toimivia kontaktipalveluita isännöinti- ja huoltoyhtiöille. Udobnyje reshenija -palvelujen piirissä on yli 300 000 asiakasta. Kaupan myötä YIT kehittää asumisen palvelujaan kohti digitaalista alustaliiketoimintaa. Toimenpiteet Venäjän liiketoimintojen joustokyvyn lisäämiseksi ja kannattavuuden parantamiseksi pienemmälläkin volyymeillä aloitettiin vuoden 2017 loppupuolella. Segmentin liiketoimintamalli uudistettiin vuoden aikana yhtenäiseksi yhtiöksi aiemmasta holding-rakenteesta. Uudistuksen myötä voitiin vähentää noin 200 toimihenkilöä. Kaikkiaan toimintamallin muutosten ja integraatioon liittyvien kustannussäästöjen vaikutus segmentin vuotuisiin kiinteisiin kuluihin on noin 11 miljoonaa euroa vuoden 2017 tasoon verrattuna. Nämä kuluvähennykset saavutetaan täysimääräisinä vuoden 2019 kolmannella neljänneksellä.

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

Asuntokauppaa säätelevän lain 214 merkittävät muutokset ovat aiheuttaneet tarpeen konsernin Venäjän toimintojen juridisen yhtiörakenteen uudelleenarvioinnille ja muutoksille. Nämä muutokset on käynnistetty joulukuussa 2018. Urakkatarjousten hinnoittelu ja hyväksyttävät sopimusperiaatteet muutettiin helmikuussa 2018, jonka jälkeen uusien töiden määrä on merkittävästi vähentynyt. Hankkeiden johtamis- ja raportointiperiaatteet yhtenäistettiin työmaiden hallinta-asteen varmistamiseksi.

| Asuminen Venäjä, POC Mij. e | Raportoitu 1-12/18 | Pro forma 1-12/18 | Pro forma 1-12/17 | Muutos¹ |
|--|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Liikevaihto | 287,9 | 291,7 | 320,3 | -9 % |
| Oikaistu liikevoitto | -22,5 | -23,4 | 4,6 | |
| Oikaistu liikevoitto-% | -7,8 % | -8,0 % | 1,4 % | |
| Oikaisuerät | 4,5 | 4,5 | 3,2 | 41 % |
| Tilaukanta kauden lopussa | 305,1 | 305,1 | 396,1 | -23 % |

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

Segmentin liikevaihto laski 9 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 291,7 miljoonaa euroa (320,3). Segmentin oikaistu liikevoitto oli -23,4 miljoonaa euroa (4,6), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli -8,0 % (1,4). Oikaistua liikevoittoa painoivat urakointiliiketoiminnan projektiheikennykset, pääoman vapauttamiseksi annetut alennukset valmiista asunnoista ja kesäkuussa kirjattu tontinmyyntitappio.

| Asuntorakentaminen Venäjällä, kpl | 1-12/18 | 1-12/17 | Muutos |
|---|----------------|----------------|---------------|
| Myytyjä | 3 682 | 2 899 | 27 % |
| Aloitettuja | 3 694 | 2 525 | 46 % |
| Valmistuneita ¹ | 2 974 | 4 523 | -34 % |
| Rakenteilla kauden lopussa | 5 286 | 4 628 | 14 % |
| joista myytyjä kauden lopussa, % | 33 % | 30 % | |
| Myyntissä kauden lopussa | 4 223 | 4 228 | 0 % |
| joista valmiita asuntoja | 683 | 974 | -30 % |
| Taseessa oleva tonttivaranto kauden lopussa, mij. e | 161,7 | n/a | |
| Tonttivaranto kauden lopussa ² , kerros-m ² | 1 546 000 | n/a | |
| Loppuunsaattamiskustannus kauden lopussa, mij. e | 112,0 | n/a | |

¹ Asuntohankkeiden valmistuminen edellyttää viranomaisten myöntämän käyttöönottoluvan.

² Sisältää Gorelovon teollisuuspuiston.

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

Toimitilat

Toimitilat-segmentti koostuu aiemmin YIT:n Toimitilat ja infra -toimialaan kuuluneista toimitilarakentamisen ja hankekehityksen liiketoiminnoista sekä Lemminkäisen Suomen talonrakentamisen segmenttiin kuuluneista toimitilarakentamisen, hankekehityksen ja kiinteistöjohtamisen liiketoiminnoista. Pääosa liikevaihdosta tulee Suomesta. Tässä segmentissä YIT:llä on sekä omaperusteisia että urakoituja rakennuskohteita. Omaperusteisissa projekteissa YIT hankkii toimitiloille käyttäjät ja vuokralaiset sekä kehittää, rakentaa ja realisoi toimitiloja. Omaperusteiset kohteet ovat tyypillisesti toimistoja, liiketiloja tai logistiikka- tai terveydenhoitoalan toimitiloja. Urakointikohteet ovat tyypillisesti julkisia tiloja, teollisuustiloja ja toimitiloja. Uudisrakentamisen lisäksi YIT tekee korjausrakentamista. Segmentin markkina-alueet ovat Suomi, Viro, Latvia, Liettua ja Slovakia.

Toimintaympäristö

Suomen positiivinen markkinatilanne tuki julkisia ja yksityisiä investointeja. Rakentamisen volyyymi oli edelleen korkealla tasolla. Toimitilaurakkamarkkina oli edelleen aktiivinen Suomen kasvukeskuksissa ja erityisesti pääkaupunkiseudulla. Vuokralaiskysyntä on hyvällä tasolla Helsingin seudulla, johon myös sijoittajakysyntä pääasiassa kohdistuu. Toimitilojen vuokratasot pysyivät hyvällä tasolla Suomessa ja Baltiassa. Baltian maissa ja Slovakiassa toimitilojen sijoittajakysyntä oli hyvää. Baltian maissa urakkamarkkina on pysynyt vakaana.

| Toimitilat Mij. e | Raportoitu 1-12/18 | Pro forma 1-12/18 | Pro forma 1-12/17 | Muutos¹ |
|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Liikevaihto | 1 024,7 | 1 045,2 | 902,2 | 16 % |
| Liikevoitto | 67,6 | 67,3 | 45,6 | 48 % |
| Liikevoitto-% | 6,6 % | 6,4 % | 5,1 % | |
| Oikaistu liikevoitto | 68,1 | 67,8 | 51,5 | 32 % |
| Oikaistu liikevoitto-% | 6,6 % | 6,5 % | 5,7 % | |
| Tilaukanta kauden lopussa | 1 326,9 | 1 326,9 | 1 306,8 | 2 % |

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

| Toimitilat | 12/18 |
|--------------------------------------|---------|
| Taseessa oleva tonttivaranto | 84,1 |
| Tonttivaranto, kerros-m ² | 741 877 |
| Loppuunsaattamiskustannus, milj. e | 0,22 |

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

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

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

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

Infraprojektit

Infraprojektit-segmentin muodostavat YIT:n Toimitilat ja infra -toimialan Infrapalvelut-divisioona Kunnossapito-yksikköä lukuun ottamatta sekä Lemminkäisen Infraprojektit-segmentti. Toiminta kattaa teiden, siltojen, rautateiden ja metroasemien sekä satamien ja pysäköintilaitosten samoin kuin voimalaitosten, vesilaitosten ja teollisuustilojen rakentamisen. YIT tarjoaa myös tuulivoimaloiden perustamisratkaisuja ja niihin liittyviä palveluja ja ylläpitoa. Lisäksi YIT louhii tunneleita ja kaivoksia sekä vahvistaa maaperää erilaisia menetelmiä käyttäen. Segmentti toimii Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Virossa, Latviassa ja Liettuassa.

Toimintaympäristö

Kaupungistuminen, teollisuuden investoinnit sekä investoinnit energia- ja liikenneinfrastruktuuriin ovat pitäneet vaativan infrarakentamisen kysynnän hyvällä tasolla. Etenkin Ruotsissa ja Norjassa markkina oli edelleen vahva, ja molemmissa maissa on käynnissä tai suunnitteilla useita suuria infrahankkeita sekä teollisuuden investointeja. Suomessa infrarakentamisen kasvu on taittunut uusien rakennushankkeiden aloitusten vähentymisen myötä etenkin katsauskauden loppupuolella. Valtion budjettiehdotuksessa investointeja infrastruktuuriin ollaan pienentämässä 500 miljoonalla eurolla verrattuna vuoteen 2018. Baltian maissa markkinan kasvu on jatkunut.

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

¹ Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.1.2018.

Segmentin liikevaihto laski 11 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 612,4 miljoonaa euroa (686,0). Oikaistu liikevoitto oli -7,6 miljoonaa euroa (17,4), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli -1,2 % (2,5). Segmentin liikevoitto laski edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli -8,2 miljoonaa euroa (17,4), ja liikevoittomarginaali oli -1,3 % (2,5). Liikevaihtoa laskivat erityisesti Suomen vertailukautta pienemmät volyymit. Liikevoitto laski vertailukaudesta alhaisemman liikevaihdon, tiettyihin vanhoihin projekteihin liittyvien kateheikkyyksien vuoksi sekä vanhan tilaukannan keskimäärin alhaisen projektikannattavuuden

takia. Vuoden alusta alkaen saatujen uusien tilausten kannattavuus on hyvällä tasolla vahvistaen vähitellen tilauskannan keskikannattavuutta. Liikevoittoa heikensi myös kolmannella vuosineljänneksellä hovi oikeuden päätöksen perusteella kirjatut lisäkustannukset Niittykummun metrotunnelien rakentamiseen liittyvässä kiistassa.

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

Suurimmat käynnissä olevat infraurakkahankkeet

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

Päälylystys

Päälylystys-segmentti koostuu Lemminkäisen Päälylystys-segmentistä sekä YIT:n Kunnossapito-yksiköstä. Segmentin toimintoja ovat päälylystäminen ja kiviainestuotanto sekä stabilointi, murskaus ja tiivistys. Segmentin toimintoihin kuuluu myös tie- ja katuverkoston ylläpito. Yhtiö toteuttaa yhteistyössä asiakkaidensa kanssa kulkuväyliä erityisen vaativissa kohteissa kuten lentokenntien kiitoteillä, joihin liittyy erityisiä laatuvaatimuksia. Noin puolet segmentin liikevaihdosta kertyy valtioiden ja kuntien julkisista hankinnoista. Päälylystys ja kiviainestuotanto ovat pääomavaltaisia liiketoimintoja, jotka sitovat pääomaa koneisiin ja laitteisiin, maa-alueisiin ja lyhytaikaisiin varoihin. Päälylystys-segmentti toimii Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Venäjällä.

Toimintaympäristö

Sääolosuhteiden vuoksi päälylystysliiketoiminta on yhtiön toiminta-alueella vähäistä ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Päälylystyskesä ajoittuu kesäkuun ja lokakuun välille. Suomen valtion päälylystysvolymit laskivat hieman edellisvuoden tasolta. Ruotsissa markkinatilanne oli hyvä, ja Norjassa valtion investoinnit kasvoivat. Tanskassa hintakilpailu pysyi kireänä.

| Päälylystys Milj. e | Raportoitu 1-12/18 | Pro forma 1-12/18 | Pro forma 1-12/17 | Muutos ¹ |
|---------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Liikevaihto | 712,9 | 723,2 | 768,9 | -6 % |
| Liikevoitto | 4,3 | -9,5 | 4,7 | |
| Liikevoitto-% | 0,6 % | -1,3 % | 0,6 % | |
| Oikaistu liikevoitto | 14,5 | 2,7 | 4,7 | -43 % |
| Oikaistu liikevoitto-% | 2,0 % | 0,4 % | 0,6 % | |
| Tilaukanta kauden lopussa | 449,2 | 449,2 | 411,8 | 9 % |

¹ Vertailuissa käytetään pro forma -lukuja, jotka sisältävät Lemminkäisen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.1.2018.

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

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

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

Kiinteistöt

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

Segmentin tuotot kertyvät sijoitusten omistamisesta eli vuokratuotoista sekä tulevaisuudessa kohteiden valmistumisen jälkeen sijoitusomaisuuden arvonmuutoksista sekä myynnistä. Lisäksi segmentti saa mahdollisesti tuottoja erilaisista palvelusopimuksista, jotka liittyvät sen osittain omistamien omaisuuserien hallintaan tai hankintaan. Segmentin liikevaihto on tyypillisesti vähäinen. Sen sijaan yhteisyritysten tai osakkuusyhtiöiden kuten rahastorakenteiden saamat vuokratuotot tai niiden omistamien kiinteistöjen arvonmuutokset tai realisoinnista syntyvät myyntivoitot näkyvät segmentin tuloslaskelmassa liikevaihdon alapuolella rivillä Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta. Nämä toiminnot muodostavat merkittävimmän osan segmentin tuotoista. Kiinteistöhankeista voi myös tulla korkotuottoja, jos osakkuusyhtiötä rahoitetaan vieraalla pääomalla.

Toimintaympäristö

Sijoittajien kiinnostus Suomen keskeisimmissä kasvukeskuksissa sijaitsevia toimitilakohteita kohtaan oli hyvällä tasolla. Asuntosijoittajien kiinnostus pysyi vakaana. Toimistojen ja liiketilojen tuottovaatimukset laskivat pääkaupunkiseudulla, ja prime-toimistokohteiden vuokratasot kasvoivat Helsingin keskustassa.

| Kiinteistöt Milj. e | Raportoitu 1–12/18 | Pro forma 1–12/18 | Pro forma 1–12/17 | Muutos ¹ |
|------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Liikevaihto | 0,0 | 0,0 | | |
| Liikevoitto | 26,9 | 26,9 | -0,5 | |
| Liikevoitto-% | | | | |

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

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

Hankkeet

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

¹ YIT:n olemassa oleva pääomasijoitus Regeneroon.

² Sisältää Keilaniemenrannan aluekehityshankkeen kokonaisuudessaan.

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

YIT:n omistusosuus hankekehitystä varten luodussa Regenero-osakkuusyhtiössä raportoidaan osana Kiinteistö-segmenttiä. YIT, HGR ja Regenero myivät kauden aikana Tietotie 6 -kiinteistön ja Regenero kehittää muun muassa Espoon Keilaniemessä sijaitsevaa pääkonttorikiinteistöä. Keilaniemen kiinteistökehitys Oy, Regeneron kokonaan omistama tytäryhtiö, laski toukokuussa liikkeeseen kolmevuotisen 100 miljoonan euron vakuudellisen joukkovelkakirjalainan. Joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlasku on ensimmäinen suuren kiinteistökehityshankkeen joukkovelkakirjalaina Suomessa, ja siitä saatavat varat käytetään olemassa olevien lainojen uudelleenrahoittamiseen, kiinteistökehitykseen sekä Keilaniemen alueen kaupalliseen kehittämiseen.

YIT:n omistusosuus YIT:n ja suomalaisen sijoittajaryhmän perustamasta YCE Housing I -rahastosta raportoidaan osana Kiinteistö-segmenttiä. Rahasto sijoittaa asunotokehityskohteisiin Tšekissä, Slovakiassa,

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

Huhtikuussa perustettu asuntotontteihin Suomessa sijoittava tonttirahasto jatkoi tontti-investointejaan suunnitellusti. Rahastossa oman pääoman ehtoisina sijoittajina ovat YIT (20 %), Varma (40 %) ja Ålandsbanken (40 %); Ålandsbanken vastaa rahaston hallinnoinnista. YIT vastaa sijoituskelpoisten tonttien etsinnästä rahastoon, ja Ålandsbanken hallinnoijana toteuttaa sijoitukset. YIT tulouttaa rahaston voittoa omistussuutensa mukaisella osuudella omien tilinpäätöksenlaadintaperiaatteidensa mukaisesti. YIT rakentaa asuintaloja omaperusteisesti tonttirahaston omistamille tonteille, ja asukkailla on mahdollisuus lunastaa tonttiosuutensa osittain tai kokonaan haluamallaan ajanhetkellä. Katsauskaudella viimeinen erä omaa pääomaa sijoitettiin Mall of Tripla -hankkeeseen, johon oman pääoman osuus on nyt kokonaisuudessaan sijoitettu.

Tutkimus- ja kehitystoiminta

YIT ja Lemminkäinen yhdistyivät helmikuun alussa. Yhtiöiden integraatio ja yhdistyneen yhtiön yhteisen johtamisjärjestelmän luominen ovat olleet vuoden 2018 merkittävimpiä kehitystoimia. Muuta tutkimus- ja kehitystoimintaa jatkettiin vuonna 2017 strategiasta johdettujen teemojen mukaisissa kehityshankkeissa sekä osana omaperusteisten hankkeiden kehittämistä.

Integraatio

Emoyhtiöiden YIT Oyj ja Lemminkäinen Oyj yhdistyttyä 1.2.2018 yhtiö käynnisti organisoitumisen uudeksi YIT:ksi. Liiketoiminta eri maissa jatkui vuoden 2018 ajan YIT- ja Lemminkäinen-taustaisten tytäryhtiöiden nimissä. Suomen, Viron ja Liettuan osalta tytäryhtiöiden fuusiot ajoittuivat vuodenvaihteeseen 2018–2019, Latvian ja Venäjän osalta niitä suunnitellaan vuoden 2019 alkupuoliskolle. Skandinaviassa sekä CEE-maissa ei ollut päällekkäisiä toimintoja fuusioitavaksi.

Integraatiotyö on keskittynyt sujuvan toimintaympäristön ja -edellytysten luomiseen. Yhtiössä on harmonisointu ja kehitetty yhteisiä toimintatapoja, yhdistetty verkko- ja järjestelmäympäristöjä sekä raportointia, luotu edellytykset tytäryhtiöiden fuusioille ja näiden myötä myös yhtenäisille työsuhteiden ehdoille ja henkilöstöeduille. YIT:n uusi strategia sekä yhteiset arvot ja johtamisen periaatteet ovat suunnanneet integraatiotyötä. Laaja joukko henkilöstöä eri liiketoiminnoista, funktioista ja toimintamaista on osallistunut uuden YIT:n toimintatapojen kehittämiseen, mikä luo vahvan pohjan integraatiotyön siirtymiselle jatkossa osaksi Performance-kehitysohjelman ja päivittäistä liiketoimintaa. Yhtiö mittaa integraation onnistumista neljällä osa-alueella: tyytyväiset asiakkaat, henkilöstön viihtyminen, integraation aikaisen toiminnan sujuvuus henkilöstön, asiakkaiden, kumppaneiden ja sidosryhmien näkökulmista sekä synergiatavoitteiden toteutuminen. Kuluneen vuoden integraatiotoimet ovat onnistuneet tavoitteiden mukaisesti.

Edellisen strategiakauden kehitysohjelmat

YIT:n 2016 julkistetun strategian mukaisesti kehitystä vahvistettiin ja suunnattiin vuoden aikana kolmessa käynnissä olevassa strategisessa kehitysohjelmassa: Tuottavuusloikka, Korjausrakentamisen palvelut ja Asumisen palvelut. Asiakasymmärryksen ja -kokemuksen parantaminen sekä tiedon hyödyntämiseen liittyvä strateginen kehitys ovat tukeneet varsinaisia kehitysohjelmia.

Tuottavuusloikka-kehitysohjelman tavoitteena oli vähentää rakentamisen tuotantokustannuksia vähintään 15 % asuntorakentamisessa sekä parantaa 10 % kilpailuetua Toimitilat ja infra -toimialoilla kehittämällä toimintamalleja ja tuotteita kustannusleikkausten sijaan. Toiminta-ajatuksena on lisätä YIT:n nykyiseen toimintaketjuun yhteistyötä ja vuorovaikutustaitoja sekä poistaa yhdessä verkoston kanssa hukkaa työ- ja toimintatavoista. Tuottavuusloikka perustui kehitykseen muun muassa seuraavilla osa-alueilla: Osaamisen varmistaminen, suunnittelun johtaminen, kumppanuudet ja esivalmisteet sekä tehokkuus työmailla. Tiedolla johtaminen ja tietomallit kuuluivat ohjelman painopisteisiin. Asuminen-segmentissä tavoite saavutetaan 2019 vuoden lopussa alkuperäisen suunnitelman mukaan. Suunnittelun johtaminen ja tuotannon läpimenoaika ovat tehostuneet ja -15 %:n kokonaiskustannussäästö saavutetaan. Samoja oppeja on nyt myös korjausrakentamisessa otettu käyttöön. Tuottavuusloikka-kehitysohjelma päättyi vuoden 2018 lopussa, mutta sen tulokset ja jatkotoimenpiteet tukevat uuden, laajemmin yhtiön tehokkuutta kehittävän Performance-ohjelman toteuttamista.

Korjausrakentamisen palvelut -kehitysohjelman tarkoituksena oli vahvistaa YIT:n asemaa korjausrakentajana hyödyntäen YIT:n laajaa hankekehitys- ja urakointiosaamista. Korjausrakentamisen palvelut -kehitysohjelman avulla lisättiin nykyisen korjausrakentamisen volyymin, haettiin kasvua korjaamisen hankekehityksestä sekä kehitettiin taloyhtiöiden ja kokonaisten alueiden korjaamista uusia konsepteja luomalla.

Osana ohjelmaa YIT hankki vuoden 2017 lopussa enemmistön Projektipalvelu Talon Tekniikka Oy:stä vahvistamaan asemaansa korjausrakentamisen palveluissa strategiansa mukaisesti. Järjestely tuki strategista tavoitettamme YIT:n korjausrakentamislukemien kasvattamisessa. Asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentamisen osalta Talon Tekniikka on osoittautunut erinomaiseksi vaihtoehdoksi vahvistamaan asemaamme kasvavalla markkinalla alan suurimpien toimijoiden joukossa. Uuden YIT:n organisaatiomuutokset tukevat tätä strategista tavoitetta ja päämäärää. Korjausrakentaminen kehitysohjelmana päättyi vuoden 2018 lopussa uusien strategisten kehitysohjelmien lanseeraamisen myötä, mutta korjausrakentaminen on jatkossakin YIT:llä strategisesti merkittävä liiketoiminto.

Asumisen palvelut -kehitysohjelman tavoitteena oli kehittää uutta, asumista tukevaa ja asiakkaan arkea sujuvoitettavaa liiketoimintaa ja liiketoimintamalleja. Kehitysohjelmassa keskityttiin myös asiakaskokemuksen edelleen parantamiseen ja asiakaspolun digitalisointiin. Lisäksi ohjelmassa luotiin liiketoimintaa tiedon avulla.

YIT Asuntovuokraus -vuokravälitysluottokehitys käynnistettiin uutena liiketoimintana. Lisäksi yhtiö lanseerasi palveluasumisen konseptin, jonka ideana on tarjota asiakkaille asuntojen rinnalla arkea sujuvoitavia palve-

luja. Konsepti lanseerattiin Konepajan alueella ja Tikkurilan Valon Korttelissa. Palvelutori-sovellus kehitettiin palveluliiketoiminnan kanavaksi, jonka kautta asiakas voi kätevästi tilata palveluja. Puolassa ja Liettuassa käynnistettiin asuintalojen huolto- ja hallintopalvelut.

Asiakaspolun digitalisoinnissa asiakkaille luotiin mahdollisuus sähköiseen asuntojen varaamiseen ja kehitettiin edelleen verkkosivujen toiminnallisuuksia. Lisäksi yhtiö valmistautui Suomen asunto-osakeyhtiöiden osakekirjojen sähköisen rekisterin, ASREK:n käynnistymiseen ja sen mahdollistamiin asuntokaupan sähköisiin ratkaisuihin. Digitalisoinnin rinnalla jatkettiin asiakaskokemuksen kokonaisvaltaista kehittämistä.

Tiedon lisääntyessä kehitettiin liiketoiminnan analysointia. Ulkoista ja sisäistä tietoa yhdistelemällä saadaan selkeämpi tilannekuva toiminnan ja johtamisen tueksi, sekä paremmat ennusteet esimerkiksi asiakkaan käyttäytymisestä tai kysynnän ennustamisesta. Nykyaikaisten ratkaisujen avulla tiedosta syntyy arvoa ja kilpailuetua yhä nopeammin, kustannustehokkaammin ja luotettavammin.

Asumisen palvelut -kehitysohjelmaa jatketaan merkittävänä, erityisesti kuluttajaliiketoimintaan keskittyvänä osana Customer Focus -kehitysohjelmaa.

Uudet strategiset kehitysohjelmat

Yhdistyneen yhtiön uusi strategia vuosille 2019–2021 julkaistiin syyskuussa 2018. YIT:n strategian tavoitteena on kannattavuuden parantaminen ja taloudellisen vakauden vahvistaminen. Yhtiön kasvun ja rakenteellisen kannattavuuden lähteet ovat kaupunkikehitys sekä suhdanteita kestävä liiketoimintot. Strategia rakentuu vahvojen megatrendien, kaupungistumisen, kestävä kehityksen sekä digitalisaation, varaan. YIT:n ja Lemminkäisen integraation onnistuminen, yhteisten toimintatapojen ja yhteisen kulttuurin luominen sekä synergiahyötyjen saavuttaminen muodostavat tärkeän osan yhtiön menestyksen kulmakivistä.

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

- **Performance**-ohjelmalla varmistetaan yhdistymisestä haettujen synergiahyötyjen saavuttaminen ja parannetaan tuottavuutta laadusta tinkimättä, hukkaa vähentäen ja läpimenoaikoja lyhentäen.
- **Customer Focus** -ohjelmalla haetaan kasvua parantamalla tuotteita, palveluja ja asiakaskokemusta.
- **Green Growth** -ohjelmalla tuetaan kasvua ja parannetaan tuottavuutta kestävä kehityksen periaatteilla.

Muita kehitysteemoja

Strategisissa tiedonhallintahankkeissa jatkettiin data- ja analytiikkavyökykkyksien kehittämistä laajentamalla omaa osaamista sekä keskittämällä toiminta koko konsernia palvelemaan yksikköön. Asiakas- ja myyntianalytiikan saralla saavutettiin liiketoimintahyötyjä ja yhtiö käynnisti tuotannon analytiikan jalkauttamisen. Vuoden aikana yhtiön kehitysportfolion hallintaa yhtenäistettiin ja luotiin yhteisiä toimintatapoja. Tietoturvan osalta kehitettiin edelleen havainnointi- ja ratkaisukykyä sekä laajennettiin uusille toimipisteille. Toimet EU:n tietosuoja-asetuksen vaatimusten täyttämiseksi saavutettiin.

Taloudellinen panostus

Konsernin taloudellinen panostus tutkimus- ja kehitystoimintaan vuonna 2018 oli 24,5 miljoonaa euroa, mikä vastaa 0,7 % IFRS:n mukaisesta raportoidusta liikevaihdosta.

Henkilöstö

| Henkilöstö segmentteittäin | 12/18 | 12/17 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Asuminen Suomi ja CEE | 2 632 | 2 250 |
| Asuminen Venäjä | 1 424 | 1 763 |
| Toimitilat | 1 177 | 1 733 |
| Infraprojektit | 1 811 | 1 793 |
| Päällystys | 1 672 | 1 822 |
| Kiinteistöt | 2 | |
| Konsernipalvelut | 352 | 360 |
| Konserni yhteensä | 9 070 | 9 721 |

| Henkilöstö maantieteellisellä jaolla | 12/18 | 12/17 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Suomi | 5 034 | 5 398 |
| Venäjä | 1 740 | 2 048 |
| CEE-maat | 1 539 | 1 442 |
| Skandinavia | 757 | 833 |
| Konserni yhteensä | 9 070 | 9 721 |

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

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

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

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

Henkilöstökulut olivat yhteensä 527,2 miljoonaa euroa. YIT:n osakepohjaisen kannustinjärjestelmän kustannusvaikutus oli 2,3 miljoonaa euroa. Työturvallisuuden avaintunnusluku, tapaturmat miljoonaa työtuntia kohti (LTIF), oli 9,7. Tapaturmataajuus lasketaan jakamalla vähintään yhden päivän työkyvyttömyyden aiheuttaneiden työpaikkatapaturmien lukumäärä miljoonaa tehtyä työtuntia kohden. Tapaturmataajuus on laskettu viimeisimmän 12 kuukauden keskiarvolla.

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

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

Vuorenmaa, Päällystys-segmentin johtaja. Yhdistyneen yhtiön johtoryhmässä jatkoivat seuraavat YIT:n johtoryhmän jäsenet: Kari Kauniskangas, toimitusjohtaja, Antti Inkilä, Asuminen Suomi ja CEE -segmentin johtaja, Teemu Helppolainen, Asuminen Venäjä -segmentin johtaja, Juha Kostiainen, johtaja, kaupunkikehitys, Esa Neuvonen, Toimitilat- ja Kiinteistöt -segmenttien johtaja. Neuvonen toimi aiemmin YIT:n talousjohtajana. Juhani Nummi, johtaja, integraatio. Nummi toimi aiemmin YIT:n strategia- ja kehitysjohtajana sekä Pii Raulo, henkilöstöjohtaja.

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

Organisaatiomuutokset ja muutokset yhtiön johdossa

1.1.2018–1.2.2018 YIT:n hallituksessa toimivat puheenjohtaja Matti Vuoria, varapuheenjohtaja Juhani Pitkälä ja jäsenet Satu Huber, Erkki Järvinen, Inka Mero ja Tiina Tuomela.

YIT:n ja Lemminkäisen hallitukset päättivät 31.1.2018 panna täytäntöön Lemminkäisen ja YIT:n sulautumisen 19.6.2017 allekirjoitetun sulautumissuunnitelman mukaisesti. Sulautuminen on rekisteröity kaupparekisterissä ja tuli voimaan 1.2.2018. YIT:n ja Lemminkäisen ylimääräiset yhtiökokoukset hyväksyivät 12.9.2017 sulautumissuunnitelman mukaisesti yhdistyneelle yhtiölle ehdotetun hallituksen. Yhtiökokous päätti myös, että hallituksen jäsenen lukumäärä, mukaan lukien hallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja, on yhteensä kahdeksan (8).

YIT:n hallitukseen kuuluivat yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti sulautumisen täytäntöönpanon jälkeen hallituksen puheenjohtajana Matti Vuoria ja varapuheenjohtajana Berndt Brunow sekä jäseninä Erkki Järvinen, Harri-Pekka Kaukonen, Inka Mero, Juhani Mäkinen, Kristina Pentti-von Walzel ja Tiina Tuomela. Hallituksen toimikausi alkoi 1.2.2018, sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröintipäivänä, ja päättyi YIT:n seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä 16.3.2018. YIT Oyj:n hallituksen järjestäytymiskokous pidettiin 1.2.2018. Hallitus ei katsonut tarpeelliseksi nimetä keskuudestaan valiokuntien jäseniä ajanjaksole, joka alkoi 1.2.2018 ja päättyi varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä 16.3.2018, sillä valiokunnilla ei odotettu olevan kyseisenä ajanjaksona erityisiä tehtäviä. Hallitus kokonaisuutena hoiti mahdolliset valiokuntien tehtävät 16.3.2018 saakka. Hallitus piti järjestäytymiskokouksen varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen 16.3.2018 ja asiaa on käsitelty tarkemmin tässä toimintakertomuksessa otsikon ”Yhtiökokouksen päätökset” alla kohdassa ”Hallituksen järjestäytyminen”.

Konsernin johtoryhmän muodostivat 1.1.2018 alkaen:

- Kari Kauniskangas, puheenjohtaja, YIT Oyj:n toimitusjohtaja
- Esa Neuvonen, talousjohtaja, toimitusjohtajan sijainen ja Kiinteistöt-toimialan johtaja
- Teemu Helppolainen, Asuminen Venäjä -toimialan johtaja
- Antti Inkilä, Asuminen Suomi ja CEE -toimialan johtaja
- Timo Lehmus, Toimitilat ja infra -toimialan johtaja 1.2. saakka
- Juha Kostiainen, johtaja, kestävä kaupunkikehitys
- Juhani Nummi, kehitysjohtaja
- Pii Raulo, henkilöstöjohtaja

YIT:n hallitus nimesi 1.2.2018 järjestäytymiskokouksessaan konsernin johtoryhmän ja raportoivat segmentit. Seuraavat aiemmin Lemminkäisen konsernin johtoryhmän jäsenet nimitettiin YIT:n johtoryhmään:

- Ilkka Salonen, talousjohtaja, toimitusjohtajan sijainen
- Jan Gustafsson, strategia- ja kehitysjohtaja
- Harri Kailasalo, Infraprojektit-segmentin johtaja
- Heikki Vuorenmaa, Päällystys-segmentin johtaja.

Yhdistyneen yhtiön johtoryhmässä jatkoivat seuraavat YIT:n johtoryhmän jäsenet:

- Kari Kauniskangas, toimitusjohtaja
- Antti Inkilä, Asuminen Suomi ja CEE -segmentin johtaja
- Teemu Helppolainen, Asuminen Venäjä -segmentin johtaja
- Juha Kostiainen, johtaja, kaupunkikehitys
- Esa Neuvonen, Toimitilat- ja Kiinteistöt -segmenttien johtaja. Neuvonen toimi aiemmin YIT:n talousjohtajana.
- Juhani Nummi, johtaja, integraatio. Nummi toimi aiemmin YIT:n strategia- ja kehitysjohtajana
- Pii Raulo, henkilöstöjohtaja.

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

YIT:llä oli vuoden 2018 alussa neljä raportoitavaa toimialaa: Asuminen Suomi ja CEE, Asuminen Venäjä, Toimitilat ja infra sekä vuoden alusta 2018 perustettu Kiinteistöt-toimiala. YIT:n ja Lemminkäisen yhdistyttyä 1.2.2018 yhtiön kuusi raportoitavaa toimialaa eli segmenttiä olivat:

- Asuminen Suomi ja CEE
- Asuminen Venäjä
- Toimitilat
- Infraprojektit
- Päällystys
- Kiinteistöt

Asuminen Suomi ja CEE -segmentti muodostettiin aikaisemmasta YIT:n Asuminen Suomi ja CEE -toimialasta sekä Lemminkäisen Suomen talonrakentaminen -toimialan asuntorakentamisen liiketoiminnoista. Segmentti toimii Suomessa, Tšekissä, Slovakiassa, Puolassa, Virossa, Latviassa ja Liettuassa. Segmentin johtajana toimii Antti Inkilä.

Asuminen Venäjä -segmenttiin kuuluvat YIT:n Asuminen Venäjä -toimiala ja Lemminkäisen Venäjän talonrakentamisen ja kiinteistöhuollon liiketoiminnot. Segmentin johtajana toimii Teemu Helppolainen.

Toimitilat-segmentissä toimii YIT:n Toimitilat ja infra -toimialaan kuuluneet toimitilarakentamisen ja hankekehityksen liiketoiminnot sekä Lemminkäisen Suomen talonrakentaminen -toimialan toimitilarakentamisen, hankekehityksen ja kiinteistöjohtamisen liiketoiminnot. Segmentin johtajana toimii Esa Neuvonen.

Infraprojektit-segmentin muodostivat YIT:n Toimitilat ja infra -toimialan Infrapalvelut-divisioona pois lukien Kunnossapito-yksikkö sekä Lemminkäisen Infraprojektit-toimiala. Segmentti toimii Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Virossa, Latviassa ja Liettuassa. Segmentin johtajana toimii Harri Kailasalo.

Päällystys-segmenttiin tulivat Lemminkäisen Päällystys-toimiala sekä YIT:n Kunnossapito-yksikkö. Päällystys-segmentti toimii Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Venäjällä. Segmentin johtajana toimii Heikki Vuorenmaa.

Kiinteistöt-segmentti vastaa merkittävien hankekehityskohteiden kehitysvaiheen rahoittamisesta sekä tonttien ja kehitettyjen kiinteistöjen omistamisesta ja edelleen realisoinnista sopivalla hetkellä. Toimialan alla raportoidaan YIT:n osaomistamia kohteita kuten Triplan kauppakeskus, Tietotie 6 ja Hamina-Vaalimaa E18 -hankkeen omistukset. Myös tästä segmentistä vastaa Esa Neuvonen.

Yhtiökokouksen päätökset

YIT Oyj:n 16.3.2018 pidetty varsinainen yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2017 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Yhtiökokous päätti osingonmaksusta, hallituksen kokoonpanosta ja palkkioista, tilintarkastajan valinnasta ja palkkioista, hallituksen valtuuttamisesta yhtiön omien osakkeiden hankintaan ja osakeanteihin.

Osinkoa päätettiin maksaa hallituksen ehdotuksen mukaisesti 0,25 euroa osakkeelta eli yhteensä 52,4 miljoonaa euroa ja loppuosa voittovaroista päätettiin jättää jakokelpoisiin varoihin. Yhtiön hallussa oleville omille osakkeille ei makseta osinkoa. Oikeus osinkoon on sillä, joka osingonjaon täsmäytyspäivänä 20.3.2018 on merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osingon maksupäiväksi päätettiin 12.4.2018.

Yhtiön hallitukseen päätettiin valita puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja viisi varsinaista jäsentä toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallitukseen valittiin puheenjohtajaksi Harri-Pekka Kaukonen, varapuheenjohtajaksi Eero Heliövaara (uusi) sekä jäseniksi Erkki Järvinen, Olli-Petteri Lehtinen (uusi), Inka Mero, Kristina Pentti-von Walzel ja Tiina Tuomela.

Päätettiin, että hallituksen jäsenille maksetaan seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä päättyvältä toimikaudelta seuraavat kiinteät vuosipalkkiot:

- hallituksen puheenjohtajalle 100 000 euroa
- hallituksen varapuheenjohtajalle ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle 70 000 euroa sekä
- jäsenille 50 000 euroa

Lisäksi päätettiin, että kiinteän vuosipalkkion saamisen ja maksamisen edellytyksenä on, että hallituksen jäsen sitoutuu hankkimaan suoraan yhtiökokouksen päätökseen perustuen 40 %:lla kiinteästä vuosipalkkiostaan YIT Oyj:n osakkeita säännellyllä markkinalla (Nasdaq Helsinki Oy) julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan ja että osakkeet hankitaan suoraan hallituksen jäsenten lukuun. Osakkeet hankitaan kahden viikon kuluessa siitä, kun osavuositarkastus ajalta 1.1.–31.3.2018 on julkistettu.

Hallituksen jäsenille maksetaan kokouspalkkiota 550 euroa kokoukselta. Hallituksen valiokuntien jäsenille maksetaan niin ikään kokouspalkkiota 550 euroa valiokunnan kokoukselta. Koti- ja ulkomaanmatkoilta maksetaan päivärahaa valtion matkustussäännön mukaan.

Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy päävastuullisena tilintarkastajana Juha Wahlroos, KHT. Tilintarkastajan palkkio maksetaan yhtiön hyväksymän laskun mukaan.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankinnasta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Hallitukselle myönnetty valtuutus käsittää enintään 21 000 000 yhtiön oman osakkeen hankkimisen yhtiön vapaaseen omaan pääomaan kuuluvilla varoilla. Valtuutus kumoaa varsinaisessa yhtiökokouksessa 16.3.2017 annetun valtuutuksen hankkia omia osakkeita. Valtuutus on voimassa 30.6.2019 saakka.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeanneista hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Valtuutus voidaan käyttää kokonaan tai osittain antamalla yhtiön osakkeita yhdessä tai useammassa erässä siten, että osakeanneissa annettavien osakkeiden enimmäismäärä on 42 000 000. Hallituksella on valtuudet päättää kaikista osakkeiden antamisen ehdoista. Valtuutus kumoaa varsinaisessa yhtiökokouksessa 16.3.2017 annetun valtuutuksen päättää osakeanneista. Valtuutus on voimassa 30.6.2019 saakka.

Hallituksen järjestäytyminen

YIT Oyj:n hallituksen järjestäytymiskokous pidettiin 16.3.2018. Kokouksessa päätettiin hallituksen henkilö- ja tarkastusvaliokunnan ja tarkastusvaliokunnan kokoonpanosta.

Hallitus valitsi keskuudestaan henkilöstövaliokunnan puheenjohtajaksi Harri-Pekka Kaukosen ja jäseniksi Inka Meron ja Tiina Tuomelan. Henkilöstövaliokunnan tehtävänä on avustaa hallitusta konsernin avainhenkilöiden nimitykseen ja palkitsemiseen liittyvissä asioissa. Henkilöstövaliokunta muun muassa valmistelee ehdotukset konsernin yrityskulttuurin ja henkilöstöpolitiikan kehittämisestä, palkkaus- ja kannustinjärjestelmistä sekä tulospalkkiosäännöistä ja johdon tulospalkkioista. Lisäksi valiokunnan valmisteltavaksi kuuluvat kykyjen tunnistaminen, avainhenkilöstön kehittäminen sekä johdon seuraajasuunnittelu.

Hallitus valitsi keskuudestaan tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi Erkki Järvisen ja jäseniksi Eero Heliövaaran, Olli-Petteri Lehtisen ja Kristina Pentti-von Walzelin. Tarkastusvaliokunta avustaa hallitusta konsernin laskenta- ja raportointiprosessien valvonnassa. Sen tehtävänä on muun muassa valvoa yhtiön taloudellista raportointiprosessia, sisäisen valvonnan, sisäisen tarkastuksen ja riskienhallintajärjestelmien tehokkuutta sekä arvioida tilintarkastusta. Valiokunta valmistelee osaltaan konsernin rahoituspolitiikan, rahoitussuunnitelman sekä rahoitusjärjestelyt. Valiokunta mm. käsittelee tilinpäätöksen ja osa- ja puolivuositarkastukset ja seuraa tilintarkastusta. Se arvioi myös lakien ja määräysten noudattamista ja seuraa konsernin taloudellista tilannetta.

YIT Oyj:n hallitus päätti 19.12.2018 perustaa uuden investointi- ja hankevaliokunnan. Perustettu valiokunta käsittelee ja valmistelelee muun muassa hallituksen päätettäväksi tulevia merkittäviä tarjouksia, hankkeita ja investointeja sekä seuraa portfolioiden kehittymistä, raportointia ja riskienhallintaa.

Investointi- ja hankevaliokuntaan kuuluvat Eero Heliövaara (puheenjohtaja), Harri-Pekka Kaukonen sekä Kristina Pentti-von Walzel. Perustamista seuraavan ensimmäisen jäsenvalinnan jälkeen valiokunnan jäsenet valitaan varsinaista yhtiökokousta seuraavassa hallituksen kokouksessa. Uusi valiokunta aloitti toimintansa 1.1.2019.

Investointi- ja hankevaliokunnan muodostamisen jälkeen YIT:n hallituksella on kolme valiokuntaa: henkilö- ja tarkastusvaliokunta sekä investointi- ja hankevaliokunta.

Alustavat pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet

Yhtiöiden yhdistyttyä asetettiin alustavat pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet. Yhdistyneen yhtiön taloudelliset tavoitteet tarkentuivat strategiaproessin yhteydessä, ja ne julkaistiin syyskuussa 2018 ja ne on esitetty Toimintakertomuksen kohdassa "Pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet 2019–2021".

| Alustavat pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet | Tavoitetaso |
|---|--------------------------------|
| Sijoitetun pääoman tuotto (ROCE) | >12 % |
| Omavaraisuusaste | >40 % |
| Kassavirta | Positiivinen osinkojen jälkeen |
| Osakekohtainen osinko | Vuosittain kasvava |

Strategia 2019–2021

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

Strategia rakentuu vahvojen megatrendien, kaupungistumisen, kestävä kehityksen sekä digitalisaation, varaan. YIT:n ja Lemminkäisen integraation onnistuminen, yhteisten toimintatapojen ja yhteisen kulttuurin luominen sekä synergiahyötyjen saavuttaminen muodostavat tärkeän osan yhtiön menestyksen kulmakivistä.

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

Pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet 2019–2021

YIT:n hallitus vahvisti syyskuussa yhtiön uuden strategian ja pitkän aikavälin tavoitteet vuosille 2019–2021.

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

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

YIT on laatinut erillisen selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä vuodelta 2018 suomalaisten listayhtiöidenhallinnointikoodin suosituksen mukaisesti. Selvitys on luettavissa yhtiön internet-sivuilla.

Osakkeet ja omistajat

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

Osakepääoma ja osakkeiden määrä

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

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

Omat osakkeet ja hallituksen valtuudet

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

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

YIT:n osaketta, jotka siirtyivät kaupan myötä YIT:n haltuun. Maksuttomien osakeantien ja Vahva Sora Oy:n kaupan jälkeen yhtiöllä oli joulukuun lopussa hallussaan 1 051 843 omaa osaketta.

Kaupankäynti osakkeella

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

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

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

Osakkeenomistajien määrä ja liputusilmoitukset

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

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

Johdon liiketoimet

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

Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2018

| Omistaja | Osakkeita (kpl) | Osuus osakkeista ja äänistä (%) |
|--|--------------------|---------------------------------|
| 1 Tercero Invest AB | 23 100 000 | 10,94 |
| 2 Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma | 15 945 975 | 7,55 |
| 3 PNT Group Oy | 15 296 799 | 7,25 |
| 4 Conficap Invest Oy | 8 886 302 | 4,21 |
| 5 Pentti Heikki Oskari Dbo | 8 146 215 | 3,86 |
| 6 Ilmarinen Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö | 5 610 818 | 2,66 |
| 7 Forstén Noora Eva Johanna | 5 115 529 | 2,42 |
| 8 Herlin Antti | 4 710 180 | 2,23 |
| 9 Pentti Lauri Olli Samuel | 3 398 845 | 1,61 |
| 10 Fideles Oy | 3 188 800 | 1,51 |
| 11 Valtion Eläkerahasto | 3 026 674 | 1,43 |
| 12 Elo Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö | 2 803 000 | 1,33 |
| 13 Pentti-von Walzel Anna Eva Kristina | 2 753 074 | 1,30 |
| 14 Pentti-Kortman Eva Katarina | 2 715 410 | 1,29 |
| 15 Kristian Pentti | 2 368 575 | 1,12 |
| 200 suurinta omistajaa yhteensä | 150 219 852 | 71,16 |
| Hallintarekisteröityä | 23 339 055 | 11,06 |
| Muut osakkeet | 37 540 946 | 17,78 |
| Yhteensä | 211 099 853 | 100,00 |

Omistuksen jakautuminen omistusmäärän mukaan 31.12.2018

| Osakkeita, kpl | Osakkeenomistajat, kpl | % | Osakkeet | % |
|-------------------|------------------------|------------|--------------------|------------|
| 1 – 100 | 11 772 | 25,21 | 684 958 | 0,32 |
| 101 – 500 | 17 372 | 37,2 | 4 909 744 | 2,33 |
| 501 – 1 000 | 7 456 | 15,96 | 5 903 169 | 2,8 |
| 1 001 – 5 000 | 8 218 | 17,6 | 18 472 397 | 8,75 |
| 5 001 – 10 000 | 1 093 | 2,34 | 7 928 884 | 3,76 |
| 10 001 – 50 000 | 630 | 1,35 | 12 172 896 | 5,77 |
| 50 001 – 100 000 | 70 | 0,15 | 4 945 893 | 2,34 |
| 100 001 – 500 000 | 58 | 0,12 | 11 116 658 | 5,27 |
| 500 001 – | 35 | 0,08 | 144 965 254 | 68,67 |
| Yhteensä | 46 704 | 100 | 211 099 853 | 100 |

OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN SEKTOREITTAIN 31.12.2018



Hallituksen ja johdon osakeomistus 31.12.2018

| | Osakkeet (kpl) | Osuus osakekannasta (%) |
|---------------------------|------------------|-------------------------|
| Hallitus | 2 810 170 | 1,33 % |
| Toimitusjohtaja | 79 374 | 0,04 % |
| Toimitusjohtajan sijainen | 50 315 | 0,02 % |
| Yhteensä | 2 939 859 | 1,39 % |

Tiedot perustuvat Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään yhtiön osakasluetteloon.

Kukin hallintarekisteröity osakkeenomistaja on merkitty osakerekisteriin yhtenä osakkeenomistajana. Yhden hallintarekisteröidyn osakkeenomistajan kautta voidaan hallita usean sijoittajan omistuksia.

Muut katsauskauden tärkeät tapahtumat

Muutokset konsernin raportointikäytännössä

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

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

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

Muutokset tulosoheistuksessa

YIT:n ja Lemminkäisen sulautumisesta johtuen YIT ei antanut numeerista tulosoheistusta yhtiölle yhtiöiden yhdistyttyä, mutta antoi tämän sijaan tulevaa kehitystä kuvaavia yleisluontoisia näkymiä.

Yhtiö julkaisi 27.6. numeerisen tulosoheistuksen vuodelle 2018 koskien sekä konsernin pro forma -liikevaihdon että oikaistun pro forma -liikevoiton kehitystä. Ohjeistus vuodelle 2018 (IFRS): Konsernin pro forma -liikevaihdon vuonna 2018 arvioidaan laskevan -2% – -6% verrattuna pro forma 2017 -liikevaihtoon (pro forma 2017: 3 862,5 milj. euroa). Vuonna 2018 oikaistun pro forma -liikevoiton arvioidaan olevan 130–160 miljoonaa euroa (pro forma 2017: 138,9 milj. euroa).

Tulosoheistus pysyi ennallaan vuoden 2018 ajan tilinpäätöstiedotteen julkistamiseen saakka.

Liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Suurin osa yhtiön liiketoiminnasta on projektiluontoista, minkä vuoksi onnistunut projektinhallinta on keskeisessä roolissa yhtiön tuloksen kannalta. Projektinhallinnassa merkittävät riskit liittyvät muun muassa hinnoitteluun, suunnitteluun, aikataulutukseen, hankintaan, kustannustenhallintaan ja tilaajien käyttäytymiseen sekä omaperusteisessa liiketoiminnassa lisäksi myyntiriskin hallintaan. Suuret toimitila- ja infrahankkeet, kuten Tripla, muodostavat merkittävän osan yhtiön tulevien vuosien liikevoitto-odotuksesta, ja siksi niiden onnistunut projektinhallinta on keskeistä. Yhtiö on jatkanut muiden toimenpiteiden ohella liiketoimintaansa liittyvien riskien ja sitoutuvan pääoman hallintaa hyödyntämällä myös osakkuus- ja yhteisyrityksiä liiketoimintoissaan. Osallisuuteen osakkuus- ja yhteisyrityksissä liittyy kuitenkin niille tyypillisiä riskejä muun muassa päätöksenteossa, rahoittamisessa ja liiketoiminnan harjoittamisessa mahdollisesti ilmenevistä erimielisyyksistä sekä vastuunjaosta osapuolten välillä.

Yleisesti kasvanut aktiivisuus kyberrikollisuudessa saattaa aiheuttaa riskejä yhtiön toiminnolle ja tietoturvallisuudelle. Henkilöstön väärinkäytökset voivat aiheuttaa yhtiölle menetyksiä tai taloudellisia tappioita tai riskejä muulle henkilöstölle.

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

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

Taloudellisista riskeistä merkittävimpiä ovat rahoituksen saatavuuteen ja valuuttakurssikehitykseen liittyvät riskit. Rahoituksen saatavuuteen saattaa vaikuttaa myös negatiivinen kehitys Skandinavian asuntorakentamisen markkinoilla. Konsernin merkittävin valuuttakurssiriski liittyy ruplamääräisiin sijoituksiin konsernin venäläisissä tytäryhtiöissä. Tarkempia tietoja rahoitusriskeistä ja niiden hallinnasta on julkaistu tilinpäätöksen 2018 liitetiedossa 29.

Oikeudenkäynnit

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

Asfalttikartelliin liittyvät vahingonkorvaukset

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

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

Yhtiö pitää vahingonkorvausvaatimuksia perusteettomina.

Hovioikeudessa käsiteltävien kanteiden lisäksi käräjäoikeuden käsittelyn alkamista odottaa 21 vahingonkorvauskannetta yhtiötä ja muita asfalttialan yrityksiä vastaan. Käsitteilyn alkamista odottavien kanteiden pääomamäärä on yhteensä noin 26 miljoonaa euroa, joista yhtiö on tehnyt Helsingin hovioikeuden päätösten ja korkeimman oikeuden valituslupahakemuksiin tekemien päätösten perusteella yhteensä noin 4,9 miljoonan euron kuluvarauksen. Aiemmin julkaistu 3,3 miljoonan euron kuluvaraus vastasi yhdistymistä edeltävää aikaa, eikä yhtiön arviossa ole tapahtunut muutoksia vuonna 2018.

Kierrätysasfaltin käyttömääriin liittyvät kiintiöt

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

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

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

Valmisbetonin laatuongelmat

Rakennustoiminnassa on käytetty raaka-aineena muun muassa valmisbetonia. Vuoden 2016 aikana joissakin, etenkin infrahankkeissa, on syntynyt epäilyksiä siitä, että Suomessa käytetty valmisbetoni ei kaikilta osin täyttäisi sille asetettuja laatuvaatimuksia.

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

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

Lähiajan näkymät alueittain

Suomi

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

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

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

Korjausrakentamisen odotetaan kasvavan maltillisesti kaupungistumiskehityksen ja rakennuskannan ikääntymisen myötä.

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

Rahoituslaitosten lisääntynyt sääntely ja kasvaneet pääomavaateet vaikuttavat rakentamiseen ja kiinteistökehitykseen.

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

Venäjä

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

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

Kysynnän odotetaan kohdistuvan ensisijaisesti kohtuuhintaisiin asuntoihin. Rakennuskustannusinflaation arvioidaan pysyvän maltillisena.

Isojen väylien rakentamis- ja korjaustöiden odotetaan ylläpitävän päällystykseen kysyntää.

Baltia ja CEE-maat

Asuntokysynnän odotetaan pysyvän hyvällä tasolla. Asuntojen hintojen arvioidaan nousevan edelleen. Tonttien hintataso on noussut, ja kilpailun tonteista arvioidaan pysyvän korkealla tasolla. Rahoituksen saatavuuden ja alhaisen korkotason arvioidaan tukevan asuntokysyntää myös jatkossa. Resurssipulan

arvioidaan nostavan rakennuskustannusinflaatiota sekä rajoittavan volyymikasvua. Toimitilaurakamarkkinan odotetaan pysyvän nykyisellä tasolla tai laskevan hieman Baltian maissa.

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

Skandinavia

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

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

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

YIT ja Stockholm Vatten AB allekirjoittivat tammikussa 2019 sopimuksen Tukholman Henriksdalin jätevedenpuhdistamon infrarakennustöistä. Työt alkavat helmikuussa 2019 ja valmistuvat joulukuussa 2023. Sopimuksen arvo on noin 60 miljoonaa euroa. Hanke kirjataan vuoden 2019 ensimmäisen neljänneksen tilauskantaan.

Tulosohjeistus vuodelle 2019 (IFRS)

Tulosohjeistus vuodelle 2019

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

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

Ohjeistuksen perusteet

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

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

Arvio rakenteilla olevien kuluttaja-asuntokohteiden valmistumisesta

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

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

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

¹ Suomessa valmistumisarvio voi vaihdella kymmenellä asunnoilla rakentamisen aikatauluista riippuen.

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

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

Ohjeistukseen vaikuttavat tekijät

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

YIT:n vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevat seikat liittyvät pääasiassa globaaliin talouskehitykseen, rahoitusmarkkinoiden toimivuuteen ja korkotasoon, poliittiseen ympäristöön, toiminta-alueiden talouskehitykseen, muutoksiin asuntojen ja toimitilojen kysynnässä, resurssien kuten avainhenkilöiden saatavuuteen, työmarkkinoiden toimivuuteen, muutoksiin julkisen ja yksityisen sektorin investoinneissa, lainsäädännön muutoksiin ja lupa- ja viranomaishyväksyntäprosesseihin ja niiden keston sekä valuuttakurssien kehitykseen.

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

Hallituksen ehdotus jakokelpoisten varojen käytöstä

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

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,27 euroa kutakin osaketta kohden, jolloin osingonjaon yhteismäärän esitetään olevan 56 712 962,70 euroa ulkona olevalla osakemäärällä laskettuna. Esitetyn osingonjaon yhteismäärä vastaa 144,7 % konsernin nettotuloksesta. Loppuosa voittovaroista jätetään osingonmaksun jälkeen yhtiön jakokelpoisiin varoihin.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia.

Yhtiön maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu voitonjako vaaranna hallituksen näkemyksen mukaan yhtiön maksukykyä.

Vuoden 2019 varsinainen yhtiökokous

YIT Oyj:n vuoden 2019 varsinainen yhtiökokous pidetään tiistaina 12.3.2019 klo 10.00. Yhtiön hallitus kutsuu myöhemmin erikseen yhtiökokouksen koolle. Yhtiökokouksutsu, joka sisältää hallituksen ehdotukset yhtiökokoukselle, julkaistaan erillisenä pörsstitiedotteena 1.2.2019.

Selvitys YIT:n muista kuin taloudellisista tiedoista

1 Liiketoimintamalli

YIT:n perustehtävä on luoda parempaa elinympäristöä. Yhtiön strategisia painopisteitä, kasvun ja rakenteellisen kannattavuuden lähteitä, ovat kaupunkikehitys ja talouden suhdanteita kestävät liiketoiminnot. YIT toimii 11 maassa: Suomessa, Venäjällä, Skandinaviassa, Baltian maissa, Tšekissä, Slovakiassa ja Puolassa. Vuonna 2018 YIT:n liikevaihto oli 3 759,3 miljoonaa euroa, ja YIT työllisti keskimäärin noin 9 900 henkilöä. YIT:n osake noteerataan Nasdaq Helsinki Oy:ssä. YIT:n visiona on tuoda enemmän elämää kestäviin kaupunkeihin. Tavoitteena on olla johtava pohjoiseurooppalainen hankekehittäjä, rakentaja sekä palveluntarjoaja, joka luo arvoa vastuullisesti yhdessä sidosryhmiensä kanssa.

Liiketoiminnan vaikutus ympäröivään yhteiskuntaan

Kestävä kehitys nostettiin merkittävään rooliin syyskuussa 2018 julkaistussa YIT:n uudessa strategiassa. Liiketoiminnan vahvistamista suhdanteita kestävien ja kiertotaloutta hyödyntävien liiketoimintojen osalta tuetaan Green Growth -kehitysohjelmalla, joka tuo kestävästä kehitystä osaksi liiketoimintaa erilaisten kehityshankkeiden muodossa.

Kestävä kehitys on YIT:lle tärkeä osa-alue, sillä yhdistyneen yhtiön liiketoiminnalla on entistä suurempia vaikutuksia ympäröivään yhteiskuntaan. Positiivisia vaikutuksia ovat esimerkiksi uusien kestävästi kehitettyjen tuotteiden, konversiohankkeiden sekä uusien jakamistalouden palveluiden kehittäminen ja hyödyntäminen sekä suora ja välillinen työllistämisaikutus. Negatiivisia vaikutuksia ovat taas raaka-ainekäytön ja materiaalien käyttö, energiankulutus ja jätteiden tuottaminen, joita pyritään vähentämään lisäämällä toiminnan tuottavuutta ja tehokkuutta, kehittämällä ja parantamalla nykyisiä tuotteita sekä hyödyntämällä kiertotalouden ratkaisuja YIT:n toiminnassa. Green Growth -kehitysohjelma ja sen osajohjelmat kattavat koko konsernin ja leikkaavat läpi kaikkien segmenttien.

Riskienhallinta YIT:llä

YIT-konsernissa on käytössä riskienhallintapolitiikka. Riskienhallintamalli kattaa strategiset riskit, operatiiviset riskit, taloudelliset riskit ja vahingot. Riskienhallintamalliin kuuluvat riskiperiaatteet, riskien kantokyvyn arviointi, riskien hallintamenetelmät sekä vahuuksien ja kehitysalueiden arviointi. YIT:llä riskienhallintaa johdetaan strategia- ja kehitysfunktiossa. Käytännön riskienhallinta tapahtuu liiketoimintasegmenttien johdossa ja konsernifunktiolla on konsultoiva, kouluttava ja tukeva rooli. Lisää tietoa riskienhallinnasta löytyy Toimintakertomuksen kappaleessa Liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit. Tarkemmin muihin kuin taloudellisiin tietoihin liittyvistä riskeistä ja niiden hallinnasta kerrotaan kunkin osa-alueen kohdalla.

2 YIT:lle tärkeiden teemojen tunnistaminen olennaisuusmäärittelyä kautta

Kartoittaakseen liiketoiminnalle ja sidosryhmille tärkeimmät kestävän kehityksen teemat YIT toteutti riippumattoman kolmannen osapuolen kanssa kesäkuussa 2018 olennaisuusmäärittelyprosessin, joka sisälsi kansainvälisen sidosryhmäkyselyn. Kiinnostus kyselyä kohtaan oli suurta ja vastauksia saatiin yhteensä yli 2 000. Vastauksia saatiin laajalti eri sidosryhmiltä, mm. asiakkailta, henkilöstöltä, omistajilta ja sijoittajilta, yhteistyökumppaneilta, kaupungeilta ja julkisen hallinnon edustajilta. Kyselyn tulosten ja YIT:n sisäisen strategiatyön perusteella laadittiin YIT:lle tärkeimmät kestävän kehityksen teemat olennaisuusmatriisiin. Teemoista merkittävimmiksi valikoituivat:

1. Kestävän, viihtyisän ja turvallisen kaupunkikehityksen luonti kiertotalouden mahdollisuuksia hyödyntäen
2. Hyvän hallinnointitavan noudattaminen ja korruption ja harmaan talouden torjunta
3. Työturvallisuus
4. Henkilöstön työhyvinvoinnin ja osaamisen kehittäminen
5. Vastuullisen aliurakoinnin ja hankinnan toteuttaminen
6. Oman toiminnan ympäristövaikutusten pienentäminen

3 Ympäristö

Toimintaperiaatteet ja tulokset

YIT:lle olennaiset ympäristöasiat ovat kestävän, viihtyisän ja turvallisen kaupunkikehityksen luonti kiertotalouden mahdollisuuksia hyödyntäen, oman toiminnan ympäristövaikutusten pienentäminen ja hankinnan vastuullisten käytäntöjen kehittäminen.

Ympäristöasioiden johtamista koskevat yleiset toimintaperiaatteet on kuvattu YIT:n liiketoimintaperiaateissa. Hankintatoimintojen osalta käytössä on hankintapolitiikka sekä toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille, jotka sisältävät vaatimukset ympäristövastuun osalta.

YIT:n kestävän kehityksen toiminta on keskittynyt ympäristöasioissa toimintatapojen ja toimintaohjeiden yhtenäistämiseen. Tästä esimerkkeinä ovat kestävän kehityksen politiikan luominen ja ympäristöperiaatteet, jotka otetaan käyttöön vuonna 2019. Toimintavuoden aikana muodostettiin uusi johtamismalli ja laajennettiin YIT:n ISO 14001 -mukaista ympäristöjärjestelmää Suomessa. Sertifioimistyö valmistuu vuonna 2019. Vuoden 2018 aikana YIT:llä tehtiin monia toimenpiteitä oman toiminnan ympäristövaikutusten pienentämiseksi. YIT investoi esimerkiksi kahteen asfalttitehtaalle rakennettavaan katokseen, joiden avulla pidetään asfalttimassan raaka-aineena käytettävän kiviaineksen kosteusprosentin alhaisena. Kuiva raaka-aine vähentää asfaltin tuotannon energiankulutusta. Kaiken kaikkiaan katoksia on vuoden 2018 jälkeen 22:lla asfalttiasemalla. Lisäksi kehitettiin energiategokasta matalalämpöasfaltin tuotantoa edelleen vuonna 2018.

Kiertotalouden tarjoamia mahdollisuuksia YIT hyödynsi myös muun muassa asfalttituotannossa. Kierrätysasfaltin käyttö lisääntyi vuoden aikana 2,3 prosenttiyksikköä. Asfalttimassan raaka-aineesta oli vuonna 2018 kierrätettyä asfalttirouhetta 15,9 prosenttia. Kierrättämällä vanhaa asfalttia säästetään neitseellisiä raaka-aineita ja pienennetään lopputuotteen hiilidioksidipäästöjä kuljetustarpeiden ja -matkojen pienentyessä. Raportointikaudella ei ilmennyt merkittäviä ympäristölainsäädännön tai -säännösten rikkomuksia.

Tulosmittarit

YIT:n suurin vaikutus yhteiskuntaan muodostuu toiminnan tuloksen eli asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin kautta sekä laajempien kaupunkiympäristöjen kehittämishankkeista. Tämän lisäksi muut merkittävät kestävän kehityksen teemat on määritetty olennaisuusmatriisissa. Olennaisuusmatriisiin liittyvien tavoitteiden, toimenpiteiden ja mittareiden määrittäminen jatkuu vuonna 2019.

YIT seuraa Kestävät kaupunkiympäristöt -mittareiden toteutumista omaperustaisessa asuntotuotannossa. Luvuissa on mukana vuoden aikana aloituspäätöksen saaneet omaperusteiset asuntokohteet kaikissa toimintamaissa. YIT:n oman toiminnan ympäristövaikutusten tulosmittarina käytössä on energiankulutus.

| Etäisyys päivittäistavara-kauppaan | 2018 |
|---|-------------|
| alle 500 m | 32 % |
| alle 1200 m | 55 % |
| yli 1200 m | 13 % |

| Etäisyys julkiseen liikenteeseen | 2018 |
|---|-------------|
| alle 300 m | 47 % |
| alle 750 m | 40 % |
| yli 750 m | 14 % |

Muiden kuin taloudellisten tietojen osalta YIT ei julkaise edellisen vuoden vertailulukua, johtuen vuonna 2018 tapahtuneesta YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisestä. Yhteismitallisia vertailulukuja ei ole ollut mahdollista määrittää ja laskea aukottomasti.

| Energiankulutus YIT-konsernissa vuonna 2018* | |
|---|--------------|
| Suorien energialähteiden kulutus, GWh | 724,0 |
| Epäsuorien energialähteiden kulutus, GWh | 186,5 |
| Energiankulutus yhteensä, GWh | 910,5 |

* Luku sisältää hankinnan sekä maayhtiöiden kautta saatavat tiedot.

Muiden kuin taloudellisten tietojen osalta YIT ei julkaise edellisen vuoden vertailulukua, johtuen vuonna 2018 tapahtuneesta YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisestä. Yhteismitallisia vertailulukuja ei ole ollut mahdollista määrittää ja laskea aukottomasti.

Riskit

YIT:n toiminnassa ympäristöasioiden osalta operatiiviset riskit voivat olla paikallisesti merkittäviä esimerkiksi polttoainevuodon sattuessa tai saastuneeseen maaperään liittyen. Olemassa olevia käytäntöjä päivitetään ja ympäristöriskien hallintaa kehitetään johtamisjärjestelmän laajentamisen yhteydessä vuonna 2019. Ympäristöriskeihin liittyvä toiminta keskittyy ennakoiviin toimenpiteisiin. Suurimmat äkilliset ympäristöriskit liittyvät haitallisten aineiden käsittelyyn. Työmailla on toimintaohjeet riskien tunnistamiseksi, välttämiseksi ja hallitsemiseksi. Suurimpien projektien suunnitteluvaiheessa toteutetaan ympäristöriskikartoitus.

4 Sosiaaliset ja henkilöstöasiat

Toimintaperiaatteet ja tulokset

YIT:lle olennaiset sosiaaliset ja henkilöstöasiat ovat työturvallisuus (ml. toimitusketju) sekä henkilöstön työhyvinvoinnin ja osaamisen kehittäminen. Jokaisella työntekijällä on oikeus turvalliseen työympäristöön, ja YIT:llä panostetaan voimakkaasti työturvallisuuteen ja tapaturmien ennaltaehkäisyyn.

YIT haluaa olla houkutteleva työnantaja ja tarjota tasavertaiset mahdollisuudet työntekijöilleen. Henkilöstöjohtamisen toimintatapa on kuvattu YIT:n henkilöstöperiaatteissa, jotka perustuvat YIT:n uudistettuihin arvoihin: arvostus, yhteistyö, luovuus ja intohimo. Arvot syntyivät YIT-päivistä saatujen materiaalien pohjalta. Päiviä pidettiin jokaisessa toimintamaassa ja yhteensä niitä oli 29. Ennen päville tuloa osallistujat osallistuivat OCAI-tutkimukseen. Tutkimukseen vastasi n. 1 500 YIT:läistä. Saatujen vastausten ja niiden pohjalta pidettyjen ryhmätöiden perusteella löytyivät arvojen aihealueet, joista erikseen kutsuttu fokusryhmä muokkasi lopulliset arvot. Syksyn 2018 aikana arvojen jalkautus käynnistettiin yhdessä henkilöstötutkimus Voicen tulosten läpikäynnin kanssa.

YIT:n henkilöstöperiaatteet muodostavat perustan työntekijöiden oikeudenmukaiselle ja tasapuoliselle kohtelulle kaikissa toimintamaissa. Yleiset henkilöstötoimintoja, kuten rekrytointia, perehdyttämistä, palkitsemista, tulosjohtamista sekä työturvallisuutta ja työterveyttä, koskevat periaatteet, politiikat ja ohjeet ovat olennainen osa henkilöstöperiaatteita.

YIT:n johtamisen periaatteet:

1. Toimi yhtenä YIT-joukkueena
2. Johda esimerkillä
3. Suhtaudu myönteisesti muutoksiin ja uusiin ideoihin
4. Ole tavoitettavissa, kuuntele ja kysy
5. Iloitse menestyksestä ja opi virheistä

Työturvallisuuden johtamista koskevat toimintatavat on kuvattu YIT:n liiketoimintaperiaatteissa ja uusissa työturvallisuusperiaatteissa, jotka julkistettiin keväällä 2018. Hankintatoimintojen osalta käytössä on hankintapolitiikka sekä toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille, jotka sisältävät vaatimukset henkilöstön ja työturvallisuuden osalta.

Työterveys ja -turvallisuus ovat henkilöstöön liittyen yksi tärkeimmistä vastuullisuuden näkökulmista, jotka luovat pohjan myös muilta osin hyvälle työsuhteelle. YIT:n turvallisuustyön keskeisenä tavoitteena on edelleen vähentää tapaturmien määrää, mutta myös sujuvoittaa toimintaa keskittymällä erityisesti ennakoihin toimenpiteisiin. YIT-konsernin johtoryhmä määrittelee konsernin turvallisuustavoitteet sekä valvoo niiden toteutumista. Turvallisuusorganisaatio kehittää ja koordinoi turvallisuuteen liittyviä prosesseja sekä tukee työmaita turvallisuuskäytäntöjen toteutumisessa. Vastuu turvallisuustoimenpiteiden toteutumisesta on linjaorganisaatioilla.

Hyvinvoiva henkilöstö on YIT:n avainresurssi. Tukemalla fyysistä ja psyykkistä hyvinvointia edistetään pitkiä työuria. YIT:llä huolehditaan henkilöstöstä terveyttä edistävillä toimenpiteillä ja järjestämällä terveystarkastuksia sekä tukemalla urheilua ja erilaisia vapaa-ajan toimintoja. Jokaista työntekijää tulee kohdella kunnioittavasti, eikä YIT:llä sallita minkäänlaista häirintää.

Osaamisen ja työmotivaation varmistamiseksi YIT:llä käydään säännöllisesti tulos- ja kehityskeskustelut. Keskusteluissa asetetaan omat henkilökohtaiset tavoitteet, keskustellaan uramahdollisuuksista sekä osaamisen kehittämisen tarpeista ja sovitaan myös niiden toteuttamisesta. Urakehitystä ja työnkiertoa edistetään ilmoittamalla avoimista tehtävistä sisäisesti aina kun se on mahdollista. YIT:llä panostetaan vahvasti osaanvaan henkilöstöön, ja koulutustarjontaan kuuluu useita sisäisiä valmennuksia, jotka toteutetaan joko omien ammattilaisten vetäminä tai yhdessä ulkoisten kumppaneiden kanssa. Aina tarpeen mukaan henkilöstöä osallistuu myös ulkopuolisiin valmennuksiin.

Tulosmittarit

- Tapaturmataajuus YIT-konsernissa (tapaturmat per miljoona työtuntia): 9,7.
Tapaturmataajuus lasketaan jakamalla vähintään yhden päivän työkyvyttömyyden aiheuttaneiden työpaikkatapaturmien lukumäärä miljoonaa tehtyä työtuntia kohden.
Tapaturmataajuus on laskettu viimeisimmän 12 kuukauden keskiarvolla.
- Kuolemaan johtaneet tapaturmat (YIT:n ja aliurakoitsijoiden työntekijöiden kuolemat YIT:n työmailla): 1.
- Vuonna 2018 YIT:n henkilöstötutkimuksen mukainen sitoutumisindeksi oli 74 % ja esimiesindeksi (leadership-indeksi) oli 76 %.
- Harjoittelijoiden ja lopputyöntekijöiden määrä vuonna 2018 oli 929, joista vakinaistettiin noin 8,7 %.

Olennaisuusmatriisiin liittyvien tavoitteiden, toimenpiteiden ja mittareiden määrittäminen jatkuu vuonna 2019.

Muiden kuin taloudellisten tietojen osalta YIT ei julkaise edellisen vuoden vertailulukua, johtuen vuonna 2018 tapahtuneesta YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisestä. Yhteismittaisia vertailulukuja ei ole ollut mahdollista määrittää ja laskea aukottomasti.

Riskit

Mahdollisten henkilöstöriskien tunnistamiseksi ennaltaehkäisevästi YIT:llä tehdään vuosittain henkilöstö- ja koulutussuunnitelma, jossa arvioidaan strategian mukainen osaamistarve, henkilöstötarpeet ja mahdolliset poistumat kuten eläköitymiset. Lisäksi vuosisuunnitteluprosessissa yhdessä budjetoitujen eurojen rinnalla budjetoidaan myös tarvittavat henkilöresurssit henkilötövuositasolla. Lähtöprosenttia seurataan säännöllisesti. Näiden tietojen pohjalta laaditaan henkilöstösuunnitelma mahdollisten henkilöstöriskien välttämiseksi. Resurssikanavina ovat mm. nykyisen henkilöstön työkyvyn ja työhyvinvoinnin sekä moniosaajuuden vahvistaminen, sisäiset siirrot, oppilaitosyhteistyö, harjoittelijat ja rekrytointi ulkopuolelta.

Työturvallisuuden kehittämiseen panostetaan YIT:llä huomattavasti. Yhtiö on useiden vuosien ajan kehittänyt turvallisuusjohtamisen käytäntöjä, mukaan lukien henkilöstön kouluttaminen, toimintatapojen ja työkalujen kehittäminen, johdon osallistaminen sekä säännöllinen raportointi ja seuranta. Tapaturmataajuus on yksi tulospalkitsemisen mittareista. Nykyinen työturvallisuustoiminta keskittyy yhä enenevässä määrin ennakoihin toimenpiteisiin. Näistä keskeisimpiä ovat turvallisuussuunnittelu, turvallisuushavainnot, työmaiden turvavarttikäytännöt sekä perehdyttäminen. Sattuneet tapaturmat ja vaaratilanteet tutkitaan ja niistä viestitään sisäisesti.

5 Ihmisoikeuksien kunnioittaminen

Toimintaperiaatteet ja tulokset

YIT sitoutuu kunnioittamaan työ- ja ihmisoikeuksia omassa toiminnassaan ja hankintaketjussaan, sekä pyrkii tunnistamaan näihin liittyvät riskit. Yhtiö huolehtii työoikeuksien huomioimisesta sekä varmistaa, että kaikkia työntekijöitä kohdellaan oikeudenmukaisesti. YIT:llä panostetaan henkilöstönsä monimuotoisuuteen.

Ihmisoikeuksiin liittyvät yleiset toimintaperiaatteet on kuvattu YIT:n liiketoimintaperiaateissa. YIT on sitoutunut kunnioittamaan kansainvälisiä ihmisoikeuksia. Tämä tarkoittaa, että yhtiössä ei sallita ikään, sukupuoleen, kansallisuuteen, yhteiskunnalliseen asemaan, uskontoon, fyysiseen tai psyykkiseen haittaan, poliittiseen tai muuhun mielipiteeseen tai seksuaaliseen suuntautumiseen liittyvää syrjintää.

YIT ei salli ahdistelua tai kiusaamista työpaikalla. Työntekijöillä on järjestäytymisvapaus, oikeus perustaa ammattiyhdistyksiä ja liittyä niihin edunsaajan varmistamiseksi sekä oikeus työehtosopimusneuvotteluihin. Työntekijöille maksetaan aina vähintään lain mukaista minimipalkkaa. Työntekijöillä on oikeus samaan palkkaan samasta työstä. YIT:llä on hankintatoimintojen osalta käytössä hankintapolitiikka sekä toimintaperiaatteet YIT:n yhteistyökumppaneille, jotka sisältävät vaatimukset ihmisoikeuksien osalta.

Tietosuoja ja GDPR (General Data Protection Regulation)

GDPR- eli EU:n uusi tietosuoja-asetus tuli voimaan 25.5.2018. Tietosuojalla viitataan henkilörekistereihin sisältyviin tietoihin liittyvään salassapitovelvollisuuteen sekä muihin määräyksiin, kuten ihmisten oikeuteen tutustua henkilötietoihinsa ja saada niihin aiheellisia poistoja ja korjauksia. Jokainen YIT:läinen vastaa omista tehtävissään tietosuojan noudattamisesta. GDPR-asetus velvoittaa YIT:tä sisällyttämään sopimuksiin tietosuojasopimuksen eli DPA:n (Data Processing Agreement), kun kumppanit käsittelevät YIT:n rekistereissä olevia henkilötietoja. YIT:llä on käytössä tietosuojapolitiikka, joka kuvaa YIT:n henkilötietojen käsittelyperiaatteet. Sisäinen henkilöstön tietosuojapolitiikka kuvaa, mitä henkilötietoja YIT kerää työntekijöistä, mihin tarkoituksiin tietoa käytetään sekä kenellä on pääsy tähän tietoon. Tietosuoja on osa tietoturva.

YIT on järjestänyt tietosuojakoulutuksia, joissa koulutettiin työntekijöitä ymmärtämään, mitä tietosuoja tarkoittaa käytännössä. Verkkokoulutuksessa käydään läpi tietosuoja-asetuksen keskeiset kysymykset, ohjeet ja toimenpiteet, jotka tulee huomioida henkilötietoja käsiteltäessä. Kaikkien YIT:n toimihenkilöiden on suoritettava verkkokoulutus. GDPR Tietosuoja -verkkokoulutus on jatkossa osa uusien toimihenkilöiden perehdytystä. YIT:n tietosuojaorganisaatio vastaa siitä, että toiminta on tietosuoja-asetuksen mukaista ja auttaa tietosuojaan liittyvissä kysymyksissä.

Tulosmittarit

- Henkilöstökyselyssä 4 % vastasi kokeneensa kiusaamista. Työntekijöille ja esimiehille on annettu toimenpiteet, mikäli kiusaamista ilmenee.
- 86 % Suomen YIT:n toimihenkilöistä suoritti GDPR-koulutuksen määräaikaan mennessä

Olenaisuusmatriisiin liittyvien tavoitteiden, toimenpiteiden ja mittareiden määrittäminen jatkuu vuonna 2019.

Muiden kuin taloudellisten tietojen osalta YIT ei julkaise edellisen vuoden vertailulukua, johtuen vuonna 2018 tapahtuneesta YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisestä. Yhteismittallisia vertailulukuja ei ole ollut mahdollista määrittää ja laskea aukottomasti.

Riskit

Ihmisoikeuksien kunnioittamisessa YIT on tunnistanut riskejä liittyen työolosuhteisiin, häirintään, rasismiin ja epäeettisiin toimintatapoihin liittyen. Näitä riskejä huomioidaan YIT:n liiketoimintaperiaatteiden Code-verkkokoulutuksessa, perehdytyksessä, valintaprosessissa, säännöllisillä kehityskeskusteluilla, puuttumiskäytännöllä sekä vuosittain tehtävällä Voice-henkilöstökyselyllä. Lisäksi käytössä on YIT Ethics Channel, eettisen raportoinnin kanava (kts. luku 6). Aliurakoitsijaverkostossa pyritään eliminoimaan riskit ihmisoikeuksien kunnioittamisen toteutumisessa aliurakoitsijoita valvomalla ja auditoimalla. Toimittaja- ja aliurakoitsijaverkostossa YIT hallitsee ihmisoikeusriskejä toimittajavaatimusten kautta. Ihmisoikeuksien kunnioittamisen toteutumista valvotaan toimitusketjussa erilaisin katselmuksin.

6 Korruption ja lahjonnan torjunta

Toimintaperiaatteet ja tulokset

YIT on sitoutunut noudattamaan hyvää hallinnointitapaa ja vastuullisia liiketoimintaperiaatteita, esimerkiksi noudattamalla vastuullisia verokäytäntöjä, torjumalla korruptiota, panostamalla riskienhallintaan sekä sitoutumalla harmaan talouden torjuntaan. YIT:n toiminta on eettistä ja läpinäkyvää ja YIT:n vastuullisuusvaatimukset koskevat koko hankintaketjua.

Korruption ja lahjonnan torjunta perustuu YIT:n liiketoimintaperiaatteisiin. YIT:llä on käytössä riskienhallintapolitiikka sekä yritysturvallisuusperiaatteet. Hankintatoimintojen osalta käytössä on hankintapolitiikka sekä toimintaperiaatteet YIT:n yhteistyökumppaneille. Periaatteet käsittelevät mm. lakien noudattamiseen, eettisiin toimintatapoihin sekä työvoimaan ja yhteistyökumppanin hankintakäytäntöihin liittyviä asioita. YIT:n alihankintasopimukset edellyttävät kaikilta yhteistyökumppaneilta Suomessa tilaajavastuulain vaatimat selvitykset. Venäjällä kaikkien uusien yhteistyökumppaneiden taustat tarkistetaan ennen sopimuksen allekirjoitusta. Sama toimintamalli koskee rekrytoitavaa henkilöstöä ja hankittavia tontteja.

Yritysturvallisuustoiminnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin strategisten tavoitteiden saavuttamiseen vaikuttavat olennaiset yritysturvallisuusriskit tunnistetaan, analysoidaan ja kontrolloidaan systemaattisesti ja tarkoituksenmukaisesti. YIT:llä yritysturvallisuus on osa riskienhallintaa ja operatiivista organisaatiota. Yritysturvallisuuden osalta vastuu on liiketoiminnalla ja yritysturvallisuuden kehittäminen, konsultointi ja valvonta ovat konserniyksiköissä. Liiketoiminnan tukena on yritysturvallisuuden kansainvälinen verkosto, johon kuuluu laki- ja henkilöstöosaston edustajia. Hankintaorganisaatiossa toimii lisäksi yritys vastuuryhmä.

YIT Ethics Channel ja konsernin eettinen komitea

YIT Ethics Channel on väärinkäytösten ja muiden rikkomusten raportointikanava, jonka tavoitteena on ennaltaehkäistä riskejä ja edistää eettisiä toimintaperiaatteita läpi koko organisaation. YIT Ethics Channel on käytössä tilanteissa, joissa on epäily, että lakeja, YIT:n arvoja, politiikkoja, käytäntöjä tai ohjeita rikotaan. Kaikki raportoitu tieto käsitellään luottamuksellisesti noudattaen luottamuksellisen tiedon käsittelyyn liittyvää lainsäädäntöä. Konsernin eettinen komitea ottaa vastaan ilmoitukset ja vastaa epäilyjen selvityksestä. Ilmoituksen saatuaan Eettinen komitea päättää, käynnistetäänkö asian tutkinta. Pääperiaatteena on, että kaikki perustellut epäilyt tutkitaan. Selvitykset toteutetaan YIT:n sisäisen tutkintaprosessin mukaisesti. Eettisen komitean jäseniä ovat yritysturvallisuuden johtaja, sisäisen tarkastuksen johtaja, henkilöstöjohtaja, lakiasiain johtaja ja riskienhallinnan johtaja.

Eettisen komitean tavoitteena on toiminnan läpinäkyvyys, eettisyys ja nollatoleranssi harmaalle taloudelle. Tiedonkulku niissä tilanteissa, joissa epäillään mahdollisia väärinkäytöksiä tai muita rikkomuksia, on tehokas tapa hallita riskejä. YIT uudisti Ethics Channelin vuonna 2018, jolloin raportointikanavaa parannettiin sekä jaettiin tietoa YIT:n sisällä. Ethics Channel lisättiin myös osaksi ”Tervetuloa taloon” -koulutuspakettia. Kulu- van vuoden aikana yritysturvallisuuden johtamismalli päivitettiin. Vuonna 2019 YIT:llä on tavoitteena lisätä tietoisuutta ulkoisille sidosryhmille sekä lisätä tietoa Ethics Channelista sopimusohjalle osana ennakkoivaa riskienhallinnan mallia. Lisäksi YIT kehittää due diligence -prosesseja CEE-maissa.

YIT:n liiketoimintaperiaatteet

YIT:n liiketoimintaperiaatteet sisältävät toimintaa ohjaavat periaatteet suhteessa asiakkaisiin, työntekijöihin, omistajiin, liiketoimintakumppaneihin, kilpailijoihin, yhteiskuntaan ja ympäristöön. YIT:n liiketoimintaperiaatteita on noudatettava aina ja kaikkialla YIT:ssä. YIT:n liiketoimintaperiaatteita uudistettiin vuoden 2018 aikana ja päivitetty YIT Code of Conduct -ohjeistus otetaan käyttöön vuonna 2019. Tavoitteena on, että kaikki YIT:n työntekijät käyvät läpi YIT Code of Conduct -verkko-ohjeistuksen vuoden 2019 aikana kaikissa toimintamaissa.

Harmaan talouden torjuntatyö

YIT on sitoutunut harmaan talouden torjuntaan ja rakennusalan yhteisiin aloitteisiin. Yhtiö on ollut aktiivisesti mukana alan kehittämistyössä jo vuosia. Hankintayksikössä toimii yritysvastuuryhmä, joka auttaa hankintaorganisaatiota ja työmaita mm. vastuullisissa aliorakoitsijakäytännöissä kouluttamalla ja neuvomalla sekä tekemällä sisäisiä auditointeja. Työ on painottunut erityisesti harmaan talouden torjuntatyöhön ja läpinäkyvyyden parantamiseen. YIT auditoi työmaita tilaajavastuulain noudattamisen näkökulmasta, mikä on ollut sisäisen seurannan mittari vuodesta 2013 alkaen. Toimintavuoden aikana yhdistettiin toimintatapoja ja

auditointikäytäntöjä sekä lisättiin opastamista sekä tiedottamista. YIT asettaa yhteiset tavoitteet ja mittarit toiminnalle nykytilan kartoituksen valmistuttua ja varmistaa, että yhteisesti sovittuja käytäntöjä noudatetaan.

Tulosmittarit

- Vuoden 2018 aikana tehtiin 71 selvitystä koskien mahdollisia rikoksia, väärinkäytöksiä tai muita yritysturvapoikkeamia. Mukana luvussa ovat sisäiset ja ulkoiset ilmoitukset (sekä todennetut että ei-todennetut).
- Suomessa YIT Rakennus Oy:ssä tarkastettiin tilaajavastuulain noudattamisen näkökulmasta vuonna 2018 noin 8 700 aliorakassopimusta.
- Suomessa YIT Rakennus Oy:ssä tarkastettiin tilaajavastuulain noudattamisen näkökulmasta vuonna 2018 yhteensä 141 projektia.

Olenaisuusmatriisiin liittyvien tavoitteiden, toimenpiteiden ja mittareiden määritys jatkuu vuonna 2019.

Muiden kuin taloudellisten tietojen osalta YIT ei julkaise edellisen vuoden vertailulukua, johtuen vuonna 2018 tapahtuneesta YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisestä. Yhteismitallisia vertailulukuja ei ole ollut mahdollista määrittää ja laskea aukottomasti.

Riskit

Rakennusalan haasteena on korkea aliorakointiaste ja ketjuttaminen. Ketjuttaminen on YIT:llä aina luvanvaraista. Huolimatta aktiivisesta valvontatyöstä, sisäisistä tarkastuksista sekä tiedottamisesta, on aina olemassa riski siitä, että aliorakketussa on laittomia toimijoita. Korruption ja lahjonnan torjuntaan liittyviä riskejä ovat mm. toimintojen maantieteellinen hajautuneisuus, sopimusten suuri määrä sekä hankkeiden määräaikainen luonne. Toiminnan läpinäkyvyyden lisääminen yli kaikkien toimintamaiden, yhteisten toimintatapojen ja tavoitteiden määrittäminen sekä sisäisten auditointien ja tietoisuuden lisääminen ovat osa YIT:n riskienhallintaa. Epäeettiseen toimintaan liittyviä riskejä hallitaan lisäksi taustojen selvityksellä paikallisen lainsäädännön tarjoamissa puitteissa. Muita keinoja ovat hyväksymiskäytännöt, yhteistyökumppaneiden valinta ja sisäisen tarkastuksen menettelyt.

Konsernitilinpäätös, IFRS

Konsernin tuloslaskelma, IFRS

| Milj. euroa | Liite | 2018 | 2017 |
|--|-------|----------------|----------------|
| Liikevaihto | 2, 3 | 3 689,4 | 1 993,8 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 5 | 44,8 | 37,4 |
| Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos | | 31,7 | -83,1 |
| Valmistus omaan käyttöön | | 0,8 | 0,7 |
| Aineiden ja tarvikkeiden käyttö | | -816,6 | -276,8 |
| Ulkopuoliset palvelut | | -1 765,1 | -985,9 |
| Henkilöstökulut | 8 | -527,2 | -275,7 |
| Liiketoiminnan muut kulut | 6 | -520,7 | -309,7 |
| Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta | 14 | 10,8 | -0,9 |
| Poistot ja arvonalentumiset | 7 | -53,3 | -14,2 |
| Liikevoitto | | 94,6 | 85,5 |
| Rahoitustuotot | | 8,0 | 1,9 |
| Kurssierot (netto) | | -2,1 | 2,6 |
| Rahoituskulut | | -41,4 | -19,1 |
| Rahoitustulot ja -kulut yhteensä | 9 | -35,5 | -14,6 |
| Tulos ennen veroja | | 59,1 | 70,9 |
| Tuloverot | 10 | -19,9 | -14,3 |
| Tilikauden tulos | | 39,2 | 56,6 |
| Jakautuminen | | | |
| Emoyhtiön omistajille | | 39,2 | 56,6 |
| Osakekohtainen tulos, laimentamaton, euroa | 11 | 0,19 | 0,45 |
| Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa | | 0,19 | 0,44 |

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

| Milj. euroa | Liite | 2018 | 2017 |
|---|-------|--------------|--------------|
| Tilikauden tulos | | 39,2 | 56,6 |
| Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi | | | |
| Rahavirran suojaukset | | 0,0 | 0,3 |
| Laskennallinen vero edellisestä | | -0,0 | -0,1 |
| Muuntoerot | | -57,8 | -31,4 |
| Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi yhteensä | | -57,8 | -31,1 |
| Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi | | | |
| Myyntivoitot oman pääoman ehtoisista sijoituksista | | 0,1 | |
| Laskennallinen vero edellisestä | | -0,0 | |
| Etuuspohjaisten eläkkeiden arvonmuutos | | -0,2 | |
| Laskennallinen vero edellisestä | | 0,0 | |
| Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi, yhteensä | | -0,1 | |
| Tilikauden laaja tulos | | -18,7 | 25,5 |
| Jakautuminen | | | |
| Emoyhtiön omistajille | | -18,7 | 25,5 |

Konsernitase, IFRS

| Milj. euroa | Liite | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|-------|----------------|----------------|
| Varat | | | |
| Pitkäaikaiset varat | | | |
| Aineelliset hyödykkeet | 12 | 202,3 | 54,8 |
| Liikearvo | 13 | 319,2 | 8,1 |
| Muut aineettomat hyödykkeet | 13 | 47,5 | 11,3 |
| Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä | 14 | 150,7 | 120,1 |
| Oman pääoman ehtoiset sijoitukset | 15 | 2,2 | 0,4 |
| Korolliset saamiset | 16 | 50,3 | 46,0 |
| Muut saamiset | 16 | 2,3 | 1,6 |
| Laskennalliset verosaamiset | 17 | 64,4 | 53,2 |
| Pitkäaikaiset varat yhteensä | | 839,0 | 295,6 |
| Lyhytaikaiset varat | | | |
| Vaihto-omaisuus | 18 | 1 880,1 | 1 592,5 |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | 19 | 495,5 | 211,8 |
| Korolliset saamiset | | 14,8 | 1,6 |
| Tuloverosaamiset | | 1,8 | 2,1 |
| Rahavarat | 20 | 263,6 | 89,7 |
| Lyhytaikaiset varat yhteensä | | 2 655,8 | 1 897,8 |
| Varat yhteensä | | 3 494,8 | 2 193,3 |

| Milj. euroa | Liite | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|-------|----------------|----------------|
| Oma pääoma ja velat | | | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | 21 | | |
| Osakepääoma | | 149,7 | 149,2 |
| Vararahasto | | 1,5 | 1,5 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | | 553,5 | 0,7 |
| Omat osakkeet | | -5,6 | -7,2 |
| Muuntoerot | | -274,2 | -216,5 |
| Arvonmuutosrahasto | | | -0,0 |
| Kertyneet voittovarot | | 585,6 | 580,3 |
| Tilikauden tulos | | 39,2 | 56,6 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä | | 1 049,8 | 564,7 |
| Oma pääoma yhteensä | | 1 049,8 | 564,7 |
| Pitkäaikaiset velat | | | |
| Laskennalliset verovelat | 17 | 28,8 | 9,9 |
| Eläkevelvoitteet | 23 | 2,6 | 2,1 |
| Varaukset | 24 | 82,2 | 46,0 |
| Rahoitusvelat | 25 | 424,1 | 344,5 |
| Muut velat | 26 | 52,2 | 53,7 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | | 590,0 | 456,2 |
| Lyhytaikaiset velat | | | |
| Saadut ennakot | 26 | 739,1 | 494,3 |
| Ostovelat ja muut velat | 26 | 575,9 | 392,7 |
| Tuloverovelat | | 19,5 | 13,0 |
| Varaukset | 24 | 53,0 | 26,3 |
| Rahoitusvelat | 25 | 467,6 | 246,3 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | | 1 855,1 | 1 172,6 |
| Velat yhteensä | | 2 445,0 | 1 628,7 |
| Oma pääoma ja velat yhteensä | | 3 494,8 | 2 193,3 |

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

| Milj. euroa | Liite | 2018 | 2017 |
|--|-------|--------------|--------------|
| Liiketoiminnan rahavirrat | | | |
| Tilikauden tulos | | 39,2 | 56,6 |
| Oikaisut: | | | |
| Poistot ja arvonalentumiset | 7 | 53,3 | 14,2 |
| Muut liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa | | 54,2 | 28,4 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | 8 | 35,5 | 14,6 |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot | | -22,8 | -24,4 |
| Verot | 10 | 19,9 | 14,3 |
| Oikaisut yhteensä | | 140,1 | 47,1 |
| Käyttöpääoman muutokset: | | | |
| Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos | | -23,5 | 32,3 |
| Vaihto-omaisuuden muutos | | 38,7 | 100,6 |
| Lyhytaikaisten velkojen muutos | | 52,6 | 34,9 |
| Käyttöpääoman muutos yhteensä | | 67,8 | 167,8 |
| Maksetut korot | | -49,6 | -26,5 |
| Muut rahoituserät, netto | | -3,4 | -1,8 |
| Saadut korot | | 2,2 | 1,1 |
| Saadut osingot | | 0,0 | 0,3 |
| Maksetut verot | | -23,1 | -9,4 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta | | 173,3 | 235,2 |

| Milj. euroa | Liite | 2018 | 2017 |
|--|-------|--------------|---------------|
| Investointien rahavirrat | | | |
| Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla | | -50,7 | -60,0 |
| Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin | | -29,6 | -15,5 |
| Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin | | -1,2 | -3,1 |
| Tytäryritysten, osakkuus- ja yhteisyritysten ja liiketoimintojen myynti | | 37,6 | 4,5 |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti | | 19,2 | 3,3 |
| Myytävässä olevien sijoitusten myynti | | 0,1 | |
| Investointien nettorahavirta | | -24,7 | -70,9 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta investointien jälkeen | | | |
| | | 148,6 | 164,3 |
| Rahoituksen rahavirrat | | | |
| Oman pääoman muutokset | | 1,4 | |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot | 25 | 270,0 | 110,0 |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut | 25 | -195,6 | -112,9 |
| Lainasaamisten muutos | | -16,4 | 0,1 |
| Lyhytaikaisten lainojen nostot | 25 | 693,6 | 566,9 |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut | 25 | -689,8 | -676,1 |
| Rahoitusleasingvelkojen maksut | 25 | -7,0 | |
| Maksetut osingot ja muu varojen jako | 21 | -52,4 | -27,6 |
| Rahoituksen nettorahavirta | | 3,7 | -139,6 |
| Rahavarojen muutos | | 152,3 | 24,7 |
| Rahavarat tilikauden alussa | | 89,7 | 66,4 |
| Sulautumisessa tulleet rahavirrat | | 21,6 | |
| Valuuttakurssien muutosten vaikutus | | 0,0 | -1,5 |
| Rahavarat tilikauden lopussa | 20 | 263,6 | 89,7 |

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

| Milj. euroa | Liite | Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | | | | | | | Yhteensä | Määräys- vallattomien omistajien osuus | Oma pääoma yhteensä |
|---|-------|--|-------------|--|---------------|------------------------------|---------------|--------------------------|--------------|---|------------------------|
| | | Osakepääoma | Vararahasto | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Muuntoero | Arvon- muutos- rahasto | Omat osakkeet | Kertyneet voittovarot | | | |
| Oma pääoma 1.1.2017 | | 149,2 | 1,5 | | -185,0 | -0,3 | -8,3 | 606,7 | 563,9 | 563,9 | |
| Kauden laaja tulos | | | | | | | | | | | |
| Tilikauden tulos | | | | | | | | 56,6 | 56,6 | 56,6 | |
| Muut laajan tuloksen erät: | | | | | | | | | | | |
| Rahavirran suojaukset | | | | | | | 0,3 | | 0,3 | 0,3 | |
| Laskennallinen vero edellisestä | | | | | | | -0,1 | | -0,1 | -0,1 | |
| Muuntoerot | | | | | -31,4 | | | | -31,4 | -31,4 | |
| Kauden laaja tulos yhteensä | | | | | -31,4 | 0,3 | | 56,6 | 25,5 | 25,5 | |
| Liiketoimet omistajien kanssa | | | | | | | | | | | |
| Osingonjako | | | | | | | | -27,6 | -27,6 | -27,6 | |
| Osakepalkitseminen | 8 | | | 0,7 | | | 1,1 | 1,2 | 3,0 | 3,0 | |
| Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä | | | | 0,7 | | | 1,1 | -26,4 | -24,6 | -24,6 | |
| Oma pääoma 31.12.2017 | | 149,2 | 1,5 | 0,7 | -216,5 | -0,0 | -7,2 | 636,9 | 564,7 | 564,7 | |

| Milj. euroa | Liite | Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | | | | | | | Yhteensä | Määräys- vallattomien omistajien osuus | Oma pääoma yhteensä |
|--|-------|--|-------------|--|---------------|------------------------------|---------------|--------------------------|----------------|---|------------------------|
| | | Osakepääoma | Vararahasto | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Muuntoero | Arvon- muutos- rahasto | Omat osakkeet | Kertyneet voittovarot | | | |
| Oma pääoma 1.1.2018 | | 149,2 | 1,5 | 0,7 | -216,5 | -0,0 | -7,2 | 636,9 | 564,7 | | 564,7 |
| IFRS 9 -oikaisu | | | | | | | | -0,7 | -0,7 | | -0,7 |
| Oikaistu oma pääoma 1.1.2018 | | 149,2 | 1,5 | 0,7 | -216,5 | -0,0 | -7,2 | 636,3 | 564,0 | | 564,0 |
| Kauden laaja tulos | | | | | | | | | | | |
| Tilikauden tulos | | | | | | | | 39,2 | 39,2 | | 39,2 |
| Muut laajan tuloksen erät: | | | | | | | | | | | |
| Rahavirran suojaukset | | | | | | | | 0,0 | 0,0 | | 0,0 |
| Laskennallinen vero edellisestä | | | | | | | | -0,0 | -0,0 | | -0,0 |
| Myyntivoitot oman pääoman ehtoisista sijoituksista | | | | | | | | 0,1 | 0,1 | | 0,1 |
| Laskennallinen vero edellisestä | | | | | | | | -0,0 | -0,0 | | -0,0 |
| Etuuspohjaisten eläkkeiden arvonmuutos | | | | | | | | -0,2 | -0,2 | | -0,2 |
| Laskennallinen vero edellisestä | | | | | | | | 0,0 | 0,0 | | 0,0 |
| Muuntoerot | | | | | | | | -57,8 | -57,8 | | -57,8 |
| Kauden laaja tulos yhteensä | | | | | | | | 39,1 | -18,7 | | -18,7 |
| Liiketoimet omistajien kanssa | | | | | | | | | | | |
| Sulautuminen | | 0,5 | | 554,9 | | | | | 555,4 | | 555,4 |
| Liikkeellelaskukulut | | | | -1,4 | | | | | -1,4 | | -1,4 |
| Osingonjako | | | | | | | | -52,4 | -52,4 | | -52,4 |
| Osakepalkitseminen | 8 | | | -0,7 | | | 1,7 | 1,9 | 2,9 | | 2,9 |
| Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä | | 0,5 | | 552,8 | | | 1,7 | -50,5 | 504,4 | | 504,4 |
| Oma pääoma 31.12.2018 | | 149,7 | 1,5 | 553,5 | -274,2 | | -5,6 | 624,8 | 1 049,8 | | 1 049,8 |

IFRS-konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet 31.12.2018

Konsernin perustiedot

YIT on rakennusalan palveluja tarjoava konserni. Konserniyhtiöt tarjoavat rakennusalan palveluja teollisuudelle, julkiselle sektorille, asuntorakentamista kuluttajille sekä lisäksi esim. teiden kunnossapitoa Suomessa. Lisäksi konserni tarjoaa Venäjällä kuluttaja-asiakkailleen huolto- ja ylläpitopalvelua asuntojen luovutuksen jälkeen. Markkina-alueita ovat Suomi, Ruotsi, Norja, Tanska, Venäjä, Baltian maat, Tšekki, Slovakia ja Puola. Konsernilla on kuusi segmenttiä: Asuminen Suomi ja CEE, Asuminen Venäjä, Toimitilat, Infraprojektit, Päälllystys ja Kiinteistöt.

Lemminkäinen sulautui YIT:hen 1.2.2018. YIT on kirjanpidollisesti katsottuna Lemminkäisen hankkinut osapuoli. Näin ollen Lemminkäinen on yhdistelty konsernitilinpäätöksen sulautumisen toteutumispäivästä 1.2.2018 lukien. YIT:n historialliset taloudelliset tiedot eivät anna sijoittajille vertailukelpoista perustaa taloudelliselle informaatiolle tämän hetkessä yhdistyneessä yhtiössä, jonka vuoksi vertailukelpoisuuden lisäämiseksi liitetiedoissa esitetään tiettyjä taloudellisia tietoja pro forma -perusteisesti ilmentämään sulautumisen vaikutusta ikään kuin se olisi toteutunut aiempaan ajankohtana. Pro forma -tiedot esitetään vain havainnollistamistarkoituksessa, eivätkä ne edusta konsernin toiminnan toteutunutta historiallista tulosta.

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

Laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti, ja sitä laadittaessa on noudatettu EU:n komission 31.12.2018 mennessä hyväksymiä IAS/IFRS-standardia ja SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaisissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa N:o 1606/2002

säädetyt menettelyt mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisölaainsäädännön vaatimusten mukaiset. Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä. Tilinpäätöksessä tiedot esitetään miljoonina euroina pyöristäen yksittäiset luvut ja loppusummat miljooniksi, mistä johtuen yhteenlaskuissa saattaa esiintyä pyöristyseroja.

Tilinpäätöstä laadittaessa johto on joutunut tekemään tulevaisuuteen kohdistuvia kirjanpidollisia arvioita ja oletuksia sekä harkintaan perustuvia päätöksiä tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Nämä arviot ja päätökset voivat vaikuttaa raportointikaudella kirjattavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määriin sekä esitettyihin ehdollisiin eriin. Arviot ja oletukset perustuvat historialliseen kokeemukseen ja muihin perusteltavissa oleviin oletuksiin, joiden katsotaan olevan järjettäviä tilinpäätöksen laatimishetkellä. On mahdollista, että toteumat poikkeavat tilinpäätöksessä käytetyistä arvioista.

Arviot liittyvät lähinnä:

- asiakassopimuksiin
- liikearvon arvonalennustestauksissa käytettyihin arvioihin ja tehtyihin olettamuksiin
- laskennallisten verosaamisten hyödynnettävyyteen
- tuloverojen määrän arviointiin
- vaihto-omaisuuden arvostukseen
- epävarmojen myyntisaamisten kirjaamiseen
- eläke-etuuksien laskennassa käytettyihin olettamuksiin sekä
- varausten todennäköisyyden ja määrän arviointiin.

Arvioita ja oletuksia sisältäviä tilinpäätöksen liittymättömiä erä esitetään jäljempänä kappaleessa Johdon harkinta ja arviot. Liiketapahtumat on käsitelty alkuperäisten hankintamenojen perusteella lukuun ottamatta rahoitusinstrumentteja, eläkevelvoitteita, yritys-hankinnoista syntyneitä velaksi kirjattuja ehdollisia lisäkauppahintoja, velaksi kirjattuja vähemmistölunastusoptioita sekä käypään arvoon kirjattavia osakeperusteisia maksuja.

YIT Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 1. helmikuuta 2019 tämän konsernitilinpäätöksen julkaistavaksi. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa yhtiön verkkosivuilta viikosta 12/2019 alkaen.

Standardien muutosten tai tulkintojen soveltaminen 1.1.2018 alkaen

Vuonna 2018 käyttöön otettiin IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista- ja IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardit. Nämä laadintaperiaatteet on muutettu vastamaan uusien standardien mukaisia käytäntöjä.

IFRS 15 -standardin käyttöönotto

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

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

IFRS 9 -standardin käyttöönotto

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

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Tytäryritykset

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiö YIT Oyj:n sekä kaikki tytäryhtiöt, joissa konsernilla on määräysvalta. Emoyhtiöllä on määräysvalta yrityk- sessä, kun sillä on äänimäärästä joko suoraan tai välillisesti enemmän kuin 50 % tai sillä on muutoin valta määrätä yhtiön liiketoiminnasta ja talouden periaatteista. Tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätök- seen kokonaisuudessaan siitä päivästä lukien, jona konserni saa niihin määräysvallan. Yhdistely lopetetaan, kun määräysvalta lakkaa. Hankin- taan välittömästi liittyvät menot kirjataan kuluksi toteutuessaan.

Liiketoimien yhdistämiset käsitellään hankintamenetelmällä. Tytäryri- tyksen hankinnasta maksettava vastike sisältää luovutetut varat, syn- tyneet velat aiemmille omistajille sekä konsernin liikkeeseen laskemat oman pääoman ehtoiset osuudet, kaikki käypiin arvoihinsa. Liiketoi- mien yhdistämisestä välittömästi aiheutuneet kulut kirjataan tulosvai- kutteisesti, eikä niitä sisällytetä luovutettuun vastikkeeseen. Luovutettu vastike sisältää ehdollisesta vastikejärjestelystä johtuvan omaisuuserän tai velan käyvän arvon. Yksilöitävissä olevat liiketoimintojen yhdisty- misessä hankitut varat ja vastattaviksi otetut velat ja ehdolliset velat arvostetaan hankinta-ajankohdan käypiin arvoihin. Määräysvallattomien omistajien osuus hankinnan kohteessa kirjataan hankintakohtaisesti joko käypään arvoon tai määrään, joka vastaa määräysvallattomien omistajien suhteellista osuutta hankinnan kohteen yksilöitävissä olevien nettovarojen taseeseen merkityistä määristä.

Mikäli liiketoimintojen yhdistäminen tapahtuu vaiheittain, hankkijaosa- puolella hankinnan kohteessa aiemmin ollut oman pääoman ehtoinen

osuus arvostetaan hankinta-ajankohtana käypään arvoon ja tästä syntyvät voitot ja tappiot kirjataan tulosvaikutteisesti.

Mahdollisesti luovutettava ehdollinen vastike kirjataan hankinta-ajan- kohdan käypään arvoon. Myöhemmät muutokset omaisuuseräksi tai velaksi katsottavan ehdollisen vastikkeen käyvässä arvosta kirja- taan tulosvaikutteisesti. Jos ehdollinen vastike on luokiteltu omaksi pääomaksi, sen kirjanpitoarvo ei muutu, ja kun vastike myöhemmin suoritetaan, tätä koskevat kirjaukset tehdään omaan pääomaan.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, realisoitumattomat sisäiset katteet, sisäiset saamiset ja velat sekä sisäinen osingonjako on eliminoitu konsernitilinpäätöksen yhdistelyssä. Tilikauden voiton jakautuminen emoyhtiön omistajille ja määräysvallattomille omistajille esitetään tuloslaskelmassa. Taseessa määräysvallattomien omistajien osuus sisältyy konsernin oman pääoman yhteismäärään.

Osakkuus- ja yhteisytykset

Osakkuusyhtiöt ovat yhtiöitä, joissa konsernilla on huomattava vaiku- tusvalta, muttei määräysvaltaa tai yhteistä määräysvaltaa. Tyypillisesti huomattavan vaikutusvallan katsotaan syntyvän silloin kun konser- nilla on 20 prosenttia tai enemmän yrityksen äänivallasta, mutta ei määräysvaltaa. Yhteisytyksiksi luokitellaan yritykset, joissa konsernilla on yhteinen määräysvalta toisen osapuolen kanssa ja merkityksel- lisiä toimintoja koskevat päätökset vaativat molempien osapuolien hyväksynnän. Luokittelua tehdessään yhtiön johto arvioi järjestelyn tosiasiallisen päätösluonteen sekä sopimukseen perustuvat oikeudet ja velvollisuudet.

Osakkuus- ja yhteisytykset yhdistellään konsernitilinpäätöksessä pää- omaisuusmenetelmää käyttäen. Pääomaisuusmenetelmässä konser- nin tuloslaskelmaan sisällytetään konsernin omistusosuutta vastaava osuus osakkuus- ja yhteisytysten tuloksesta. Vastaavasti taseessa esitetään osakkeiden arvona osuus osakkuus- ja yhteisytysten omista pääomista, mukaan lukien niiden hankinnasta aiheutuneet liikearvot.

Mikäli konsernin osuus osakkuus- ja yhteisytyksen tappioista ylittää sijoituksen kirjanpitoarvon, sijoitus merkitään taseeseen nolla-arvoon ja sen ylittäviä tappio-osuuksia ei huomioida, ellei konsernilla ole velvoite- teita osakkuus- ja yhteisytykseen liittyen.

Konsernin ja sen osakkuus- ja yhteisytyksen välisistä liiketapahtu- mista aiheutuvat realisoitumattomat voitot eliminoidaan konsernin omistusosuutta vastaavasti. Konsernin ja sen osakkuus- ja yhteisyri- tysten välisistä transaktioista aiheutuvia realisoitumattomia tappioita ei eliminoida. Yhteisytysten noudattamat tilinpäätöksen laatimisperi- aatteet on tarvittaessa muutettu vastaamaan konsernin noudattamia periaatteita.

Yhteiset toiminnot

Konserni toteuttaa rakentamispalveluita myös työyhteisliittymien kautta. Työyhteisliittymä ei ole riippumaton juridinen yksikkö, vaan sen osapuolena olevalla yhtiöllä on sopimuksen mukainen suora vastuu sen toiminnasta ja velvoitteista. YIT sisällyttää konsernitilinpäätökseen osuutensa yhteisten toimintojen tuotoista, kuluista, varoista ja veloista.

Liiketoimet määräysvallattomien omistajien kanssa

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

Kun määräysvalta lakkaa, mahdollinen jäljelle jäävä omistusosuus arvostetaan määräysvallan menettämispäivän käypään arvoon ja kirjanpitoarvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Lisäksi mahdollisia aiemmin laajan tuloksen eriin kirjattuja määriä käsitellään realisoituneina ja ne siirretään tulosvaikutteiseksi. Jos omistusosuus vähenee niin, että määräysvalta kuitenkin edelleen säilyy, vain tämä suhteellinen osuus aiemmin laajan tuloksen eriin kirjatusta määristä siirretään määräysval- lattomille omistajille kuuluvaan omaan pääomaan.

Segmenttiraportointi

YIT raportoi IFRS-periaatteen mukaisesti sekä konserni- että segmenttiraportoinnissaan. YIT raportoi johdolle säännöllisesti toimialakohtaisen liikevaihdon, poistot ja arvonalentumiset sekä liikevoiton ja oikaistun liikevoiton. Lisäksi raportoidaan toimialakohtainen sitoutunut pääoma, johon sisältyy aineelliset hyödykkeet, liikearvo, muut aineetomat hyödykkeet, vaihto-omaisuus, korottomat saamiset, varaukset, ennakkomaksut sekä korottomat velat.

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 esittämisen valuutta.

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

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

Ulkomaisten konserniyritysten tilinpäätösten muuntaminen

Ulkomaisten konserniyritysten tuloslaskelmat on muunnettu euroiksi liiketoimien toteutumispäivien kursseihin. Käytännössä käytetään raportointijakson kuukausittaisten keskipurssien keskiarvokurssia. Taseet muunnetaan euroiksi tilikauden päättymispäivän keskipurssia käyttäen. Tilikauden tuloksen muuntaminen eri kursseilla tuloslaskelmassa ja taseessa aiheuttaa muuntoeron, joka kirjataan oman pääoman kertyneisiin voittovaroihin.

Ulkomaisiin yksiköihin tehtyjen nettosijoitusten ja niiden kaltaiseksi luokiteltujen erien muuttamisesta ja tällaisten nettosijoitusten suojaamiseksi määritetyistä instrumenteista syntyvät kurssierot kirjataan oman pääoman muuntoeroihin konsernitilinpäätöstä laadittaessa. Kun liiketoiminnasta luovutaan, kertyneet muuntoerot kirjataan tuloslaskelmaan osana myyntivoittoa tai -tappiota.

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

Vuositilinpäätöksen laadinnassa käytetyt olennaisimmat valuuttakurssit:

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

Myyntituotot asiakassopimuksista

YIT esittää liikevaihdossa asiakassopimuksista saadut myyntituotot välillisillä veroilla ja alennuksilla vähennettynä. Asiakkaalta saatavaksi odotettu transaktiohintaa, sisältäen muuttuvat osuudet kuten sakot ja työsuoritteisiin perustuvat lisäpalkkiot, arvioidaan hankkeen alkaessa. Muuttuvan transaktiohinnan määrä tai osa siitä huomioidaan myyntituottojen tuloutuksessa kuitenkin vain siihen asti, kun on todennäköistä, ettei kirjattujen myyntituottojen määrään jouduta tekemään merkittävää peruutusta, kun muuttuvaan transaktiohintaan liittyvä epävarmuustekijä myöhemmin poistuu. Arvioitu transaktiohintaa päivitetään jokaisen raportointikauden lopussa. YIT:llä ei ole sopimuksen saamisesta aiheutuvia lisäkuluja. Kaikki kulut, jotka syntyvät ennen sopimuksen saamista, kirjataan kuluksi. YIT aktivoi sopimuksen täyttämistä aiheuttavat menot, jotka täyttävät aktivoimiskelpoisuuden kriteerit, ja jaksottaa ne kuluksi hankkeen täyttämistason mukaisesti. Sopimuksen täyttämistä aiheuttavat menot ovat YIT:llä tyypillisesti tontteihin liittyviä menoja rakentamishankkeissa, joissa tontti ja rakentamispalvelu muodostavat yhden suoritevelvoitteen. Sopimuksen täyttämistä aiheuttavat menot esitetään taseen vaihto-omaisuus-erässä. Joissakin asiakassopimuksissa asiakkaan suorittaman maksun ja yhtiön työsuoritteiden luovuttamisen välissä on ajallisesti merkittävä ero. YIT soveltaa käytännön apukeinoa eikä oikaise luvuttua vastikemäärää rahoituskomponentin vaikutuksilla, kun työsuoritteiden luovutuksen ja maksun välissä odotetaan olevan enintään vuoden pituinen aika. Asiakkaan suorittamat maksut seuraavat pääosin hankkeen etenemää. Merkittävä rahoituskomponentti kirjataan, mikäli 12 kuukauden rahoituspositio ylittyy ja vuoden keskimääräinen rahoituskorko on sopimuksen kannalta merkittävä.

Myyntituottojen tuloutus tapahtuu kunkin suoritevelvoitteen osalta erikseen. Transaktiohintaa kohdennetaan suoritevelvoitteille erillismyyntihintoihin perustuen, mikäli sopimukseen liittyy enemmän kuin yksi suoritevelvoite. Useita sopimukseen liittyviä suoritevelvoitteita on lähinnä Asuminen Suomi ja CEE- sekä Toimitilat-segmenteissä, joissa asiakas-

sopimus voi kattaa usean erillisen rakennuksen rakentamispalvelun. Lisäksi Toimitilat ja Infraprojektit -segmenttien elinkaarihankkeissa rakentamispalvelut ja ylläpitopalvelut ovat erillisiä suoritevelvoitteita. Mikäli YIT on sitoutunut lakia tai yleisiä ehtoja pidempiin takuuajoihin, tavanomaisen takuun ylittävä osuus erotetaan tuloutuksessa omaksi suoritevelvoitteeksi, ja siihen liittyvä osuus transaktiohinnasta tuloutetaan vasta palvelun toteutuessa. YIT:llä on yksittäisiä yleiset ehdot ylittäviä arvoltaan vähäisiä takuuajkoja, joita yhtiö ei olennaisuusarvioon perustuen ole käsitellyt erillisinä suoritevelvoitteina. Normaali lakisääteiset takuut ja 10-vuotisivastuut käsitellään varauksina, jotka on kuvattu tarkemmin Tilinpäätöksen laatusperiaatteiden kappaleessa Varaukset. Tyypillisesti sopimusmuutokset ovat lisä- ja muutostöitä, jotka käsitellään osana alkuperäistä sopimusta, jolloin niistä ei tule erillistä suoritevelvoitetta. YIT:n olennaisuusrajan perusteella määräytyy, muodostuuko erillistä suoritevelvoitetta lisä- tai muutostyöstä.

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

Asuminen Suomi ja CEE sekä Asuminen Venäjä

Tuloutus ajan kuluessa

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

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

Tuloutus yhtenä ajankohtana

Omaperusteiset asuinrakennushankkeet, joissa ajan kuluessa tulouttamisen kriteerit eivät täyty, tuloutetaan yhtenä ajankohtana määräysvallan siirtyessä asiakkaalle eli kohteen valmistuttua asiakkaalle luovuttamisen hetkellä. Suomessa määräysvalta siirtyy asiakkaalle fyysisen luovutuksen yhteydessä ja muissa maissa viranomaisluvan luvan saannin jälkeen. Valmistuneesta hankkeesta tuloutetaan myyntiastetta vastaava osuus. Omaperusteiset asuinrakennushankkeet ovat yhtiön itse kehittämiä hankkeita, joita ei ole myyty rakentamisen alkaessa ja joista myydään yksittäisiä asuntoja kokonaisen rakennuksen sijaan. Suomalaisissa omaperusteisissa asuinrakennushankkeissa on tyypillistä, että osa rakentamisen kustannuksista katetaan yhtiöläinoilla, joiden takaisinmaksusta vastaavat huoneistojen ostajat. YIT:n huoneistojen myynnistä saamat kokonaishinnat eli transaktiohinnat sisältävät sekä asiakkaiden maksamat kauppahinnat että huoneistoihin

kohdistuvat lainaosuudet. Lainaosuus katsotaan muuna kuin rahana suoritettavaksi vastikkeeksi, joka esitetään transaktion substanssin mukaisesti taseen saaduissa ennakoissa eli sitä käsitellään vastaavalla tavalla kuin rahana suoritettua transaktiointia. Keskenäisten omaperusteisten asuinrakennushankkeiden osalta taloyhtiölainat esitetään konsernin taseessa joko korollisena velkana (myymättömät huoneistot) tai sopimukseen perustuvana velkana saaduissa ennakoissa (myyty huoneistot). Hankkeen valmistuttua saadut ennakot kirjataan tuotoksi liikevaihtoon. Raportointihetkellä 31.12.2018 saatuihin ennakkoihin kirjattu keskenäisten asuinrakennushankkeiden myyntiin asuntoihin kohdistuva osuus oli 161,5 miljoonaa euroa.

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

Toimitilat ja Infraprojektit

Tuloutus ajan kuluessa

Toimitilat- ja Infraprojektit -segmentteihin kuuluvat rakentamispalvelut tuloutetaan ajan kuluessa, mikäli asiakkaalla on määräysvalta omaisuuserään, johon rakentamispalvelu suoritetaan, tai rakentamispalvelusta ei synny omaisuuserää, jolle YIT:llä olisi vaihtoehtoja käyttöä, ja YIT:llä on täytäntöön pantavissa oleva oikeus saada maksu tarkasteluhetken mennessä tuotetusta suoritteesta. Omaperusteisissa toimitilahankkeissa ajan kuluessa tulouttamisen kriteerien täyttyminen arvioidaan sopimusehtojen perusteella hankekohtaisesti. Ajan kuluessa tulouttamisen kriteerit täyttyvät pääosassa YIT:n Toimitilat- ja Infraprojektit -segmenttien rakentamispalveluissa. YIT käyttää panokseen perustuvaa menetelmää täyttämistasteen mittaamisessa. Täyttämistaste määritellään rakentamispalvelun tarkasteluhetken mennessä suoritetusta työstä johtuvien menojen osuutena hankkeen arvioiduista kokonaismenoista tai fyysisen valmistumisen asteena, joka määritellään rakentamisen valmistuneiden vaiheiden kustannusten suhteena arviointeihin kokonaiskustannuksiin. Toimitilat-segmentin rakennettavien liikekohteiden mahdolliset vuokravastuuelvoitteet eli vuokrattujen

neliöiden ja neliöhintojen perusteella määräytyvä kauppahinnan osuus huomioidaan muuttuvana vastikkeena osana transaktiointaa. Vuokravastuuvaihtojen määrää sekä todennäköisyyttä arvioidaan hankkeen edetessä.

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

Tuloutus yhtenä ajankohtana

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

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

Päällystys

Tuloutus ajan kuluessa

Päällystystöissä, sisältäen tie- ja katuverkoston ylläpidon, ajan kuluessa tuloutuksen kriteeri toteutuu aina, koska palvelu toteutetaan asiakkaan omistamalle maa-alueelle, toisin sanoen asiakkaalla on määräysvalta omaisuuserään, johon päällystystyö suoritetaan. Yksittäisiä pitkäaikaisia hankkeita lukuun ottamatta päällystystyöt ovat lyhytaikaisia töitä. Lyhytaikaiset päällystystyöt tuloutetaan ajan kuluessa vaiheperusteisesti eli tuotokseen perustuen. Tuotokseen perustuva täyttämistason

määrittäminen perustuu toteutuneisiin yksiköihin, esimerkiksi tuotettuihin asfalttimassatonneihin suhteessa arvioituihin kokonaistonneihin, tai vaiheperusteisesti toteutuneiden vaiheiden suhteessa koko päällystystyöhankkeen vaiheisiin. Pitkäaikaisten päällystystyöhankkeiden tuloutus ajan kuluessa tapahtuu panokseen perustuen. Panokseen perustuva täyttämistason määrittäminen perustuu toteutuneisiin kustannuksiin suhteessa arvioituihin kokonaiskustannuksiin.

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

Tuloutus yhtenä ajankohtana

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

Kiinteistöt

Tuloutus ajan kuluessa

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

Tuloutus yhtenä ajankohtana

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

Korot ja osingot

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

Työsuhde-etuudet

Eläkevelvoitteet

Konsernin eläkejärjestelyt ovat pääsääntöisesti maksupohjaisia järjestelyitä. Maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin tehdyt suoritukset kirjataan tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jota veloitus koskee, eikä konsernilla ole tämän jälkeen enää kyseiseen vuoteen kohdistuvia muita velvoitteita tai maksuja.

Konsernilla on Suomessa etuusperusteisia eläkejärjestelyjä. Konsernin etuusperusteisten eläkejärjestelyjen velvoitteet on laskettu riippumattomien asiantuntijoiden toimesta kustakin järjestelystä erikseen. Eläkevelvoitteen nykyarvoa laskettaessa käytetään diskonttauskerrointa yritysten liikkeelle laskemien korkealaatuisten joukkovelkakirjalainojen markkinatuottoa tai valtion velkasitoumusten korkoa. Käytetyt viitekoron maturiteetti vastaa olennaisilta osin laskettavan eläkevastuun maturiteettia. Etuusperusteisista eläkejärjestelyistä merkitään taseeseen velaksi velvoitteen raportointikauden päättämispäivän nykyarvo, josta vähennetään järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo. Etuusperusteinen eläkekulu koostuu työsuoritukseen perustuvasta menosta, joka kirjataan henkilöstökuluihin sekä nettokorosta, joka kirjataan myös henkilöstökuluihin. Vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjataan muiden laajan tuloksen erien kautta taseessa olevan eläkevelvoitteen muutokseksi.

Osakeperusteiset maksut

Osakeperusteisen kannustinjärjestelmän palkkio maksetaan YIT Oyj:n osakkeiden ja rahan yhdistelmänä tai kokonaisuudessaan rahana asetettujen taloudellisten tavoitetasojen saavuttamisen perusteella.

Omana pääomana maksettava, osakkeiden myöntämiseen liittyvä kulu kirjataan henkilöstökuluihin ja omaan pääomaan. Kulu perustuu YIT Oyj:n osakkeen markkinahintaan myöntämispäivänä, ja se jaksotetaan kuluksi kannustinohjelman mukaisille sitouttamisvuosille. Oikeuksien myöntämispäivän käypä arvo on arvioitu vähentämällä yhtiön osakkeiden kyseisen päivän markkinahinnasta niiden odotettavissa olevien osinkojen nykyarvo. Rahana maksettava palkkio perustuu YIT Oyj:n osakkeen käypään arvoon tilinpäätöshetkellä, ja sitä jaksotetaan kuluksi henkilöstökuluihin ja lyhytaikaisiin velkoihin rahaosuuden maksupäivään saakka.

Irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet

Irtisanomisen yhteydessä suoritettavalla veloitteella tarkoitetaan sellaista kuluja, josta yhtiö ei saa vastaavaa työsuoritusta. Irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet kirjataan kuluksi, kun konserni on sitoutunut peruuttamattomasti lopettamaan työntekijöiden työsuhteen yksityiskohtaisen, asianmukaisen suunnitelman mukaisesti. Lisäksi kirjataan kuluksi etuudet, joita konserni on tarjonnut irtisanomisten yhteydessä mahdollisesti vapaaehtoisten irtisanoutumisten edistämiseksi. Irtisanottujen henkilöiden etuuksiin liittyvät erilaisten säännösten perusteella todennäköisesti syntyvät muut velat on arvioitu tilinpäätöshetkellä ja kirjattu kuluksi ja velaksi.

Vuokrasopimukset

Konserni vuokralleottajana

Hyödykkeitä koskevat vuokrasopimukset, joissa konsernilla on olemassa osa omistamiselle ominaisista riskeistä ja eduista, luokitellaan

rahoitusleasingisopimuksiksi. Rahoitusleasingisopimus merkitään taseeseen vuokrasopimuksen alkamisajankohtana vuokratun hyödykkeen käypään arvoon tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon. Vastaava velka esitetään pitkäaikaisissa ja lyhytaikaisissa korollisissa rahoitusveloissa. Rahoitusleasingisopimuksella hankitusta hyödykkeestä tehdään poistot hyödykkeen taloudellisen vaikutusajan tai sitä lyhyemmän vuokra-ajan kuluessa. Maksettavat leasingvuokrat jaetaan rahoitusmenoon ja velan vähennykseen vuokra-aikana siten, että tilikausittain jäljelle olevalle velalle tulee samansuuruinen korkoprosentti.

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

Konserni vuokralleantajana

Konserni on vuokrannut edelleen itse vuokraamia toimitiloja, ja ne käsitellään muina vuokrasopimuksina. Vuokralle annetut hyödykkeet sisältyvät alkuperäisen vuokranantajan taseeseen. Vuokratuotot kirjataan tuloslaskelmaan tuotoksi vuokra-ajan kuluessa.

Tuloverot

Tuloslaskelman tuloveroihin kirjataan konserniyhtiöiden tilikauden verotettavan tuloksen perusteella lasketut suoriteperusteiset verot, aikaisempien tilikausien verojen oikaisu sekä laskennallisen verovelan ja -saamisen muutos. Suoraan omaan pääomaan kirjattuihin eriin liittyvä veroaikutus kirjataan vastaavasti osaksi omaa pääomaa. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan verotettavasta tulosta kunkin maan tilinpäätöspäivään mennessä vahvistettujen verokantojen perusteella.

Laskennallinen vero lasketaan kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välisistä väliaikaisista eroista käyttäen joko tilinpäätöshetkellä voimassa olevaa verokantaa tai myöhemmin voimaantulevaa mutta tiedossa olevaa vahvistettua verokantaa. Laskennallista verovelkaa ei kirjata, kun kyseessä on alun perin kirjanpitoon kirjattava omaisuuserä tai velka, joka ei ole syntynyt liiketoimintojen yhdistämisestä eikä sen kirjaaminen vaikuta kirjanpidon tulokseen eikä verotettavaan tuloon liiketoimen toteutumisajankohtana. Laskennallinen verosaaminen kirjataan vain siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää. Merkittävimmät jaksotuserot syntyvät käyttämättömistä verotuksellisista tappioista, varauksista, rakennusprojektien tuloutuskäytännöstä, rahoitusleasingjärjestelyistä ja verotuksessa nopeutetuista poistoista.

Verotuksessa vähennyskelpoiset tappiot on otettu huomioon verosaamisena siinä määrin kuin yhtiö pystyy niitä todennäköisesti hyödyntämään lähitulevaisuudessa. Tytäryhtiöiden jakamattomista voittovaroista kirjataan laskennallinen verovelka vain silloin, jos veronmaksun voidaan katsoa toteutuvan ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa.

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

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.

Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet on arvostettu poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenoon. Aineellisista hyödykkeistä tehdään tasapoistot arvioidun taloudellisen vaikutusajan kuluessa, siitä alkaen kun ne ovat valmiita käytettäväksi. Maa-alueista ei tehdä poistoja. Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ovat seuraavat:

- Rakennukset ja rakennelmat 10–40 vuotta
- Koneet ja kalusto 3–15 vuotta
- Muut aineelliset hyödykkeet 10–40 vuotta
- Kiviainesalueet poistetaan käytön mukaan (substanssipisto).

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

Normaalit kunnossapito- ja korjauskustannukset kirjataan kuluksi niiden syntymishetkellä. Merkittävät parannus- tai lisäinvestoinnit kirjataan osaksi omaisuuserään hankintamenoa ja poistetaan päähyödykkeen jäljellä olevana taloudellisena vaikutusajana, mikäli on todennäköistä, että investointiin liittyvä vastainen taloudellinen hyöty koituu yhtiön hyväksi.

Yhtiö kirjaa aineellisten hyödykkeiden hankintojen korkomenot kuluksi, ellei kyseessä ole vieraan pääoman aktiivoinnin ehdot täyttävä omaisuuserä, jolloin ne aktivoidaan hankintamenoiksi.

Sijoituskiinteistöt

YIT-konsernilla ei ole sijoituskiinteistöiksi luokiteltavaa omaisuutta.

Aineettomat hyödykkeet

Liikearvo

Liikearvo on määrä, jolla luovutettu vastike, määräysvallattomien omistajien osuus ja aiemmin omistettu osuus yhteenlaskettuna ylittävät hankitun tytäryrityksen yksilöitävissä olevan nettovarallisuuden käyvän arvon hankinta-ajankohtana. Liikearvo testataan vuosittain arvonalentumisen varalta. Tätä tarkoitusta varten liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoon vähennettynä arvonalentumisilla. Arvonlennukset kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi. Luovutettuun yhtiöön tai liiketoimintaan kohdistuvan liikearvon kirjanpitoarvo kohdistetaan osaksi myyntivoittoa tai -tappiota.

Muut aineettomat hyödykkeet

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

Yrityshankintojen yhteydessä hankitut muut aineettomat hyödykkeet kirjataan, mikäli ne täyttävät aineettoman hyödykkeen määritelmän: niihin liittyy vastainen tuotto-odotus, ne ovat eriteltävissä tai perustuvat sopimuksiin tai laillisiin oikeuksiin. Yrityshankintojen yhteydessä kirjatut muut aineettomat hyödykkeet koostuvat mm. tuotemerkeistä, asiakas-sopimuksista ja asiakassuhteiden arvosta.

Hankitut tietojärjestelmät ja lisenssit aktivoidaan hankintamenoon ja ohjelmien käyttöön saattamisesta aiheutuneiden menojen arvoon. Hankintameno poistetaan tasapoistoina lisenssien arvioituna taloudellisenä pitoaikana. Strategisiksi luokiteltujen tietojärjestelmähankkeiden oman työn osuus aktivoidaan taseeseen siltä osin kuin aktivointiedellytykset muun muassa kulujen seurannan osalta täyttyvät.

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. Toistaiseksi konsernin tutkimus- ja kehittämismenot eivät ole täyttäneet aktiivoinnin perusteita.

Muiden aineettomien hyödykkeiden poistoajat ovat seuraavat:

- Asiakassuhteet ja sopimuskannat 3–5 vuotta
- Tuotemerkit 15 vuotta
- IT-ohjelmistot ja muut 2–5 vuotta
- Patentoimaton teknologiaosaaminen 3–5 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.

Käyttöarvoa määritettäessä arvioidut vastaiset rahavirrat diskontataan nykyarvoonsa diskonttokoroilla, jotka kuvastavat rahan aika-arvoa ja omaisuuserään liittyviä erityisriskejä. Diskonttaustekijänä käytetään oman ja vieraan pääoman painotettua keskimääräistä kustannusta (WACC, Weighted Average Cost of Capital), jossa huomioidaan riskitön korkotaso, epäliikvidisyyspreemio, markkinoiden tuotto-odotus, toimialakohtainen beta-arvo, maariski ja vieraan pääoman korkotaso korkomarginaali huomioiden. Näitä tekijöitä painotetaan diskonttokoron määrittelyssä toimialan keskimääräisen tavoitepääomarakenteen mukaan. Mikäli kerrytettäviä vastaisia rahavirtoja ei kyetä laskemaan yksittäisen omaisuuserän osalta, määritetään kerrytettävissä oleva rahamäärä sille rahavirtaa tuottavalle yksikölle, johon kyseinen omaisuuserä kuuluu.

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. Muista omaisuuseristä kuin liikearvosta kirjatut arvonalentumistappio perutaan, jos olosuhteissa on tapahtunut muutos ja hyödykkeen kerrytettävissä oleva rahamäärä on kasvanut arvonalentumistappion kirjaamisajankohdasta. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää kuin mikä johtaisi kirjanpitoarvoon, joka hyödykkeellä olisi, jos ei olisi kirjattu arvonalentumistappioita. Kerrytettävissä olevan rahamäärän laskeminen edellyttää arvioiden käyttämistä.

Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoon tai sitä alhaisempaan nettorealisointiarvoon. Aineiden ja tarvikkeiden arvo määritellään pääsääntöisesti FIFO-menetelmää (first-in, first-out) käyttäen. Kiviainesten ja bitumin hankintameno määritetään painotetun keskimmäisen mukaan.

Valmisteiden hankintameno muodostuu tontin arvosta ja raaka-aineista, suunnittelumenoista, välittömistä työsuorituksista johtuvista

menoista, muista välittömistä menoista sekä osuudesta valmistuksen muuttuvista yleismenoista ja kiinteistä yleismenoista. Lisäksi keskeneräisten töiden ja valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden hankintameno sisältää tontin arvon.

Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatava arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut tuotteen valmiiksi saattamiseen tarvittavat menot ja myynnistä johtuvat menot. Arviointaessa valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden nettorealisointiarvoa huomioidaan lisäksi markkinoilta saatavissa oleva tietous ja kohteista saatava tuoton taso.

Maa-alueiden nettorealisointiarvoa tarkasteltaessa otetaan huomioon niiden käyttötarkoitus. Rakentamiseen käytettävien maa-alueiden arvostuksessa otetaan huomioon valmiit tuotteet, joihin ne tulevat sisällymään. Maa-alueiden kirjanpitoarvoa pienennetään, kun valmiita tuotteita odotetaan myytävän hankintamenoa alhaisempaan hintaan. Muiden maa-alueiden nettorealisointiarvo perustuu maa-alueen markkinahintaan.

Rahoituksen kustannuksia kohdistetaan hankintamenoon jos kyseessä on hanke, joka täyttää vieraan pääoman menojen aktivoinnin ehdot.

Rahoitusvarat ja rahoitusvelat

Rahoitusvarat

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

Rahoitusvarat kirjataan kirjanpitoon selvityspäivänä. Konserni luokittelee rahoitusvarat alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä seuraaviin arvostusryhmiin: jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat rahoitusvarat, käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat rahoitusvarat

ja muiden laajan tuloksen erien kautta käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat. Luokittelu riippuu rahoitusvarojen hallinnoinnissa käytettävästä liiketoimintamallista sekä rahavirtoja koskevista sopimusehdoista. Rahoitusvarat kirjataan pois taseesta, kun oikeus sopimukseen perusteisiin rahavirtoihin on lakannut ja kun rahoitusvaraan liittyvät olennaiset riskit ja edut ovat siirtyneet konsernin ulkopuolelle.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat rahoitusvarat

Konsernissa käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin kuuluvat kaikki johdannaisopimukset, jotka eivät täytä suojauslaskennan ehtoja. Tällaisia johdannaisopimuksia ovat konsernin valuutta-, korko- ja hyödykejohdannaiset. Johdannaiset kirjataan käypään arvoon perustuen markkinoilla noteerattuihin hintoihin ja yleisesti hyväksytyihin arvostusmalleihin. Käyvän arvon muutokset kirjataan johdannaisen käyttötarkoituksen mukaisesti joko liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin tai rahoituseriin.

Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta arvostettavat rahoitusvarat

Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta arvostettavat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia rahoitusvaroja, joita pidetään hallussa sopimukseen perustuvien rahavirtojen keräämistä ja rahoitusvarojen myyntiä varten, ja joiden rahavirrat ovat yksinomaan pääoman ja koron maksua. Tämä sisältää konsernin lyhytaikaisia rahamarkkinasijoituksia. Käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen erien lukuun ottamatta arvonalentumistappioita sekä efektiivisen koron menetelmällä kirjattuja korkotuottoja ja valuuttakurssieroja, jotka kirjataan tulosvaikutteisesti rahoituseriin.

Tähän ryhmään sisältyvät myös konsernin oman pääoman ehtoiset sijoitukset kiinteistö- ja asunto-osakkeisiin sekä muihin osakkeisiin ja osuuksiin niiltä osin kuin näitä sijoituksia ei ole erityisesti määritelty liiketoimintamallin mukaisesti kuuluvaksi johonkin toiseen ryhmään.

Tähän ryhmään kuuluvien sijoitusten osingot kirjataan tuloslaskelmaan rahoitustuottoihin. Käyvän arvon muutokset oman pääoman ehtoista sijoituksista esitetään muissa laajan tuloksen erissä, eikä niitä siirretä myöhemmin tulosvaikutteisiksi, kun sijoitus kirjataan pois taseesta.

Jaksotettuun hankintameno arnostettavat rahoitusvarat

Jaksotettuun hankintameno arnostettavat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia eriä, joita pidetään sopimukseen perustuvien rahavirtojen keräämiseksi ja joiden rahavirrat ovat yksinomaan pääoman ja koron maksua. Tähän ryhmään sisältyvät myös konsernin taseen myyntisaamiset ja muut saamiset. Ryhmän rahoitusvarat kirjataan alun perin käypään arvoon lisättyinä transaktiokuluilla ja arvostetaan jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmällä. Voitto tai tappio jaksotettuun hankintameno arnostettavasta rahoitusvarasta kirjataan tulosvaikutteisesti, kun omaisuuserä kirjataan pois taseesta tai sen arvo alentuu.

Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisvaroista, pankkitilien saldoista ja likvideistä rahamarkkinasijoituksista, joiden alkuperäinen maturiteetti on enintään kolme kuukautta. Rahavarat kuuluvat ryhmään jaksotettuun hankintameno arnostettavat rahoitusvarat.

Rahoitusvarojen arvonalentuminen

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

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

Rahoitusvelat

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon selvityspäivinä käypään arvoon transaktiokustannuksilla vähennettyinä. Myöhemmin kaikki rahoitusvelat, johdannaisinstrumentteja lukuun ottamatta, arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintameno.

Konsernissa käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin kuuluvat kaikki ne johdannaissopimukset, jotka eivät täytä suojauslaskennan ehtoja. Tällaisia johdannaissopimuksia ovat konsernin valuutta-, korko- ja hyödykejohdannaiset. Johdannaiset kirjataan käypään arvoon perustuen markkinoilla noteerattuihin hintoihin ja yleisesti hyväksytyihin arvostusmalleihin. Käyvän arvon muutokset kirjataan johdannaisten käyttötarkoituksen mukaisesti joko liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin tai rahoituseriin.

Rahoituslimiittien järjestelypalkkiot kirjataan ennakkomaksuksi maksuvalmiuspalvelusta ja jaksotetaan kuluksi limiitin voimassaoloajalle.

Konsernilla on sekä pitkä- että lyhytaikaisia rahoitusvelkoja, ja ne voivat olla korollisia tai korottomia. Rahoitusvelat kirjataan pois taseesta, kun niihin liittyvät velvoitteet ovat lakanneet.

Johdannaisinstrumenttien käyvät arvot ja suojauslaskenta

Johdannaiset kirjataan alun perin hankintahetkellä käypään arvoon taseeseen, minkä jälkeen ne arvostetaan käypään arvoon jokaisena raportointipäivänä. Käyvän arvon muutoksista aiheutuviin kirjauksiin vaikuttaa se, onko johdannainen määritelty suojauslaskennan mukaisesti suojausinstrumentiksi vai ei ja minkä luonteista erää instrumentti suojaa.

Suojauslaskennassa olevat johdannaiset, jotka täyttävät IFRS 9:n mukaiset suojauslaskennan ehdot, merkitään taseeseen käypään arvoonsa päivänä, jolloin konsernista tulee sopimosapuoli. Suojauslaskentaa on sovellettu vain vaihtuvakorkoisten lainojen viitekoron muutoksilta suojautumiseen (rahavirran suojaus), mutta konserni arvioi suojauslaskentatarpeet aina tapauskohtaisesti. Konserni dokumentoi suojaussuhteen alussa kunkin suojausinstrumentin ja suojatun omaisuuserän välisen suhteen sekä riskinhallintatavoitteen ja siihen sovelletun strategian. Suojattavan kohteen ja suojauslaskennassa olevan johdannaissopimuksen taloudellista suhdetta tarkastellaan vähintään jokaisena raportointipäivänä. Rahavirran suojauksen ehdot täyttävien johdannaisten tehokkaan osuuden käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään oman pääoman suojausrahastossa verovaikutus huomioiden. Omaan pääomaan kertyneet voitot ja tappiot siirretään tulokseen niillä tilikausilla, joilla suojauskohde vaikuttaa tulokseen.

Johdannaiset, jotka eivät täytä suojauslaskennan ehtoja, arvostetaan käypään arvoon ja kirjataan taseeseen varoiksi tai veloiksi. Näiden johdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan niiden käyttötarkoituksen mukaisesti joko liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin tai rahoituseriin.

Omat osakkeet

Mikäli konsernin emoyhtiö tai sen tytäryhtiöt hankkivat emoyhtiön omia osakkeita, vähennetään yhtiön omaa pääomaa määrällä joka muodostuu maksetusta vastikkeesta lisätynä transaktiomenoilla. Jos ostetut omat osakkeet myydään edelleen tai lasketaan uudelleen liikkeelle, saatu vastike merkitään omaan pääomaan. Yhtiön omien oman pääoman ehtoisten instrumenttien ostosta, myynnistä, liikkeeseenlaskusta tai mitätöinnistä ei kirjata voittoa tai tappiota tuloslaskelmaan.

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 velvoitetta on mahdollista saada korvaus joltakin kolmannelta osapuolelta, korvaus kirjataan erilliseksi omaisuuseräksi, kun korvauksen saaminen on käytännössä varmaa.

Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun velvoitteiden täyttämiseksi vaadittavat väistämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt.

Suomen asunto- ja liikekohteiden rakentamiseen liittyvä 10-vuotisvastuuvaraus määritetään kokonaisuutena kaikista 10-vuotisvastuista sisältävistä hankkeista. Tällöin yksittäiseen hankkeeseen liittyvä vastaisen taloudellisten menetyksen todennäköisyys voi olla pieni, vaikka kokonaisuuden katsotaan aiheuttavan taloudellisten voimavarojen siirtymistä pois yhtiöstä.

Takuuvaraus käsittää rakennusprojektin valmistumisen jälkeiset takuuvelvoitteen alaiset korjauskulut. Takuuvaraukset lasketaan takuukulujen aikaisempina tilikausina toteutuneen tason perusteella. Mikäli konserni saa sopimuksen perusteella alirakoitsijalta tai materiaalin toimittajalta hyvityksen kuluista, joihin on varauduttu, kirjataan tulevasta korvauk-

sesta saaminen silloin, kun saamisen katsotaan olevan varma. Takuuvarauksen käyttöaika on pääsääntöisesti 1–2 vuotta.

Ympäristövaraukset liittyvät pääosin maanottoaikojen maisemointivelvoitteisiin. Maisemointivaraus kirjataan maa-ainesten käytön mukaisesti niistä kohteista, joiden sopimuksiin sisältyy maisemointivelvoite. Niiden odotettu käyttöaika riippuu maanottoajan käytöstä, koska maisemointityöt aloitetaan pääsääntöisesti maanottoajan hyödyntämisen loputtua. Lisäksi ympäristövaraus käsittää muut ympäristövelvoitteisiin liittyvät varaukset.

Uudelleenjärjestelyvaraus kirjataan, kun konserni on laatinut yksityiskohtaisen uudelleenjärjestelysuunnitelman ja aloittanut suunnitelman toimeenpanon tai tiedottanut asiasta.

Oikeudenkäynneistä yhtiö kirjaa varauksen, mikäli yhtiön johto arvioi taloudellisten voimavarojen siirtymisen pois yhtiöstä olevan todennäköistä ja velvoitteen määrä on arvioitavissa luotettavasti.

Ehdollinen velka on aikaisempien tapahtumien seurauksena syntynyt mahdollinen velvoite, jonka olemassaolo varmistuu vasta konsernin määräysvallan ulkopuolella olevan epävarman tapahtuman realisoituessa. Ehdolliseksi velaksi katsotaan myös sellainen olemassa oleva velvoite, joka ei todennäköisesti edellytä maksuvelvoitteen täyttämistä, tai jonka suuruutta ei voida määrittää luotettavasti. Ehdollisesta velasta ei kirjata varausta. Se esitetään tilinpäätöksessä liitetiedoissa.

Ehdolliset varat johtuvat suunnittelemattomista tai muista odottamattomista tapahtumista, joiden perusteella tulee mahdolliseksi, että yhtiön hyväksi koituu taloudellista hyötyä. Ehdollista varausta ei merkitä tilinpäätökseen vaan se esitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Keskeiset kirjanpidolliset johdon arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut

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

YIT Oyj:n ja Lemminkäinen Oyj:n sulautuminen

Sulautumisessa yksilöitävissä olleet hankitut varat ja vastattavaksi otetut velat on kirjattu sulautumisen toteutumispäivän käypiin arvoihin. Näiden käypien arvojen määrittämiseksi johto on arvioinut tulevaisuuden näkymiä, korvausinvestoinnin arvoja sekä markkina-arvoja.

Arvioidut sulautumisesta syntyvät synergiat ovat keskeinen tekijä liikearvon muodostumisessa sekä allokoinnissa testattaville rahavirtaa tuottaville yksiköille. Arviot sulautumisesta ja YIT:n ja Lemminkäisen liiketoimintojen yhdistämisestä syntyvistä synergiaeduista perustuvat lukuisiin oletuksiin ja arvioihin. Arvioituihin synergiaetuihin liittyvät oletukset ovat luontaisesti epävarmoja ja alttiita lukuisille liiketoimintaan, talouteen ja kilpailuun liittyville riskeille ja epävarmuustekijöille.

Myyntituotot asiakassopimuksista

Rakennushankkeiden tuloutus

Tulouttaminen ajan kuluessa perustuu arvioihin hankkeen transaktiokannasta eli toteutuvista myyntituotoista ja kuluista samoin kuin hankkeen täyttämistason luotettavaan määrittämiseen. Luotettavan arvion tekemiseksi hankkeen kustannukset määritellään ja yksilöidään mahdollisimman tarkasti. Myyntituottojen määrittämiseksi johto joutuu

arvioimaan asiakkaalta saatavaksi odotettuun transaktiohintaan, sisältäen muuttuvat osuudet kuten sakot ja työsuoritteisiin perustuvat lisäpalkkiot, vaikuttavia tekijöitä. Hankkeiden kokonaistuloksen laskenta sisältää arvioita myös hankkeen loppuunsaattamiseksi tarvittavien kokonaiskustannusten kehittämisestä. Rakentamispalveluiden ja palvelusopimusten ajan kuluessa tulouttamiseen sisältyvistä arvioista johtuen tilikausittain esitetty täyttämistä mukaisesti kirjattu liikevaihto ja tulos vain harvoin vastaavat lopullisen kokonaistuloksen tasaista jakautumista hankkeen ajalle.

Hankkeiden tulouttamiseen liittyviä ennusteita päivitetään säännöllisesti ja luotettavasti. Mikäli arviot ajan kuluessa tuloutettavan hankkeen lopputulemasta muuttuvat, tuloutettua myyntiä ja voittoa muutetaan sillä raportointikaudella, jolla muutos on ensi kertaa tiedossa ja arvioidavissa. Kun on todennäköistä, että hankkeen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaisuudet ylittävät hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi.

Johdon merkittävään harkintaan perustuvat ratkaisut myyntituottojen tulouttamisessa liittyvät suoritevelvoitteiden määrään, arvioihin hankkeen transaktiohinnasta eli toteutuvista myyntituotoista sekä suoritevelvoitteiden täyttymisen ajoittumiseen.

Suoritevelvoitteiden tunnistamiseen liittyvä merkittävä johdon harkinta

Suoritevelvoitteita tunnistessaan YIT:n johto arvioi mm. rakennuspalveluiden eri tehtävien ja palveluiden välistä yhteyttä ja sitä, voiko asiakas hyötyä niistä erikseen. Merkittävä johdon harkinta suoritevelvoitteiden tunnistamisessa liittyy rakentamispalvelun ohessa toimitettaviin suoritteisiin. Johdon harkintaan perustuva ratkaisu on käsitellä rakentamispalvelu ja asiakassopimukseen sisältyvä tontin luovutus yhtenä suoritevelvoitteena, koska rakentamispalvelun lopputuotos eli rakennus on merkittävästi integroitu tontin kanssa, rakennusta ei myöhemmin voi erottaa tontista eikä tonttia voida käyttää muihin tarkoituksiin enää rakennuksen valmistuttua. YIT:n johdon harkinnan

mukaan joihinkin Toimitilat-segmentin hankkeisiin liittyvä vuokrausvelvoite eli ns. vuokravastuuelvoite muodostaa yhden suoritevelvoitteen rakentamispalvelun kanssa. Näissä hankkeissa YIT:n lupaus asiakkaalle on toimittaa sovitulla tavalla rakennettu tai perusparannettu ja vuokrattu kohde eli johdon näkemyksen mukaan kokonaislupaus asiakkaalle on sovittu määrä kassavirtaa kohteen vuokratuottoina erillisen rakennuspalvelun ja vuokrauspalvelun sijaan.

Transaktiohintaan liittyvä merkittävä johdon harkinta

Myyntituottojen määrittämiseksi johto joutuu arvioimaan asiakkaalta saatavaksi odotettuun transaktiohintaan, sisältäen muuttuvat osuudet kuten sakot ja työsuoritteisiin perustuvat lisäpalkkiot, vaikuttavia tekijöitä. YIT sisällyttää transaktiohintaan muuttuvat vastikkeet kuten sakot ja työsuoritteisiin perustuvat lisäpalkkiot, joiden osalta on erittäin todennäköistä, että kirjattuihin myyntituottoihin ei jouduta myöhemmin tekemään merkittävää peruutusta, kun muuttuvaan vastikkeeseen liittyvä epävarmuus ratkeaa.

YIT arvioi alkuperäisen transaktiohinnan hankekohtaisesti ja YIT solmii vain sopimuksia, jotka arvioidaan todennäköiseksi toteuttaa sovitun mukaisesti. Tämän johdosta alkuperäisessä transaktiohinnassa ei tyypillisesti arvioida sakkoja toteutuvaksi. Muuttuvat vastikkeet arvioidaan uudelleen jokaisella raportointihetkellä hankekohtaisesti.

Merkittävät bonukset liittyvät pääsääntöisesti Infraprojektit-segmentin allianssihankkeisiin, joissa kaikki allianssin osapuolet vaikuttavat bonusten toteutumiseen. Koska bonusten toteutuminen ei ole yksinomaan YIT:n suorituksen onnistumisesta johtuvaa, YIT rajoittaa muutuvan vastikkeen tuloutusta eikä sisällytä vain oman suorituksensa perusteella bonuksia transaktiohintaan. YIT:n johdon arvon mukaan bonusten toteutuminen on erittäin todennäköistä, jos bonus on arvioitu toteutuvaksi allianssin ohjausryhmässä, jossa arvioidaan hankkeen kaikkien osapuolien suoriutumista kokonaisuutena.

Merkittäviä muuttuvia vastikkeita liittyy joihinkin Toimitilat-segmentin hankkeisiin vuokravastuuelvoitteina. Tällöin YIT:n saama vastike muuttuu kohteen vuokrauksen onnistumisen perusteella eli toteutuneiden vuokrausasteiden ja -hintojen perusteella. YIT rajoittaa näissä kohteissa muuttuvan vastikkeen tuloutusta eikä tulouta muuttuvan vastikkeen osuutta, jonka toteutuminen ei ole erittäin todennäköistä. Johdon arvio erittäin todennäköiseksi arvioidun muuttuvan vastikkeen määrästä tehdään kohdekohtaisesti historiatiedon sekä kohdekohtaisen aineiston perusteella.

Täyttämistä määrittämiseen liittyvä merkittävä johdon harkinta

Rakennushankkeissa YIT käyttää täyttämistä määrittämiseen panokseen perustuvaa menetelmää. Johdon harkinnan mukaan kertyneiden kustannusten, eli raaka-aineiden, työpanoksen ja muiden hanketta kohti valmistumista edistävien toimenpiteiden kerryttämien kustannusten, suhteuttaminen ennustettuihin kokonaiskustannuksiin kuvaa todennäköisimmin rakennushankkeen etenemistä kohti valmistumista. Vastaavasti toteutumatta olevat kustannukset suhteessa ennustettuihin kokonaiskustannuksiin kuvaavat täyttämättä olevan suoritteiden määrää eli YIT:n velvoitetta täyttää osittain luovuttamattoman suoritevelvoitteen osuutta.

Päällystys-segmentin lyhytaikaisissa töissä YIT käyttää tuotokseen perustuvaa täyttämistä määrittämisen menetelmää. Lyhytkestoisissa asfaltointitöissä työn laajuus määritellään massamäärinä tai neliöinä. Johdon harkinnan mukaan raportointihetkellä valmistuneen suoritteiden määrä suhteutettuna kokonaismäärään kuvastaa YIT:n tuottamaa ja asiakkaan määräysvaltaan siirtämää suoritetta paremmin kuin kustannuksiin perustuva menetelmä.

Päällystys-segmentin pitkäaikaisissa hankkeissa eli kunnossapitohankkeissa YIT käyttää panokseen perustuvaa menetelmää. Johdon harkinnan mukaan kunnossapitoon liittyvien tehtävien suorittamista ei voi mitata luotettavasti tuotokseen perustuvilla menetelmillä tai

ajan kulumiseen perustuvalla menetelmällä. Kertyneet kustannukset suhteessa ennustettuihin kokonaiskustannuksiin heijastavat suoritevelvoitteen täyttämistä parhaiten, koska kunnossapitotöitä suoritetaan eri määriä eri vuodenaikoina ja sopimuksen eri vuosina. Kunnossapitohankkeiden kustannuksiin vaikuttaa myös sääolosuhteiden vaihtelu. YIT ei sisällytä kustannusennusteisiin arvioita eri vuosien sääolosuhteista.

Panoksiin perustuvissa täyttämistestien määrittämismenetelmissä luotettavan arvion tekemiseksi hankkeen toteuttamiseksi arvioidut kustannukset määritellään ja yksilöidään mahdollisimman tarkasti. Hankkeiden kokonaistuloksen laskenta sisältää arvioita myös hankkeen loppuunsaattamiseksi tarvittavien kokonaiskustannusten kehityksestä. Hankkeiden tulouttamiseen liittyviä arvioita päivitetään säännöllisesti ja luotettavasti. Mikäli arviot ajan kuluessa tuloutettavan hankkeen lopputulemasta muuttuvat, tuloutettua myyntiä ja voittoa muutetaan sillä raportointikaudella, jolla muutos on ensi kertaa tiedossa ja arvioidavissa. Kun on todennäköistä, että hankkeen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaisuudet ylittävät hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi.

Yhtenä ajankohtana tuloutukseen liittyvä merkittävä johdon harkinta

Asuminen Suomi ja CEE -segmentin yhtenä ajankohtana luovutettavissa asuinrakennushankkeissa määräysvallan siirtymishetki on johdon harkinnan mukaan huoneiston fyysinen luovuttaminen asiakkaalle. Pääsääntöisesti fyysinen luovuttaminen tapahtuu heti hankkeen valmistuttua tehtävänä ns. avainten luovuttamisena. Joissakin maissa tarvittavia viranomaislupia ei saada heti rakentamisen valmistuttua, jolloin myös huoneistojen fyysinen luovuttaminen viivästyy. Näissä maissa YIT katsoo määräysvallan siirtymishetkeksi viranomaisluvan saannin.

Liikearvojen arvonalentumisen tehdyt oletukset

Liikearvot testataan vuosittain mahdollisten arvonalentumisten varalta sekä aina, jos viitteitä arvonalentumisesta ilmenee. Rahavirtaa tuottavan yksikön liiketoiminnasta kerrytettävissä oleva rahamäärä perustuu käyttöarvolaskelmiin. Nämä laskelmat edellyttävät merkittävässä määrin arvioiden ja oletusten käyttämistä. Ennustettujen rahavirtojen perustana ovat yhtiön johdon vahvistamat tietyn aikajakson kattavat tulossuunnitelmat sekä muut perusteltavissa olevat arviot toimialan ja rahavirtaa tuottavan yksikön tulevaisuudennäkymistä. Keskeiset epävarmuustekijät käyttöarvolaskelmissa ovat diskonttokorkokanta sekä pitkän aikavälin kasvuoletama. Liikearvon arvonalentumistestaukseen liittyvistä arvioista ja oletuksista kerrotaan tarkemmin tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Laskennallisten verosaamisten hyödynnettävyys

Johto arvioi säännöllisesti laskennallisten verosaamisten hyödynnettävyyttä. Laskennalliset verosaamiset verotuksellisista tappioista kirjataan siihen määrään, jonka johto arvioi tulosennusteidensa perusteella olevan hyödynnettävissä tulevaisuudessa huomioiden verotappioiden vanhentumisaika.

Tuloverojen määrän arviointi

Konserni on tuloverotuksen kohteena useassa eri maassa. Tuloverojen kokonaismäärän arviointi koko konsernin tasolla edellyttää merkittävää harkintaa, joten lopullisen veron määrään liittyy epävarmuutta. Laskennalliset verosaamiset 31.12.2018 olivat 64,4 miljoonaa euroa ja laskennalliset verovelat 28,8 miljoonaa euroa.

Vaihto-omaisuuden arvostus

Konserni arvioi säännöllisesti parhaan näkemyksensä mukaan vaihto-omaisuuden mahdollista epäkuranttia vertaamalla hankintamenoa nettorealisointiarvoon. Nettorealisointiarvo on yhtiön tekemä arvio, joka perustuu luotettavimpaan saatavilla olevaan tietoon. Arvonalentumista ei kirjata, mikäli valmiit tuotteet, joihin arvioidut vaihto-omaisuushyödykkeet tulevat sisällymään, arvioidaan myytävän arvioidun hyödykkeen hankintamenoa vastaavaan tai ylittävään hintaan.

Epävarmojen myyntisaamisten kirjaaminen

Johto arvioi eräntyneitä myyntisaamia säännöllisesti. Arvio tehdään konsernin luottoriskipolitiikan mukaisesti perustuen aikaisemmin toteutuneisiin luottotappioihin, yhtiön kokemuksiin, asiakaskohtaisiin selvityksiin sekä taloudellisiin olosuhteisiin arviointihetkellä.

Eläke-etuuksien laskennassa käytetyt oletukset

Eläkevelvoitteiden nykyarvo riippuu useista eri vakuutusmatematisista tekijöistä sekä käytetystä diskonttokorosta. Oletusten ja diskonttokoron muutokset vaikuttavat eläkevelvoitteiden kirjanpitoarvoon. Diskonttauskorkona on käytetty yritysten liikkeeseen laskemien korkealaatuisten joukkovelkakirjalainojen markkinatuottoa tai valtion velkasitoumusten korkoa sille valuutalle, jossa etuudet toteutuvat. Käytetty viitekoron maturiteetti vastaa olennaisilta osin laskettavan eläkevastuun maturiteettia. Muut oletukset perustuvat vakuutusmatematiikkaan tilastoihin sekä vallitseviin markkinaolosuhteisiin.

Varausten todennäköisyys ja määrän arviointi

Varausten kirjaamiseen liittyy arvioita todennäköisyyteen ja määrään liittyen. Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun velvoitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt. Arvio toteutuvien kustannusten todennäköisyydestä ja määrästä perustuu aiempiin samankaltaisiin tapahtumiin ja kokemusperäiseen tietoon.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

| | | | |
|--|----|--|-----|
| 1. Pro forma -tiedot | 53 | 19. Myyntisaamiset ja muut saamiset | 85 |
| 2. Liiketoimintasegmentit ja markkina-alueet | 57 | 20. Rahavarat | 85 |
| 3. Liikevaihto asiakassopimuksista | 62 | 21. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot | 85 |
| 4. Hankitut ja myydyt liiketoiminnot | 67 | 22. Johdon palkat ja palkkiot | 87 |
| 5. Liiketoiminnan muut tuotot | 69 | 23. Eläkevelvoitteet | 88 |
| 6. Liiketoiminnan muut kulut | 69 | 24. Varaukset | 90 |
| 7. Poistot ja arvonalentumiset | 70 | 25. Korolliset rahoitusvelat | 91 |
| 8. Työsuhde-etuudet ja henkilöstömäärä | 70 | 26. Ostovelat ja muut velat | 92 |
| 9. Rahoitustuotot ja -kulut | 73 | 27. Johdannaissopimukset | 94 |
| 10. Tuloverot | 73 | 28. Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostusryhmittäin | 95 |
| 11. Osakekohtainen tulos | 73 | 29. Rahoitusriskien hallinta | 97 |
| 12. Aineelliset hyödykkeet | 74 | 30. Muut vuokrasopimukset | 104 |
| 13. Aineettomat hyödykkeet | 77 | 31. Ehdolliset velat ja varat sekä vastuusitoumukset | 104 |
| 14. Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä | 80 | 32. Tytäryritykset | 105 |
| 15. Oman pääoman ehtoiset sijoitukset | 82 | 33. Lähipiiritapahtumat | 107 |
| 16. Pitkäaikaiset saamiset | 82 | 34. Uudet IFRS-standardit | 107 |
| 17. Laskennalliset verosaamiset ja -velat | 82 | | |
| 18. Vaihto-omaisuus | 85 | | |

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

1. Pro forma -tiedot

Lemminkäinen sulautui YIT:hen 1.2.2018. YIT on kirjanpidollisesti katsottuna Lemminkäisen hankkinut osapuoli. Näin ollen Lemminkäinen on yhdistelty konsernitilinpäätöksen sulautumisen toteutumispäivästä 1.2.2018 lukien. Lemminkäisen yksilöitävissä olevat hankitut varat ja vastattaviksi otetut velat on kirjattu sulautumisen toteutumispäivän käypiin arvoihin, ja määrä, jolla hankinnasta suoritettu vastike ylittää hankitun yksilöitävissä olevan nettovarallisuuden alustavan käyvän arvon, on kirjattu liikearvoksi.

Havainnollistaakseen sulautumisen vaikutuksia YIT:n toiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan sekä parantaakseen yhdistyneen yhtiön taloudellisten tietojen vertailukelpoisuutta, YIT on laatinut tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot. Tällaiset lisätiedot on tilinpäätöksessä varustettu merkinnällä ”Tilintarkastamattomat pro forma-lisätiedot”. Pro forma -tiedot esitetään vain havainnollistamistarkoituksessa, eivätkä ne edusta konsernin toiminnan toteutunutta historiallista tulosta.

Pro forma -taloudellisiin tietoihin on tehty oikaisuja, jotka perustuvat tiettyihin oletuksiin, joita kuvataan liitetiedoissa ja joiden johto usko olevan kohtuullisia vallitsevissa olosuhteissa. YIT:n toteutuvat tulokset saattavat poiketa olennaisesti näitä tilintarkastamattomia pro forma -tietoja laadittaessa käytetyistä oletuksista. Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot on johdettu (a) YIT:n tilintarkastetusta konsernitilinpäätöksestä 31.12.2017 päättyneeltä tilikaudelta (b) Lemminkäisen tilintarkastetusta konsernitilinpäätöksestä 31.12.2017 päättyneeltä tilikaudelta sekä (c) Lemminkäisen ajankohtaa 31.1.2018 ja kyseisenä päivänä päättyneeltä ajanjaksoa koskevasta tilintarkastetusta lopputilityksestä, joka toimii perustana hankinta-ajankohdan taseelle, jota YIT käyttää käsitellessään sulautumista konsernitilinpäätöksessä IFRS-standardien mukaisesti.

Pro forma -tase esitetään ikään kuin sulautuminen olisi toteutunut 31.12.2017 ja YIT kirjanpidollisena hankkijaosapuolena olisi yhdistelty Lemminkäisen hankintahetken taseen konsernitilinpäätöksen kyseisenä ajankohtana. Pro forma -tuloslaskelmat 31.12.2017 esitetään ikään kuin sulautuminen olisi toteutunut 1.1.2016. Pro forma -oikaisu, joilla ei ole jatkuvaa vaikutusta YIT:n tulokseen, on esitetty pro forma -tuloslaskelmassa 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella.

YIT ja Lemminkäinen sopivat sulautumisen suunnittelun yhteydessä Nordean ja Danske Bankin kanssa rahoitusitoumuksesta, joka koski 240 miljoonan euron siltalainasopimusta ja 300 miljoonan euron valmiusluottolimiittiä. Siltalainan oli tarkoitus toimia tarvittaessa varajärjestelynä YIT:n ja Lemminkäisen nykyisten lainojen uudelleenrahoittamista varten. YIT on arvioinut likviditeettitilanteensa ja rahoitusrakenteensa ja tämän tuloksena irtisanonut 240 miljoonan euron siltalainasopimuksen 20.2.2018, koska sitä ei enää tarvita. Uusi 300 miljoonan euron valmiusluottolimiitti korvaa YIT:n ja Lemminkäisen aikaisemmat luottolimitit, ja sitä ei ole tähän mennessä käytetty.

Pro forma -taloudellisissa tiedoissa ei ole otettu huomioon synergioita, joita arvioidaan olevan 40 miljoonaa euroa vuodessa ja joiden odotetaan realisoituvan kokonaisuudessaan vuoden 2020 loppuun mennessä.

Pro forma -taloudelliset tiedot on laadittu noudattaen laatimisperiaatteita, jotka ovat yhdenmukaiset YIT:n konsernitilinpäätöksessä noudatettujen periaatteiden kanssa. 1.1.2018 tapahtuneella IFRS 9:n ja IFRS 15:n käyttöönotolla ei ollut olennaista vaikutusta YIT:n konsernitilinpäätökseen.

Pro forma -lukujen laadinnassa tehdyt oikaisut

Lemminkäisen hybridilaina, jonka kirjanpitoarvo on 35,2 miljoonaa euroa, on 31.1.2018 esitetty lyhytaikaisissa rahoitusveloissa. Lemminkäinen ilmoitti 31.1.2018, että hybridilaina lunastetaan, lunastus toteutui hybridilainan ehtojen mukaisesti 30.3.2018. Lunastus oli

oletettu uudelleenrahoitettavan käyttäen YIT:n käytettävissä olevia järjestelyitä arvioidulla vuosittaisella 1,6 prosentin keskiporolla. Pro forma -tietoja varten Lemminkäisen hybridilainan käypä arvo, 36,2 miljoonaa euroa, sisältää uudelleen luokiteltua korkovelkaa 1,0 miljoonaa euroa ostoveloista ja muista veloista. Lemminkäisen joukkovelkakirjalainan käypä arvo 109,1 miljoonaa euroa sisältää käyvän arvon oikaisun 9,7 miljoonaa euroa, jonka jälkeen joukkovelkakirjalaina on kirjattu 31.1.2018 myyntikurssiin. YIT on kirjannut 20,0 miljoonan euron suuruisen oikaisun, jolla oikeudenkäynneistä aiheutuvat mahdolliset velat on kirjattu käypiin arvoihin. Oikaisu kuvastaa vastattaviksi otettujen mahdollisten velkojen käypää arvoa, jossa on otettu huomioon tällaisiin velkoihin liittyvä kohtuullinen riskipreemio. Tällä oikaisulla ei ole jatkuvaa vaikutusta yhdistyneen yhtiön tulokseen, kun mahdolliset velat ovat selvinneet tai ne on suoritettu. Lisäksi YIT on kirjannut vastattavakseen ottamaansa varaukseen 2,7 miljoonan euron oikaisun yhdenmukais- taakseen YIT:n ja Lemminkäisen soveltamat tilinpäätöksen laatimisperiaatteet, jotka koskevat asunto- ja toimitilarakentamiseen Suomessa liittyviä 10-vuotisivastuita. Tämän lisäksi on kirjattu 1,4 miljoonan euron varaus vastattaviksi tulleista toimitilojen vuokrasopimuksista.

YIT:n ja Lemminkäisen väliset liiketapahtumat on eliminoitu pro forma -tietoja laadittaessa. Näiden eliminointien vaikutus liikevaihtoon oli -19,0 miljoonaa euroa 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella, ja vaikutus aineiden ja tarvikkeiden käyttöön oli 8,3 miljoonaa euroa 31.12.2017 päättyneellä. Vaikutus liikevoittoon oli -10,7 miljoonaa euroa 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella.

Lemminkäisen osakeperusteiset palkkiot, jotka on ansaittu Lemminkäisen pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän mukaan ennen sulautumista ja joihin henkilöille ei vielä ollut syntynyt oikeutta, suoritetaan YIT:n osakkeina kannustinjärjestelmän ehtojen mukaisesti. Sulautumisen jälkeistä työsuoritusta koskeva osuus käyvästä arvosta on kirjattu henkilöstökuluina sen jäljellä olevan ajan kuluessa, jona oikeus palkkioihin syntyy. Näin ollen pro forma -tuloslaskelmaan on kirjattu 0,1 miljoonaa euroa henkilöstökulujen vähennystä 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella. YIT:lle ja Lemminkäiselle sulautumisen yhteydessä syn-

tyneet menot 15,1 miljoonaa euroa koostuvat pääosin taloudelliseen raportointiin, lakiasioihin ja neuvontapalveluihin liittyvistä menoista sekä suoraan yhdistymiseen liittyvistä henkilöstökuluista, ja ne on kirjattu liiketoiminnan muihin kuluihin ja henkilöstökuluihin pro forma -tuloslaskelmassa 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella. Menot, jotka aiheutuvat osakkeiden laskemisesta liikkeeseen sulautumisvastikkeena, ovat 1,4 miljoonaa euroa, ja ne on vähennetty omasta pääomasta pro forma -taseessa 31.12.2017. Transaktiokulujen kirjaamaton osuus 1,7 miljoonaa euroa 31.12.2017 on lisätty pro forma -konsernitaseen ostovelkoihin ja muihin velkoihin ja vähennetty omasta pääomasta (verovaikutus huomioon otettuna) pro forma -taseessa. Näillä oikaisuille ei odoteta olevan jatkuvaa vaikutusta YIT:n tulokseen eikä taloudelliseen asemaan.

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä -erää on oikaistu pro forma varten korvaamalla YIT:n ja Lemminkäisen historiallisesti valmiusluottolimiitteistä kirjaamat rahoituskulut uuden 300 miljoonan euron valmiusluottolimiitin kuluilla niin kuin tämä uusi valmiusluottolimiitti olisi ollut käytössä kaikilla esitetyillä kausilla. Lisäksi oikaisu sisältää helmikuussa 2018 peruutetusta 240 miljoonan euron siltalainasopimuksesta aiheutuneet palkkiot ja maksut. Yhdistyneeseen yhtiöön siirtyneestä Lemminkäisen joukkovelkakirjalainasta kirjattu käyvän arvon oikaisu on kirjattu rahoituskulujen vähennykseksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen. Lemminkäisen hybridilaina on pro forma varten oletettu uudelleenrahoitettavan käyttäen YIT:n käytettävissä olevia järjestelyitä arvioidulla 1,6 prosentin vuotuisella korolla. Vastaavasti hybridilainan uudelleenrahoituksen lisälainan korko on kirjattu esitetyille tuloslaskelmakausille rahoitustuottoihin ja -kuluihin. Yhteensä nämä oikaisut vaikuttivat pro forma -tuloslaskelman rahoituskuluihin 4,0 miljoonaa euroa 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella, sisältäen sulautumisesta johtuneen 0,9 miljoonan euron joukkovelkakirjalainoihin liittyvän suostumuspalkkiokulun. Valmiusluottolimiittiin liittyvillä kuluilla, Lemminkäisen joukkovelkakirjalainan korko-oikaisulla ja hybridilainan uudelleenrahoi-

tuksella on jatkuva vaikutus YIT:n rahoituskuluihin. Tilintarkastamattomissa pro forma -taloudellisissa tiedoissa esitettävät tuloverokulut sekä laskennalliset verovelat ja -saamiset kuvastavat veroihin aiheutuvaa vaikutusta, josta pääasiassa syntyy edellä kuvatuista pro forma -oikaisusta johtuvia väliaikaisia eroja.

Pro forma -toimialatiedot esitetään liitetiedossa Liiketoimintasegmentit. Lisätietoja sulautumisesta löytyy liitetiedosta Hankitut ja myydyt liiketoiminnat.

Tilintarkastamaton pro forma -lisätieto

| Liiketoimintaan liittyvät pro forma -luvut, milj. euroa | 1-12/2018 | 1-12/2017 |
|---|----------------|----------------|
| Liikevaihto | 3 759,3 | 3 862,5 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 45,3 | 45,7 |
| Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varaston muutos | 36,5 | -97,9 |
| Valmistus omaan käyttöön | 0,8 | 0,9 |
| Aineiden ja tarvikkeiden käyttö | -820,3 | -776,5 |
| Ulkopuoliset palvelut | -1 815,3 | -1 815,3 |
| Henkilöstökulut | -546,4 | -588,5 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -530,0 | -493,1 |
| Osuus osakuus- ja yhteisyritysten tuloksesta | 10,3 | -0,7 |
| Poistot ja arvonalentumiset | -49,0 | -59,7 |
| Liikevoitto | 91,3 | 77,4 |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä | -34,1 | -26,7 |
| Tulos ennen veroja | 57,2 | 50,7 |
| Tuloverot | -23,9 | -24,3 |
| Tilikauden tulos | 33,3 | 26,3 |
| Jakautuminen | | |
| emoyhtiön omistajille | 33,3 | 26,3 |
| Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa | 0,16 | 0,13 |

Tilintarkastamaton pro forma -lisätieto

| Milj. euroa | 31.12.2017 |
|---------------------------------------|----------------|
| Varat | |
| Pitkäaikaiset varat | |
| Aineelliset hyödykkeet | 219,2 |
| Liikearvo | 306,4 |
| Muut aineettomat hyödykkeet | 62,2 |
| Osuudet osakuus- ja yhteisyrityksissä | 124,2 |
| Oman pääoman ehtoiset sijoitukset | 2,3 |
| Korolliset saamiset | 46,0 |
| Muut saamiset | 1,9 |
| Laskennalliset verosaamiset | 61,5 |
| Pitkäaikaiset varat yhteensä | 823,7 |
| Lyhytaikaiset varat | |
| Vaihto-omaisuus | 2 008,0 |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | 466,5 |
| Tuloverosaamiset | 3,1 |
| Rahavarat | 111,3 |
| Lyhytaikaiset varat yhteensä | 2 589,0 |
| Varat yhteensä | 3 412,7 |

| Milj. euroa | 31.12.2017 |
|--|----------------|
| Oma pääoma ja velat | |
| Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma | 1 116,6 |
| Oma pääoma yhteensä | 1 116,6 |
| Pitkäaikaiset velat | |
| Laskennalliset verovelat | 32,6 |
| Eläkevelvoitteet | 2,4 |
| Varaukset | 83,4 |
| Rahoitusvelat | 467,9 |
| Muut velat | 53,8 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | 640,1 |
| Lyhytaikaiset velat | |
| Saadut ennakot | 634,2 |
| Ostovelat ja muut velat | 611,1 |
| Tuloverovelat | 12,9 |
| Varaukset | 40,0 |
| Rahoitusvelat | 357,9 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | 1 656,0 |
| Velat yhteensä | 2 296,1 |
| Oma pääoma ja velat yhteensä | 3 412,7 |

Tilintarkastamaton pro forma -lisätieto

| Pääomarakenteeseen liittyvät luvut | 31.12.2017 |
|------------------------------------|------------|
| Korollinen nettovelka, milj. euroa | 666,9 |
| Velkaantumisaste, % | 59,9 % |
| Omavaraisuusaste, % | 40,2 % |

2. Liiketoimintasegmentit ja markkina-alueet

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

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

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

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

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

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

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

Muut toiminnot

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

Toimialatietojen laskentaperiaatteet

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

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

YIT:n historialliset toimialatiedot eivät anna sijoittajille vertailukelpoista perustaa taloudelliselle informaatiolle tämän hetkessä yhdistyneessä yhtiössä. Vertailukelpoisuuden lisäämiseksi esitetään tilintarkastamattomia pro forma -lukuja, mikä ilmentää sulautumisen vaikutusta ikään kuin se olisi toteutunut 1.1.2017. Pro forma -lukujen laskentaa kuvataan tarkemmin liitetiedossa Pro forma -tiedot. YIT:n historialliset toimialatiedot vuodelta 2017 on esitetty vuoden 2017 tilinpäätöksen liitetiedossa 2.

Toiminnan kausiluonteisuus

Yhtiön tiettyjen liiketoimintojen kausiluonteisuus vaikuttaa yhtiön tulokseen ja sen ajoittumiseen. IFRS-laattimisperiaatteiden mukaisesti tietyt asiakassopimukset tuloutetaan tietynä ajankohtana. Tämä vaikuttaa erityisesti Asuminen Suomi ja CEE- sekä Asuminen Venäjä -segmenttien omaperusteisten asuntokoh- teiden liikevaihdon kirjaamishetkeen. Näin ollen tuloksessa voi olla suurta vaihtelua eri vuosineljän- nesten välillä hankkeiden valmistusajankohdista riippuen. Päällystys-segmentin työkausien pituuteen vaikuttavat sääolosuhteet, mikä vaikuttaa yhtiön tulokseen sekä sen ajoittumiseen. Lisäksi Infraprojektit-segmen- tiin kuuluvassa pohjarakentamisessa saattaa esiintyä pientä kausivaihtelua johtuen talonrakentamisen ajoituksesta.

Toimialatiedot

1–12/2018

| Milj. euroa | Asuminen Suomi ja CEE | Asuminen Venäjä | Toimitilat | Infraprojektit | Päällystys | Kiinteistöt | Muut toiminnot ja eliminoinnit | Konserni, IFRS |
|--|-----------------------|-----------------|----------------|----------------|--------------|-------------|--------------------------------|----------------|
| Liikevaihto | 1 143,5 | 270,2 | 1 024,7 | 590,5 | 712,9 | 0,0 | -52,4 | 3 689,4 |
| Liikevaihto ulkoisilta asiakkailta | 1 143,1 | 269,5 | 1 019,8 | 560,7 | 696,8 | 0,0 | -0,6 | 3 689,4 |
| Konsernin sisäinen liikevaihto | 0,3 | 0,8 | 4,9 | 29,8 | 16,0 | | -51,9 | |
| Poistot ja arvonalentumiset | -1,2 | -0,7 | -0,4 | -13,4 | -17,6 | | -20,0 | -53,3 |
| Liikevoitto | 103,4 | -36,3 | 67,6 | -5,3 | 4,3 | 26,9 | -65,8 | 94,6 |
| Liikevoitto-% | 9,0 % | -13,4 % | 6,6 % | -0,9 % | 0,6 % | | | 2,6 % |
| Oikaisuerät | 0,8 | 4,5 | 0,5 | 0,6 | 10,3 | | 41,2 | 57,9 |
| Vaihto-omaisuuden ja muiden projekteihin liittyvien erien arvonalentumiset | | 3,4 | | | | | | 3,4 |
| Restrukturoinnit ja divestoinnit* | | | | | 9,5 | | -1,3 | 8,2 |
| Sulautumiseen liittyvät transaktiokulut | | | | | | | 1,4 | 1,4 |
| Sulautumiseen liittyvät integraatiokulut | 0,8 | 1,1 | 0,5 | 0,6 | 0,8 | | 14,4 | 18,2 |
| Vaihto-omaisuuden käypää arvoa koskeva PPA-oikaisu** | | | | | | | 13,2 | 13,2 |
| Hankintahinnan kohdistamiseen liittyvät PPA-poistot** | | | | | | | 13,4 | 13,4 |
| Oikaistu liikevoitto | 104,1 | -31,8 | 68,1 | -4,7 | 14,5 | 26,9 | -24,6 | 152,5 |
| Oikaistu liikevoitto-% | 9,1 % | -11,8 % | 6,6 % | -0,8 % | 2,0 % | | | 4,1 % |
| Sitoutunut pääoma | 584,9 | 294,3 | 38,2 | 83,0 | 123,7 | 145,0 | 332,1 | 1 601,2 |
| Liikevaihto, POC | 1 058,1 | 287,9 | | | | | | |
| Oikaistu liikevoitto, POC | 90,4 | -22,5 | | | | | | |
| Oikaistu liikevoitto-%, POC | 8,5 % | -7,8 % | | | | | | |

* Erä koskee Norjan ja Ruotsin päällystysliiketoiminnan uudelleenjärjestelyjä.

** PPA viittaa sulautumiseen liittyviin käyvän arvon oikaisuihin.

1–12/2018 tilintarkastamaton pro forma -lisätieto

| Milj. euroa | Asuminen Suomi ja CEE | Asuminen Venäjä | Toimitilat | Infraprojektit | Päällystys | Kiinteistöt | Muut toiminnot ja eliminoinnit | Konserni, IFRS |
|--|-----------------------|-----------------|----------------|----------------|--------------|-------------|--------------------------------|----------------|
| Liikevaihto | 1 157,9 | 274,1 | 1 045,2 | 612,4 | 723,2 | 0,0 | -53,4 | 3 759,3 |
| Liikevaihto ulkoisilta asiakkailta | 1 157,5 | 273,3 | 1 040,0 | 582,2 | 706,8 | 0,0 | -0,6 | 3 759,3 |
| konsernin sisäinen liikevaihto | 0,3 | 0,8 | 5,2 | 30,1 | 16,4 | | -52,8 | |
| Poistot ja arvonalentumiset | -1,2 | -0,8 | -0,4 | -13,8 | -18,1 | | -14,7 | -49,0 |
| Liikevoitto | 102,6 | -37,3 | 67,3 | -8,2 | -9,5 | 26,9 | -50,4 | 91,3 |
| Liikevoitto-% | 8,9 % | -13,6 % | 6,4 % | -1,3 % | -1,3 % | | | 2,4 % |
| Oikaisuerät | 0,8 | 4,5 | 0,5 | 0,6 | 12,2 | | 24,6 | 43,2 |
| Vaihto-omaisuuden ja muiden projekteihin liittyvien erien arvonalentumiset | | 3,4 | | | | | | 3,4 |
| Restrukturoinnit ja divestoinnit* | | | | | 11,4 | | -1,3 | 10,1 |
| Sulautumiseen liittyvät integraatiokulut | 0,8 | 1,1 | 0,5 | 0,6 | 0,8 | | 14,4 | 18,2 |
| Vaihto-omaisuuden käypää arvoa koskeva PPA-oikaisu** | | | | | | | 3,7 | 3,7 |
| Hankintahinnan kohdistamiseen liittyvät PPA-poistot** | | | | | | | 7,8 | 7,8 |
| Oikaistu liikevoitto | 103,3 | -32,8 | 67,8 | -7,6 | 2,7 | 26,9 | -25,8 | 134,5 |
| Oikaistu liikevoitto-% | 8,9 % | -12,0 % | 6,5 % | -1,2 % | 0,4 % | | | 3,6 % |
| Sitoutunut pääoma | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a |
| Liikevaihto, POC | 1 080,4 | 291,7 | | | | | | |
| Oikaistu liikevoitto, POC | 90,9 | -23,4 | | | | | | |
| Oikaistu liikevoitto-%, POC | 8,4 % | -8,0 % | | | | | | |

* Erä koskee Norjan ja Ruotsin päällystysliiketoiminnan uudelleenjärjestelyjä.

** PPA viittaa sulautumiseen liittyviin käyvän arvon oikaisuihin.

1–12/2017 tilintarkastamaton pro forma -lisätieto

| Milj. euroa | Asuminen Suomi ja CEE | Asuminen Venäjä | Toimitilat | Infraprojektit | Päällystys | Kiinteistöt | Muut toiminnot ja eliminoinnit | Konserni, IFRS |
|--|-----------------------|-----------------|--------------|----------------|--------------|-------------|--------------------------------|----------------|
| Liikevaihto | 1 156,2 | 421,0 | 902,2 | 686,0 | 768,9 | | -71,8 | 3 862,5 |
| Liikevaihto ulkoisilta asiakkailta | 1 156,1 | 421,0 | 894,2 | 651,2 | 740,3 | | -0,3 | 3 862,5 |
| Konsernin sisäinen liikevaihto | 0,1 | | 8,0 | 34,8 | 28,6 | | -71,5 | |
| Poistot ja arvonalentumiset | -1,6 | -1,1 | -0,2 | -13,3 | -22,1 | | -21,5 | -59,7 |
| Liikevoitto | 78,1 | 1,7 | 45,6 | 17,4 | 4,7 | -0,5 | -69,6 | 77,4 |
| Liikevoitto-% | 6,8 % | 0,4 % | 5,1 % | 2,5 % | 0,6 % | | | 2,0 % |
| Oikaisuerät | 4,9 | 3,2 | 5,9 | | | | 47,6 | 61,5 |
| Vaihto-omaisuuden ja muiden projekteihin liittyvien erien arvonalentumiset | 4,9 | 3,2 | 5,9 | | | | | 14,0 |
| Restrukturoinnit ja divestoinnit* | | | | | | | | |
| Sulautumiseen liittyvät transaktiokulut | | | | | | | 15,1 | 15,1 |
| Sulautumiseen liittyvät integraatiokulut | | | | | | | 3,8 | 3,8 |
| Oikeudenkäynteihin liittyvät kulut, korvaukset ja palautukset | | | | | | | 1,4 | 1,4 |
| Vaihto-omaisuuden käypää arvoa koskeva PPA-oikaisu** | | | | | | | 13,7 | 13,7 |
| Hankintahinnan kohdistamiseen liittyvät PPA-poistot** | | | | | | | 13,7 | 13,7 |
| Oikaistu liikevoitto | 83,0 | 4,9 | 51,5 | 17,4 | 4,7 | -0,5 | -22,0 | 138,9 |
| Oikaistu liikevoitto-% | 7,2 % | 1,2 % | 5,7 % | 2,5 % | 0,6 % | | | 3,6 % |
| Sitoutunut pääoma | 526,0 | 417,9 | 82,6 | 99,2 | 148,2 | 116,6 | 382,8 | 1 773,3 |
| Liikevaihto, POC | 1 185,9 | 320,3 | | | | | | |
| Oikaistu liikevoitto, POC | 101,5 | 4,6 | | | | | | |
| Oikaistu liikevoitto-%, POC | 8,6 % | 1,4 % | | | | | | |

* Erä koskee Norjan ja Ruotsin päällystysliiketoiminnan uudelleenjärjestelyjä.

** PPA viittaa sulautumiseen liittyviin käyvän arvon oikaisuihin.

Maantieteelliset tiedot

Liikevaihto maittain esitetään liitetiedossa Liikevaihto asiakassopimuksista. Pitkäaikaiset varat esitetään varojen sijainnin mukaan.

Pitkäaikaiset varat ilman pitkäaikaisia saamisia

| Milj. euroa | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Suomi | 583,5 | 178,7 |
| Venäjä | 18,7 | 4,6 |
| CEE | | |
| Baltian maat | 8,2 | 8,9 |
| Tšekki, Slovakia ja Puola | 4,3 | 2,6 |
| Skandinavia | | |
| Ruotsi | 18,5 | |
| Norja | 60,5 | |
| Tanska | 28,1 | |
| Konserni yhteensä | 721,9 | 194,8 |

3. Liikevaihto asiakassopimuksista

Liikevaihdon jaottelu

Konsernin liikevaihto koostuu myyntituotoista asiakassopimuksista. Muun tyyppiset tuotot katso liitetieto liiketoiminnan muut tuotot. Liikevaihto kertyy seuraavilta toimintasegmenteilä ja markkina-alueilta:

1–12/2018

| Milj. euroa | Asuminen Suomi ja CEE | Asuminen Venäjä | Toimitilat | Infraprojektit | Päällystys | Kiinteistöt | Muut toiminnot ja eliminoinnit | Konserni, IFRS |
|----------------------------|-----------------------|-----------------|----------------|----------------|--------------|-------------|--------------------------------|----------------|
| Markkina-alue | | | | | | | | |
| Suomi | 921,8 | | 941,6 | 291,8 | 419,7 | 0,0 | 3,2 | 2 578,1 |
| Venäjä | | 269,5 | | | 44,9 | | | 314,3 |
| CEE | 221,3 | | 78,2 | 164,1 | | | | 463,7 |
| Baltian maat | 58,9 | | 77,2 | 164,1 | | | | 300,2 |
| Tsekki, Slovakia, Puola | 162,5 | | 1,1 | | | | | 163,5 |
| Skandinavia | | | | 104,7 | 232,3 | | -3,8 | 333,2 |
| Ruotsi | | | | 73,3 | 29,4 | | | 102,7 |
| Norja | | | | 31,4 | 116,9 | | -3,8 | 144,6 |
| Tanska | | | | | 86,0 | | | 86,0 |
| Segmenttien välinen myynti | 0,3 | 0,8 | 4,9 | 29,8 | 16,0 | | -51,9 | |
| Yhteensä | 1 143,5 | 270,2 | 1 024,7 | 590,5 | 712,9 | 0,0 | -52,4 | 3 689,4 |

1–12/2018

| Milj. euroa | Asuminen Suomi ja CEE | Asuminen Venäjä | Toimitilat | Infraprojektit | Päällystys | Kiinteistöt | Muut toiminnot ja eliminoinnit | Konserni, IFRS |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------|----------------|----------------|--------------|-------------|--------------------------------|----------------|
| Liikevaihdon tuloutusaika | | | | | | | | |
| Ajan kuluessa | 206,8 | 69,7 | 1 001,7 | 541,0 | 583,8 | | 5,8 | 2 408,8 |
| Yhtenä ajankohtana | 936,3 | 199,8 | 18,1 | 19,7 | 113,0 | 0,0 | -6,4 | 1 280,5 |
| Segmenttien välinen myynti | 0,3 | 0,8 | 4,9 | 29,8 | 16,0 | | -51,9 | |
| Yhteensä | 1 143,5 | 270,2 | 1 024,7 | 590,5 | 712,9 | 0,0 | -52,4 | 3 689,4 |

1–12/2017

| Milj. euroa | Asuminen Suomi ja CEE | Asuminen Venäjä | Toimitilat | Infraprojektit | Päällystys | Kiinteistöt | Muut toiminnot ja eliminoinnit | Konserni, IFRS |
|----------------------------|-----------------------|-----------------|--------------|----------------|-------------|-------------|--------------------------------|----------------|
| Markkina-alue | | | | | | | | |
| Suomi | 655,6 | | 487,8 | 176,4 | 71,5 | | -0,3 | 1 391,0 |
| Venäjä | | 369,0 | | | | | | 369,0 |
| CEE | 164,1 | | 69,7 | | | | | 233,8 |
| Tšekki, Slovakia, Puola | 164,1 | | 69,7 | | | | | 233,8 |
| Segmenttien välinen myynti | | | | 34,2 | | | -34,2 | |
| Yhteensä | 819,7 | 369,0 | 557,6 | 210,6 | 71,5 | | -34,5 | 1 993,8 |

1–12/2017

| Milj. euroa | Asuminen Suomi ja CEE | Asuminen Venäjä | Toimitilat | Infraprojektit | Päällystys | Kiinteistöt | Muut toiminnot ja eliminoinnit | Konserni, IFRS |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------|--------------|----------------|-------------|-------------|--------------------------------|----------------|
| Liikevaihdon tuloutusaika | | | | | | | | |
| Ajan kuluessa | 166,3 | 12,0 | 547,1 | 176,4 | 71,5 | | -0,3 | 973,0 |
| Yhtenä ajankohtana | 653,4 | 357,0 | 10,5 | | | | | 1 020,9 |
| Segmenttien välinen myynti | | | | 34,2 | | | -34,2 | |
| Yhteensä | 819,7 | 369,0 | 557,6 | 210,6 | 71,5 | | -34,5 | 1 993,8 |

Sopimukseen perustuvat omaisuuserät ja velat

Sopimukseen perustuvat omaisuuserät ja velat on sidottu määriteltyihin fyysisen valmistuksen vaiheisiin. Projektitulosaamiset kirjataan, jos projektin laskutus alittaa projektin edistymisen perusteella kirjatun liikevaihdon. Projektitulosaamiset kirjataan myyntisaamisiksi, kun rakennusprojekti edistyy ja saavuttaa sovitun fyysisen valmistuksen vaiheen, joka aiheuttaa laskutuksen. Vastaavasti saadut ennakkomaksut kirjataan, jos projektin laskutus ylittää projektin edistymisen perusteella kirjatun liikevaihdon.

Saadut ennakkomaksut kirjataan liikevaihdoksi, kun projektin täyttämistä kasvaa ja viimeistään, kun projekti valmistuu. Useimmat projektit valmistuvat noin vuoden kuluessa ja, kun ennakkomaksuja saadaan ja projekti etenee, täytettyjen suoriteveloitteiden ja saatujen ennakkomaksujen suhde muuttuu. Saadut ennakkomaksut sisältävät merkittävän määrän omaperusteisiin asuntorakentamisprojekteihin liittyviä ennakkomaksuja, joista asuntojen myynnit kirjataan rakentamisen valmistuessa yhtenä ajankohtana.

| Milj. euroa | 31.12.2018 | 31.12.2017 | 1.1.2017 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Sopimukseen perustuvat omaisuuserät | | | |
| Projektituloosaamiset | 205,4 | 60,7 | 39,3 |
| Myyntisaamiset* | 207,2 | 114,3 | 112,2 |
| Sopimukseen perustuvat omaisuuserät yhteensä | 412,6 | 174,9 | 151,5 |
| Sopimukseen perustuvat velat | | | |
| Saadut ennakkomaksut | 577,6 | 370,7 | 476,1 |
| Sopimukseen perustuvat velat yhteensä | 577,6 | 370,7 | 476,1 |

* IFRS 9:n käyttöön otosta johtuva oikaisu esitetään liitetiedossa Rahoitusriskien hallinta.

Liiketoimintojen yhdistyminen

YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisen 1.2.2018 johdosta sopimukseen perustuvat omaisuuserät ja velat kasvoivat. Yhdistymisen johdosta saamiset kasvoivat 212,7 miljoonaa euroa ja saadut ennakot kasvoivat 139,9 miljoonaa euroa. Yhdistymistä kuvataan lisää Hankitut ja myydyt liiketoiminnot -liitetiedossa sekä toimialatiedoissa.

Jäljellä oleville suoriteveloitteille kohdistettu transaktiohintaa

| Milj. euroa | 2018 |
|--------------------------------|---------|
| Tulouttamaton transaktiohintaa | 2 809,8 |

YIT odottaa tulouttavansa täyttämättömille suoriteveloitteille 31.12.2018 kohdistetun transaktiohinnan liikevaihtoon

| Milj. euroa | 2019 | Myöhemmin tuloutettavat |
|---|---------|-------------------------|
| Liikevaihtoon tulouttavaksi odotettava kohdistettu transaktiohintaa | 1 912,8 | 897,0 |

Asuminen Suomi, CEE ja Venäjä

Rakennusprojektit sisältävät asuinrakennusten ja kokonaisten asuinalueiden sekä vapaa-ajan asuntojen kehittämistä ja rakentamista. Asuntorakentamisen projektit ovat pääasiassa omaperusteisia- ja neuvottelu-urakoita, jotka ovat pääsääntöisesti uudisrakentamista. Lisäksi YIT tarjoaa Venäjällä huoltopalvelua, joka koostuu pääsääntöisesti isännöintipalvelusta.

Asuntorakentamisen asiakkaat ovat yksityisiä kuluttajia ja sijoittajia sekä institutionaalisia sijoittajia. Yksityiset kuluttajat ja sijoittajat ostavat yhden tai muutaman asunnon omaperusteisesta asuntorakentamisesta, kun taas institutionaaliset sijoittajat ostavat useita asuntoja omaperusteisesta asuntorakentamisesta, asuinrakennuksen tai useita asuinrakennuksia, jotka on rakennettu kunkin asiakkaan tarpeiden mukaan.

YIT:llä ei ole veloitteita liittyen palautuksiin, hyvityksiin tai muita vastaavia veloitteita minkään tyyppisissä rakennusprojekteissa. YIT myöntää takuita, jotka ovat pääosin varmennustyyppisiä eikä niillä ole vaikutusta liikevaihdon tulouttamiseen, koska ne kirjataan IAS 37 mukaisina varauksina. Tiedot varauksista esitetään liitetiedossa Varaukset. Suomessa neuvottelu-urakoissa noudatetaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998, joissa takuu-aika on kaksi vuotta. Muissa maissa noudatetaan lainsäädännön tai yleisten ehtojen edellyttämiä takuu-aikoja. Useimpien rakennusprojektien transaktiohintoihin sisältyy muuttuvia elementtejä, kuten suorituksen liittyviä palkkioita ja sakkoja.

Asuntorakentamisen lukuun ottamatta omaperusteista asuntorakentamista, ja huoltopalveluiden liikevaihto kirjataan ajan kuluessa. Useimmiten YIT saa maksusuoritukset rakentamisen edistymisen perusteella, joka vastaa suoriteveloitteen täyttämistä, jolloin merkittävää rahoituskomponenttia ei ole. Täyttämistä määrätään kustannuserusteisesti, joka on panokseen perustuva menetelmä.

Omaperusteinen asuntorakentaminen

Omaperusteisessa asuntorakentamisessa yksittäiset asunnot ovat erillisiä suoriteveloitteita. YIT antaa kaikille omaperusteisen asuntorakentamisen projekteille yhden vuoden tavanomaisen takuun kuten myös asuntokauppalaan edellyttämän 10 vuoden takuun Suomessa. Muissa maissa noudatetaan lainsäädännön tai yleisten ehtojen edellyttämiä takuuajkoja. Nämä takuut eivät vaikuta liikevaihdon tulouttamiseen. Liikevaihto YIT:n omaperusteisesta asuntorakentamisesta tuloutetaan yhtenä ajankohtana projektin valmistuessa, kun asunnon määräysvalta siirtyy asiakkaalle. Suomessa määräysvalta siirtyy asiakkaalle fyysisen luovutuksen yhteydessä. Venäjällä ja pääosin CEE-maissa määräysvalta siirtyy viranomaisluvan saannin jälkeen. Liikevaihto kirjataan myyntiasteen perusteella eli myyjien asuntojen pinta-alan ja rakennusprojektin kokonaisasuinpinta-alan suhteen perusteella ja valmistumisen jälkeen asunnoittain myyntien perusteella.

YIT saa ennakkomaksuja ennen valmistumista myydyistä asunnoista, koska maksut perustuvat pääosin rakennusprojektin etenemiseen. Jos ajallinen ero ennakkomaksun saamisen ja liikevaihdon tulouttamisen välissä on alle vuosi, YIT ei kirjaa maksuille rahan aika-arvoa, koska YIT hyödyntää käytännön apukeinoja. Jos ajallinen ero ylittää yhden vuoden, rahan aika-arvo kirjataan johdon tekemän olennaisuusarvion perusteella. Valmistumisen jälkeen myydyistä asunnoista YIT saa täyden maksun, kun määräysvalta siirtyy asiakkaalle. Omaperusteisten asuntorakentamisprojektien transaktiohintaa sisältää muuttuvia elementtejä kuten myöhästymissakkoja. Lisäksi transaktiohintaa sisältää tyypillisesti yhtiölainan, jonka takaisinmaksusta vastaavat huoneistojen ostajat.

Toimitilat ja infrarakentaminen

Toimitilaprojektit sisältävät liike-, teollisuus- ja julkisten rakennusten rakentamisen, korjausrakentamisen ja elinkaarihankkeet. Infraprojektit ovat teiden ja katujen rakentamista, siltojen rakentamista ja korjaamista, rautateiden rakentamista, hydraulista ja perustusten suunnittelua, maanalaista rakentamista, kaivauksia ja muita maatoimia ja julkisia tiloja kuten hautausmaat, urheiluhallit, kaatopaikat, sähköverkot kuten myös tuulivoimaloiden infrastruktuuri. Infraprojekteihin Baltiassa sisältyy myös päällystyspalveluita kuten teiden ja siltojen päällystystä sekä asfalttimassan myyntiä.

Liike- ja teollisuusrakennukset rakennetaan institutionaalisille sijoittajille, kehittäjille ja omistajakäyttäjille. Rakentaminen toteutetaan kunkin asiakkaan tarpeiden mukaisesti ja se sisältää joskus useamman kuin yhden rakennuksen rakentamisen. Jos sopimus sisältää useamman kuin yhden rakennuksen rakentamisen, jokainen rakennus on erillinen suoriteveloitteita paitsi, jos rakennukset eivät täytä erillisyyden kriteerejä.

Kiinteistöjen omistajille tarjottavat korjausrakentamisen palvelut vaihtelevat pienistä pintakorjauksista rakennusten kokonaisvaltaisiin uudistamisiin. Sovittu työn laajuus määrittää suoriteveloitteen, olipa se toimiston korjaus, kerrostalojen korottaminen tai laajamittainen kauppakeskuksen uudistaminen. Liikevaihto kirjataan ajan kuluessa ja maksut saadaan rakennusprojektin edistymisen perusteella, joka vastaa suoriteveloitteen täyttämistä. Rakennusprojektit ovat pääasiassa neuvottelu-urakoita, jotka sisältävät sekä uudis- että korjausrakentamisen.

Infra- ja päällystyspalveluiden asiakkaana on usein julkinen sektori. Liikevaihto tuloutetaan pääasiassa ajan kuluessa ja maksut saadaan rakentamispalveluiden etenemisen mukaan, joka vastaa suoriteveloitteiden täyttämistä.

Useimpien toimitila- ja infraprojektien transaktiohinnat sisältävät muuttuvia elementtejä kuten viivästyssakkoja, suoritukseen liittyviä palkkioita ja laatusakkoja. YIT:llä ei ole veloitteita liittyen palautuksiin, hyvityksiin tai muita vastaavia veloitteita minkään tyypillisissä Infraprojekteissa. YIT myöntää takuita, jotka ovat pääosin varmennustyyppisiä eikä niillä ole vaikutusta liikevaihdon tulouttamiseen, koska ne kirjataan varauksina myös Toimitiloissa ja Infraprojekteissa. Suomessa noudatetaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998, joissa takuuajka on kaksi vuotta tai enemmän eli ne ovat luonteeltaan varmennustyyppisiä takuita ilman erikseen myyjä lisäpalveluita. Muissa maissa noudatetaan lainsäädännön tai yleisten ehtojen edellyttämiä takuuajkoja. Lisäksi Baltiassa on palveluluontoisia takuita, mutta johdon olennaisuusarvioon perustuen niitä ei ole käsitelty erillisinä suoriteveloitteina. Täyttämistä määritetään kustannusperusteisesti, joka on panokseen perustuva menetelmä. Infraprojekteihin Baltiassa sisältyy myös asfalttimassan myyntiä, jossa suoriteveloitteita on myydyt tavarat. Asfalttimassan myynnistä kertyvä liikevaihto tuloutetaan yhtenä ajankohtana.

Elinkaarihankkeet

Elinkaarihankkeissa rakentaminen jatkuu laajana pitkäaikaisena palveluna, kun YIT rakentaa tai perusparantaa kohteen, kuten rakennuksen tai tiestön, ja myöhemmin tarjoaa huolto- ja ylläpitopalvelut. Elinkaarihankkeita käytetään suurissa yksityisissä tai julkisissa rakentamis- ja korjausrakentamisprojekteissa. Liikevaihto kirjataan ajan kuluessa erillisinä suoritevelvoitteina rakentamisvaiheesta ja palvelujaksolta. YIT saa maksut rakentamisen edistymiseen perustuen, joka vastaa suoritevelvoitteen täyttämistä. Palvelujaksolla YIT saa maksut kuukausittain, mikä vastaa tuotettuja palveluita. Elinkaarihankkeissa on käytettävyysovahennyksiä, jotka käsitellään muuttuvina vastikkeina.

Kaikissa elinkaarihankkeissa kunnalla on oikeus irtisanoa sopimus palvelujakson aikana tietyin palveluntarjoajan eli YIT:n edut huomioon ottavin ehdoin. Rakentamisvaiheen vastike on sidottu rakennuskustannusindeksiin ja palvelujaksot ylläpidon indeksiin. Indeksit tarkistetaan vuosittain. YIT:llä ei ole kohteisiin liittyvää merkittävää oheiskäyttöoikeutta.

Alla olevassa taulukossa esitetään kunkin hankkeen keskeiset tiedot:

| Hanke | Sopimuspäivämäärä | Rakennusvaihe | Palvelujakso | Kokonaisarvo, milj. eur* |
|--------------------------------------|-------------------|---------------|--------------|--------------------------|
| Oulu, Kastellin monitoimitalo | 06/2006 | päättynyt | päättyy 2039 | 86 |
| Kuopio, kouluja ja päiväkotit | 12/2009 | päättynyt | päättyy 2036 | 94 |
| Pudasjärvi, koulukampus | 03/2014 | päättynyt | päättyy 2041 | 41 |
| Hollola, Heinsuo ja Kalliolan koulu | 06/2015 | päättynyt | päättyy 2037 | 49 |
| Pudasjärvi, palvelutalo | 11/2015 | päättynyt | päättyy 2036 | 12 |
| Porvoo, kouluja ja päiväkoteja | 12/2015 | päättynyt | päättyy 2038 | 61 |
| Kuopion, Jynkkän ja Karttulan koulut | 06/2016 | päättynyt | päättyy 2038 | 37 |
| E18 Hamina-Vaalimaa | 06/2015 | päättyy 2019 | päättyy 2034 | 378 |
| Parkano, koulukampus | 03/2017 | päättyy 2019 | päättyy 2039 | 25 |
| Sodankylä, hyvinvointikeskus | 06/2017 | päättyy 2019 | päättyy 2039 | 31 |
| Kuopio, Hiltulanlahden koulu | 12/2017 | päättyy 2019 | päättyy 2039 | 26 |
| Imatra, koulukampus | 05/2018 | päättyy 2020 | päättyy 2040 | 55 |

* Perustuu arvioon sopimuksen kokonaisarvosta.

Päällystys

Päällystykseen palvelut ovat teiden, siltojen, pihojen, pysäköintialueiden, varastojen, teollisuuslattioiden jne. päällystystä. Sovittu työn laajuus määrittää suoriteveloitteen, olipa se moottoritien, autohallin tai maatalan pihan päällystys. Asiakkaina ovat julkinen sektori, rakennusyhtiöt, yksityiset yhtiöt ja yksityiset asiakkaat. Liikevaihto päällystyspalveluista tuloutetaan ajan kuluessa. Pääosa päällystyspalveluista on lyhytaikaista ja laskutetaan työn valmistuttua. Koska maksuajat ovat lyhyitä, merkittävää ajallista eroa suoriteveloitteen täyttämisen ja maksun saamisen välillä ei ole. Pitkäaikaisissa päällystyspalveluissa YIT saa maksun palvelun edistymisen mukaan, joka vastaa suoriteveloitteen täyttämistä. Useimpien päällystyspalveluiden transaktiohinnat sisältävät muuttuvia elementtejä hintaindeksien, viivästyssakkojen ja laatusakkojen muodossa. YIT:llä ei ole veloitteita palautuksiin, hyvityksiin tai muita vastaavia veloitteita. YIT myöntää takuita, jotka ovat pääosin varmennustyyppisiä eikä niillä ole vaikutusta liikevaihdon tulouttamiseen, koska ne kirjataan varauksina myös päällystykselle. Suomessa noudatetaan pääosin Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998, joissa takuu-aika on kaksi vuotta tai enemmän eli ne ovat luonteeltaan varmennustyyppisiä takuita ilman erikseen myytyjä lisäpalveluita. Muissa maissa noudatetaan lainsäädännön tai yleisten ehtojen edellyttämiä takuu-aikoja. Päällystyspalveluissa täyttämistä määrittämään panokseen tai tuotokseen perustuvalla menetelmällä. Panokseen perustuva täyttämistä määrittämisen menetelmä perustuu kustannuksiin. Tuotokseen perustuvat täyttämistä määrittämisen menetelmä perustuu toteutuneisiin yksiköihin, kuten tuotetut asfalttimassatonnit suhteessa arvioituihin kokonaistonneihin tai valmistuneet työvaiheet verrattuna koko päällystyspalvelun määriteltyihin työvaiheisiin. Lyhytaikaisissa päällystyspalveluissa liikevaihto tuloutetaan ajan kuluessa käyttäen työvaiheittaista tuotokseen perustuvaa menetelmää.

Päällystys sisältää myös kiviaineisten ja asfalttimassan myynnin, kiviainesten louhinnan ja murskauksen sekä seulontapalvelut. Suoriteveloitte on kiviaineisten ja asfalttimassan myynnissä myydyt tavarat kuten murskattu sora, seulottu hiekka, mukulakivet tai asfalttimassa. Liikevaihto kiviainesten ja asfalttimassan myynnistä tuloutetaan yhtenä ajankohtana. Palveluiden myynnissä sovittu työn laajuus määrittää suoriteveloitteen, kuten asiakkaan kallion louhinta. Louhinta-, murskaus- ja seulontapalvelut ovat lyhytaikaisia ja ne laskutetaan työn valmistuttua. Koska maksuajat ovat myös lyhyet, merkittävää ajallista eroa suoriteveloitteen täyttämisen ja maksun saamisen välillä ei ole. Täyttämistä perustuu tuotettuihin yksiköihin, joka on tuotokseen perustuva menetelmä.

4. Hankitut ja myydyt liiketoiminnot

Hankinnan yhteenvedo

YIT Oyj:n ja Lemminkäinen Oyj:n hallitukset päättivät 31.1.2018 panna täytäntöön Lemminkäisen sulautumisen YIT:hen 19.6.2017 allekirjoitetun sulautumissuunnitelman mukaisesti siten, että sulautuminen rekisteröitiin kaupparekisterissä ja tuli voimaan 1.2.2018. Yhdistyminen loi taloudellisesti vahvan yhtiön, jonka kasvun ja kannattavuuden moottorina toimii kasvukeskusten kehittäminen. Yhtiöiden liiketoiminta-alueet täydentävät ja tasapainottavat toisiaan sekä parantavat yhtiöiden suhdannekestävyyttä. Lemminkäisen liiketoiminnot sulautumishetkellä sisälsivät Infrarakentamista Pohjois-Euroopassa, päällystystä pohjoismaissa sekä talonrakentamista Suomessa. Lisäksi Venäjän liiketoimintoihin sisältyi talonrakentamista sekä päällystysliiketoimintaa.

YIT on kirjanpidollisesti katsottuna Lemminkäisen hankkinut osapuoli, ja se on käsitellyt sulautumisen hankintamenomenetelmällä. Lemminkäisen yksilöitävissä olevat hankitut varat ja vastattaviksi otetut velat on kirjattu sulautumisen toteutumispäivän käypiin arvoihin, ja määrä, jolla hankinnasta suoritettu vastike ylittää hankitun yksilöitävissä olevan nettovarallisuuden alustavan käyvän arvon, on kirjattu liikearvoksi. Lemminkäisen osakkeenomistajille annettiin sulautumisvastikkeena 3,6146 YIT:n uutta osaketta jokaista omista maansa Lemminkäisen osaketta kohden, ja täten liikkeeseen laskettujen uusien osakkeiden yhteismäärä oli 83 876 431 kappaletta. Sulautumisvastikkeena liikkeeseen lasketut osakkeet otettiin kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsingin pörssilistalla 1.2.2018. Hankinnasta suoritettu vastike 556,7 miljoonaa euroa perustuu YIT:n osakkeen käypään arvoon 6,62 euroa Nasdaq Helsingissä 31.1.2018 (päättöskurssi) ja sulautumisvastikkeena liikkeeseen laskettujen uusien osakkeiden yhteismäärään 83 876 431.

Tilintarkastamattomat pro forma -tiedot annetaan liitetiedoissa Pro forma -tiedot ja Liiketoimintasegmentit ja markkina-alueet.

| Milj. euroa | Hankitut varat ja vastattaviksi otetut velat käypiin arvoihin |
|--|---|
| Pitkäaikaiset varat | |
| Aineelliset hyödykkeet | 164,4 |
| Muut aineettomat hyödykkeet | 50,9 |
| Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä | 4,1 |
| Oman pääoman ehtoiset sijoitukset | 1,8 |
| Muut saamiset | 0,3 |
| Laskennalliset verosaamiset | 8,2 |
| Pitkäaikaiset varat yhteensä | 229,7 |
| Lyhytaikaiset varat | |
| Vaihto-omaisuus | 415,5 |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | 255,8 |
| Tuloverosaamiset | 1,1 |
| Rahavarat | 21,6 |
| Lyhytaikaiset varat yhteensä | 694,0 |
| Varat yhteensä | 923,7 |
| Pitkäaikaiset velat | |
| Laskennalliset verovelat | 22,7 |
| Eläkevelvoitteet | 0,3 |
| Varaukset | 37,5 |
| Rahoitusvelat | 123,5 |
| Muut velat | 0,0 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | 183,9 |
| Lyhytaikaiset velat | |
| Saadut ennakot | 139,9 |
| Ostovelat ja muut velat | 215,7 |
| Tuloverovelat | 0,5 |
| Varaukset | 13,7 |
| Rahoitusvelat | 111,6 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | 481,4 |
| Velat yhteensä | 665,4 |

| Milj. euroa | Hankitut varat ja vastattaviksi otetut velat käypiin arvoihin |
|---------------------------------------|---|
| Hankittu nettovarallisuus | 258,4 |
| Määräysvallattomien omistajien osuus | 0,0 |
| Liikearvo | 298,3 |
| Hankinnasta suoritettu vastike | 556,7 |

Liikearvo

Yhdistymisessä syntynyt liikearvo aiheutui pääosin synergiasta ja henkilöstöstä. Yhdistymisestä aiheutunut liikearvo ei ole verotuksessa vähennyskelpoinen.

Muut aineettomat hyödykkeet

Hankintahetken taseeseen on kirjattu käyvältä arvoltaan yhteensä 44,6 miljoonaa euroa aineettomia hyödykkeitä, jotka liittyvät asiakassuhteisiin, brändeihin ja tilauskantaan. Aineettomien hyödykkeiden käypien arvojen määrittämiseen on käytetty asianmukaisia arvostusmenetelmiä, kuten moniperiodista ylituotto-menetelmää (multi-period excess earnings method) asiakassuhteiden osalta, ylituottomenetelmää (excess earnings method) tilauskannan osalta sekä säästettyjen rojaltimeinojen määrään perustuvaa menetelmää (relief from royalty method) hankitun brändisalkun osalta. Teknologiaan perustuvien hankittujen varojen kirjanpitoarvojen katsottiin kuvaavan niiden käypiä arvoja. Näiden aineettomien hyödykkeiden poistoajat ovat 3–15 vuotta.

Aineelliset hyödykkeet

Aineellisiin hyödykkeisiin on tehty hankintahetken taseessa 31.1.2018 käypää arvoa koskeva oikaisu 37,7 miljoonaa euroa, joka kuvastaa joko hankintameno- tai markkinoinhin perustuvan lähestymistavan mukaisesti määritettyä yhteenlaskettua käypää arvoa 164,4 miljoonaa euroa. Tämä oikaisu liittyy lähinnä teollisiin kiinteistöihin sekä asfalttiasemiin ja -koneisiin ja kiviainesalueisiin. Hankittujen käypään arvoon arvostettujen aineellisten hyödykkeiden jäljellä olevaksi poistoajaksi on arvioitu 5–32 vuotta.

Saamiset

Myynti ja muiden saamisten määrä oli hankintahetkellä 255,8 miljoonaa euroa. Yhtiö ei odota, että näihin sisältyisi olennaisia epävarmoja saamisia.

Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuuteen on kirjattu hankintahetken taseessa käypää arvoa koskeva oikaisu 22,6 miljoonaa euroa, joka kuvastaa hankitun vaihto-omaisuuden käypää arvoa 415,5 miljoonaa euroa. YIT odottaa hankitun vaihto-omaisuuden kiertoajan olevan 5 vuotta. Tällä oikaisulla ei ole jatkuvaa vaikutusta YIT:n tulokseen eikä taloudelliseen asemaan.

Ehdolliset velat

YIT on kirjannut 20,0 miljoonan euron suuruisen oikaisun, jolla oikeudenkäynneistä aiheutuvat ehdolliset velat on kirjattu käypiin arvoihin. Oikaisu kuvastaa vastattaviksi otettujen ehdollisten velkojen käypää arvoa, jossa on otettu huomioon tällaisiin velkoihin liittyvä kohtuullinen riskipremio. Tällä oikaisulla ei ole jatkuvaa vaikutusta yhdistyneen yhtiön tulokseen, kun ehdolliset velat ovat selvinneet tai ne on suoritettu.

Hankintaan liittyvät kulut

YIT:lle ja Lemminkäiselle sulautumisen yhteydessä syntyneet menot olivat yhteensä 15,1 miljoonaa euroa koostuivat pääosin taloudelliseen raportointiin, lakiasioihin ja neuvontapalveluihin liittyvistä menoista sekä suoraan yhdistymiseen liittyvistä henkilöstökuluista. Menot, jotka aiheutuvat osakkeiden laskemisesta liikkeeseen sulautumisvastikkeena, ovat 1,4 miljoonaa euroa, ja ne on vähennetty omasta pääomasta vuonna 2018.

Muut hankinnat ja myynnit kauden aikana

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

5. Liiketoiminnan muut tuotot

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|--|-------------|-------------|
| Aineellisten hyödykkeiden myyntivoitot | 5,0 | 0,5 |
| Aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot | 2,5 | |
| Sijoitusten myyntivoitot* | 18,0 | 24,4 |
| Vuokratuotot | 11,4 | 9,9 |
| Myyntien ja ostojen suojaustuotot** | 4,1 | |
| Muut tuotot | 3,8 | 2,6 |
| Yhteensä | 44,8 | 37,4 |

* Sijoitusten myyntivoitot vuonna 2018 liittyivät pääosin Otaniemen Kiinteistökehitys Oy:n (Tietotie 6 -kiinteistön) myyntivoittoon. Vuonna 2017 sijoitusten myyntivoitto oli pääosin Kasarminkatu 21 -toimistokiinteistön myyntivoittoa.

** Myyntien ja ostojen suojaustuotot koostuvat bitumiostoja suojaavien hyödykejohdannisten sekä myyntejä ja ostoja suojaavien valuuttajohdannaisten realisoituneista voitoista sekä käyvän arvon muutoksista.

6. Liiketoiminnan muut kulut

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|---|---------------|---------------|
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntitappiot | -2,7 | -0,4 |
| Vuokrat | -104,7 | -43,8 |
| Vapaaehtoiset henkilösivukulut | -15,0 | -9,1 |
| Matkakulut | -29,7 | -10,0 |
| IT-kulut | -31,4 | -17,8 |
| Kiinteistökulut | -12,8 | -7,8 |
| Asiakassopimuksiin kohdistuvat muut kulut | -298,1 | -195,6 |
| Myyntien ja ostojen suojaustappiot* | -3,3 | |
| Muut kulut | -23,1 | -25,2 |
| Yhteensä | -520,7 | -309,7 |

* Myyntien ja ostojen suojaustappiot koostuvat bitumiostoja suojaavien hyödykejohdannisten sekä myyntejä ja ostoja suojaavien valuuttajohdannaisten realisoituneista tappioista sekä käyvän arvon muutoksista.

Konsernin kuluksi kirjatut tutkimus- ja kehittämismenot olivat 24,5 miljoonaa euroa (18,9).

Tilintarkastajille maksetut palkkiot

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| PricewaterhouseCoopers | | |
| Lakisäänteinen tilintarkastus | -1,0 | -0,8 |
| Veroneuvonta | -0,1 | 0,0 |
| Muut palkkiot | -0,4 | -0,9 |
| Yhteensä | -1,5 | -1,7 |

PricewaterhouseCoopers Oy:n suorittamat muut kuin tilintarkastuspalvelut YIT-konsernin yhtiöille tilikaudella 2018 olivat yhteensä 0,4 miljoonaa euroa. Palvelut koostuivat tilintarkastajan lausunnoista (0,02 miljoonaa euroa) ja muista palveluista (0,38 miljoonaa euroa).

7. Poistot ja arvonalentumiset

Poistot ja arvonalentumiset hyödykeryhmittäin

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|---|--------------|--------------|
| Aineettomat hyödykkeet | | |
| Muut aineettomat hyödykkeet | -16,3 | -3,2 |
| Aineelliset hyödykkeet | | |
| Rakennukset ja rakennelmat | -1,8 | -0,4 |
| Koneet ja kalusto | -25,5 | -8,3 |
| Koneet ja kalusto, rahoitusleasing | -6,4 | -0,1 |
| Muut aineelliset hyödykkeet | -3,3 | -2,2 |
| Poistot ja arvonalentumiset yhteensä | -53,3 | -14,2 |

8. Työsuhde-etuudet ja henkilöstömäärä

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|--|---------------|---------------|
| Palkat | -432,5 | -223,5 |
| Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt | -63,3 | -3,5 |
| Eläkekulut, etuusperusteiset järjestelyt | 0,1 | 0,1 |
| Osakeperusteinen palkitseminen | -2,3 | -5,9 |
| Muut henkilösivukulut | -29,2 | -42,8 |
| Yhteensä | -527,2 | -275,7 |

| | 2018 | Tilintarkastamaton pro forma -lisätieto 2017 |
|---|--------------|--|
| Henkilöstö toimialoittain tilikauden lopussa | | |
| Asuminen Suomi ja CEE | 2 632 | 2 250 |
| Asuminen Venäjä | 1 424 | 1 763 |
| Toimitilat | 1 177 | 1 733 |
| Infraprojektit | 1 811 | 1 793 |
| Päällystys | 1 672 | 1 822 |
| Kiinteistöt | 2 | |
| Konsernipalvelut | 352 | 360 |
| Yhteensä | 9 070 | 9 721 |

Vuoden 2017 tilikauden lopussa henkilöstömäärä oli 5 427 henkilöä.

Tiedot johdon palkoista ja palkkioista esitetään liitetiedossa Johdon palkat ja palkkiot.

Osakeperusteiset maksut

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

Osakeohjelma 2014–2016

Vuosien 2014–2016 osakeohjelmassa ansaintajaksoja olivat kalenterivuodet 2014, 2015 ja 2016. Vuosittain voidaan jakaa yhteensä enintään noin 700 000 (2016) osaketta. Mahdollinen palkkio määräytyy YIT Oyj:n hallituksen vuosittain kullekin ansaintajaksolle päättämien mittareiden ja niille asetettujen tavoitetasojen perusteella. Järjestelmän keskeisenä mittarina on sijoitetun pääoman tuotto. Tämän rinnalle on vuodelle 2014 asetettu konsernin kassavirtaan, vuodelle 2015 konsernin nettovelkaan liittyvä tavoite ja vuodelle 2016 osakekohtaiseen tulokseen (EPS) liittyvä tavoite. YIT Oyj:n hallitus päättää kullekin ansaintajaksolle myös palkitsemisjärjestelmän piiriin kuuluvat noin 200 avainhenkilöä YIT:n eri toimintamaista. Sama avainhenkilö ei kolmen vuoden ohjelmassa automaattisesti kuulu ohjelman piiriin kaikkina ansaintajaksoina. Vuodelta 2015 jaettujen osakkeiden osalta sitouttamisjakso on päättynyt.

Osakeohjelma 2017–2019

Vuosien 2017–2019 osakeohjelmassa ansaintajaksoja ovat kalenterivuodet 2017, 2018 ja 2019. Mahdollinen palkkio määräytyy YIT Oyj:n hallituksen vuosittain kullekin ansaintajaksolle päättämien mittareiden ja niille asetettujen tavoitetasojen perusteella. Järjestelmän keskeisenä mittarina on sijoitetun pääoman tuotto (2017: ROI, 2018: ROCE). Tämän rinnalle on vuosille 2017 ja 2018 asetettu konsernin asiakaspalautetta kuvaavaan nettosuositeluindeksiin (NPS) liittyvä tavoite. Vuosittain voidaan jakaa enintään noin 700 000 osaketta vuodelta 2017 sekä enintään noin 1 150 000 osaketta vuosilta 2018 ja 2019. Vuodelta 2018 voidaan jakaa enintään 45 000 osaketta yhtiön toimitusjohtajalle ja enintään 20 000 toimitusjohtajan sijaiselle ja muille johtoryhmän jäsenille. Jaettavissa olevat osakkeet ovat jo pääosin YIT:n omistuksessa. Jokaiseen ansaintajaksoon liittyy kahden vuoden ns. sitouttamisjakso, jonka jälkeen edelleen työ- tai toimitushteessä oleva avainhenkilö saa osakkeet omistukseensa. Hallitus voi perustellusta syystä poikkeustapauksessa päättää antaa avainhenkilölle osakkeiden asemesta niiden luovutusajankohdan markkinahintaa vastaavan rahamäärän. Työnantajayhtiö kattaa ohjelman piiriin kuuluvien avainhenkilöiden verot sekä veronluonteiset maksut osakkeiden luovutuksen yhteydessä. Hallituksella on kaikissa tilanteissa palkkioiden kohtuullistamis- mahdollisuus.

Osakeohjelma 2016–2018 (Lemminkäiseltä siirtynyt)

Niiden YIT:n johtoryhmän jäsenille, jotka siirtyivät Lemminkäinen Oyj:ltä 1.2.2018 sulautumisen yhteydessä, ja jotka ovat olleet Lemminkäinen-konsernin osakepohjaisen kannustinjärjestelmän piirissä, maksettiin osakepalkkiota ansaintajaksolta 2016. Vuoden 2015 lopussa Lemminkäinen Oyj:n hallitus päätti uudesta konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmässä oli kolme ansaintajaksoa, jotka olivat kalenterivuodet 2016, 2017 ja 2018. Yhtiön hallitus päätti kunkin ansaintajakson alussa järjestelmän ansaintakriteerit, niille asetettavat tavoitteet sekä jaettavien osakkeiden määrän ja osallistujat. Jokaisen ansaintajakson mahdollinen palkkio maksetaan neljässä osassa, joista jokainen vastaa 25 prosenttia kokonaispalkkiosta. Palkkioiden maksu tapahtuu ansaintajaksoa seuraavan neljän vuoden aikana. Mikäli ohjelmaan osallistuvan henkilön työ- tai toimitusuhde päättyy ansainta- tai maksukauden aikana, hän ei pääsääntöisesti ole oikeutettu maksamattomiin palkkioihin.

Palkkio maksetaan osakkeiden ja rahan yhdistelmänä. Rahana maksettavan osuuden tavoitteena on kattaa palkkiosta aiheutuvat verot ja veroluonteiset maksut. Vuonna 2016 konsernin johtoryhmän jäsenten maksimipalkkio oli 12 500 brutto-osaketta.

Osakepalkkiojärjestelmien kirjausissa käytetyt tiedot:

| | Ohjelma 2014–2016 | | Ohjelma 2017–2019 | | Ohjelma 2016–2018 (Lemminkäiseltä siirtynyt) | |
|--|---|---|--|--|--|--|
| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2016 | 2017 |
| Myöntämispäivä | 6.3.2015 | 9.3.2016 | 4.4.2017 | 15.8.2018 | 2.3.2016 | 9.2.2017 |
| Ansaintajakson alkamispäivä | 1.1.2015 | 1.1.2016 | 1.1.2017 | 1.1.2018 | 1.1.2016 | 1.1.2017 |
| Ansaintajakson päättymispäivä | 31.12.2015 | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2016 | 31.12.2017 |
| Sitouttamisjakson päättymispäivä | 26.4.2018 (maksettu 26.4.2018) | 31.5.2019 | 31.5.2020 | 31.5.2021 | 30.9.2017 / 30.9.2018 / 30.9.2019 / 30.9.2020 | 30.9.2018 / 30.9.2019 / 30.9.2020 / 30.9.2021 |
| Oikeuden syntymisehdot | Sijoitetun pääoman tuotto ja nettovelka | Sijoitetun pääoman tuotto ja osakekohtainen tulos | Sijoitetun pääoman tuotto ja Nettosuositte luindeksi (NPS) | ROCE% ja Nettosuositte luindeksi (NPS) | ROCE%, liiketulos | ROCE%, liiketulos |
| Toteutustapa | Käteinen ja osake | Käteinen ja osake | Käteinen ja osake | Käteinen ja osake | Käteinen ja osake | Käteinen ja osake |
| Osakekurssi myöntämishetkellä, euroa | 5,59 | 5,13 | 6,29 | 5,40 | 3,82*** | 5,11*** |
| Etuuden käypä arvo myöntämishetkellä, euroa* | 4,78 | 4,24 | 5,57 | 4,59 | 3,48*** | 4,48*** |
| Osakemäärän kuvaus** | Netto-osake | Netto-osake | Netto-osake | Netto-osake | Brutto-osake | Brutto-osake |
| 1.1.2018 ulkona olevat osakkeet | 310 499 | 191 584 | 628 000 | 0 | | |
| Liiketoimintojen hankinnassa tulleet lisäykset | | | | | 415 184 | 681 858 |
| Kaudella myönnetty | | | | 1 044 000 | | |
| Kaudella menetetyt | -4 340 | -7 285 | -12 630 | -13 000 | -21 978 | |
| Kaudella toteutetut | -306 159 | | | | -218 959 | |
| Kaudella rauenneet | | | -283 465 | | | -681 858 |
| Kauden lopussa ulkona olevat osakkeet | 0 | 184 299 | 331 905 | 1 031 000 | 174 247 | 0 |
| Järjestelyn piiriin kuuluvien henkilöiden lukumäärä ansaintakauden lopussa | 0 | 216 | 217 | 304 | 69 | 0 |

* Etuuden käypä arvo järjestelmän myöntämishetkellä on osakkeen sen hetkinen arvo vähennettynä arvioiduilla ennen palkkion maksua maksettavilla osingoilla.

** Brutto-osake järjestelyssä esitettävään osakemäärään sisältyy järjestelyssä käteisenä suoritettava rahoisuus. Netto-osakejärjestelyssä osakemäärään ei sisälly rahoisuus, vaan se suoritetaan esitetyn osakemäärän lisäksi.

*** Lemminkäiseltä siirtyneessä ohjelmassa esitetyt osakemäärät ja osakkeen arvot on konvertoitu vastaamaan YIT:n osaketta käyttämällä antikerrointa 3,6146.

Tilikaudella 2018 kirjattiin osakepalkkiojärjestelmistä jaksotettua kuluja tuloslaskelmaan yhteensä 2,3 miljoonaa euroa (5,9). Osakepalkkiojärjestelmistä taseeseen kirjattu velka oli tilikauden 2018 lopussa 2,6 miljoonaa euroa (0,7). Yhtiö arvioi ennen vuotta 2019 toteutuneista osakepalkkiojärjestelmistä vuonna 2019 realisoituvan kulun määrän olevan noin 1,3 miljoonaa euroa. Todellisten kustannusten määrä voi poiketa arvioidusta.

9. Rahoitustuotot ja -kulut

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|--|--------------|--------------|
| Rahoitustuotot | | |
| Korkotuotot lainoista ja muista saamisista | 2,2 | 1,8 |
| Muut rahoitustuotot | 5,9 | 0,1 |
| Rahoitustuotot yhteensä | 8,0 | 1,9 |
| Rahoituskulut | | |
| Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatuista rahoitusveloista* | -28,9 | -15,0 |
| Korkokulut ei-suojauslaskennassa olevista korkojohdannaisista | -2,3 | -2,3 |
| Muut korko- ja rahoituskulut | -16,0 | -8,3 |
| Ehdot täyttävien omaisuuserien korkokulujen aktivointi (IAS 23) | 5,8 | 6,5 |
| Rahoituskulut yhteensä | -41,4 | -19,1 |
| Valuuttakurssierot, netto | -2,1 | 2,6 |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä | -35,5 | -14,6 |
| Tuloslaskelmaan kirjatut valuuttakurssierot | | |
| Valuuttakurssierot liiketoiminnan tuotoissa ja kuluissa | 0,4 | |
| Valuuttakurssierot rahoitustuotoissa ja -kuluissa | -2,1 | 2,6 |
| Valuuttakurssierot yhteensä | -1,7 | 2,6 |

* Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatuista rahoitusveloista sisältää suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisien korkokuluja 0,1 miljoonaa euroa (0,4).

10. Tuloverot

Tuloverot tuloslaskelmassa

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|--|--------------|--------------|
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero | -29,9 | -22,6 |
| Edellisten tilikausien verot | -0,4 | |
| Laskennalliset verot | 10,4 | 8,4 |
| Tuloverot yhteensä | -19,9 | -14,3 |

Konsernin tuloslaskelmaan kirjatut tuloverot eroavat suomalaisen yhtiön verokannan 20,0 % mukaisesta tuloverosta seuraavasti:

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|--|--------------|--------------|
| Tulos ennen veroja | 59,1 | 70,9 |
| Verot laskettuna kotimaan verokannalla 20,0 % | -11,9 | -14,2 |
| Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat | 1,0 | 0,1 |
| Verovapaat tulot ja vähennyskelvottomat kulut | 3,3 | 0,5 |
| Osakkuus- ja yhteisyritysten nettotulos | 2,3 | 0,0 |
| Verokantojen muutosten vaikutus laskennallisiin veroihin | -0,2 | -0,8 |
| Tilikauden tappioista kirjaamattomat verot | -6,7 | 0,0 |
| Verotappioiden kirjaaminen pois taseesta | -7,4 | -0,4 |
| Laskennallisten verojen uudelleenarviointi | 0,0 | 0,5 |
| Edellisten tilikausien verot | -0,4 | |
| Verot tuloslaskelmassa | -19,9 | -14,3 |

11. Osakekohtainen tulos

| | Laimentamaton | | Laimennettu | |
|--|---------------|-------|-------------|-------|
| | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, milj. euroa | 39,2 | 56,6 | 39,2 | 56,6 |
| Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo tilikaudella, milj. kpl | 203,0 | 125,7 | 203,0 | 125,7 |
| Osakepalkkiojärjestelmän ehdollisten osakkeiden laimennusvaikutus, milj. kpl | | | 0,8 | 1,9 |
| Ulkona olevien osakkeiden laimennusvaikutuksella oikaistu painotettu keskiarvo tilikaudella, milj. kpl | | | 203,8 | 127,6 |
| Osakekohtainen tulos, euroa/osake | 0,19 | 0,45 | 0,19 | 0,44 |

Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotuksessa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten kantaosakkeiden osakkeiksi muuttamisesta johtuva laimentava vaikutus.

12. Aineelliset hyödykkeet

2018

| Milj. euroa | Maa- ja vesialueet | Rakennukset ja rakennelmat | Koneet ja kalusto | Muut aineelliset hyödykkeet | Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat | Yhteensä |
|---|--------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------------|--|---------------|
| Hankintameno 1.1.2018 | 2,4 | 15,2 | 185,0 | 21,9 | 0,0 | 224,4 |
| Valuuttakurssiero | | -0,7 | -1,7 | -0,2 | -0,0 | -2,6 |
| Lisäykset | | 1,6 | 21,8 | 2,2 | 4,1 | 29,7 |
| Liiketoimintojen hankinnat | 16,9 | 16,9 | 109,9 | 25,6 | 2,5 | 171,7 |
| Vähennykset | -0,3 | -0,8 | -12,4 | -0,9 | -3,5 | -18,0 |
| Siirrot muiden omaisuuserien välillä | -0,0 | 0,4 | 1,2 | -1,5 | -1,1 | -1,0 |
| Hankintamenot 31.12.2018 | 18,9 | 32,5 | 303,7 | 47,1 | 2,0 | 404,3 |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2018 | | -8,3 | -143,7 | -17,6 | | -169,7 |
| Valuuttakurssiero | | 0,2 | 0,8 | 0,1 | | 1,0 |
| Poistot | | -1,8 | -31,9 | -3,3 | | -37,0 |
| Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot | | 0,1 | 2,8 | 0,7 | | 3,7 |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2018 | | -9,9 | -172,0 | -20,2 | | -202,0 |
| Kirjanpitoarvo 1.1.2018 | 2,4 | 6,8 | 41,2 | 4,3 | 0,0 | 54,8 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2018 | 18,9 | 22,6 | 131,8 | 27,0 | 2,0 | 202,3 |

2017

| Milj. euroa | Maa- ja vesialueet | Rakennukset ja rakennelmat | Koneet ja kalusto | Muut aineelliset hyödykkeet | Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat | Yhteensä |
|---|--------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------------|--|---------------|
| Hankintameno 1.1.2017 | 2,4 | 18,6 | 174,9 | 21,1 | 0,0 | 217,0 |
| Valuuttakurssiero | | -0,4 | -0,3 | -0,1 | 0,0 | -0,8 |
| Lisäykset | | 0,4 | 13,7 | 1,6 | 0,0 | 15,6 |
| Vähennykset | | -0,4 | -3,3 | -0,3 | -0,0 | -4,0 |
| Siirrot muiden omaisuuserien välillä | | -3,0 | | -0,3 | 0,0 | -3,3 |
| Hankintamenot 31.12.2017 | 2,4 | 15,2 | 185,0 | 21,9 | 0,0 | 224,4 |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2017 | | -11,1 | -136,8 | -15,9 | | -163,8 |
| Valuuttakurssiero | | 0,1 | 0,3 | 0,1 | | 0,4 |
| Poistot | | -0,5 | -8,4 | -2,2 | | -11,1 |
| Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot | | 3,1 | 1,2 | 0,4 | | 4,8 |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2017 | | -8,3 | -143,7 | -17,6 | | -169,7 |
| Kirjanpitoarvo 1.1.2017 | 2,4 | 7,5 | 38,1 | 5,2 | 0,0 | 53,2 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2017 | 2,4 | 6,8 | 41,2 | 4,3 | 0,0 | 54,8 |

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

Rahoitusleasingopimukset

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyy rahoitusleasingopimuksilla hankittua omaisuutta seuraavasti:

| Mijj. euroa | 2018 | | | 2017 | | |
|---|-------------|-------------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|
| | Rakennukset | Koneet ja kalusto | Yhteensä | Rakennukset | Koneet ja kalusto | Yhteensä |
| Hankintameno 1.1. | 0,4 | 6,4 | 6,8 | 0,4 | 6,3 | 6,7 |
| Valuuttakurssiero | -0,0 | -0,3 | -0,3 | -0,0 | -0,1 | -0,1 |
| Lisäykset | | 4,3 | 4,3 | | 0,1 | 0,1 |
| Liiketoimintojen hankinnat | | 22,3 | 22,3 | | | |
| Vähennykset | | -1,2 | -1,2 | | | |
| Siirrot muiden omaisuuserien välillä | -0,3 | -0,9 | -1,2 | | | |
| Hankintamenot 31.12. | 0,1 | 30,4 | 30,5 | 0,4 | 6,4 | 6,8 |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1. | -0,1 | -6,3 | -6,3 | -0,1 | -6,2 | -6,2 |
| Valuuttakurssiero | 0,0 | 0,2 | 0,2 | 0,0 | 0,1 | 0,1 |
| Poistot | | -6,4 | -6,4 | -0,0 | -0,1 | -0,1 |
| Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot | | 0,9 | 0,9 | | | |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12. | -0,1 | -11,5 | -11,6 | -0,1 | -6,3 | -6,3 |
| Kirjanpitoarvo 1.1. | 0,3 | 0,1 | 0,4 | 0,3 | 0,1 | 0,5 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 0,0 | 18,9 | 18,9 | 0,3 | 0,1 | 0,4 |

13. Aineettomat hyödykkeet

2018

| Milj. euroa | Liikearvo |
|--|--------------|
| Hankintamenot 1.1.2018 | 8,1 |
| Lisäykset | |
| Liiketoimintojen hankinnat | 311,4 |
| Vähennykset | |
| Siirrot omaisuuserien välillä | |
| Valuuttakurssiero | -0,3 |
| Hankintamenot 31.12.2018 | 319,2 |
| Kertyneet poistot 1.1.2018 | |
| Poistot | |
| Alaskirjaukset | |
| Valuuttakurssiero | |
| Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot | |
| Kertyneet poistot 31.12.2018 | |
| Kirjanpitoarvo 1.1.2018 | 8,1 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2018 | 319,2 |

| Muut aineettomat hyödykkeet | Ennakkomaksut | Muut aineettomat hyödykkeet yhteensä |
|-----------------------------|---------------|--------------------------------------|
| 26,6 | 5,0 | 31,6 |
| 0,2 | 1,1 | 1,2 |
| 50,7 | 0,0 | 50,7 |
| -1,4 | -0,4 | -1,8 |
| 4,2 | -3,2 | 1,0 |
| -0,1 | | -0,1 |
| 80,1 | 2,5 | 82,6 |
| | | |
| -20,3 | | -20,3 |
| -16,3 | | -16,3 |
| | | |
| 0,0 | | 0,0 |
| 1,4 | | 1,4 |
| -35,1 | | -35,1 |
| | | |
| 6,3 | 5,0 | 11,3 |
| 45,0 | 2,5 | 47,5 |

2017

| Milj. euroa | Liikearvo |
|--|------------|
| Hankintamenot 1.1.2017 | 8,1 |
| Lisäykset | |
| Vähennykset | |
| Siirrot omaisuuserien välillä | |
| Valuuttakurssiero | |
| Hankintamenot 31.12.2017 | 8,1 |
| Kertyneet poistot 1.1.2017 | |
| Poistot | |
| Alaskirjaukset | |
| Valuuttakurssiero | |
| Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot | |
| Kertyneet poistot 31.12.2017 | |
| Kirjanpitoarvo 1.1.2017 | 8,1 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2017 | 8,1 |

| Muut aineettomat hyödykkeet | Ennakkomaksut | Muut aineettomat hyödykkeet yhteensä |
|-----------------------------|---------------|--------------------------------------|
| 22,9 | 6,6 | 29,5 |
| 0,4 | 2,8 | 3,1 |
| -0,5 | -0,5 | -1,0 |
| 3,8 | -3,8 | 0,0 |
| -0,0 | | -0,0 |
| 26,6 | 5,0 | 31,6 |
| -17,6 | | -17,6 |
| -3,2 | | -3,2 |
| 0,5 | | 0,5 |
| -20,3 | | -20,3 |
| 5,4 | 6,6 | 11,9 |
| 6,3 | 5,0 | 11,3 |

Liikearvot

Liikearvot kohdistetaan hankinta-ajankohdasta lähtien liikearvotestausta varten niille rahavirtaa tuottaville, tai yksiköiden ryhmille, joiden odotetaan hyötyvän liiketoimintojen yhdistymisestä johtuvasta liikearvosta. Merkittävin osa liikearvosta on syntynyt vuonna 2018 tapahtuneessa fuusiossa, jossa Lemminkäinen Oyj sulautui YIT Oyj:n. Hankinnan myötä yhtiön taloudellinen seuranta uudistettiin ja muodostettiin uudet seurattavat toimintasegmentit, joiden perusteella yhtiön johto on seurannut yhtiön toimintaa yhdistymisestä alkaen. Vuoden 2017 lopussa yhtiöllä oli liikearvoa 8,1 miljoonaa euroa, joka uudelleen allokoitiin Asuminen Suomi ja CEE- ja Toimitilat-segmenteille toimintasegmenttien uudelleenjärjestelyhetkellä. Yhdistymisestä kirjattiin liikearvoa 298,3 miljoonaa euroa. Yhdistymisestä syntynyt liikearvo allokoitiin liiketoimintasegmenteille yhdistymisestä muodostuvien synergioiden sekä hankitun osaavan henkilöstön perusteella.

Liikearvojen kohdistuminen testattaville yksiköille tai yksiköiden ryhmille

| Milj. euroa | 2018 | Diskonttauskorko, % (WACC ennen veroja) |
|----------------------------|--------------|--|
| Asuminen Suomi ja CEE | 104,8 | 6,5* |
| Asuminen Venäjä | 12,8 | 14,4 |
| Toimitilat | 86,7 | 5,9* |
| Infraprojektit | 60,2 | 6,9* |
| Päällystys | 54,8 | 7,6* |
| Liikearvot yhteensä | 319,2 | |

* Maakohtaisilla sidotuilla pääomilla painotettu keskiarvo

| Milj. euroa | 2017 | Diskonttauskorko, % (WACC ennen veroja) |
|---------------------------------|------|--|
| Baltia ja keskinen Itä-Eurooppa | 8,1 | 7,2 |

Liikearvojen arvonalentumistestaus

Liikearvotestit laaditaan käyttöarvolaskelmia käyttäen. Käyttöarvo lasketaan diskonttaamalla tulevat kassavirrat nykyarvoon. Mikäli nykyarvo on alhaisempi kuin kirjanpitoarvo, kirjataan erotus tulosvaikutteisesti meneillään olevalle vuodelle. Vuoden 2018 viimeisellä vuosineljänneksellä laaditut liikearvotestaukset osoittivat, että rahavirtojen nykyarvot ylittivät kaikissa segmenteissä kirjanpitoarvon. Kaikkien testattujen yksiköiden kerrytettävissä olevat rahamäärät ylittivät testattavien varojen kirjanpitoarvon. Kaikkien testattujen yksiköiden kerrytettävissä olevat rahamäärät ylittivät testattavien varojen kirjanpitoarvon selvästi pois lukien Asuminen Venäjä -segmentti, jonka rahavirtaennusteissa käytettyjen keskeisten olettamien kohtuullinen muutos voisi aiheuttaa liikearvon alaskirjauksen.

Rahavirtaa tuottavien yksiköiden rahavirtaennusteet laadittiin viidelle suunnitelmavuodelle johdon laatimaan toimintasuunnitelmaan sekä strategiaan pohjautuen. Liikearvon arvonalentumistestauksen laadinnassa keskeiset olettamukset liittyvät myynnin kasvuun, projektien katteeseen sekä käyttöpääoman muutokseen. Rahavirta ennustejakson jälkeiselle ajalle on laskettu käyttäen ns. loppuarvomenetelmää. Asuminen Venäjä - segmentin loppuarvon kasvutekijänä on käytetty 4 %, joka on testien laatimishetkellä Venäjän keskuspankin inflaatiotavoite. Muissa toimintasegmenteissä on käytetty 1 %:n kasvuolettamaa, joka alittaa Euroopan keskuspankin keskipitkän aikavälin inflaatiotavoitteen. Arviot tulevasta kehityksestä perustuvat aiempaan kokemukseen markkinoiden kehityksestä, ja niiden teossa on hyödynnetty useita eri julkisten tutkimuslaitosten markkinoiden kasvua, kysyntää ja hintojen kehitystä koskevia ennusteita. Diskonttauskorkona käytetään yhtiön määrittelemää painotettua pääomakustannusta ennen veroja (Weighted Average Cost of Capital,

WACC pre-tax), jossa huomioidaan riskitön korkotasoa, markkinoiden tuotto-odotus, toimialakohtainen beta-arvo, sekä toimialakohtaisesti laskettu vieraan pääoman korkotasoa korkomarginaali huomioiden. Vieraan pääoman korkotasoa määritettäessä yhtiö huomioi toimialoittain sekä maittain toiminnassa käytetyn rahoituksen korkotasot. Diskonttauskoron tekijöitä painotetaan toimialan keskimääräisen tavoitepääomarakenteen mukaisesti. Testattavan yksikön diskonttauskoron laskennassa on käytetty maakohtaisia diskonttauskorkoja, joita painotetaan maakohtaisilla sidotuilla pääomilla.

Herkkyysanalyysi

Yhtiö on laatinut herkkyysselvityksen niiden testattujen yksiköiden osalta, joissa kohtuullinen muutos rahavirtaennusteiden keskeisissä oletuksissa aiheuttaisi alaskirjauksen. Vuoden 2018 liikearvotestauksen perusteella Asuminen Venäjä -segmentin rahavirtaennusteesta esitetään herkkyysselvitys. Taulukossa esitetään rahavirtaennusteiden keskeisten olettamien prosentuaaliset muutokset, joilla rahavirtojen nykyarvo vastaisi testattavien omaisuuserien kirjanpitoarvoa.

| 2018 | Asuminen Venäjä |
|---------------------------------|-----------------|
| Myynnin kehitys | -9 % |
| Projektitatteiden heikentyminen | -1,4 % yksikköä |
| Käyttöpääoman määrä | 20 % |

14. Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä

| Mij. euroa | 2018 | | | 2017 | | |
|----------------------------------|----------------|-----------------|--------------|----------------|-----------------|--------------|
| | Osakkuusyhtiöt | Yhteisyritykset | Yhteensä | Osakkuusyhtiöt | Yhteisyritykset | Yhteensä |
| Tasearvo 1.1. | 3,6 | 116,5 | 120,1 | 0,6 | 62,9 | 63,6 |
| Osuus tuloksesta | | 10,8 | 10,8 | 0,1 | -0,9 | -0,8 |
| Lisäykset | | 38,7 | 38,7 | 3,4 | 58,4 | 61,8 |
| Liiketoimintojen hankinnat | | 4,1 | 4,1 | | | |
| Vähennykset | -3,6 | -6,7 | -10,3 | -0,5 | -3,9 | -4,5 |
| Tilikauden aikana saadut osingot | | -12,8 | -12,8 | | | |
| Tasearvo 31.12. | | 150,7 | 150,7 | 3,6 | 116,5 | 120,1 |

Yhdistely konserniin on tapahtunut pääomaosuusmenetelmällä. Talon Tekniikka Oy:stä hankittiin määräysvalta vuoden 2018 aikana. Otaniemen kiinteistökehitys Oy hankittiin ja myytiin vuoden 2018 aikana.

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

2018

| Mij. euroa | Kotipaikka | Varat | Velat | Liikevaihto | Voitto/tappio | Osuus nettovaroista | Omistus | Osakkuus- ja yhteisyritysten arvo taseessa |
|-------------------------|------------|----------------|--------------|-------------|---------------|---------------------|---------|--|
| Yhteisyritykset | | | | | | | | |
| Projekti GH Oy | Suomi | 7,1 | 8,7 | | -0,6 | -0,5 | 33,33 % | 0,5 |
| Nordasfalt AS | Norja | 27,0 | 15,8 | 50,1 | 1,7 | 5,6 | 50,00 % | 5,4 |
| Ålands lunastustontti | Suomi | 37,8 | 17,8 | | 0,3 | 4,0 | 20,00 % | 3,9 |
| YCE Housing I Ky | Suomi | 98,5 | 73,7 | 0,7 | -0,0 | 9,9 | 40,00 % | 11,7 |
| Tripla Mall GP Oy | Suomi | | | | | | 38,75 % | 0,0 |
| Tripla Mall Ky | Suomi | 472,0 | 177,3 | | -1,6 | 114,2 | 38,75 % | 115,8 |
| Regenero Oy | Suomi | 135,4 | 110,5 | | 16,9 | 12,4 | 50,00 % | 12,5 |
| Trnavske myto a.s. | Slovakia | 21,8 | 19,7 | 1,5 | -0,1 | 1,0 | 50,00 % | 0,9 |
| Konopna Residence s.r.o | Slovakia | 2,9 | 2,7 | | -0,0 | 0,1 | 40,00 % | 0,0 |
| Nuppu Housing s.r.o | Slovakia | 24,4 | 22,9 | | -0,1 | 0,8 | 50,00 % | 0,0 |
| Zwirn area s.r.o | Slovakia | 23,6 | 21,8 | | | 0,9 | 50,00 % | 0,0 |
| Padiaren 1900 s.r.o | Slovakia | 9,3 | 8,7 | | -0,0 | 0,3 | 50,00 % | 0,0 |
| Tieyhtiö Vaalimaa Oy | Suomi | 226,9 | 230,0 | 19,8 | -1,2 | -0,6 | 20,00 % | 0,1 |
| Yhteensä | | 1 086,6 | 709,7 | 72,1 | 15,3 | 148,0 | | 150,7 |

2017

| Milj. euroa | Kotipaikka | Varat | Velat | Liikevaihto | Voitto/tappio | Osuus nettovaroista | Omistus | Osakkuus- ja yhteisyritysten arvo taseessa |
|-------------------------|------------|--------------|--------------|-------------|---------------|---------------------|---------|--|
| Osakkuusyhtiöt | | | | | | | | |
| Talon Tekniikka Oy | Suomi | 8,3 | 7,1 | 35,8 | -0,9 | 0,5 | 48,00 % | 3,4 |
| Yhteisyritykset | | | | | | | | |
| YCE Housing I Ky | Suomi | 21,0 | 10,0 | | | 4,4 | 40,00 % | 11,5 |
| Tripla Mall GP Oy | Suomi | 0,0 | | | | 0,0 | 38,75 % | 0,0 |
| Tripla Mall Ky | Suomi | 318,5 | 54,1 | | -0,5 | 102,5 | 38,75 % | 102,3 |
| Regenero Oy | Suomi | 92,5 | 87,4 | | -0,9 | 2,5 | 50,00 % | 1,9 |
| Trnavske myto a.s. | Slovakia | 24,3 | 21,9 | 0,7 | -0,0 | 1,2 | 50,00 % | 1,0 |
| Konopna Residence s.r.o | Slovakia | 2,7 | 2,6 | 0,1 | -0,0 | 0,1 | 40,00 % | 0,0 |
| Tieyhtiö Vaalimaa Oy | Suomi | 213,2 | 216,6 | 5,9 | -0,2 | -0,7 | 20,00 % | 0,1 |
| Yhteensä | | 680,5 | 399,7 | 42,4 | -2,6 | 110,6 | | 120,1 |

Toimialakuvaukset

Projekti GC Oy:n toimialana on kiinteistökehitys.

Nordasfalt AS tekee päällystystoimintaa Pohjois-Norjassa.

Ålands lunastustontti on vaihtoehtorahasto, jonka sijoitusstrategia on sijoittaa tontteihin, jotka tulevat asuinkäyttöön.

Tripla Mall GP Oy:n sekä Tripla Mall Ky:n toimiala on kiinteistösijoitustoiminta, kauppakeskustoiminta ja kiinteistöyhtiöiden omistaminen. Osakkuusyhtiöt sijoittavat Pasilan Triplan rakennushankkeeseen.

Regenero Oy:n toimiala keskittyy mittavien asunto-, liike- ja toimitilayhdistelmähankkeiden kehittämiseen pääkaupunkiseudulla.

Konopna Residence S.r.o, Trnavske myto a.s., Nuppu Housing s.r.o., Zwirn area s.r.o sijoittavat kukin tiettyihin aluekehityshankkeisiin Bratislavassa.

Tieyhtiö Vaalimaa Oy:n toimialana on suunnitella, rakentaa, rakennuttaa, rahoittaa ja kunnossapitää E18 Hamina–Vaalimaa -mootoritietä.

15. Oman pääoman ehtoiset sijoitukset

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|----------------------------|------------|------------|
| Tasearvo 1.1. | 0,4 | 0,4 |
| Liiketoimintojen hankinnat | 1,8 | |
| Vähennykset | -0,1 | |
| Tasearvo 31.12. | 2,2 | 0,4 |

16. Pitkäaikaiset saamiset

| Milj. euroa | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------------|-------------|-------------|
| Myyntisaamiset | 2,2 | 0,9 |
| Korolliset saamiset* | 50,3 | 46,0 |
| Muut saamiset | 0,2 | 0,7 |
| Yhteensä | 52,7 | 47,6 |

* Korolliset saamiset liittyvät pääasiassa yhteisyrityksiin.

17. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

| Milj. euroa | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|-------------|-------------|
| Laskennallinen verosaaminen | 64,4 | 53,2 |
| Laskennallinen verovelka | 28,8 | 9,9 |
| Laskennallinen verosaaminen, netto | 35,6 | 43,4 |

Laskennallisiin veroihin kirjatut muutokset

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|--|-------------|-------------|
| Laskennallinen verosaaminen, netto 1.1. | 43,4 | 36,6 |
| Liiketoimintojen hankinnat | -15,3 | |
| Valuuttakurssiero | -2,9 | -1,5 |
| Tuloslaskelmaan kirjattu muutos | 10,4 | 8,3 |
| Laajaan tuloslaskelmaan kirjattu muutos | -0,0 | -0,1 |
| Laskennallinen verosaaminen, netto 31.12. | 35,6 | 43,4 |

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos tilikauden aikana

2018

| Milj. euroa | 1.1.2018 | Valuuttakurssiero | Liiketoimintojen hankinnat | Kirjattu tuloslaskelmaan | Kirjattu laajaan tuloslaskelmaan/ omaan pääomaan | 31.12.2018 |
|---|-------------|-------------------|----------------------------|--------------------------|---|-------------|
| Laskennalliset verosaamiset | | | | | | |
| Varaukset | 15,4 | 0,0 | 2,7 | -1,5 | | 16,6 |
| Vahvistetut tappiot | 15,9 | -1,9 | 2,8 | 2,6 | | 19,4 |
| Eläke-etuudet | 0,4 | 0,0 | 0,1 | 0,0 | | 0,5 |
| Osatuloutus | 11,2 | -0,9 | 2,3 | 4,8 | | 17,4 |
| Vaihto-omaisuus | 5,6 | -0,4 | 0,0 | 5,1 | | 10,3 |
| Muut erät | 7,1 | -0,1 | 8,0 | -8,1 | -0,0 | 6,8 |
| Laskennallisten verojen netotus | -2,4 | 0,0 | -0,5 | -3,7 | | -6,6 |
| Yhteensä | 53,2 | -3,3 | 15,3 | -0,8 | -0,0 | 64,4 |
| Laskennalliset verovelat | | | | | | |
| Aineettomien hyödykkeiden aktivointi | 2,4 | | | | | 2,4 |
| Kertyneet poistoerot | 3,6 | -0,0 | 9,7 | -2,9 | | 10,4 |
| Eläke-etuudet | 0,0 | 0,0 | 0,1 | -0,1 | | 0,0 |
| Osatuloutus | 2,9 | -0,4 | 0,0 | 2,2 | | 4,7 |
| Vaihto-omaisuus | 2,3 | -0,2 | -0,3 | -1,1 | | 0,9 |
| Oman pääoman ehtoiset sijoitukset ja suojausrahasto | 0,1 | | -0,2 | -0,1 | | -0,2 |
| Muut erät | 1,1 | 0,1 | 21,7 | -5,5 | | 17,4 |
| Laskennallisten verojen netotus | -2,4 | | -0,5 | -3,7 | | -6,6 |
| Yhteensä | 9,9 | -0,5 | 30,6 | -11,2 | | 28,8 |

2017

| Milj. euroa | 1.1.2017 | Valuuttakurssiero | Kirjattu tuloslaskelmaan | Kirjattu laajaan tuloslaskelmaan/ omaan pääomaan | 31.12.2017 |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|-----------------------------|---|-------------|
| Laskennalliset verosaamiset | | | | | |
| Varaukset | 16,5 | -0,3 | -0,9 | | 15,4 |
| Vahvistetut tappiot | 14,4 | -0,9 | 2,4 | | 15,9 |
| Eläke-etuudet | 0,4 | | 0,0 | | 0,4 |
| Osatuloutus | 8,2 | -0,2 | 3,2 | | 11,2 |
| Vaihto-omaisuus | 10,4 | -0,3 | -4,5 | | 5,6 |
| Muut erät | 6,0 | -0,1 | 1,3 | -0,1 | 7,1 |
| Laskennallisten verojen netotus | -1,6 | | | | -2,4 |
| Yhteensä | 54,3 | -1,8 | 1,6 | -0,1 | 53,2 |
| Laskennalliset verovelat | | | | | |
| Aineettomien hyödykkeiden aktivointi | 2,4 | | | | 2,4 |
| Kertyneet poistoerot | 3,4 | | 0,2 | | 3,6 |
| Eläke-etuudet | 0,0 | | | | 0,0 |
| Osatuloutus | 3,0 | -0,1 | -0,1 | | 2,9 |
| Vaihto-omaisuus | 6,9 | -0,2 | -4,4 | | 2,3 |
| Myytavissä olevat sijoitukset | 0,1 | | -0,0 | | 0,1 |
| Muut erät | 3,4 | | -2,3 | | 1,1 |
| Laskennallisten verojen netotus | -1,6 | | | | -2,4 |
| Yhteensä | 17,6 | -0,3 | -6,6 | | 9,9 |

Käyttämättömistä verotuksellisista tappioista kirjataan laskennallista verosaamista siihen määrään asti, kun verohyödyn saaminen verotettavan tulon perusteella on todennäköistä. Laskennallista verosaamista on jätetty kirjaamatta kertyneistä ja osittain verotuksessa vahvistamattomista tappioista 27,2 miljoonaa euroa (1,9). Kirjaamattomat laskennalliset verosaamiset tappioista vuonna 2018 ovat pääosin Norjan ja Ruotsin yhtiöistä. Latvian ja Viron osalta yhtiö pystyy määräämään väliaikaisen eron purkautumisajankohdan, joten laskennallista veroa ei ole kyseisistä maista kirjattu.

18. Vaihto-omaisuus

| Milj. euroa | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|----------------|----------------|
| Aineet ja tarvikkeet | 44,4 | 4,3 |
| Keskeneräiset työt | 973,4 | 789,5 |
| Maa-alueet ja tonttiyhtiöt | 580,2 | 570,1 |
| Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet | 204,8 | 193,6 |
| Ennakkomaksut | 54,5 | 33,8 |
| Muu vaihto-omaisuus | 22,8 | 1,2 |
| Yhteensä | 1 880,1 | 1 592,5 |

Tilikaudella tehtiin vaihto-omaisuuden alaskirjauksia 4,3 miljoonaa euroa (14,0). Keskeneräisen työn arvoon sisältyy aktivoituja korkoja 7,7 miljoonaa euroa (14,5).

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 hankintameno on kohdistettu suoraan vaihto-omaisuuden maa-alueiden tai keskeneräisen työn arvoon.

19. Myyntisaamiset ja muut saamiset

| Milj. euroa | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|--------------|--------------|
| Myyntisaamiset | 209,5 | 113,4 |
| Korolliset lainasaamiset | 14,8 | 1,6 |
| Saamiset pitkäaikaishankkeista | 205,4 | 59,9 |
| Siirtosaamiset | 25,5 | 12,5 |
| Johdannaissopimuksiin perustuvat saamiset | 1,9 | 0,2 |
| Muut saamiset | 53,2 | 25,8 |
| Yhteensä | 510,3 | 213,5 |

Tiedot myyntisaamisten alaskirjauksista sekä odotetuista luottotappioista löytyy liitteestä Rahoitusriskien hallinta.

Täsmäytys myyntisaamisten ja muiden saamisten luokitteluun (liite Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostusryhmittäin)

| Milj. euroa | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|--------------|--------------|
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | 510,3 | 213,5 |
| Saamiset pitkäaikaishankkeista | -205,4 | -59,9 |
| Siirtosaamiset | -25,5 | -12,5 |
| Johdannaissopimuksiin perustuvat saamiset | -1,9 | -0,2 |
| Yhteensä | 277,5 | 140,9 |

20. Rahavarat

| Milj. euroa | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Käteinen raha ja pankkitalletukset | 263,6 | 89,7 |

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta ja vakavaraisiin yhteistyöpankkeihin tehdyistä pankkitalletuksista, joiden maturiteetti on enintään kolme kuukautta.

21. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

| Osakepääoma ja omat osakkeet | Ulkona olevien osakkaiden lukumäärä, kpl | Osakepääoma, milj. euroa | Omat osakkeet, milj. euroa |
|------------------------------|--|--------------------------|----------------------------|
| 1.1.2017 | 125 576 655 | 149,2 | -8,3 |
| Omien osakkeiden luovutus | 238 554 | | 1,1 |
| 31.12.2017 | 125 815 209 | 149,2 | -7,2 |
| 1.1.2018 | 125 815 209 | 149,2 | -7,2 |
| Omien osakkeiden luovutus | 357 070 | | 1,7 |
| Omien osakkeiden lisäykset | -700 | | -0,0 |
| Liiketoimintojen hankinnat | 83 876 431 | 0,5 | |
| 31.12.2018 | 210 048 010 | 149,7 | -5,6 |

YIT Oyj:n osakkeiden lukumäärä oli 211 099 853 ja osakepääoma 149 716,7 tuhatta euroa 31.12.2018. Kaikki liikkeeseenlasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Omat osakkeet

Omien osakkeiden muutokset tilikauden aikana

| | Määrä, kpl |
|----------------------------|------------------|
| 1.1.2018 | 1 408 213 |
| Omien osakkeiden luovutus | -357 070 |
| Omien osakkeiden lisäykset | 700 |
| 31.12.2018 | 1 051 843 |

Yhtiön hallussa olevien osakkeiden maksettu hankintahinta on yhteensä 5,6 miljoonaa 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.

YIT Oyj:n hallitus on päättänyt 26.4.2018 suunnatusta maksuttomasta osakeannista YIT-konsernin osakepalkkiojärjestelmän 2014–2019 ansaintajakson 2015 palkkion maksamista varten. Osakeannissa luovutettiin 306 159 YIT Oyj:n osaketta vastikkeetta osake-palkkiojärjestelmään kuuluville avainhenkilöille osakepalkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti.

YIT Oyj:n hallitus päätti 18.9.2018 suunnatusta maksuttomasta osakeannista Lemminkäisen pitkän aikavälin osakepohjaisen kannustinjärjestelmän ansaintajakson 2016 palkkion maksamista varten. YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisen yhteydessä yhtiöt sopivat maksavansa Lemminkäisen pitkäaikaisen kannustinjärjestelmän perusteella ansaitut maksamattomat osakepalkkiot YIT:n osakkeina. Osakeannissa luovutettiin 50 911 YIT Oyj:n osaketta vastikkeetta osakepalkkiojärjestelmään kuuluville avainhenkilöille osakepalkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti.

Vararahasto

Vararahastoon sisältyy yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen päätöksellä sidottuun omaan pääomaan siirretty oma pääoma.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää osakkeiden merkintähinnan siltä osin, kun sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan. Vuonna 2018 sijoitetun vapaan oman pääoman rahastossa tapahtunut muutos johtui pääosin YIT Oyj:n ja Lemminkäinen Oyj:n sulautumisesta.

Muuntoerot

Muuntoerot sisältävät ulkomaisten yksiköiden tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot. Myös ulkomaisiin yksiköihin tehtyjen nettosijoitusten suojauksista syntyvät voitot ja tappiot sisältyvät muuntoeroihin silloin, kun suojauslaskennan edellytykset ovat täyttyneet. Ulkomaisten yksiköiden nettosijoitusten suojausta ei ole ollut vuosina 2018 ja 2017.

Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää oman pääoman ehtoisten sijoitusten ja rahavirran suojauksessa käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutokset.

Osingot

| Maksetut ja ehdotetut osingot | 2018 | 2017 |
|---|------|------|
| Maksettu osinko tilikauden aikana | | |
| Edelliseltä vuodelta/osake, euroa | 0,25 | 0,22 |
| Edelliseltä vuodelta yhteensä, milj. euroa | 52,4 | 27,6 |
| Esitetty varsinaisen yhtiökokouksen hyväksyttäväksi | | |
| Tilikaudelta/osake, euroa | 0,27 | 0,25 |
| Tilikauden yhteensä, milj. euroa | 56,7 | 52,4 |

22. Johdon palkat ja palkkiot

YIT-konsernin lähipiiriin kuuluvat osakkuus- ja yhteisyritykset sekä johtoon kuuluvat avainhenkilöt mukaan lukien heidän lähipiirinsä. Johdon avainhenkilöihin kuuluvat yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja konsernin johtoryhmän jäsenet. YIT:n palkitsemisjärjestelmien tavoitteena on palkita hyvistä suorituksista, lisätä henkilöstön motivaatiota sekä sitouttaa yhtiön johto ja muu henkilöstö pitkäjänteisesti yhtiön tavoitteisiin.

Palkitsemisen päätöksentekojärjestys

YIT Oyj:n yhtiökokous päättää yhtiön hallituksen palkkioista. Hallitus puolestaan päättää toimitusjohtajan ja muiden konsernin avainhenkilöiden, kuten johtoryhmän jäsenten palkasta ja palkkioista ja muista toimitusuhteen ehdoista. Lisäksi hallitus päättää vuosittain toimitusjohtajan ja johtoryhmän lyhyen ja pitkän aikavälin palkitsemisen mittarit ja niiden tavoitearvot, joilla pyritään tukemaan strategisten tavoitteiden saavuttamista. Hallitus päättää toimitusjohtajan esityksen pohjalta myös mittareiden mukaisten tavoitteiden saavuttamisesta sekä palkkioiden määrän.

Henkilöstövaliokunnan tehtävänä on avustaa hallitusta YIT-konsernin avainhenkilöiden nimittämiseen ja palkitsemiseen liittyvissä asioissa. Henkilöstövaliokunta muun muassa valmistele ehdotukset konsernin yrityskulttuurin ja henkilöstöpolitiikan kehittämistä, palkkaus- ja kannustinjärjestelmistä sekä tulospalkkiosäännöistä ja johdon tulospalkkioista. Lisäksi valiokunnan valmisteltavaksi kuuluvat kykyjen tunnistaminen, avainhenkilöstön kehittäminen sekä johdon seuraajasuunnittelu.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta valmistele hallituksen jäseniä ja hallituspalkkioita koskevat ehdotukset yhtiökokoukselle.

Hallituksen palkitseminen

Vuoden 2018 varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen jäsenille kiinteän vuosipalkkion toimikaudelta, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallituksen puheenjohtajan palkkio on 100 000 euroa vuodessa (2017: 79 200 euroa), hallituksen varapuheenjohtajan ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajan palkkio on 70 000 euroa vuodessa (2017: hallituksen varapuheenjohtaja 60 000 euroa ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja 46 800 euroa) ja hallituksen jäsenen palkkio on 50 000 euroa vuodessa (2017: 46 800 euroa).

Kiinteän vuosipalkkion saamisen ja maksamisen edellytyksenä on, että hallituksen jäsen sitoutuu hankkimaan suoraan yhtiökokouksen päätökseen perustuen 40 %:lla kiinteästä vuosipalkkiostaan YIT Oyj:n osakkeita säännellyllä markkinalla (Nasdaq Helsinki Oy) julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan ja että osakkeet hankitaan suoraan hallituksen jäsenten lukuun. Osakkeet hankitaan kahden viikon kuluessa siitä, kun osavuositarkastus ajalta 1.1.–31.3.2018 on julkistettu.

Lisäksi kokouspalkkiota maksetaan 550 euroa jokaiselta hallituksen ja valiokunnan kokoukselta (2017: 550 euroa). Koti- ja ulkomaanmatkoilta maksetaan päivärahaa valtion matkustussäännön mukaan. Hallituksen jäsenille ei maksettu muita palkkioita tai etuuksia.

Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden palkitseminen

Toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän palkat koostuvat kiinteästä peruspalkasta, luontoiseduista, muista eduista, vuosittaisista lyhyen aikavälin kannustimista (tulospalkkio) sekä pitkän aikavälin osakepalkkiojärjestelmistä ja eläkejärjestelyistä.

Alla olevassa taulukossa esitetään toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmään kuuluvien henkilöiden palkitsemiseen liittyvät kulut. Palkkioista, palkoista ja muista työsuhte-etuuksista yhtiö kirjasi vuonna 2018 sosiaaliturvakulua 0,8 miljoonaa euroa (2017: 0,6 miljoonaa euroa). Sosiaaliturvakulut eivät sisälly alla olevassa taulukossa esitettyihin kuluihin. Taulukossa esitetyt summat ovat suoriteperusteisia, ja siihen sisältyvät tulos- ja osakepalkkiot perustuvat vuoden lopussa tehtyyn arvioon niiden toteumasta.

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|---|------------|------------|
| Lyhytaikaiset työsuhte-etuudet | 3,6 | 2,8 |
| Toimitusjohtaja | 0,7 | 0,7 |
| Muu johtoryhmä | 2,9 | 2,2 |
| Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet | 0,2 | 0,0 |
| Toimitusjohtaja | | 0,0 |
| Muu johtoryhmä | 0,2 | |
| Osakeperusteiset maksut | 0,3 | 0,4 |
| Toimitusjohtaja | 0,1 | 0,1 |
| Muu johtoryhmä | 0,3 | 0,3 |
| Irtisanomisen yhteydessä suoritettut etuudet | 0,0 | 0,4 |
| Toimitusjohtaja | | |
| Muu johtoryhmä | 0,0 | 0,4 |
| Muut pitkäaikaiset etuudet | 0,1 | |
| Toimitusjohtaja | | |
| Muu johtoryhmä | 0,1 | |
| Konsernin johtoryhmän palkitseminen yhteensä | 4,2 | 3,6 |

Lyhytaikaiset työsuhde-etuudet

Lyhytaikaiset työsuhde-etuudet sisältävät kiinteän rahapalkan, joka määräytyy tehtävän vaativuuden sekä tehtävää hoitavan henkilön kokemuksen ja suoriutumisen mukaan. Lisäksi erään sisältyvät autoetu, matkahuoneetu, ravintoetu sekä vapaa-ajan tapaturmavakuutus ja henkivakuutus.

Tulospalkkion suuruus riippuu henkilökohtaisten tulostavoitteiden toteutumisen ohella koko konsernin ja yksikön taloudellisesta tuloksesta ja kannattavuus-, kasvu- ja kehittämistavoitteiden toteutumisesta. Tulostavoitteisiin kuuluvat oleellisena osana tulos- ja kehityskeskustelut. Niissä sovitaan avaintulostavoitteet ja niiden painoarvot sekä käydään läpi sovittujen avaintulostavoitteiden toteutuminen. Avaintulostavoitteiden toteutumista seurataan säännöllisesti konsernin johtoryhmässä.

Toimitusjohtajan maksimitulospalkkio oli 60 prosenttia ja johtoryhmän muiden jäsenten 50 prosenttia vuotuisesta kokonaispalkasta (rahapalkka ja luontoisedut).

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet

Toimitusjohtajan toimitusjohtajan mukainen eläkeikä on 62 vuotta. Eläkejärjestelmä on etuusperusteinen ja eläke on 60 prosenttia Suomen eläkelakien mukaan lasketusta eläkepalkasta. Toimitusjohtajalla on oikeus vapaakirjaan.

Niiden YIT:n johtoryhmän jäsenten, jotka siirtyivät Lemminkäinen Oyj:ltä 1.2.2018 sulautumisen yhteydessä, lisäeläkejärjestelyt pohjautuvat maksuperusteiseen käytäntöön sekä vapaakirjan ansaitsemiseen. Maksun suuruus on 20 prosenttia kiinteästä vuosipalkasta. Henkilöillä on oikeus siirtyä eläkkeelle 63 vuotta täytettyään.

Muut pitkäaikaiset etuudet

Vuonna 2015 Lemminkäisen toimitusjohtajalle ja konsernin johtoryhmälle sovittiin vuosille 2016–2018 tulospalkkio, jonka tavoitteena oli varmistaa liiketoiminnan jatkuvuus ja tuloksellisuus pitkällä tähtäimellä. Uudelleenjärjestelyiden takia palkkiojärjestelyä muokattiin vuonna 2016 siten, että mahdollinen palkkio tulee maksuun vuonna 2018, mikäli henkilö on edelleen työsuhteessa ja se vastaa yhteensä enintään 12 kuukauden rahapalkkaa. Palkkion maksaminen koskee niitä Lemminkäinen Oyj:ltä 1.2.2018 siirtyneitä YIT:n johtoryhmän jäseniä, jotka ovat olleet Lemminkäisen konsernin johtoryhmän jäsenenä kesäkuussa 2016.

Kulut muista pitkäaikaisista eduista syntyivät lähipiirin konsernin henkilöstökäytäntöjen mukaisista palveluvuosipalkkioista.

Irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet

Toimitusjohtajan irtisanomisaika on 12 kuukautta. Mikäli yhtiö irtisanoo sopimuksen, toimitusjohtajalle maksetaan lisäksi 6 kuukauden palkkaa vastaava erillinen korvaus.

Johtoryhmän muilla jäsenillä irtisanomisaika on kuudesta kahteentoista kuukautta. Lisäksi osan kanssa on ennalta sovittu maksettavaksi kuuden kuukauden palkkaa vastaava erillinen korvaus, mikäli yhtiö irtisanoo sopimuksen.

23. Eläkeveloitteet

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|--------------------------|------|------|
| Eläke-etuudet | | |
| Taseeseen merkityt velat | 2,6 | 2,1 |
| Kulu tuloslaskelmassa | -0,1 | -0,1 |

Vuosina 2018 ja 2017 konsernilla oli Suomessa lisäeläkevakuutuksista aiheutuvia etuusperusteisia eläkejärjestelyjä. Eläke-etuuden suuruus määräytyy mm. palkan ja työssäolovuosien perusteella. Eläke-etuudet on hoidettu vakuutusyhtiöissä, ja niitä hallinnoidaan paikalliseen lainsäädäntöön perustuen.

Eläkeveloitteiden määrittely

| Milj. euroa | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|------------|------------|
| Rahastoitujen veloitteiden nykyarvo | 27,7 | 15,1 |
| Varojen käypä arvo | -25,1 | -13,0 |
| Alikate/ylikate | 2,6 | 2,1 |
| Rahastoimattomien veloitteiden nykyarvo | | |
| Eläkevastuu, netto | 2,6 | 2,1 |

Esitys taseessa

| Milj. euroa | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-----------------|------------|------------|
| Eläkeveloitteet | 2,6 | 2,1 |

Veloitteen nykyarvon muutokset

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|---|-------------|-------------|
| Velvoite tilikauden alussa | 15,1 | 16,0 |
| Liiketoimintojen hankinnassa siirtynyt velvoite | 12,9 | |
| Työsuorituksesta johtuvat menot | 0,0 | 0,0 |
| Korkomenot | 0,4 | 0,2 |
| Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot | 1,1 | -0,0 |
| Maksetut etuudet | -1,9 | -1,1 |
| Velvoite tilikauden lopussa | 27,7 | 15,1 |

Järjestelyn varojen käypien arvojen muutokset

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|--|-------------|-------------|
| Tilikauden alussa | 13,0 | 13,9 |
| Liiketoimintojen hankinnassa siirtyneet käyvät arvot | 12,6 | |
| Oikaisut varoihin* | 0,0 | 0,0 |
| Varojen odotettu tuotto | 0,3 | 0,2 |
| Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot | 0,9 | 0,0 |
| Työnantajan suorittamat maksut | 0,0 | 0,0 |
| Maksetut etuudet | -1,9 | -1,1 |
| Tilikauden lopussa | 25,1 | 13,0 |

* Oikaisut veloitteeseen sekä varoihin johtuivat tiettyjen eläkejärjestelyjen uudelleen luokittelusta työsuhdejälkeisiin etuihin.

Käytetyt vakuutusmatemaattiset oletukset

| % | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|-------|-------|
| Diskonttokorko | 1,2 % | 1,2 % |
| Tuleva palkankorotusolettama | 1,8 % | 1,3 % |
| Tuleva eläkkeiden korotusolettama | 1,9 % | 1,5 % |

Tulevat maksut

Seuraavassa taulukossa esitetään tulevat maksut, jotka ovat olleet eläkevelvoitelaskelmien perustana.

| Milj. euroa | 2018 |
|-----------------------------------|-------------|
| Erääntyminen alle vuoden kuluessa | 1,9 |
| 1–5 vuodessa | 7,1 |
| 5–10 vuodessa | 7,4 |
| 10–15 vuodessa | 5,8 |
| 15–20 vuodessa | 4,3 |
| 20–25 vuodessa | 2,7 |
| 25–30 vuodessa | 1,4 |
| yli 30 vuoden kuluttua | 0,7 |
| Yhteensä | 31,3 |

Herkkyyshanalyysi

Seuraavassa taulukossa esitetään diskonttokoron muutoksen vaikutusta veloitteeseen.

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|-------------------|------|------|
| Koron nousu 0,5 % | -1,4 | -0,0 |
| Koron lasku 0,5 % | 1,5 | 0,1 |

24. Varaukset

| Milj. euroa | Takuuvaraukset | 10-vuotis- vastuuvaraukset | Tappiolliset sopimukset | Ympäristövaraukset | Oikeudenkäynti- varaukset | Muut varaukset | 2018 Yhteensä | 2017 Yhteensä |
|--|----------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------|------------------------------|----------------|---------------|---------------|
| 1.1. | 6,0 | 48,8 | 2,3 | 0,0 | 0,5 | 14,7 | 72,3 | 76,4 |
| Valuuttakurssiero | -0,5 | | -0,2 | -0,0 | -0,1 | -0,7 | -1,5 | 0,1 |
| Varausten lisäykset | 19,7 | 9,6 | 6,6 | 0,3 | 0,4 | 1,2 | 37,9 | 16,4 |
| Liiketoimintojen hankinnat | 11,4 | 11,8 | 1,6 | 2,7 | 23,1 | 0,6 | 51,1 | |
| Käytetyt varaukset | -4,2 | -4,7 | -1,6 | -0,0 | -1,1 | -4,5 | -16,2 | -19,8 |
| Siirrot erien välillä | | | 2,1 | | | -2,1 | | |
| Käyttämättömien varausten peruutukset | -0,1 | -0,1 | -0,0 | | | -8,1 | -8,4 | -0,8 |
| 31.12. | 32,2 | 65,3 | 10,8 | 3,0 | 22,7 | 1,0 | 135,2 | 72,3 |
| Pitkäaikaiset | 1,6 | 53,1 | 2,4 | 2,7 | 22,4 | | 82,2 | 46,0 |
| Lyhytaikaiset | 30,6 | 12,2 | 8,5 | 0,3 | 0,4 | 1,0 | 53,0 | 26,3 |
| Yhteensä | 32,2 | 65,3 | 10,8 | 3,0 | 22,7 | 1,0 | 135,2 | 72,3 |

Diskonttauksen vaikutus varausten kokonaismäärään oli -0,7 miljoonaa euroa (-1,2).

25. Korolliset rahoitusvelat

Pitkäaikaiset rahoitusvelat

| Milj. euroa | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Joukkovelkakirjalainat | 249,3 | 149,7 |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 130,0 | 110,5 |
| Eläkelainat | | 49,9 |
| Rahoitusleasingvelat | 9,5 | |
| Muut korolliset velat | 35,3 | 34,3 |
| Yhteensä | 424,1 | 344,5 |

Lyhytaikaiset rahoitusvelat

| Milj. euroa | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Joukkovelkakirjalainat | 103,3 | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 0,3 | 4,5 |
| Eläkelainat | 50,0 | 5,5 |
| Yritystodistukset | 46,7 | 150,6 |
| Taloyhtiölainat | 259,0 | 85,6 |
| Rahoitusleasingvelat | 8,3 | 0,1 |
| Yhteensä | 467,6 | 246,3 |

Joukkovelkakirjalainojen tiedot

| | Nimellisarvo | Eräpäivä | Kuponkikorko % | Kovenantit |
|-----------------|------------------------|-----------|----------------|------------------|
| FI4000100508 | 100 milj. euroa | 6.7.2019 | 7,375 | Omavaraisuusaste |
| FI4000330824 | 100 milj. euroa | 11.6.2021 | 3,150 | Omavaraisuusaste |
| FI4000330832 | 150 milj. euroa | 11.6.2023 | 4,250 | Omavaraisuusaste |
| Yhteensä | 350 milj. euroa | | | |

Joukkovelkakirjalainat ovat kiinteäkorkoisia, vakuudettomia ja vuosina 2021 ja 2023 erääntyvät velkakirjat ovat lunastettavissa ennen niiden erääntymispäivää.

Rahoitusleasingvelkojen erääntyminen

| Milj. euroa | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|-------------|------------|
| Vähimmäisvuokrat | | |
| Alle vuoden kuluessa | 8,6 | 0,1 |
| 1–5 vuoden kuluessa | 8,9 | |
| Yli viiden vuoden kuluessa | 1,0 | |
| Yhteensä | 18,6 | 0,1 |
| Vähimmäisvuokrien nykyarvo | | |
| Alle vuoden kuluessa | 8,3 | 0,1 |
| 1–5 vuoden kuluessa | 8,5 | |
| Yli viiden vuoden kuluessa | 1,0 | |
| Yhteensä | 17,8 | 0,1 |
| Rahoitusleasingveloista tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut | 0,7 | 0,0 |

Korollisten rahoitusvelkojen täsmäytys

| Milj. euroa | Lyhytaikaiset | Pitkäaikaiset | Rahoitus-leasingvelat | Yhteensä |
|--|---------------|---------------|-----------------------|---------------|
| Korolliset rahoitusvelat 1.1.2018 | 246,2 | 344,5 | 0,1 | 590,7 |
| Pitkäaikaisten velkojen lyhennyserät alussa | -10,0 | 10,0 | | 0,0 |
| Rahavirrat | 472,6 | 74,4 | -7,0 | 539,9 |
| Myytujen asuntojen velkaosuudet* | -468,7 | | | -468,7 |
| Rahoitusleasinginvestoinnit | | | 4,3 | 4,3 |
| Yhdistymisessä siirtyneet rahoitusvelat | 64,9 | 135,4 | 24,2 | 224,5 |
| Muut muutokset joihin ei liity maksua** | 0,8 | 3,8 | -3,7 | 1,0 |
| Pitkäaikaisten velkojen lyhennyserät lopussa | 153,5 | -153,5 | | 0,0 |
| Korolliset rahoitusvelat 31.12.2018 | 459,3 | 414,6 | 17,8 | 891,7 |

| Milj. euroa | Lyhytaikaiset | Pitkäaikaiset | Rahoitus-leasingvelat | Yhteensä |
|--|---------------|---------------|-----------------------|---------------|
| Korolliset rahoitusvelat 1.1.2017 | 450,3 | 249,1 | 0,1 | 699,5 |
| Pitkäaikaisten velkojen lyhennyserät alussa | -105,5 | 105,5 | | 0,0 |
| Rahavirrat | 340,9 | -2,9 | -0,0 | 338,0 |
| Myytujen asuntojen velkaosuudet* | -450,1 | | | -450,1 |
| Muut muutokset joihin ei liity maksua** | 0,5 | 2,7 | 0,0 | 3,3 |
| Pitkäaikaisten velkojen lyhennyserät lopussa | 10,0 | -10,0 | | 0,0 |
| Korolliset rahoitusvelat 31.12.2017 | 246,2 | 344,5 | 0,1 | 590,7 |

* Myytujen asuntojen velkaosuudet siirtyvät keskeneräisten kohteiden osalta ennakkomaksuihin ja valmiiden kohteiden osalta asunnon ostajille. Nämä siirrot on esitetty rahoituksen rahavirrassa lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksuna.

** Valuuttakurssierot on sisällytetty kohtaan Muut muutokset, joihin ei liity maksua

26. Ostovelat ja muut velat

Pitkäaikaiset

| Milj. euroa | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|-------------|-------------|
| Ostovelat | 27,9 | 40,4 |
| Johdannaissopimuksiin perustuvat velat | 2,7 | 3,8 |
| Muut velat | 21,6 | 9,5 |
| Yhteensä | 52,2 | 53,7 |

Lyhytaikaiset

| Milj. euroa | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|----------------|--------------|
| Ostovelat | 255,6 | 155,7 |
| Siirtovelat | 146,3 | 68,8 |
| Pitkäaikaishankkeiden jaksotukset | 135,8 | 113,3 |
| Johdannaissopimuksiin perustuvat velat | 2,7 | 0,2 |
| Muut velat | 35,5 | 54,7 |
| Ostovelat ja muut velat | 575,9 | 392,7 |
| Saadut ennakot | 739,1 | 494,3 |
| Yhteensä | 1 315,0 | 887,0 |

Siirtovelkojen olennaiset erät

| Milj. euroa | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Henkilöstökulujen jaksotukset | 88,5 | 45,2 |
| Korkovelat | 5,2 | 4,6 |
| Muut | 52,5 | 19,0 |

Täsmäytys ostovelkojen ja muiden velkojen luokitteluun
(liite Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostusryhmittäin)

| Milj. euroa | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|--------------|--------------|
| Pitkäaikaiset ostovelat ja muut velat | 52,2 | 53,7 |
| Johdannaissopimuksiin perustuvat velat | -2,7 | -3,8 |
| Yhteensä | 49,5 | 50,0 |
| Lyhytaikaiset ostovelat ja muut velat | 575,9 | 392,7 |
| Siirtovelat | -146,3 | -68,8 |
| Johdannaissopimuksiin perustuvat velat | -2,7 | -0,2 |
| Pitkäaikaishankkeiden jaksotukset | -135,8 | -113,3 |
| Yhteensä | 291,1 | 210,4 |

27. Johdannaisopimukset

| Milj. euroa | 31.12.2018 | | | | 31.12.2017 | | | |
|---|--------------|-------------------------|-------------------------|------------------|--------------|-------------------------|-------------------------|------------------|
| | Nimellisarvo | Positiivinen käypä arvo | Negatiivinen käypä arvo | Käypä arvo netto | Nimellisarvo | Positiivinen käypä arvo | Negatiivinen käypä arvo | Käypä arvo netto |
| Valuuttajohdannaiset | 122,5 | 1,5 | -0,5 | 1,0 | 22,4 | 0,2 | -0,2 | 0,0 |
| Korkojohdannaiset, suojauslaskennassa | | | | | 5,0 | | -0,1 | -0,1 |
| Korkojohdannaiset, ei suojauslaskennassa | 230,0 | | -2,9 | -2,9 | 270,0 | | -3,7 | -3,7 |
| Hyödykejohdannaiset | 7,2 | 0,0 | -1,7 | -1,6 | | | | |
| Yhteensä | 359,6 | 1,5 | -5,1 | -3,5 | 297,4 | 0,2 | -4,0 | -3,8 |

Kaikki johdannaisopimukset on solmittu konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti suojaustarkoituksessa, mutta IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa on sovellettu vain osaan sopimuksista. Johdannaiset on tehty vähentämään liiketoiminnan riskejä, korkoriskejä sekä suojaamaan valuttamääräisiä tase-eriä.

Rahavirran suojauslaskennassa olevien johdannaisten osalta käyvän arvon muutokset on kirjattu oman pääoman arvomuutosrahastoon ja muiden johdannaisten osalta käyvän arvon muutokset on kirjattu tulosvaikutteisesti niiden luonteen mukaisesti joko rahoituseriin tai liiketoiminnan muihin tuottoihin ja -kuluihin. Vuoden 2018 lopussa ei ollut suojauslaskentaa käytössä.

Yllä esitettyihin johdannaisinstrumentteihin liittyy joissain tilanteissa toimeenpantavissa oleva nettoutus- tai muu vastaava järjestely, jonka mukaan kyseiset johdannaisvarat ja -velat voidaan selvittää nettomääräisenä. Nettoutusjärjestelyt ovat toimeenpantavissa tavallisiin johdannaisleissopimuksiin sisältyvien tyypillisten veloitteiden laiminlyönti- ja muiden erityisten eräännyttämisperusteiden mukaan. Erät, joihin tietyissä tilanteissa voitaisiin soveltaa nettoutusta, on esitetty taseessa bruttona, ja netottaminen olisi pienentänyt yllä esitettyjä bruttolukuja yhteensä 0,8 miljoonaa euroa (0,2).

28. Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostusryhmittäin

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

31.12.2018 milj. euroa

| Vanha arvostusryhmä (IAS 39) | Myytavissä olevat rahoitusvarat | Lainat ja muut saamiset | Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät rahoitusvarat ja -velat | Rahoitusvelat | | | |
|--|--|--|--|---|----------------|----------------|-------|
| Uusi arvostusryhmä (IFRS 9) | Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta arvostettavat rahoitusvarat | Jakotettuun hankintamenoön arvostettavat rahoitusvarat | Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat rahoitusvarat ja -velat | Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat rahoitusvelat | Tase-arvo | Käypä arvo | Liite |
| Pitkäaikaiset rahoitusvarat | | | | | | | |
| Oman pääoman ehtoiset sijoitukset (taso 3) | 2,2 | | | | 2,2 | 2,2 | 15 |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | | 52,7 | | | 52,7 | 57,1 | 16 |
| Lyhytaikaiset rahoitusvarat | | | | | | | |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | | 277,5 | | | 277,5 | 277,5 | 19 |
| Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa, taso 2) | | | 1,9 | | 1,9 | 1,9 | 19 |
| Rahavarat | | 263,6 | | | 263,6 | 263,6 | 20 |
| Rahoitusvarat arvostusryhmittäin yhteensä | 2,2 | 593,8 | 1,9 | | 597,9 | 602,3 | |
| Pitkäaikaiset rahoitusvelat | | | | | | | |
| Korolliset velat | | | | 424,1 | 424,1 | 424,5 | 25 |
| Ostovelat ja muut velat | | | | 49,5 | 49,5 | 46,1 | 26 |
| Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa, taso 2) | | | 2,7 | | 2,7 | 2,7 | 26 |
| Lyhytaikaiset rahoitusvelat | | | | | | | |
| Korolliset velat | | | | 467,6 | 467,6 | 468,2 | 25 |
| Ostovelat ja muut velat | | | | 291,1 | 291,1 | 291,1 | 26 |
| Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa, taso 2) | | | 2,7 | | 2,7 | 2,7 | 26 |
| Rahoitusvelat arvostusryhmittäin yhteensä | | | 5,5 | 1 232,3 | 1 237,7 | 1 235,4 | |

31.12.2017 milj. euroa

| Arvostusryhmä (IAS 39) | Myytavissä olevat rahoitusvarat | Lainat ja muut saamiset | Kaupankäynti-tarkoituksessa pidettävät rahoitusvarat ja -velat | Johdannaiset suojauslaskennassa | Rahoitusvelat | Tase-arvo | Käypä arvo | Liite |
|--|---------------------------------|-----------------------------|--|---------------------------------|-----------------------------|--------------|--------------|-------|
| Arvostusperiaate | Käypään arvoon | Jaksotettuun hankintamenoon | Käypään arvoon | Käypään arvoon | Jaksotettuun hankintamenoon | | | |
| Pitkäaikaiset rahoitusvarat | | | | | | | | |
| Myytavissä olevat noteeratut osakkeet (taso 1) | 0,1 | | | | | 0,1 | 0,1 | 15 |
| Myytavissä olevat noteeraamattomat osakkeet (taso 3) | 0,3 | | | | | 0,3 | 0,3 | 15 |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | | 47,6 | | | | 47,6 | 47,6 | 16 |
| Lyhytaikaiset rahoitusvarat | | | | | | | | |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | | 140,9 | | | | 140,9 | 140,9 | 19 |
| Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa, taso 2) | | | 0,2 | | | 0,2 | 0,2 | 19 |
| Rahavarat | | 89,7 | | | | 89,7 | 89,7 | 20 |
| Rahoitusvarat arvostusryhmittäin yhteensä | 0,4 | 278,2 | 0,2 | | | 278,8 | 278,8 | |
| Pitkäaikaiset rahoitusvelat | | | | | | | | |
| Korolliset velat | | | | | 344,4 | 344,4 | 345,4 | 25 |
| Ostovelat ja muut velat | | | | | 50,0 | 50,0 | 50,0 | 26 |
| Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa, taso 2) | | | 3,6 | | | 3,6 | 3,6 | 26 |
| Lyhytaikaiset rahoitusvelat | | | | | | | | |
| Korolliset velat | | | | | 246,3 | 246,3 | 246,3 | 25 |
| Ostovelat ja muut velat | | | | | 210,4 | 210,4 | 210,4 | 26 |
| Johdannaissopimukset (suojauslaskennassa, taso 2) | | | | 0,1 | | 0,1 | 0,1 | 26 |
| Johdannaissopimukset (ei-suojauslaskennassa, taso 2) | | | 0,3 | | | 0,3 | 0,3 | 26 |
| Rahoitusvelat arvostusryhmittäin yhteensä | | | 3,9 | 0,1 | 851,1 | 855,1 | 856,1 | |

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

Käypien arvojen tasojen määrittäminen

Konserni luokittelee käypään arvoon kirjattavat rahoitusinstrumentit käyttäen käypien arvojen kolmitasoista hierarkiaa.

Tason 1 rahoitusinstrumentit ovat markkinoilla aktiivisen kaupankäynnin kohteena, joten niiden käyvät arvot ovat saatavilla tehokkailta markkinoilta. Tason 2 rahoitusinstrumenttien käyvät arvot perustuvat markkinoilta saataviin tietoihin ja yleisesti hyväksytyihin arvostusmalleihin. Tason 3 rahoitusinstrumenttien käyvät arvot eivät perustu todennettavissa olevaan markkinatietoon. Käypien arvojen tasot on esitetty edeltävissä taulukoissa.

29. Rahoitusriskien hallinta

YIT-konserni altistuu liiketoiminnassaan useille rahoitusriskeille. Merkittävimmät rahoitusriskit ovat rahoituksen hankinta-, likviditeetti- ja luottoriski sekä markkinariskit, kuten valuutta- ja korkoriski. Konsernin rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on pienentää sitä epävarmuutta, jota rahoitusmarkkinoilla tapahtuvat muutokset mahdollisesti aiheuttavat konsernin tulokseen, kassavirtoihin ja arvoon.

Rahoitusriskien hallinta perustuu hallituksen hyväksymän rahoituspolitiikan periaatteisiin. Rahoituspolitiikka määrittää rahoitusriskien hallinnan ja rahoitustoimien toimintaperiaatteet ja vastuunjaot. Poliittikkaa arvioidaan ja tarvittaessa päivitetään vähintään vuosittain.

Rahoituspolitiikan käytännön toteutuksesta vastaa konsernin rahoitusosasto, joka pääasiallisesti vastaa rahoitusriskien hallinnasta, ja johon konsernin rahoitustoimet on pääasiassa keskitetty. Konsernin rahoituspolitiikassa määritellään tehtäväalueittain vastuunjako rahoitusosaston ja liiketoimintayksiköiden välillä. Liiketoimintayksikön vastuulla on toimittaa rahoitusosastolle ajantasaista ja täsmällistä tietoa liiketoimintansa rahoitukseen ja rahoitusriskeihin liittyvistä asioista. Konsernin rahoitusyksikkö toimii konsernin sisäisenä pankkina sekä hallinnoi, ohjeistaa ja tukee liiketoimintaa rahoitusasioissa siten, että konsernin rahoitustarpeet tulevat tyydytettyä ja rahoitusriskejä hallinnoidaan rahoituspolitiikan mukaisesti tehokkaalla tavalla.

Maksuvalmiusriski

Konsernin pyrkimyksenä on turvata rahoituksen saatavuus, optimoida likvidien varojen käyttö liiketoimintojen rahoittamisessa sekä minimoida korko- ja muut rahoituskustannukset. Konsernirahoitus vastaa konsernin kokonaislikviditeetin hallinnasta sekä huolehtii, että käytettävissä on riittävät rahoituslimitit ja riittävä määrä eri rahoituslähteitä. Lisäksi se varmistaa, että konsernin velkojen ja luottolimiittien erääntymisprofiili jakautuu riittävän tasaisesti eri vuosille rahoituspolitiikan mukaisesti. Konsernin kirjanpidon mukaisten korollisten velkojen erääntymisjakauma on etupainotteinen. Syynä ovat lyhytaikaisiin korollisiin velkoihin kirjatut taloyhtiölainat. Kyseiset velat ovat pääasiassa rakenteilla olevien ja valmistuneiden asunto-osakeyhtiöiden pitkäaikaisia velkoja, jotka siirtyvät asunto-osakkeen ostajien vastattavaksi kohteiden luovutuksen yhteydessä. Myymättömien asuntojen osalta konserni vastaa velasta maksamalla asunnoista rahoitusvastiketta pitkän laina-ajan kuluessa.

Rahoituspolitiikan mukaisesti konsernin likviditeetin tulee kaikkina aikoina vastata konsernin kokonaislikviditeettitarvetta. Liiketoiminnan kausiluontoisuuden vuoksi kausiluotuksen merkitys on suuri. Rahoitustarpeen arvioiminen perustuu kassavirtaennusteisiin. Rahoitusosasto hoitaa keskitetysti konsernin kassanhallinnan ja varainhankinnan. Rahoitusosastolle keskitetyllä kassanhallinnalla optimoidaan likvidien varojen käyttö konsernin eri yksiköiden välillä.

Konsernin likviditeetti muodostuu yritystodistusohjelmasta, sitovista rahoituslimiiteistä, luotollisista tileistä ja likvideistä varoista. Konsernin yritystodistusohjelman koko on 400 miljoonaa euroa (400), josta oli käyttämättä tilinpäätöshetkellä 353,3 miljoonaa euroa (249,4). Tilinpäätöshetkellä YIT:llä oli nostettavissa yhteensä 300 miljoonan euron sitova valmiusluottolimiitti (200) sekä 72,2 miljoonaa euroa tililiittisopimuksia (73,7). Valmiusluottolimiittisopimus on voimassa elokuuhun 2021 asti. Lisäksi kotimaan asuntokohteisiin liittyviä nostamattomia ja sitovia taloyhtiölainasopimuksia oli vuoden lopussa 292,9 miljoonaa euroa (269,4). YIT:n likvidien varojen määrä vuoden 2018 lopussa oli 263,6 miljoonaa euroa (89,7).

YIT rahoittaa omaperustaisia asuntokohteita rahoitusmallilla, jossa taloyhtiölainaa nostetaan kohteen valmiusasteen mukaan ja sillä rahoitetaan kohteen rakentamista. Keskenkärsäisiin ja valmiisiin kohteisiin kohdistuvaa taloyhtiölainaa oli vuoden lopussa 420,5 miljoonaa euroa (209,1), josta myytyjen asuntojen osuus 161,5 miljoonaa euroa (123,5) on kirjattu saatuihin ennakoihin ja loput 259,0 miljoonaa euroa (85,6) on taseessa korollisena velkana.

Seuraava taulukko kuvaa rahoitusvelkojen ja niihin liittyvien korkojen ja muiden kustannusten sopimuksiin perustuvaa erääntymistä. Luvut ovat diskonttaamattomia. Vaihtuvakorkoisten lainojen ja korkojohdannaisien tulevat korkovirrat perustuvat niiden 31.12.2018 (31.12.2017) voimassa olleeseen korkoon. Valuuttamääräisten lainojen kassavirrat on käännetty euroiksi tilinpäätöskursseihin. Valuuttajohdannaisten valuuttamääräiset kassavirrat on käännetty euroiksi termiinikurssien mukaisesti.

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten sopimuksiin perustuvat kassavirrat

2018

| Milj. euroa | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024- | Yhteensä |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|-------------|----------------|
| Korolliset velat | 492,8* | 130,7 | 143,9 | 17,7 | 164,0 | 10,9 | 960,0 |
| Ostovelat ja muut rahoitusvelat | 291,1 | 30,2 | 0,7 | 11,7 | 3,1 | 3,7 | 340,6 |
| Korkojohdannaiset | 1,7 | 1,2 | 0,4 | 0,2 | | | 3,5 |
| Valuuttajohdannaiset | | | | | | | |
| suoritettavat rahavirrat | 122,1 | | | | | | 122,1 |
| saatavat rahavirrat | -123,2 | | | | | | -123,2 |
| Hyödykejohdannaiset | | | | | | | |
| suoritettavat rahavirrat | 1,6 | 0,0 | | | | | 1,7 |
| saatavat rahavirrat | -0,0 | | | | | | -0,0 |
| Muiden puolesta annetut takaukset | 1,6 | 1,0 | 0,8 | 1,2 | 0,1 | 0,1 | 4,9 |
| Yhteensä | 787,9 | 163,1 | 145,8 | 30,9 | 167,2 | 14,7 | 1 309,6 |

2017

| Milj. euroa | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023- | Yhteensä |
|---------------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Korolliset velat | 259,8* | 62,4 | 217,6 | 62,5 | 9,8 | 19,6 | 631,7 |
| Ostovelat ja muut rahoitusvelat | 210,4 | | | | | | 210,4 |
| Korkojohdannaiset | 2,2 | 1,8 | 1,2 | 0,4 | 0,2 | | 5,8 |
| Valuuttajohdannaiset | | | | | | | |
| suoritettavat rahavirrat | 22,4 | | | | | | 22,4 |
| saatavat rahavirrat | -22,4 | | | | | | -22,4 |
| Yhteensä | 472,4 | 64,2 | 218,8 | 62,9 | 10,0 | 19,6 | 847,9 |

* Sisältää taloyhtiöiden yhtiölainaosuudet 259,0 miljoonaa euroa (85,6), jotka siirtyvät asunnonostajalle myynnin yhteydessä.

Korkoriski

Konsernin korkoriskin hallinnan tavoitteena on minimoida korkojen vaihtelun aiheuttamat muutokset konsernin tulokseen, kassavirtoihin ja arvoon. Konsernin rahoitusosasto hallinnoi ja valvoo korkoriskipositiota. Konsernin korkoriski muodostuu pääasiassa liiketoiminnan rahoittamiseen liittyvistä kiinteä- ja vaihtuvakorkoisista velkasopimuksista, korollisista rahoitusvaroista sekä korkojohdannaisista. Korkotason muutokset vaikuttavat tuloslaskelma- ja tase-eriin, sekä kassavirtaan.

Konsernin korkoriskiä hallinnoidaan pyrkimällä asettamaan konsernin velkojen keskimääräinen korkosidonaisuusaika lähelle liiketoiminnan korkoherkkyttä. Konsernin liiketoiminnan korkoherkkyden on arvioitu olevan noin 2 vuotta. Konsernin rahoitusosasto seuraa velkojen keskimääräistä korkosidonaisuusaikaa ja kiinteäkorkoisten ja vaihtuvakorkoisten velkojen suhdetta. Lisäksi tehdään konsernin korkoriskin herkkyysanalyysiä.

Konserni voi ottaa pitkäaikaista velkaa sekä vaihtuva- että kiinteäkorkoisena. Vaihtuva- ja kiinteäkorkoisten velkojen suhdetta voidaan muuttaa korkojohdannaisilla. Konserni on käyttänyt koronvaihtosopimuksia korkoriskinsä hallinnassa. Osaan johdannaisopimuksista on sovellettu raportointikaudella rahavirran suojauslaskentaa. Kiinteään korkoon on tilinpäätöshetkellä sidottu korkosalkusta 78 prosenttia (92).

Korkoriskin herkkyysanalyysin mukaan yhden prosenttiyksikön korkojen nousu olisi pienentänyt konsernin nettorahoituskuluja 3,0 miljoonaa euroa (5,8) ennen veroja. Vastaava korkojen lasku olisi kasvattanut nettorahoituskuluja 4,6 miljoonaa euroa (7,6). Yhden prosenttiyksikön muutoksella ei olisi ollut merkittävää vaikutusta konsernin taseeseen. Herkkyysanalyysiin sisältyy taseen vuoden lopun korolliseen nettovelkaan sisältyvät vaihtuvakorkoiset erät, sekä korkojohdannaiset. Herkkyuden laskennassa on huomioitu mahdolliset negatiiviset viitekorot ja näihin liittyvät mahdolliset korkolattiat.

Korkotason muutoksilla ei ole raportointikaudella ollut tavallisuudesta poikkeavaa vaikutusta konsernin liiketoimintaan. Korkotason merkittävällä nousulla saattaa kuitenkin olla haitallista vaikutusta asuntojen kysyntään.

Luotto- ja vastapuoliriski

Konsernin luottoriski liittyy vastapuoliin, joilta on avoimia saatavia tai joiden kanssa on solmittu pitkäaikaisia sopimuksia. Konserni altistuu luottoriskille pääasiassa konsernin myyntisaatavien, rahavarojen ja johdannaisiin liittyvien saamisten kautta. Luottoriskin enimmäismäärä on edellä mainittujen erien yhteenlaskettu tasearvo.

Liiketoiminnan eriin, kuten myyntisaamisiin, liittyvästä luottoriskistä vastaavat liiketoimintayksiköt. Asiakas-kunta ja sopimusten luonne konsernin eri toimialoilla on erilainen, ja asiakaskohtaista luottoriskiä hallinnoivat toimialojen talousosastot yhdessä liiketoimintayksiköidensä kanssa. Liiketoiminnan luottoriskin hallinnan välineinä ovat esimerkiksi projekti-kohteiden omistusoikeuden säilyminen konsernilla, kunnes maksusuoritus on saatu, ennakkomaksujen vastaanotto ja projektien etupainotteiset maksuohjelmat, maksuntakaukset, kohdekohtaiset kiinnitykset ja luottoriskin vakuuttaminen sekä asiakkaiden taustatietojen perusteellinen selvitys. Uusien asiakkaiden tausta selvitetään perusteellisesti mm. hankkimalla luottotiedot. Lisäksi saamisten myyntiä rahoituslaitoksille käytetään liiketoiminnan luottoriskin hallinnassa. Muun muassa niiden toimitila- ja muiden sijoittajakauppojen, joissa maksu tapahtuu vasta kohteen luovutuksen yhteydessä, myyntisaamiset ja niihin liittyvä vastapuolen maksukyvyttömyysriski tyypillisesti siirretään rahoittajille saamisten myyntisopimuksen ehdoissa. Siirrot täyttävät IFRS 9:n mukaiset taseesta poiskirjaamisen ehdot. Konsernilla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä, koska asiakaskunta on laaja ja maantieteellisesti konsernin toimintamaihien jakautunut. Tilikaudella ei toteutunut merkittäviä luottotappioita liiketoiminnan transaktioista. Liiketoimintayksiköt eivät odota taseen myyntisaamisten tai pitkäaikaishankkeiden vastapuolista aiheutuvan normaalia poikkeavaa luottoriskiä.

Rahoitusosasto vastaa rahavarojen, johdannaisopimusten ja muiden rahoitustransaktioiden vastapuoli- ja luottoriskin hallinnasta. Rahoituspolitiikka määrittää hyväksytyt vastapuolet ja niiden kriteerit. Rahavaroista tai johdannaisista ei ole tilikaudella syntynyt luottotappioita. Raportointikauden lopussa rahoituksen vastapuoliriskiä pidettiin pienenä.

Myyntisaamisten ikäjakauma

| Mij. euroa | 31.12.2018 | | | 31.12.2017 | | |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | Tasearvo | Alaskirjatut | Brutto | Tasearvo | Alaskirjatut | Brutto |
| Erääntymättömät | 149,6 | | 149,6 | 97,9 | | 97,9 |
| 1–90 päivää | 31,6 | | 31,6 | 11,4 | | 11,4 |
| 91–180 päivää | 3,6 | | 3,6 | 0,5 | -0,0 | 0,5 |
| 181–360 päivää | 19,5 | -0,3 | 19,8 | 1,1 | -0,0 | 1,1 |
| yli 360 päivää | 7,3 | -0,1 | 7,4 | 3,5 | -0,1 | 3,6 |
| Yhteensä | 211,6 | -0,5 | 212,1 | 114,3 | -0,2 | 114,5 |

Lisätietoja myyntisaamisista liitetiedoissa Pitkäaikaiset saamiset ja Myyntisaamiset ja muut saamiset.

Odotettavissa olevat luottotappiot

Konserni on soveltanut IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardia 1.1.2018 alkaen takautuvasti. Siirtymäsääntöjen mukaisesti vertailulukuja ei ole oikaistu, ja vertailutiedot ovat konsernin aiemmin noudattamien tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden mukaisia. Rahoitusvarojen arvonalentumismalli perustuu odotettavissa oleviin luottotappioihin, joissa asiakkaan luottoriski on huomioitu. Odotettujen luottotappioiden yksinkertaistettua menettelyä sovelletaan myyntisaamisiin ja IFRS 15:n mukaisiin asiakassopimuksiin perustuviin omaisuuseriin, jolloin odotetut luottotappiot näistä omaisuuseristä kirjataan historiatietoon perustuen oikaisten tulevaisuuden näkymillä.

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

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

Avaavan taseen 1.1.2018 täsmäytyslaskelma

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

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

| | Erääntymättömät | 1–60 päivää erääntyneet | 61–90 päivää erääntyneet | Yli 180 päivää erääntyneet |
|--|-----------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Odotetut luottotappiot, keskimäärin % | 1,1 | 1,8 | 17,9 | 18,8 |

| Milj. euroa | Myyntisaamiset | IFRS 15:n mukaisiin asiakassopi- muksiin perustuvat omaisuuserät |
|--|----------------|---|
| Bruttomääräinen kirjanpitoarvo 31.12.2018 | 211,2 | 205,7 |
| Odotettujen luottotappioiden vähennyserä | 0,4 | -0,3 |
| Kirjanpitoarvo vähennyserän jälkeen 31.12.2018 | 211,6 | 205,4 |

Valuuttakurssiriski

Valuuttakurssiriskien hallinnan tavoitteena on vähentää epävarmuutta, jota valuuttakurssimuutokset aiheuttavat kassavirtojen, liiketoiminnallisten saamisten ja velkojen sekä muiden tase-erien tuleviin arvoihin. Valuuttakurssiriski koostuu pääasiassa translaatoriskistä ja transaktioriskistä.

Translaatoriski käsittää ulkomaisten konserniyhtiöiden tuloslaskelmien ja taseiden muunnosta konsernin kotivaluuttaan aiheutuvat valuuttakurssierot. Kirjanpitoon kirjattavaa translaatoriskiä aiheuttavat ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehdyt oman pääoman sijoitukset ja kertyneet voittovarot, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät oman pääoman muuntoeroissa. Hallituksen päätöksellä ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehtyjä nettosijoituksia ei suojata valuuttakurssien muutoksilta. Valuuttakurssien muutokset pienensivät nettosijoitusten arvoa konsernin omassa pääomassa 57,8 miljoonaa euroa (31,4) verrattuna edellisen vuoden loppuun. Vuoden 2018 muutoksesta 56,0 miljoonaa euroa aiheutui Venäjän ruplasta. Euron kurssin kymmenen prosentin heikentyminen tai vahvistuminen suhteessa Venäjän ruplaan olisi tilinpäätöshetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin 32,6 miljoonaa euroa (31,5).

Transaktioriski muodostuu liike- ja rahoitustoiminnan valuuttamääräisistä transaktioista, kun ne tehdään muussa kuin yhtiön toiminnallisessa valuutassa.

Tytäryhtiöiden kaupallisista sopimuksista aiheutuu konsernille valuuttakurssiriskiä, joskin sopimukset tehdään pääasiassa yksiköiden omassa toimintavaluutassa. Liiketoiminnan valuuttakurssiriskejä pyritään suojaamaan ensisijaisesti operatiivisin keinoin ja jäljelle jäävä osa transaktioriskistä suojataan käyttämällä muun muassa valuuttajohdannaisia. Liiketoimintayksiköt vastaavat valuuttakurssiriskinsä tunnistamisesta, raportoinnista, ennustamisesta sekä nettoposition suojaamisesta sisäisillä transaktioilla konsernin rahoitusosaston kanssa. Rahoitusosasto on vastuussa konsernin nettopositioiden suojaamisesta ulkoisina transaktioina rahoituspolitiikan mukaisesti. Vuonna 2018 kaupallisiin sopimuksiin ei liittynyt merkittäviä avoimia valuuttakurssiriskejä.

Emoyhtiön keskitetyssä rahoitustoiminnossa nostetut luotot ovat pääosin euromääräisiä, mutta konsernin sisäiset lainat annetaan kunkin tytäryhtiön toimintavaluutassa. Emoyhtiö suojautuu näin syntyvältä valuuttakurssiriskiltä muun muassa valuuttajohdannaisilla. Herkkyyksianalyyseissä on otettu huomioon sisäiset ja ulkoiset lainat ja saamiset sekä näihin liittyvät kurssiriskien suojaamiseksi tehdyt valuuttajohdannaiset, jotka netottavat valuuttakurssimuutosten vaikutuksia. Euron heikentymisellä tai vahvistumisella ei olisi ollut olennaista vaikutusta konsernin tulokseen.

Konserni ei ole raportointikaudella soveltanut suojauslaskentaa valuuttariskien suojaukseen, joten johdannaisten arvomuutokset kirjataan tilinpäätöksen laadintaperiaatteiden mukaisesti konsernin tulokseen.

Hyödykehintariski

Konsernin päälyystystoimintaan liittyy bitumin hintariski. Bitumin hinta määräytyy pitkälti öljyn maailmanmarkkinahinnan mukaisesti. Bitumin hintariskiltä on suojauduttu myyntisopimusten hintaklausuulein, kiintein ostohinnoin ja johdannaisin, joihin ei ole sovellettu suojauslaskentaa. Liiketoimintayksiköt ovat vastuussa bitumin hintariskin tunnistamisesta ja raportoinnista. Konsernin bitumipositiota seurataan säännöllisesti rahoitusosaston toimesta.

Pääoman ja pääomarakenteen hallinta

Pääomalla tarkoitetaan YIT-konsernin taseen osoittamaa omaa pääomaa ja korollista vierasta pääomaa. YIT-konsernin pääoman hallinnalla pyritään varmistamaan kustannustehokkaasti konsernin liiketoiminta-alueiden toimintaedellytykset kilpailukykyisellä tasolla kaikissa suhdannetilanteissa, riittävä riskinkantokyky muun muassa rakennusurakoinnissa sekä hyvä velanhoito- ja osingonmaksukyky ja omistaja-arvon kasvattaminen.

Investointivaltaisimissa liiketoiminnoissa, kuten asuntojen perustajurakoinnissa ja kiinteistökehityshankkeissa, keskeistä on sopeuttaa pääomapanostukset markkinatilanteen mukaisiksi vähentämällä tai lisäämällä tontti-investointeja ja hankealoituksia. Lisäksi pyritään tehokkaaseen nettokäyttöpääoman kiertoon kaikilla liiketoiminta-alueilla. Pääoman määrää ja rakennetta hallitaan myös säätelemällä osingonjaon määrää omien osakkeiden hankinnoilla, laskemalla liikkeeseen uusia osakkeita tai myymällä omaisuuseriä velkojen vähentämiseksi.

Konsernin korollisen vieraan pääoman määrään vaikuttavat muun muassa liiketoiminnan laajuus ja kasvavirta, tuotannon kausivaihtelut, yritysostot, investoinnit tuotantokalustoon, -rakennuksiin ja rakennusmaahan tai näiden myynnit sekä mahdolliset oman pääoman ehtoiset järjestelyt. Yhtiö seuraa jatkuvasti erityisesti velan määrää, korollisen nettovelan suhdetta käyttökäyttöeseen, velkaantumisasastetta sekä omavaraisuusastetta. Yhtiö seuraa pääoman kehitystä myös sijoitetun pääoman tuottoasteella. YIT on määrittänyt pitkään aikavälin taloudelliseksi tavoitteeksi yli 12 %:n sijoitetun pääoman tuoton (ROCE) ja 30–50 %:n velkaantumisasasteen (Gearing). Lisäksi yhtiö tavoittelee vuosittain kasvavaa osinkoa.

Yhtiö saattaa ajoittain pyrkiä ostamaan jäljellä olevaa velkaansa takaisin käteisostoilla ja/tai oman pääoman ehtoisia arvopapereita vaihtamalla, avoimilla markkinoilla tehdyillä ostoilla, yksityisesti neuvotelluilla transaktioilla tai muulla tavalla. Summat saattavat olla merkittäviä. Yhtiö saattaa päättää säilyttää, kuolettaa tai myydä takaisinostetun velan. Mahdollinen myöhempi takaisinostetun velan myyminen voidaan tehdä käteistä tai muuta korvausta tai oman pääoman ehtoisia arvopapereita vastaan, ja kyseinen myynti voidaan toteuttaa avoimilla markkinoilla tehtävinä tarjouksina, yksityisesti neuvoteltuina transaktioina tai muulla tavalla. Mahdolliset jäljellä olevan velan takaisinostot tai vaihdot tai mahdolliset myöhemmät takaisinostetun

velan myynnit tai vaihdot riippuvat vallitsevista markkinaolosuhteista, likviditeettitarpeesta, sopimusrajoitteista ja muista tekijöistä.

YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisen johdosta YIT on järjestellyt velkasalkkuaan ja rahoituslähteitään raportointikauden aikana seuraavasti:

Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä YIT irtisanoi YIT:n ja Lemminkäisen aiemmat 200 miljoonan euron sitovat valmiusluottolimiitit samalla kun uusi 300 miljoonan euron luottolimiitti astui voimaan. YIT myös irtisanoi yhdistymisen liittyvän 240 miljoonan euron siirtolainasopimuksen tarpeettomana. Tammikuussa ennen yhdistymistä Lemminkäinen ilmoitti lunastavansa takaisin hybridilainansa jäljellä olevan nimellispääoman, 35,2 miljoonaa euroa, lainaehdot mukaisesti 30.3.2018, ja sen seurauksena lainan takaisinmaksu tapahtui 3.4.2018.

Vuoden toisella neljänneksellä YIT laski liikkeeseen kaksi uutta vakuudetonta kiinteäkorkoista joukkovelkakirjalainaa: kolmevuotisen 100 miljoonan euron nimellisarvoisen lainan ja viisivuotisen 150 miljoonan euron nimellisarvoisen lainan. Samalla yhtiö lunasti takaisin kaksi vanhaa joukkovelkakirjalainaa takaisinostotarjousten ja vapaaehtoisten lunastamisten mukaisesti: 2020 erääntyvän 100 miljoonan euron nimellisarvoisen lainan ja 2021 erääntyvän 50 miljoonan euron nimellisarvoisen lainan.

Vuoden kolmennellä neljänneksellä yhtiö sopi 300 miljoonan euron sitovan valmiusluottolimiittisopimuksensa yhden vuoden jatko-option käyttämisestä ja pidensi sopimuksensa voimassaoloaikaa elokuuhun 2021 asti.

YIT Oyj:n rahoitussopimuksiin sisältyy neljännesvuosittain tarkasteltavia tunnuslukukovenantteja, joita ovat omavaraisuusaste, velkaantumisasaste ja korkokate. Yhtiö on täyttänyt tunnuslukukovenanttinsa.

| Tunnusluvut, IFRS | 2018 | 2017 |
|-------------------------------------|---------|--------|
| Korolliset velat, milj. euroa | 891,7 | 590,7 |
| Korolliset saamiset, milj. euroa | 65,1 | 47,6 |
| Rahavarat, milj. euroa | 263,6 | 89,7 |
| Korollinen nettovelka, milj. euroa* | 562,9 | 453,4 |
| Oma pääoma, milj. euroa | 1 049,8 | 564,7 |
| Omavaraisuusaste, % | 38,1 % | 33,2 % |
| Velkaantumisasaste, % * | 53,6 % | 80,3 % |

* Korollisen nettovelan ja velkaantumisasasteen laskenta on muuttunut vuoden 2018 alusta, jonka johdosta vertailukauden luvut on oikaistu.

30. Muut vuokrasopimukset

Konserni vuokralle ottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|---|--------------|-------------|
| Yhden vuoden kuluessa | 44,4 | 29,1 |
| Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluttua | 87,2 | 59,6 |
| Yli viiden vuoden kuluttua | 34,1 | 9,1 |
| Yhteensä | 165,7 | 97,8 |

YIT jatkaa hankkeidensa kehittämistä ja rakentamista tonteille sekä maksaa tonteista vuokraa rahastoille. Näiden tonttivuokrien vähimmäisvuokrat on laskettu todennäköiseen aloitushetkeen asti, ja ne sisältyvät yllä olevan taulukon lukuihin ja ovat yhteensä 12,0 miljoonaa euroa (13,4).

Konserni vuokralle antajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|---|------------|-------------|
| Yhden vuoden kuluessa | 2,8 | 6,8 |
| Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluttua | 5,3 | 18,0 |
| Yli viiden vuoden kuluttua | | 8,6 |
| Yhteensä | 8,1 | 33,4 |

Konserni on pääasiassa vuokrannut edelleen itse vuokraamiaan toimitiloja. Toimitilojen vuokrasopimukset kestävät enimmillään kahdeksan vuotta. Toimitilasopimusten indeksi-, uudistamis- ja muut ehdot poikkeavat toisistaan. Useimmiten sopimukseen sisältyy mahdollisuus jatkaa sopimusta alkuperäisen päättymispäivän jälkeen. Vähimmäisvuokrien määrä on laskettu ensimmäiseen mahdolliseen irtisanomisajankohtaan asti.

31. Ehdolliset velat ja varat sekä vastuusitoumukset

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|---|---------|---------|
| Annetut vakuudet | | |
| Annetut takaukset muiden puolesta | 4,9 | |
| Annetut takaukset työyhteisöliittymien puolesta | 9,7 | |
| Annetut takaukset osakkuus- ja yhteisyritysten puolesta | 5,3 | 5,0 |
| Annetut takaukset konserniyhtiöiden puolesta | 1 616,1 | 1 023,7 |
| Annetut pantit | | |
| Omasta puolesta | 2,3 | |
| Muut vastuusitoumukset | | |
| Sijoitussitoumukset | 13,8 | 22,4 |
| Ostositoumukset | 256,6 | 265,2 |
| Vuokravastuut | 165,7 | 97,8 |
| Annetut vuokravastuut | 3,4 | 4,4 |
| Johdannaissopimuksista johtuva vastuut | | |
| Kohde-etuuksien nimellisarvot | | |
| Korkojohdannaiset | 230,0 | 275,0 |
| Valuuttajohdannaiset | 122,5 | 22,4 |
| Hyödykejohdannaiset | 7,2 | |
| Käyvät arvot | | |
| Korkojohdannaiset | -2,9 | -3,8 |
| Valuuttajohdannaiset | 1,0 | -0,0 |
| Hyödykejohdannaiset | -1,6 | |

YIT Oyj:llä on 30.6.2013 rekisteröidyn osittaisjakautumisen seurauksena toissijainen vastuu Caverion Oyj:lle siirtyneistä takauksista, joiden yhteenlaskettu määrä oli 31.12.2018 enintään 9,0 miljoonaa euroa (18,4). Ostositoumukset ovat pääasiassa tonttien hankinnan esisopimuksia, jotka toteutuvat esisopimuksessa määritellyn ehdon täytyessä, esim. alueen kaavan vahvistuminen. Sijoitussitoumukset pitävät sisällään investointivelvoitteen Tripla Mall Ky:hyn osakassopimukseen sovittujen ehtojen mukaisesti.

Oikeudenkäynnit

YIT:n ja Lemminkäisen sulautumisen täytäntöönpanon myötä Lemminkäisen varat, velat ja vastuut, mukaan lukien käynnissä olevat oikeudenkäynnit, siirtyivät YIT:lle. Yhtiöllä oli vuoden 2018 lopussa useita yksittäisiä liiketoimintaan liittyviä oikeudenkäyntejä ja riita-tapauksia. Näistä pääomamäärältään olennaisia olivat asfalttikartelliin liittyvät Kaupunkien vahingonkorvausvaateet sekä Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin vaateet koskien T3-rakennuksen kansirakennushankkeen valmisbetonin laatuongelmia. Yhtiöllä oli vuoden 2018 lopussa 22,7 miljoonan euron oikeudenkäyntivaraus.

32. Tytäryritykset

(Ilman vaihto-omaisuudessa esitettäviä kiinteistöyhtiöitä)

| Nimi | Kotipaikka | Emoyrityksen omistusosuus | Konsernin omistusosuus | Määräysvallattomien omistajien osuus |
|---|------------|---------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| YIT Rakennus Oy | Suomi | 100,00 % | 100,00 % | |
| YIT Kalusto Oy | Suomi | 100,00 % | 100,00 % | |
| YIT Information Services Oy | Suomi | 100,00 % | 100,00 % | |
| Lemcon Networks Oy | Suomi | 100,00 % | 100,00 % | |
| YIT Talo Oy | Suomi | 100,00 % | 100,00 % | |
| YIT Infra Oy | Suomi | 100,00 % | 100,00 % | |
| UAB Lemcon Vilnius | Liettua | 100,00 % | 100,00 % | |
| YIT Invest Export Oy | Suomi | | 100,00 % | |
| Urepol Oy | Suomi | | 100,00 % | |
| YIT Salym Development Oy | Suomi | | 100,00 % | |
| Tortum Oy Ab | Suomi | | 100,00 % | |
| Finn-Stroi Oy | Suomi | | 100,00 % | |
| Living services Russia Oy (ent. Jupiter Oy) | Suomi | | 100,00 % | |
| YIT Mars Oy | Suomi | | 100,00 % | |
| YIT Saturnus Oy | Suomi | | 100,00 % | |
| YIT Sirius Oy | Suomi | | 100,00 % | |
| YIT Uranus Oy | Suomi | | 100,00 % | |
| YIT Neptunus Oy | Suomi | | 100,00 % | |
| YIT Talon Tekniikka Oy** | Suomi | | 73,97 % | 26,03 % |
| YIT IT East Oy | Suomi | | 100,00 % | |
| YIT International Oy | Suomi | | 100,00 % | |
| YIT Russia Oy | Suomi | | 100,00 % | |
| Pasila Telecom Oy | Suomi | | 100,00 % | |
| Lemcon HR Oy | Suomi | | 100,00 % | |
| Vahva Sora Oy | Suomi | | 100,00 % | |
| YIT Infra Eesti AS | Eesti | | 100,00 % | |
| AS YIT Ehitus | Eesti | | 100,00 % | |
| AS Koidu Kinnisvara | Eesti | | 100,00 % | |

| Nimi | Kotipaikka | Emoyrityksen omistusosuus | Konsernin omistusosuus | Määräysvallattomien omistajien osuus |
|----------------------------|------------|---------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| SIA "YIT Latvija" | Latvia | | 100,00 % | |
| SIA "YIT Infra Latvija" | Latvia | | 100,00 % | |
| AB YIT Kausta | Liettua | | 100,00 % | |
| UAB YIT Infra Lietuva | Liettua | | 100,00 % | |
| YIT Norge AS | Norja | | 100,00 % | |
| YIT Industri AS | Norja | | 100,00 % | |
| YIT Development SP. Z O.O. | Puola | | 100,00 % | |
| YIT Plus sp. Z O.O. | Puola | | 100,00 % | |
| Lemminkäinen Polska Sp.ZOO | Puola | | 100,00 % | |
| YIT Sverige AB | Ruotsi | | 100,00 % | |
| YIT Slovakia a.s. | Slovakia | | 100,00 % | |
| YIT Danmark AS | Tanska | | 100,00 % | |
| YIT Stavo s.r.o.* | Tsekki | | 96,00 % | 4,00 % |
| OOO YIT-Service | Venäjä | | 100,00 % | |
| OOO YIT Service | Venäjä | | 100,00 % | |
| AO YIT Don | Venäjä | | 100,00 % | |
| OOO SP YIT Don | Venäjä | | 100,00 % | |
| OOO YIT Don Service | Venäjä | | 100,00 % | |
| AO YIT Saint-Petersburg | Venäjä | | 100,00 % | |
| AO YIT Uralstroi | Venäjä | | 100,00 % | |
| OOO YIT Comfort | Venäjä | | 100,00 % | |
| OOO Ural YIT Service | Venäjä | | 100,00 % | |
| OOO YIT Tyumen | Venäjä | | 100,00 % | |
| OOO YIT Service Tyumen | Venäjä | | 100,00 % | |
| AO YIT CityStroi | Venäjä | | 100,00 % | |
| OOO Hetber | Venäjä | | 100,00 % | |
| OOO Emerkom-Spetstroi | Venäjä | | 100,00 % | |
| OOO YIT CityService | Venäjä | | 100,00 % | |
| ZAO TPK Strojmaterialy | Venäjä | | 100,00 % | |
| AO YIT Moscow Region | Venäjä | | 100,00 % | |
| YIT CountryStroi | Venäjä | | 100,00 % | |
| OOO YIT Kazan | Venäjä | | 100,00 % | |
| OOO YIT Service Kazan | Venäjä | | 100,00 % | |

| Nimi | Kotipaikka | Emoyrityksen omistusosuus | Konsernin omistusosuus | Määräysvallattomien omistajien osuus |
|-----------------------------|------------|---------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| OOO YIT SSC | Venäjä | | 100,00 % | |
| OOO YIT Information Systems | Venäjä | | 100,00 % | |
| Udobnyje reshenija** | Venäjä | | 51,00 % | 49,00 % |
| OOO Lemminkäinen Service | Venäjä | | 100,00 % | |
| OOO Lemminkäinen Stroy | Venäjä | | 100,00 % | |

* YIT Stavo s.r.o:n 4 % vähemmistöosuutta käsitellään käteisvaroina maksettavana osakeperusteisena liiketoimena, minkä johdosta konsernin IFRS:n mukainen omistusosuus on 100 %.

** Udobnyje reshenija ja Talon Tekniikka Oy käsitellään konsernissa 100 % yhtiöinä. Yhtiöllä on veloitte hankkia määräysvallattomien omistajien osuus sovitus ajan kuluessa, jonka vuoksi siitä ei ole kirjattu yhtiön taseeseen määräysvallattomien omistajien osuutta. Kyseinen veloitte on arvostettu käypään arvoon ja kirjattu konsernin taseeseen velaksi.

33. Lähipiiritapahtumat

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

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|---|--------------|--------------|
| Tavaroiden ja palveluiden myynti | | |
| Johdon avainhenkilöille | 0,4 | |
| Osakkuus- ja yhteisyrityksille | 148,0 | 180,4 |
| Yhteensä | 148,4 | 180,4 |
| Tavaroiden ja palveluiden ostot | | |
| Osakkuus- ja yhteisyrityksiltä | 6,7 | |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | | |
| Osakkuus- ja yhteisyrityksiltä | 4,5 | 1,1 |
| Lainasaamiset | | |
| Osakkuus- ja yhteisyrityksiltä | 30,0 | |

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

34. Uudet IFRS-standardit

Vuonna 2018 voimaan tulleet uudet standardit, tulkinnat ja IFRS-standardeihin tehdyt vuosittaiset parannukset ja muutokset

1.1.2018 yhtiö otti käyttöön IFRS 9- ja IFRS 15- standardit, joihin liittyvät tiedot löytyvät liitetiedoista Liikevaihto asiakassopimuksista ja Rahoitusriskien hallinta.

Myöhemmin voimaan tulevat yhtiön soveltavat uudet standardit, tulkinnat ja IFRS-standardeihin tehdyt vuosittaiset parannukset tai muutokset

IFRS 16 Vuokrasopimukset

Muutoksen luonne ja vaikutus

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

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

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

Standardin käyttöönoton odotetaan kasvattavan yhtiön korollisen nettovelan määrää sekä velkaantumisas-tetta. Liikevaihdon ja liikevoiton odotetaan kasvavan standardin käyttöönoton myötä. Liiketoiminnan rahavirtojen odotetaan kasvavan ja rahoituksen rahavirtojen pienentyvän, koska vuokrasopimusvelan lyhennysten osuus luokitellaan rahoituksen rahavirroiksi. Standardin käyttöönotolla ei odoteta olevan merkittävää vaikutusta yhtiön tilikauden tulokseen eikä omaan pääomaan.

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

Käyttöönottopäivä ja -metodi

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

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

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

Kuvaus yhtiön käyttämistä käytännön apukeinoista standardin käyttöönotossa:

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

Rakentamistoimintaan liittyvien tonttivuokrasopimusten käsittely

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

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

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

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

Emoyhtiön tilinpäätös, FAS

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

| Milj. euroa | Liite | 2018 | 2017 |
|--|-------|--------------|--------------|
| Liikevaihto | | | |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 1 | 55,1 | 26,4 |
| Henkilöstökulut | 2 | -25,8 | -14,8 |
| Poistot ja arvonalentumiset | 3 | -2,9 | -1,1 |
| Liiketoiminnan muut kulut | 4 | -62,6 | -41,6 |
| Liikevoitto / -tappio | | -36,2 | -31,2 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | 5 | 14,8 | 22,2 |
| Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja | | -21,3 | -9,0 |
| Tilinpäätössiirrot | 6 | 82,3 | 49,4 |
| Tuloverot | 7 | -14,8 | -8,2 |
| Tilikauden voitto/tappio | | 46,2 | 32,3 |

Emoyhtiön tase, FAS

| Milj. euroa | Liite | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-------------------------------------|-------|----------------|--------------|
| Vastaavaa | | | |
| Pysyvät vastaavat | | | |
| Aineettomat hyödykkeet | 8 | | |
| Aineettomat oikeudet | | 2,1 | 1,1 |
| Muut pitkävaikuttiset menot | | 0,7 | 0,9 |
| Ennakkomaksut | | 2,0 | 0,0 |
| Aineettomat hyödykkeet yhteensä | | 4,8 | 2,0 |
| Aineelliset hyödykkeet | 8 | | |
| Maa- ja vesialueet | | 6,6 | 0,9 |
| Rakennukset ja rakennelmat | | 4,4 | 1,4 |
| Koneet ja kalusto | | 1,3 | 0,5 |
| Muut aineelliset hyödykkeet | | 0,2 | 0,1 |
| Aineelliset hyödykkeet yhteensä | | 12,4 | 2,8 |
| Sijoitukset | 9 | | |
| Osuudet saman konsernin yrityksissä | | 1 194,7 | 718,3 |
| Muut osakkeet ja osuudet | | 0,6 | 0,1 |
| Sijoitukset yhteensä | | 1 195,3 | 718,4 |
| Pysyvät vastaavat yhteensä | | 1 212,5 | 723,2 |

| Milj. euroa | Liite | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| Vaihtuvat vastaavat | | | |
| Pitkäaikaiset saamiset | 10 | | |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä | | 363,2 | 208,4 |
| Saamiset omistusyhteisyyksiltä | | 0,0 | 7,7 |
| Pitkäaikaiset saamiset yhteensä | | 363,2 | 216,1 |
| Lyhytaikaiset saamiset | 10 | | |
| Myyntisaamiset | | 0,4 | 0,1 |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä | | 310,5 | 174,3 |
| Saamiset omistusyhteisyyksiltä | | 0,0 | 0,9 |
| Muut saamiset | | 0,9 | 0,5 |
| Siirtosaamiset | | 4,7 | 3,7 |
| Lyhytaikaiset saamiset yhteensä | | 316,5 | 179,5 |
| Rahoitusarvopaperit | | 0,0 | 0,0 |
| Rahat ja pankkisaamiset | | 217,8 | 66,9 |
| Vaihtuvat vastaavat yhteensä | | 897,6 | 462,5 |
| Vastaavaa | | 2 110,2 | 1 185,7 |

| Milj. euroa | Liite | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-----------------------------------|-------|----------------|--------------|
| Vastattavaa | | | |
| Oma pääoma | 12 | | |
| Osakepääoma | | 149,7 | 149,2 |
| Muut rahastot | | | |
| Sijoitetun vapaan pääoman rahasto | | 563,9 | 8,9 |
| Käyvän arvon rahasto | | | -0,1 |
| Edellisten tilikausien voitto | | 247,5 | 266,0 |
| Tilikauden voitto | | 46,2 | 32,3 |
| Oma pääoma yhteensä | | 1 007,3 | 456,3 |

| Milj. euroa | Liite | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| Tilinpäätössiirrot | | | |
| Poistoero | | 0,0 | 0,5 |
| Pakolliset varaukset | 13 | 10,9 | 1,9 |
| Vieras pääoma | | | |
| Pitkäaikainen vieras pääoma | 14 | | |
| Joukkovelkakirjalainat | | 250,0 | 150,0 |
| Lainat rahoituslaitoksilta | | 130,0 | 110,5 |
| Eläkelainat | | 0,0 | 50,0 |
| Siirtovelat | | 2,7 | 3,8 |
| Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä | | 382,7 | 314,3 |
| Lyhytaikainen vieras pääoma | 15 | | |
| Joukkovelkakirjalainat | | 100,0 | 0,0 |
| Lainat rahoituslaitoksilta | | 0,0 | 4,5 |
| Eläkelainat | | 50,0 | 5,5 |
| Saadut ennakot | | 0,1 | 0,1 |
| Ostovelat | | 2,9 | 3,3 |
| Velat saman konsernin yrityksille | | 479,7 | 236,9 |
| Muut lyhytaikaiset velat | | 55,7 | 151,4 |
| Siirtovelat | | 20,8 | 11,1 |
| Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä | | 709,2 | 412,7 |
| Vieras pääoma yhteensä | | 1 092,0 | 727,0 |
| Vastattavaa | | 2 110,2 | 1 185,7 |

Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|--|--------------|--------------|
| Liiketoiminnan rahavirta | | |
| Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja | -21,3 | -9,0 |
| Oikaisut: | | |
| Suunnitelman mukaiset poistot | 2,9 | 1,1 |
| Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua | 8,6 | 0,6 |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot | -0,1 | |
| Rahoitustuotot ja -kulut | -14,8 | -22,2 |
| Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta | -24,8 | -29,5 |
| Käyttö pääoman muutos | | |
| Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten muutos | -35,5 | -6,5 |
| Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos | 232,5 | -1,0 |
| Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja | 172,3 | -37,0 |
| Omien osakkeiden hankinta/myynti | 1,3 | 1,2 |
| Maksetut korot ja muut rahoituskulut | -60,4 | -35,9 |
| Saadut osingot | 0,0 | 0,0 |
| Saadut korot ja rahoitustuotot | 73,1 | 52,8 |
| Maksetut verot | -9,8 | -10,0 |
| Liiketoiminnan rahavirta | 176,6 | -28,9 |
| Investointien rahavirta | | |
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | -3,3 | -0,4 |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit | | |
| Investoinnit sijoituksiin | -0,1 | |
| Sijoitusten myynnit | 8,4 | |
| Investointien rahavirta | 5,0 | -0,4 |

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|--|--------------|-------------|
| Rahoituksen rahavirta | | |
| Lainasaamisten muutos | -1,1 | -28,1 |
| Lyhytaikaisten lainojen muutos | -112,5 | 88,3 |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot | 270,0 | 110,0 |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut | -195,7 | -112,7 |
| Maksetut osingot ja muu varojen jako | -52,4 | -27,6 |
| Saadut konserniavustukset | 49,2 | 26,6 |
| Rahoituksen rahavirta | -42,6 | 56,5 |
| Rahavarojen muutos | 139,0 | 27,2 |
| Rahavarat tilikauden alussa | 66,9 | 39,7 |
| Sulautumisessa siirtyneet rahavarat | 12,0 | |
| Rahavarat tilikauden lopussa | 217,8 | 66,9 |

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

YIT Oyj:n tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön periaatteiden mukaisesti. Tilinpäätös on laadittu 12 kuukauden ajalta tilikaudelta 1.1.–31.12.2018.

Ulkomaanrahan määräiset erät

Ulkomaanrahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu tapahtumapäivän kurssiin. Tilikauden päättyessä avoimina olevat ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat on arvostettu tilinpäätöspäivän kurssiin. Ulkomaanrahan määräisten lainojen, talletusten ja muiden tase-erien arvon muutokset on kirjattu tuloslaskelman rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

Johdannaisinstrumentit ja rahoitusriskien hallinta

YIT Oyj:n rahoitusriskien hallinta on keskitetty rahoitusosastolle. Konsernin rahoitusriskien hallintaperiaatteet on esitetty tarkemmin YIT-konsernin tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa Rahoitusriskien hallinta.

Johdannaissopimukset on solmittu vähentämään liiketoiminnan riskejä, korkoriskejä sekä suojaamaan valuuttamääräisiä tase-eriä.

Valuuttajohdannaisilla suojaudutaan ennakoitujen valuuttamääräisten rahavirtojen muutokselta sekä valuuttamääräisten saamisten ja velkojen arvonmuutoksilta. Yhtiö on käyttänyt valuuttatermiinisopimuksia, jotka arvostetaan tilinpäätöspäivänä käyttäen tilinpäätöspäivän valuuttatermiinikursseja.

Korkojohdannaisilla suojaudutaan korkotason vaihtelun aiheuttamilta muutoksilta yhtiön tulokseen, taseeseen ja rahavirtaan. Yhtiö on käyttänyt koronvaihtosopimuksia, joiden käyvät arvot lasketaan diskonttaamalla sopimusten tulevat kassavirrat nykyarvoon.

YIT Oyj:n päällystysliiketoimintaa harjoittavat tytäryhtiöt käyttävät hyödykejohdannaisia bitumin hintariskin hallintaan. Osa johdannaisista toteutetaan keskitetysti YIT Oyj:n toimesta ulkoisten vastapuolten kanssa ja vastaavat sisäiset johdannaiskaupat toteutetaan konsernin sisäisillä transaktioilla kunkin tytäryhtiön kanssa. YIT Oyj:lle ei näin ollen synny merkittävää tulosvaikutusta hyödykejohdannaisista.

Kaikki johdannaiset on solmittu suojaustarkoituksessa, vaikka vain osaan sovelletaan suojauslaskentaa. Suojauslaskennassa olevien koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset on kirjattu oman pääoman arvonmuutosrahastoon ja suojauslaskennan ulkopuolella olevien johdannaisten käyvän arvon muutokset on kirjattu tuloslaskelman rahoituseriin tai liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin niiden käyttötarkoituksen mukaisesti. Koronvaihtosopimuksiin liittyvät korot on kirjattu tuloslaskelman korkotuottoihin ja -kuluihin, ja kertyneet korot on kirjattu taseessa siirtosaamisiin ja -velkoihin.

Pysyvät vastaavat ja poistot

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen hankintamenuon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden arvioidun taloudellisen pitoajan perusteella.

Poistoajat ovat seuraavat:

Aineettomat hyödykkeet

| | |
|--------------------------|-------------|
| Liikearvo | 5 vuotta |
| IT-ohjelmistot | 2–5 vuotta |
| Muut pitkäaikaiset menot | 5–10 vuotta |

Aineelliset hyödykkeet

| | |
|----------------------------|--------------|
| Rakennukset ja rakennelmat | 10–40 vuotta |
| Koneet ja kalusto | 3–10 vuotta |

Yhtiön pysyvien vastaavien sijoituksissa olevat tytäryhtiöosakkeet sekä muut osakkeet ja osuudet on arvostettu hankintamenuon tai sitä alempaan käypään arvoon.

Pakolliset varaukset

Pakolliset varaukset ovat vastaisia menoja, joiden suorittamiseen emoyhtiö on sitoutunut ja joista ei todennäköisesti kerry niitä vastavaa tuloa, tai vastaisia menetyksiä, joiden toteutumista on pidettävä ilmeisenä.

Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisvaroista, vaadittaessa nostettavista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista likvideistä sijoituksista, joiden maturiteetti on enintään kolme kuukautta.

Tutkimus- ja kehitysmenot

Tutkimus- ja kehitysmenot on kirjattu vuosikuluiksi niiden syntymisvuonna.

Eläkkeet

Emoyhtiön lakisääteinen eläketurva on hoidettu ulkopuolisessa eläkevakuutusyhtiössä. Eläkemenot kirjataan kuluksi kertymisvuonna.

Leasing

Leasingmaksut on kirjattu liiketoiminnan muihin kuluihin. Leasing-sopimusten jäljellä olevat vuokrat on esitetty liitetietojen vastuissa. Leasing-sopimusten ehdot eivät poikkea tavanomaisista ehdoista.

Verot

Aikaisempien tilikausien verot sisältyvät tuloslaskelman tuloveroriviin. Laskennallisia veroja ei ole kirjattu.

Emoyhtiön liitetiedot

| | |
|---|-----|
| 1. Liiketoiminnan muut tuotot | 114 |
| 2. Henkilöstöä ja toimielimen jäseniä koskevat tiedot | 114 |
| 3. Poistot ja arvonalennukset | 114 |
| 4. Liiketoiminnan muut kulut | 114 |
| 5. Rahoitustuotot ja -kulut | 115 |
| 6. Tilinpäätössiirrot | 115 |
| 7. Tuloverot | 115 |
| 8. Pysyvien vastaavien muutokset | 116 |
| 9. Sijoitukset | 118 |
| 10. Saamiset | 118 |
| 11. Laskennalliset verovelat ja -saamiset | 119 |
| 12. Oma pääoma | 119 |
| 13. Pakolliset varaukset | 120 |
| 14. Pitkäaikainen vieras pääoma | 120 |
| 15. Lyhytaikainen vieras pääoma | 120 |
| 16. Vastuusitoumukset | 121 |

Emoyhtiön liitetiedot

1. Liiketoiminnan muut tuotot

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Käyttöomaisuuden myyntivoitot | 0,1 | 0,0 |
| Vuokratuotot | 19,1 | 15,7 |
| Palvelutuotot | 32,8 | 10,6 |
| Muut | 3,0 | 0,1 |
| Yhteensä | 55,1 | 26,4 |

2. Henkilöstöä ja toimielimen jäseniä koskevat tiedot

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Henkilöstökulut | | |
| Palkat ja palkkiot | 20,9 | 11,6 |
| Eläkekulut | 3,4 | 1,7 |
| Muut henkilösivukulut | 1,6 | 1,5 |
| Yhteensä | 25,8 | 14,8 |

| | | |
|--|------------|------------|
| Johdon palkat ja palkkiot | | |
| Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja | 0,8 | 1,6 |
| Hallituksen jäsenet | 0,6 | 0,5 |
| Yhteensä | 1,4 | 2,1 |

| | 2018 | 2017 |
|-------------------------------------|------|------|
| Henkilöstö keskimäärin tilikaudella | 248 | 149 |

Tilintarkastajille maksetut palkkiot

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|---|------------|------------|
| Tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy | | |
| Tilintarkastus | 0,5 | 0,2 |
| Todistukset ja lausunnot | 0,0 | 0,1 |
| Veroneuvonta | 0,0 | 0,0 |
| Muut palvelut | 0,4 | 0,8 |
| Yhteensä | 0,9 | 1,1 |

3. Poistot ja arvonalennukset

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|---|------------|------------|
| Poistot muista pitkävaikutteisista menoista | 1,9 | 0,8 |
| Poistot rakennuksista ja rakennelmista | 0,8 | 0,2 |
| Poistot koneista ja kalustosta | 0,2 | 0,2 |
| Yhteensä | 2,9 | 1,1 |

4. Liiketoiminnan muut kulut

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|--|-------------|-------------|
| Vuokrat | 17,4 | 14,5 |
| Toimitilakulut | 8,4 | 6,6 |
| IT-kulut | 12,8 | 5,4 |
| Konsultointi- ja muut asiantuntijapalvelut | 6,7 | 9,8 |
| Muut hallintopalvelut | 1,9 | 1,3 |
| Muut | 15,3 | 4,1 |
| Yhteensä | 62,6 | 41,6 |

5. Rahoitustuotot ja -kulut

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|--|--------------|--------------|
| Osinkotuotot | | |
| Muilta | 0,0 | 0,0 |
| Korkotuotot pitkäaikaisista saamisista | | |
| Saman konsernin yrityksiltä | 18,4 | 12,6 |
| Muut korko- ja rahoitustuotot | | |
| Saman konsernin yrityksiltä | 44,6 | 32,1 |
| Omistusyhteys yrityksiltä | 0,5 | 0,9 |
| Muilta | 14,6 | 7,3 |
| Yhteensä | 78,1 | 52,9 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut | | |
| Saman konsernin yrityksille | -13,6 | -4,7 |
| Korkokulut korkojohdannaisista muille | -2,5 | -2,7 |
| Korkokulut muille | -21,8 | -13,2 |
| Muut rahoituskulut muille | -25,4 | -10,2 |
| Yhteensä | -63,3 | -30,8 |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä | 14,8 | 22,2 |
| Rahoitustuotot ja kulut sisältävät seuraavat erät | | |
| Valuuttakurssivoitot ja -tappiot | -2,1 | 0,1 |
| Valuuttajohdannaisten käyvän arvon arvostus | 1,1 | -9,4 |
| Korkojohdannaisten käyvän arvon arvostus | 1,0 | 3,0 |

6. Tilinpäätössiirrot

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Tilinpäätössiirrot | | |
| Poistoeron lisäys | 0,5 | 0,0 |
| Saadut konserniavustukset | 87,7 | 49,2 |
| Pakollisten varausten muutos | -5,9 | 0,3 |
| Yhteensä | 82,3 | 49,4 |

7. Tuloverot

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|-------------------------------------|-------------|------------|
| Tuloverot muista eristä | 0,0 | 0,0 |
| Tuloverot varsinaisesta toiminnasta | 14,8 | 8,2 |
| Tuloverot aikaisemmilta vuosilta | 0,0 | 0,0 |
| Yhteensä | 14,8 | 8,2 |

8. Pysyvien vastaavien muutokset

Aineettomat hyödykkeet

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|---|------------|------------|
| Aineettomat oikeudet | | |
| Hankintameno 1.1. | 1,9 | 1,1 |
| Liiketoimintojen hankinnat | 35,3 | |
| Siirto erien välillä | 0,0 | 0,8 |
| Lisäykset | 0,0 | 0,0 |
| Vähennykset | -8,1 | |
| Hankintameno 31.12. | 29,2 | 1,9 |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1. | | |
| Liiketoimintojen hankinnat | 24,9 | |
| Tilikauden poisto | 1,4 | 0,2 |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12. | 27,1 | 0,9 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 2,1 | 1,1 |
| Muut pitkävaikutteiset menot | | |
| Hankintameno 1.1. | 11,3 | 11,3 |
| Lisäykset | 0,3 | 0,1 |
| Hankintameno 31.12. | 11,6 | 11,3 |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1. | | |
| Tilikauden poisto | 0,5 | 0,6 |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12. | 10,9 | 10,4 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 0,7 | 0,9 |

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|--|------------|------------|
| Ennakkomaksut | | |
| Hankintameno 1.1. | 0,0 | 0,8 |
| Siirto erien välillä | 0,0 | -0,8 |
| Lisäykset | 2,0 | 0,0 |
| Vähennykset | 0,0 | 0,0 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 2,0 | 0,0 |
| Aineettomat hyödykkeet yhteensä | 4,8 | 2,0 |

Aineelliset hyödykkeet

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|---|------------|------------|
| Maa- ja vesialueet | | |
| Hankintameno 1.1. | 0,9 | 0,9 |
| Liiketoimintojen hankinnat | 5,8 | |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 6,6 | 0,9 |
| Rakennukset ja rakennelmat | | |
| Hankintameno 1.1. | 5,6 | 5,5 |
| Liiketoimintojen hankinnat | 17,3 | |
| Lisäykset | 0,0 | 0,1 |
| Hankintameno 31.12. | 22,9 | 5,6 |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1. | 4,1 | 4,0 |
| Vähennysten kertyneet poistot | 0,0 | 0,0 |
| Liiketoimintojen hankinnat | 13,6 | |
| Tilikauden poisto | 0,8 | 0,2 |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12. | 18,5 | 4,1 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 4,4 | 1,5 |
| Koneet ja kalusto | | |
| Hankintameno 1.1. | 8,1 | 7,8 |
| Liiketoimintojen hankinnat | 0,6 | |
| Lisäykset | 0,9 | 0,2 |
| Hankintameno 31.12. | 9,6 | 8,1 |

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|---|-------------|------------|
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1. | 7,6 | 7,4 |
| Liiketoimintojen hankinnat | 0,5 | |
| Tilikauden poisto | 0,2 | 0,2 |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12. | 8,3 | 7,6 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 1,3 | 0,5 |
| Muut aineelliset hyödykkeet | | |
| Hankintameno 1.1. | 0,5 | 0,5 |
| Liiketoimintojen hankinnat | 0,1 | |
| Hankintameno 31.12. | 0,6 | 0,5 |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1. | 0,4 | 0,4 |
| Liiketoimintojen hankinnat | 0,0 | |
| Tilikauden poisto | 0,0 | 0,0 |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12. | 0,4 | 0,4 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 0,2 | 0,1 |
| Aineelliset hyödykkeet yhteensä | 12,4 | 2,8 |

9. Sijoitukset

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|-------------------------------------|----------------|--------------|
| Osuudet saman konsernin yrityksissä | | |
| Hankintameno 1.1. | 718,3 | 718,3 |
| Liiketoimintojen hankinnat | 484,5 | |
| Lisäykset | 0,1 | 0,0 |
| Vähennykset | -8,2 | 0,0 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 1 194,7 | 718,3 |
| Muut osakkeet ja osuudet | | |
| Hankintameno 1.1. | 0,1 | 0,1 |
| Liiketoimintojen hankinnat | 0,5 | |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 0,6 | 0,1 |
| Sijoitukset yhteensä | 1 195,3 | 718,4 |

10. Saamiset

Pitkäaikaiset saamiset

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä | | |
| Lainasaamiset | 363,2 | 208,4 |
| Saamiset omistusyhteisyrityksiltä | | |
| Lainasaamiset | 0,0 | 7,7 |
| Yhteensä | 363,2 | 216,1 |

Lyhytaikaiset saamiset

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|--|--------------|--------------|
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä | | |
| Myyntisaamiset | 43,1 | 9,1 |
| Lainasaamiset | 78,6 | 80,1 |
| Muut saamiset | 180,2 | 79,7 |
| Siirtosaamiset | 8,6 | 5,4 |
| Yhteensä | 310,5 | 174,3 |
| Saamiset omistusyhteisyrityksiltä | | |
| Siirtosaamiset | 0,0 | 0,9 |
| Yhteensä | 0,0 | 0,9 |
| Siirtosaamisten erittely, konsernin sisäiset | | |
| Siirtyvät korot | 1,8 | 1,8 |
| Johdannaissaamiset | 1,4 | 0,1 |
| Muut erät | 5,4 | 3,6 |
| Yhteensä | 8,6 | 5,4 |
| Siirtosaamisten erittely, ulkoiset | | |
| Johdannaissaamiset | 1,9 | 0,2 |
| Jaksotetut järjestelypalkkiot rahoitussopimuksista | 2,6 | |
| Muut erät | 0,1 | 3,6 |
| Yhteensä | 4,7 | 3,7 |

11. Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Laskennalliset verosaamiset

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|-------------------|------------|------------|
| Hyllypoisto | 0,4 | 0,1 |
| Eläkevelka | 0,5 | 0,0 |
| Pakollinen varaus | 2,2 | 0,4 |
| Yhteensä | 3,0 | 0,5 |

Laskennalliset verovelat

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Maa-alueiden arvonorotukset | 0,6 | 0,0 |
| Poistoero | | 0,1 |
| Yhteensä | 0,6 | 0,1 |

Laskennallisia veroja ei ole huomioitu emoyhtiön tilinpäätöksessä.

12. Oma pääoma

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|---|--------------|--------------|
| Osakepääoma | | |
| Osakepääoma 1.1. | 149,2 | 149,2 |
| Uusmerkintä | 0,5 | |
| Osakepääoma 31.12. | 149,7 | 149,2 |
| Käyvän arvon rahasto 1.1 | -0,1 | -0,4 |
| Vähennykset | 0,1 | 0,3 |
| Käyvän arvon rahasto 31.12 | 0,0 | -0,1 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | | |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1. | 8,9 | 8,2 |
| Sulautumisvastike | 554,8 | 0,7 |
| Omien osakkeiden myynti/takaisinlunastus | 0,2 | |
| Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 31.12. | 563,9 | 8,9 |

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|---|----------------|--------------|
| Voittovarot | | |
| Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1. | 305,5 | 300,9 |
| Osingon ja varojen jako | -52,4 | -27,6 |
| Omat osakkeet 1.1. | -7,2 | -8,3 |
| Omien osakkeiden luovutus | 1,7 | 1,1 |
| Omien osakkeiden lunastus | 0,0 | 0,0 |
| Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12. | 247,5 | 266,0 |
| Tiilikauden voitto | 46,2 | 32,3 |
| Voittovarot yhteensä | 293,7 | 298,3 |
| Oma pääoma yhteensä | 1 007,3 | 456,3 |

Voitonjakokelpoiset varat 31.12.

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|--|--------------|--------------|
| Sijoitetun vapaan pääoman rahasto | 563,9 | 8,9 |
| Voitto edellisiltä tilikausilta | 247,5 | 266,0 |
| Tiilikauden voitto | 46,2 | 32,3 |
| Omasta pääomasta voitonjakokelpoisia varoja | 857,6 | 307,2 |

YIT Oyj:n omat osakkeet

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|---------------------|-----------|-----------|
| Määrä, kpl | 1 051 143 | 1 408 213 |
| Osuus osakemäärästä | 0,50 % | 1,11 % |
| Osuus äänistä | 0,50 % | 1,11 % |

Tilinpäätössiirrot

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|-------------------------|------------|------------|
| Poistoero 1.1. | 0,5 | 0,5 |
| Lisäys | -0,5 | 0,0 |
| Poistoero 31.12. | 0,0 | 0,5 |

13. Pakolliset varaukset

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|------------------------------------|-------------|------------|
| Varaus tappiollisista sopimuksista | 6,0 | 1,9 |
| Oikeudenkäyntivaraus | 4,9 | 0,0 |
| Yhteensä | 10,9 | 1,9 |

14. Pitkäaikainen vieras pääoma

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Joukkovelkakirjalainat* | 250,0 | 150,0 |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 130,0 | 110,5 |
| Eläkelainat | 0,0 | 50,0 |
| Siirtovelat | 2,7 | 3,8 |
| Yhteensä | 382,7 | 314,3 |

* Lisätietoja joukkovelkakirjalainoista on annettu YIT:n konsernitilinpäätöksessä.

15. Lyhytaikainen vieras pääoma

Velat saman konsernin yrityksille

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|-----------------|--------------|--------------|
| Ostovelat | 0,0 | 2,3 |
| Muut velat | 478,3 | 233,8 |
| Siirtovelat | 1,5 | 0,7 |
| Yhteensä | 479,7 | 236,9 |

Siirtovelkojen erittely, konsernin sisäiset

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|-----------------|------------|------------|
| Korkojaksotus | 0,4 | 0,6 |
| Johdannaisvelat | 0,5 | 0,1 |
| Muut erät | 0,6 | 0,0 |
| Yhteensä | 1,5 | 0,7 |

Siirtovelkojen erittely, ulkoiset

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Henkilöstökulujaksotukset | 8,4 | 5,0 |
| Korkojaksotus | 5,0 | 4,5 |
| Verovelka | 6,7 | 1,6 |
| Muut erät | 0,6 | |
| Yhteensä | 20,8 | 11,1 |

16. Vastuusitoumukset

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|---|----------------|----------------|
| Vuokravastuut | | |
| Alkaneella tilikaudella maksettavat | 14,1 | 12,7 |
| Myöhemminä vuosina maksettavat | 70,4 | 51,6 |
| Yhteensä | 84,6 | 64,4 |
| Leasingsopimuksista maksettavat määrät | | |
| Alkaneella tilikaudella maksettavat | 0,2 | 0,0 |
| Myöhemminä vuosina maksettavat | 0,1 | 0,0 |
| Yhteensä | 0,2 | 0,0 |
| Muut vastuut | | |
| Muut vastuusitoumukset | 2,3 | 1,7 |
| Takaukset | | |
| Omasta puolesta | 31,2 | |
| Saman konsernin yritysten puolesta | 1 581,3 | 1 023,7 |
| Konsernin osakkuus- ja yhteisyritysten puolesta | 5,0 | |
| Työyhteistyöliittymien puolesta | 9,7 | |
| Muiden puolesta | 4,9 | |
| Yhteensä | 1 632,1 | 1 023,7 |

Johdannaisopimukset

| Milj. euroa | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------|
| Ulkoiset valuuttajohdannaiset (taso 2) | | |
| Käypä arvo, positiivinen | 1,5 | 0,2 |
| Käypä arvo, negatiivinen | -0,5 | -0,2 |
| Kohde-etuuksien nimellisarvo | 122,5 | 22,4 |
| Sisäiset valuuttajohdannaiset (taso 2) | | |
| Käypä arvo, positiivinen | 0,2 | 0,1 |
| Käypä arvo, negatiivinen | -0,3 | -0,1 |
| Kohde-etuuksien nimellisarvo | 22,7 | 5,2 |
| Ulkoiset korkojohdannaiset (taso 2) | | |
| Käypä arvo, negatiivinen | -2,9 | -3,8 |
| Kohde-etuuksien nimellisarvo | 230,0 | 275,0 |
| Ulkoiset hyödykejohdannaiset (taso 2) | | |
| Käypä arvo, positiivinen | 0,0 | |
| Käypä arvo, negatiivinen | -1,1 | |
| Kohde-etuuksien nimellisarvo | 4,6 | |
| Sisäiset hyödykejohdannaiset (taso 2) | | |
| Käypä arvo, positiivinen | 1,1 | |
| Käypä arvo, negatiivinen | -0,0 | |
| Kohde-etuuksien nimellisarvo | 4,6 | |

Johdannaisinstrumentit arvostetaan käypään arvoon ja luokitellaan käyttäen käypien arvojen kolmitasoista hierarkiaa. Tason 1 instrumentit ovat markkinoilla aktiivisen kaupankäynnin kohteena, joten niiden käyvät arvot ovat saatavilla tehokkailta markkinoilta. Tason 2 instrumenttien käyvät arvot perustuvat markkinoilta saataviin tietoihin ja yleisesti hyväksytyihin arvostusmalleihin. Tason 3 käyvät arvot eivät perustu todennettävissä olevaan markkinatietoon, vaan välittäjien antamiin noteerauksiin ja markkina-arvostusraportteihin.

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

| | | | | | | | Tilintarkastamattomat pro forma -lisätiedot | |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---|-------------------|
| | | 2018 IFRS | 2017 IFRS | 2016 IFRS | 2015 IFRS | 2014 IFRS | 2018 Pro forma | 2017 Pro forma |
| Liikevaihto | Milj. e | 3 689,4 | 1 993,8 | 1 678,3 | 1 732,2 | 1 778,6 | 3 759,3 | 3 862,5 |
| Suomen ulkopuolinen toiminta | Milj. e | 1 111,2 | 610,9 | 445,0 | 492,1 | 616,1 | n/a | n/a |
| Liikevoitto | Milj. e | 94,6 | 85,5 | 17,7 | 81,6 | 94,8 | 91,3 | 77,4 |
| prosenttia liikevaihdosta | % | 2,6 | 4,3 | 1,1 | 4,7 | 5,3 | 2,4 | 2,0 |
| Rahoitustuotot ja -kulut (netto) | Milj. e | -35,5 | -14,6 | -20,1 | -20,3 | -20,5 | -34,1 | -26,7 |
| Tulos ennen veroja | Milj. e | 59,1 | 70,9 | -2,5 | 61,3 | 74,3 | 57,2 | 50,7 |
| prosenttia liikevaihdosta | % | 1,6 | 3,6 | -0,1 | 3,5 | 4,2 | 1,5 | 1,3 |
| Tilikauden tulos | Milj. e | 39,2 | 56,6 | -7,1 | 47,2 | 55,8 | 33,3 | 26,3 |
| prosenttia liikevaihdosta | % | 1,1 | 2,8 | -0,4 | 2,7 | 3,1 | 0,9 | 0,7 |
| Jakautuminen | | | | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille | Milj. e | 39,2 | 56,6 | -7,1 | 47,2 | 55,9 | 33,0 | 26,3 |
| Määräysvallattomille omistajille | Milj. e | | | | 0,0 | -0,1 | | |
| Varat | | | | | | | | |
| Aineelliset hyödykkeet | Milj. e | 202,3 | 54,8 | 53,2 | 47,3 | 55,4 | n/a | 219,2 |
| Liikearvo | Milj. e | 319,2 | 8,1 | 8,1 | 10,9 | 10,9 | n/a | 306,4 |
| Muut aineettomat hyödykkeet | Milj. e | 47,5 | 11,3 | 11,9 | 14,1 | 11,3 | n/a | 62,2 |
| Sijoitukset | Milj. e | 152,9 | 120,5 | 64,0 | 1,1 | 1,6 | n/a | 126,5 |
| Vaihto-omaisuus | Milj. e | 1 880,1 | 1 592,5 | 1 746,6 | 1 528,4 | 1 688,9 | n/a | 2 008,0 |
| Saamiset | Milj. e | 629,2 | 316,3 | 333,8 | 242,5 | 270,9 | n/a | 579,1 |
| Rahamarkkinasijoitukset | Milj. e | | 0,0 | 0,0 | 5,0 | 0,6 | n/a | 0,0 |
| Rahat ja pankkisaamiset | Milj. e | 263,6 | 89,7 | 66,4 | 117,2 | 198,8 | n/a | 111,3 |
| Varat yhteensä | Milj. e | 3 494,8 | 2 193,3 | 2 284,0 | 1 966,6 | 2 238,4 | n/a | 3 412,7 |

| | | | | | | | Tilintarkastamattomat pro forma -lisätiedot | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---|-------------------|
| | | 2018 IFRS | 2017 IFRS | 2016 IFRS | 2015 IFRS | 2014 IFRS | 2018 Pro forma | 2017 Pro forma |
| Oma pääoma ja velat | | | | | | | | |
| Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma yhteensä | Milj. e | 1 049,8 | 564,7 | 563,9 | 523,0 | 535,3 | n/a | 1 116,6 |
| Määräysvallattomien omistajien osuus | Milj. e | | | | 0,1 | 0,3 | n/a | 0,0 |
| Varaukset | Milj. e | 135,2 | 72,3 | 76,4 | 61,0 | 60,9 | n/a | 123,4 |
| Pitkäaikainen vieras pääoma | | | | | | | | |
| Korollinen | Milj. e | 424,1 | 344,5 | 249,1 | 266,1 | 275,2 | n/a | 467,9 |
| Koroton | Milj. e | 83,6 | 65,7 | 70,7 | 29,8 | 39,4 | n/a | 88,8 |
| Lyhytaikainen vieras pääoma | | | | | | | | |
| Korollinen | Milj. e | 467,6 | 246,3 | 450,4 | 385,1 | 620,2 | n/a | 357,9 |
| Saadut ennakot | Milj. e | 739,1 | 494,3 | 473,9 | 376,9 | 402,8 | n/a | 634,2 |
| Muu koroton | Milj. e | 595,4 | 405,7 | 399,6 | 324,7 | 304,4 | n/a | 624,0 |
| Oma pääoma ja velat yhteensä | Milj. e | 3 494,8 | 2 193,3 | 2 284,0 | 1 966,6 | 2 238,4 | n/a | 3 412,7 |
| Operatiivinen rahavirta investointien jälkeen | Milj. e | 148,6 | 164,3 | -43,1 | 183,7 | 151,9 | n/a | n/a |
| Liiketoiminnan rahavirta | Milj. e | 173,3 | 235,2 | 36,1 | 195,7 | 159,5 | n/a | n/a |
| Oman pääoman tuotto | % | 3,7 | 10,0 | -1,3 | 9,0 | 9,1 | n/a | n/a |
| Omavaraisuusaste | % | 38,1 | 33,2 | 31,2 | 32,9 | 29,2 | n/a | 40,2 |
| Korollinen nettovelka* | Milj. e | 562,9 | 453,4 | 598,6 | 529,0 | 696,0 | 562,9 | 66,9 |
| Velkaantumisaste* | % | 53,6 | 80,3 | 112,3 | 101,1 | 129,9 | n/a | 59,9 |
| Bruttoinvestoinnit | Milj. e | 64,4 | 30,5 | 83,5 | 12,0 | 13,9 | n/a | n/a |
| prosenttia liikevaihdosta | % | 1,7 | 1,5 | 5,0 | 0,7 | 0,8 | n/a | n/a |
| Tulouttamaton tilauskanta 31.12. | Milj. e | 4 433,8 | 2 912,7 | 3 048,2 | 2 467,3 | 2 507,1 | 4 433,8 | 4 218,3 |
| Suomen ulkopuolinen toiminta | Milj. e | 1 028,9 | 803,1 | 972,8 | 898,3 | 1 061,4 | 1 028,9 | n/a |
| Henkilöstö 31.12. | | 9 070 | 5 427 | 5 261 | 5 340 | 5 881 | 9 070 | 9 721 |

* Korollisen nettovelan ja velkaantumisasteen laskenta on muuttunut vuoden 2018 alusta. Vertailukauden 2017 luvut on oikaistu.

Osakekohtaiset tunnusluvut

| | | | | | | | Tilintarkastamattomat pro forma -lisätiedot | |
|---|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---|-------------------|
| | | 2018 IFRS | 2017 IFRS | 2016 IFRS | 2015 IFRS | 2014 IFRS | 2018 Pro forma | 2017 Pro forma |
| Tulos/osake | EUR | 0,19 | 0,45 | -0,06 | 0,38 | 0,44 | n/a | n/a |
| Tulos/osake, laimennettu | EUR | 0,19 | 0,44 | -0,06 | 0,37 | 0,44 | n/a | n/a |
| Oma pääoma/osake | EUR | 5,00 | 4,49 | 4,49 | 4,16 | 4,26 | n/a | n/a |
| Osinko/osake | EUR | 0,27* | 0,25 | 0,22 | 0,22 | 0,18 | n/a | n/a |
| Osinko/tulos | % | 144,7 | 55,6 | -388,8 | 58,5 | 40,9 | n/a | n/a |
| Efektiivinen osinkotuotto | % | 5,28 | 3,92 | 2,9 | 4,2 | 4,2 | n/a | n/a |
| Hinta/voitto-suhde (P/E-luku) | % | 26,9 | 14,2 | -134,1 | 13,9 | 9,7 | n/a | n/a |
| Osakkeen kurssikehitys | | | | | | | | |
| Keskikurssi | EUR | 5,70 | 6,94 | 6,14 | 5,65 | 7,35 | n/a | n/a |
| Alin kurssi | EUR | 4,56 | 5,97 | 4,32 | 4,26 | 4,17 | n/a | n/a |
| Ylin kurssi | EUR | 7,25 | 8,09 | 8,07 | 7,21 | 10,70 | n/a | n/a |
| Kurssi 31.12. | EUR | 5,11 | 6,37 | 7,59 | 5,24 | 4,27 | n/a | n/a |
| Osakekannan markkina-arvo 31.12. | Milj. e | 1 073,3 | 801,4 | 953,1 | 658,0 | 536,2 | n/a | n/a |
| Osakkeiden vaihdon kehitys | | | | | | | | |
| Osakkeiden vaihto, kpl | 1 000 kpl | 228 506 | 154 955 | 127 791 | 157 857 | 144 276 | n/a | n/a |
| Vaihto koko osakekannasta | % | 112,6 | 123,2 | 101,8 | 125,7 | 114,9 | n/a | n/a |
| Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo | 1 000 kpl | 203 002 | 125 730 | 125 577 | 125 582 | 125 587 | 208 952 | 209 606 |
| Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo, laimennettu | 1 000 kpl | 203 778 | 127 636 | 127 366 | 126 773 | 126 237 | n/a | n/a |
| Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä 31.12. | 1 000 kpl | 210 048 | 125 815 | 125 577 | 125 579 | 125 584 | n/a | n/a |

* Hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle

Tunnuslukujen laskentakaavat

| Avainluku | Määritelmä | Miksi YIT esittää avainluvun |
|--------------------------------------|--|---|
| Liikevoitto | Kauden tulos ennen veroja ja rahoituskuluja ja -tuottoja, joka vastaa konsernin tuloslaskelmassa esitettyä välisummaa. | Liikevoitto osoittaa liiketoiminnasta kertyneen tuloksen ilman rahoitukseen ja verotukseen liittyviä eriä. |
| Oikaistu liikevoitto | Liikevoitto ilman oikaisueriä | |
| Oikaisuerät | Oikaisuerät ovat olennaisia tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä kuten vaihto-omaisuuden arvonalentumiset, liikearvon arvonalentumiset, sulautumiseen liittyvät integraatio- ja transaktiokulut, oikeudenkäynteihin liittyvät menot, korvaukset ja hyvitykset, ydinliiketoimintoihin kuulumattomiin toimintoihin liittyvät arvonalentumiset, liiketoimintojen tai niiden osien luovutuksesta syntyvät voitot ja tappiot, lakisääteisiin henkilöstön kanssa käytäviin neuvotteluihin ja sopeuttamistoimiin perustuvat menot, hankintahinnan kohdistamisesta johtuvien käypää arvoa koskevien oikaisujen kustannusvaikutukset, kuten hankitun vaihto-omaisuuden käypää arvoa koskevat oikaisut ja poistot hankittujen aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden käypää arvoa koskevista oikaisuista, jotka liittyvät IFRS 3:n mukaiseen liiketoimintojen yhdistämisen kirjanpitokäsittelyyn, jota nimitetään hankintahinnan kohdistamiseksi ("PPA"). | Oikaistu liikevoitto esitetään liikevoiton lisäksi tarkoituksena tuoda esiin taustalla oleva tavanomaisen liiketoiminnan tulos ja parantaa eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta. Johto katsoo, että tämä vaihtoehtoinen tunnusluku antaa merkityksellistä lisätietoa, sillä sen ulkopuolelle jätetään tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä, mikä parantaa eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta. |
| Sitoutunut pääoma | Sitoutunut pääoma sisältää aineelliset ja aineettomat hyödykkeet, osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä, sijoitukset, vaihto-omaisuuden, myyntisaamiset ja muut korottomat liiketoimintaan liittyvät saamiset, varaukset, ennakkomaksut ja muut korottomat velat lukuun ottamatta veroihin, voitonjakoon ja rahoitukseen liittyviä eriä. | Sitoutunut pääoma kuvaa segmentin operatiiviseen liiketoimintaan sitoutunutta pääomaa. |
| Sitoutuneen pääoman tuotto, % | Liikevoitto / sitoutunut pääoma keskimäärin kauden aikana | Sitoutuneen pääoman tuotto-% kuvaa segmentin suhteellista kannattavuutta eli sitoutuneelle pääomalle saatua tuottoa. |
| Korolliset velat | Pitkä- ja lyhytaikaiset rahoitusvelat | Korolliset velat on mittari, joka osoittaa YIT:n velkarahoituksen kokonaismäärää. |

| Avainluku | Määritelmä | Miksi YIT esittää avainluvun |
|--|--|---|
| Korollinen nettovelka | Korolliset velat vähennettyinä rahavaroilla ja korollisilla saamisilla. | Korollinen nettovelka on mittari, joka osoittaa YIT:n velkarahoituksen nettomäärää. |
| Omavaraisuusaste, % | Oma pääoma yhteensä / varat yhteensä vähennettyinä saaduilla ennakkoilla. | Omavaraisuusaste on yksi YIT:n keskeisistä pitkän aikavälin taloudellisista tavoitteista ja on keskeinen mittari oman pääoman suhteellisesta käytämisestä varojen rahoittamiseen. |
| Velkaantumisaste, % | Korolliset velat vähennettyinä rahavaroilla ja korollisilla saamisilla / oma pääoma yhteensä. (YIT on muuttanut velkaantumisasteen määritelmää 1.1.2018 alkaen siten, että sen laskennassa huomioidaan myös korolliset saamiset.) | Velkaantumisaste auttaa ymmärtämään kuinka paljon velkaa YIT käyttää varojensa rahoitukseen suhteessa oman pääomansa arvoon. |
| Liikevaihto (POC) | Liikevaihdossa (POC) asumisen segmenttien liikevaihto määritetään kertomalla valmistumisasteella ja myyntiasteella, ts. soveltamalla valmistumisasteen mukaista menetelmää. | Johto käyttää liikevaihtoa (POC) ja oikaistua liikevoittoa (POC) lisäinformaationa asumisen segmenteissä. Johto katsoo, että liikevaihto (POC) ja oikaistu liikevoitto (POC) antavat merkittävää lisätietoa IFRS-standardien mukaisesti laadituissa segmenttitiedoissa esitettävien lukujen lisäksi. |
| Oikaistu liikevoitto (POC) | Oikaistu liikevaihto (POC) määritetään valmistumisasteen mukaista menetelmää soveltaen. Oikaistussa liikevoitossa (POC) ei ole myöskään aktivoitu korkomenoja, mistä aiheutuu ero oikaistun liikevoiton (POC) ja oikaistun liikevoiton (IFRS) välille. | |
| Oikaistu osakekohtainen tulos | Osakekohtainen tulos ilman liikevoitton sisältyviä oikaisueriä ja rahoituskuluihin sisältyviä sulautumiseen liittyviä oikaisueriä verovaikutukset huomioiden. | Oikaistu osakekohtainen tulos esitetään osakekohtaisen tuloksen lisäksi tarkoituksena parantaa eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta. Johto katsoo, että tämä vaihtoehtoinen tunnusluku antaa merkityksellistä lisätietoa, sillä sen ulkopuolelle jätetään YIT:n tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä, mikä parantaa eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta. |
| Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, pois lukien lopetetut toiminnot | Rahavirtalaskelmassa esitetty operatiivinen kassavirta investointien jälkeen huomioiden lopetetun toimintojen liiketoiminnan rahavirta. | |

| Avainluku | Määritelmä | Miksi YIT esittää avainluvun |
|--|---|--|
| Bruttoinvestoinnit | Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin ilman rahoitusleasingiin liittyviä lisäyksiä sekä investoinnit osakkuusyhtiöihin. | |
| Oma pääoma/osake (e) | Oma pääoma jaettuna osakkeiden ulkona olevalla lukumäärällä kauden lopussa. | |
| Nettovelka/oikaistu pro forma -liikevoitto ennen poistoja ja arvonalentumisia, rullaava 12 kk | Nettovelka jaettuna rullaavalla oikaistulla pro forma -liikevoitolla ennen poistoja ja arvonalentumisia. | Nettovelan suhde oikaistuun pro forma -liikevoittoon ennen poistoja ja arvonalentumisia kertoo sijoittajille yhtiön velanhoitokyvystä. |
| Osakekannan markkina-arvo | Osakkeiden lukumäärä vähennettynä omilla osakkeilla kerrottuna tilinpäätöspäivän pörssikurssilla osakelajeittain. | |
| Osakkeen keskikurssi | Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto kauden aikana jaettuna vaihdettujen osakkeiden lukumäärä kauden aikana. | |

Täsmäytyslaskelmat tietyistä avainluvista

Oikaistun pro forma -liikevoiton ennen poistoja ja arvonalentumisia täsmäytys (rullaava 12kk)

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

Oikaistu osakekohtainen pro forma -tulos

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

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

| Asuminen Suomi ja CEE, milj. euroa | Pro forma 1-12/2018 | Pro forma 1-12/2017 |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Liikevaihto (IFRS) | 1 157,9 | 1 156,2 |
| POC-oikaisu | -77,5 | 29,7 |
| Liikevaihto (POC) | 1 080,4 | 1 185,9 |
| Liikevoitto (IFRS) | 102,6 | 78,1 |
| Oikaisuerät | 0,7 | 4,9 |
| Oikaistu liikevoitto (IFRS) | 103,3 | 83,0 |
| POC-oikaisu | -12,4 | 18,5 |
| Oikaistu liikevoitto (POC) | 90,9 | 101,5 |

| Asuminen Venäjä, milj. euroa | Pro forma 1-12/2018 | Pro forma 1-12/2017 |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Liikevaihto (IFRS) | 274,1 | 421,0 |
| POC-oikaisu | 17,6 | -100,7 |
| Liikevaihto (POC) | 291,7 | 320,3 |
| Liikevoitto (IFRS) | -37,3 | 1,7 |
| Oikaisuerät | 4,5 | 3,2 |
| Oikaistu liikevoitto (IFRS) | -32,8 | 4,9 |
| POC-oikaisu | 9,4 | -0,3 |
| Oikaistu liikevoitto (POC) | -23,4 | 4,6 |

Hallituksen ehdotus jakokelpoisten varojen käytöstä

Emoyhtiö YIT Oyj:n jakokelpoiset varat 31.12.2018 ovat:

| Euroa | |
|--|----------------|
| Voitto edellisiltä tilikausilta | 247 501 500,52 |
| Tilikauden voitto | 46 165 309,56 |
| Kertyneet voittovarot yhteensä | 293 666 810,08 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | 563 904 017,35 |
| Jakokelpoiset varat yhteensä | 857 570 827,43 |

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että jakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

| Euroa | |
|--|----------------|
| Osakkeenomistajille jaetaan osinkona kertyneistä voittovaroista 0,27 euroa/osake eli | 56 712 962,70 |
| Jätetään jakokelpoisiin varoihin | 800 857 864,73 |

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

Hallituksen toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Helsingissä 1. päivänä helmikuuta 2019

Harri-Pekka Kaukonen

Puheenjohtaja

Eero Heliövaara

Varapuheenjohtaja

Erkki Järvinen

Olli-Petteri Lehtinen

Inka Mero

Kristina Pentti-von Walzel

Tiina Tuomela

Kari Kauniskangas

Toimitusjohtaja

Tilintarkastuskertomus

YIT Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausuntomme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle annetun lisäräportin kanssa.

Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet YIT Oyj:n (y-tunnus 0112650-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2018. Tilinpäätös sisältää:

- konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista
- emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahavirtalaskelman ja liitetiedot.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Riippumattomuus

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1-kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 6. Liiketoiminnan muut kulut/Tilintarkastajille maksetut palkkiot.

Tarkastuksen yleinen lähestymistapa

Yhteenveto

- Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus oli 20 miljoonaa euroa, joka on määritetty liikevaihto, tulos ennen veroja ja taseen loppusumma –tunnuslukujen yhdistelmänä.
- Konsernitilintarkastukseen sisältyivät kaikki merkittävät konserniyhtiöt, samoin kuin joukko pienempiä konserniyhtiöitä Suomessa, Norjassa, Venäjällä ja Slovakiassa. Konsernitarkastus kattoi valtaosan konsernin tuotoista, varoista ja veloista.
- Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat olivat:
 - Tuloutus ajan kuluessa
 - Vaihto-omaisuus
 - Yhteisytykset
 - Venäjä
 - Liikearvo



Osana tilintarkastuksen suunnittelua olemme määrittäneet olennaisuuden ja arvioineet riskiä siitä, että tilinpäätöksessä on olennainen virheellisyys. Erityisesti olemme arvioineet alueita, joiden osalta johto on tehnyt subjektiivisia arvioita. Tällaisia ovat esimerkiksi merkittävät kirjanpidolliset arviot, joihin liittyy oletuksia ja tulevien tapahtumien arviointia.

Olennaisuus

Tarkastuksemme suunnitteluun ja suorittamiseen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Tilintarkastuksen tavoitteena on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena olennaista virheellisyyttä. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöstä tai virheestä. Niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Perustuen ammatilliseen harkintaamme määritimme olennaisuuteen liittyen tiettyjä kvantitatiivisia raja-arvoja, kuten alla olevassa taulukossa kuvatun konsernitilinpäätökselle määritetyn olennaisuuden. Nämä raja-arvot yhdessä kvalitatiivisten tekijöiden kanssa auttoivat meitä määrittämään tarkastuksen kokonaislaajuuden ja yksittäisten tilintarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden sekä arvioimaan virheellisyyksien vaikutusta tilinpäätökseen kokonaisuutena.

- **Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus**
20 miljoonaa euroa
- **Olennaisuuden määrittämisessä käytetty vertailukohte**
Liikevaihto, tulos ennen veroja ja taseen loppusumma –tunnuslukujen yhdistelmänä
- **Perustelut vertailukohteen valinnalle**
Valitsimme olennaisuuden määrittämisen vertailukohteeksi liikevaihto, tulos ennen veroja ja taseen loppusumma –tunnuslukujen yhdistelmän, koska käsityksemme mukaan tuloksen vähyyden ja konsernissa vallitsevien erityisten olosuhteiden vuoksi se edustaa vakaata ja asianmukaista tapaa mitata konsernin suoriutumista. Valitsemamme vertailukohte on tilintarkastusstandardeissa yleisesti hyväksytyjen määrällisten raja-arvojen puitteissa.

Konsernitilinpäätöksen tarkastuksen laajuuden määrittäminen

Tilintarkastuksemme laajuutta määrittäessämme otimme huomioon YIT-konsernin rakenteen, toimialan sekä taloudelliseen raportointiin liittyvät prosessit ja kontrollit.

Määrittelimme konserniyhtiöissä vaadittavan työn luonteen, jonka suoritti joko konsernitiimi tai paikallisen PwC-ketjun tilintarkastajat antamiemme ohjeiden mukaisesti. Mikäli työn suorittivat paikalliset tarkastajat, toimitimme heille yksityiskohtaiset tarkastusohjeet, jotka sisälsivät riskianalysimme, olennaisuuden ja keskitettyjä järjestelmiä koskevan tilintarkastuksen lähestymistavan. Tarkastus suoritettiin niissä konserniyhtiöissä, jotka arvioitiin merkittäviksi joko niiden taloudellisen merkittävyyden tai erityisen luonteen vuoksi ja tarkastus kattoi valtaosan konsernin tuotoista, varoista ja veloista.

Suorittamalla yllä mainitut toimenpiteet konserniyhtiöissä sekä yhdistämällä siihen konsernitilinpäätöksen tarkastuksen yhteydessä suorittamamme lisätoimenpiteet olemme hankkineet riittävän ja asianmukaisen tarkastusevidenssin konsernitilinpäätöksestä kokonaisuutena muodostaaksemme perustan lausunnollemme konsernitilinpäätöksestä.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

Otamme kaikissa tilintarkastuksissamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän sisältyy arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riski.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUKSEN KANNALTA KESKEINEN SEIKKA

Tuloutus ajan kuluessa

Viittaus konsernitiilin päätöksen laatimisperiaatteisiin – "Myyntituotot asiakassopimuksista/Tuloutus ajan kuluessa" ja "Keskeiset kirjanpidolliset johdon arviot ja harkintaan perustavat ratkaisut" sekä konsernitiilin päätöksen liitetietoon 3. "Liikevaihto asiakassopimuksista".

Tuloutus ajan kuluessa tehdään silloin, kun riittävän tarkka kuva suoritevelvoitteen täyttämistä on saatavilla. Olosuhteissa, joissa suoritevelvoitteen lopputuloma ei pystytä kohtuudella määrittämään, mutta menot odotetaan saatavan katetuiksi, kirjataan myyntituottoja vain syntyneiden menojen määrään asti.

Suoritevelvoitteen täyttämistä määritetään suoritettua työstä johtuvien menojen osuutena arvioituista kokonaismenoista tai fyysisenä valmistumisen asteena.

Tuloutus ajan kuluessa perustuu ennakoituihin tuottoihin ja kuluihin sekä projektin luotettavaan suoritevelvoitteen täyttämistäasteen määrittämiseen. Tulouttamiseen liittyvien arvioiden takia suoritevelvoitteen täyttämistäasteen perusteella tehty tuloutus ja tilikaudelle kirjattu tulo kuitenkin vain harvoin vastaavat projektin kokonaistuloksen tasaista jakautumista hankkeen ajalle.

Edellä mainitut arviot heijastavat sekä johdon kokemusta että odotuksia ja niihin sisältyy tämän vuoksi johdon harkintaa. Tästä syystä tuloutus ajan kuluessa on tilintarkastuksessamme kannalta keskeinen seikka.

Tämä seikka on EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 c -kohdassa tarkoitettu merkittävä olennaisen virheellisuuden riski.

MITEN SEIKKAA ON KÄSITELTY TILINTARKASTUKSESSA

Tarkastustoimenpiteisiimme kuului yhtiön kontrollien ymmärtäminen ja testaus sekä aineistotarkastus.

Yhtiön kontrollien testaus kohdistui yhtiön käyttämiin tietojärjestelmiin.

Aineistotarkastuksen kohteena oli 1) arvioida käytettyjen laskentaperiaatteiden asianmukaisuutta, 2) arvioiden tarkkuus ja luotettavuus, 3) tuloutuksen oikeellisuus ja täydellisyys, seuraavasti:

- suoritimme analyttisen tarkastuksen toimenpiteitä projektitasolla liikevaihdon ja projektikatteen osalta
- luimme valikoitujen uusien urakoiden sopimukset ja arvioimme käytettyjen laskentaperiaatteiden asianmukaisuutta
- testasimme valikoitujen projektien liikevaihtoa ja kustannusarvioita niiden perustana olevaan dokumentaatioon ja keskustelemalla niistä projektin johdon kanssa
- testasimme valittujen projektien suoritevelvoitteen uudelleen arviointihetken todellisia kuluja käyttäen. Fyysistä valmistumisen astetta sovellettaessa varmistimme sen oikeellisuuden vertaamalla käytettyä valmistumisen astetta asianmukaiseen taustadokumentaatioon
- vertasimme edellisen tilikauden päätöshetkellä arvioituja katteita kuluvan kauden aikana valmistuneiden projektien toteutuneisiin tuloksiin varmistuaksemme projektiennusteiden tarkkuudesta ja luotettavuudesta
- testasimme tuloutetun liikevaihdon ja katteen oikeellisuutta valituissa projekteissa uudelleenlaskemalla ne.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUKSEN KANNALTA KESKEINEN SEIKKA

Vaihto-omaisuus: hitaasti kiertävien maa-alueiden arvostus

Viittaus konsernitiilin päätöksen laatimisperiaatteisiin – "Vaihto-omaisuus" ja "Keskeiset kirjanpidolliset johdon arviot ja harkintaan perustavat ratkaisut".

Vaihto-omaisuus arvostetaan joko hankintamenoon tai sitä alhaisempaan nettorealisointiarvoon (ts. arvioitu myyntihinta, josta vähennetään arvioidut tuotteen viimeistelyyn ja myyntiin liittyvät kulut). Maa-alueiden nettorealisointiarvon määrittämisessä otetaan huomioon johdon arviot markkinoiden tulevasta kehityksestä ja rakentamisen aktiivisuudesta niillä maantieteellisillä alueilla, joilla maa-alueet sijaitsevat.

Maa-alueiden nettorealisointiarvoa tarkasteltaessa, niiden aiottu käyttö rakentamisessa tai välitön myynti markkinoille otetaan huomioon. Nämä oletukset sisältävät erityistä epävarmuutta sellaisilla maantieteellisillä alueilla, joissa kysyntä on heikkoa.

Hitaasti kiertävien maa-alueiden arvostaminen sisältää merkittävää johdon harkintaa. Tästä syystä hitaasti kiertävien maa-alueiden arvostus on tilintarkastuksessamme kannalta keskeinen seikka.

MITEN SEIKKAA ON KÄSITELTY TILINTARKASTUKSESSA

Tarkastuksemme kohteena oli johdon suorittama maa-alueiden arvostus valittujen hitaasti kiertävien merkittävien tonttien osalta seuraavalla tavalla:

- arvioimme käytettyjen arvostusperiaatteiden soveltuvuutta kirjanpitosäännösten kannalta
- keskustelimme johdon kanssa heidän suunnitelmistaan hitaasti kiertävien maa-alueiden kehittämisen osalta
- tarkastimme arvioitujen nettorealisointiarvojen taustalla olevaa dokumentaatiota ja arvioimme näiden arvojen asianmukaisuutta vertaamalla niitä alueella toteutettuihin muihin projekteihin
- analysoimme johdon maa-alueille ennustamia myyntihintoja vertaamalla niitä toteutuneisiin myyntihintoihin.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUKSEN KANNALTA KESKEINEN SEIKKA

Yhteisyritykset

Viittaus konsernitiilin päätöksen laatimisperiaatteisiin – "Osakkuus- ja yhteisyritykset" ja liitetietoon 14. "Osakkuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä".

Sijoitukset yhteisyrityksiin ovat sijoituksia yrityksiin, joissa osapuolilla on yhteinen määräysvalta (IFRS 11).

YIT:n kannalta yhteiseen määräysvaltaan liittyvät sopimukset ratkaisevat yrityksen käsittelyn yhteisyrityksenä, yritykselle myydyin rakennusprojektin tulouttamisen ja esittämistavan segmenttiraportoinnissa.

Yhteisyritysten kirjanpidolliseen käsittelyyn liittyy merkittävää johdon harkintaa, koska jokaisella yhteisyrityksellä saattaa olla omia erityispiirteitä.

Yhteisyritykset ovat tilintarkastuksessamme kannalta keskeinen seikka niiden erityisen, taseen ulkopuolisen luonteensa vuoksi, ja koska niihin liittyy kirjanpitoon ja kirjanpidon esittämistapaan liittyviä haasteita.

MITEN SEIKKAA ON KÄSITELTY TILINTARKASTUKSESSA

Arvioimme konsernin yhteisyritysten kirjanpidollista käsittelyä koskevan ohjeistuksen asianmukaisuutta kirjanpitosäännösten kannalta.

Yhteisyrityksiä koskeva tarkastuksemme käsitti valikoituja yhteisyrityksiä koskevia sopimuksia seuraavasti:

- luimme yhteisyrityksiä koskevia sopimuksia ja arvioimme sovellettujen kirjanpidollisten käsittelytapojen asianmukaisuutta
- testauksemme keskittyi johdon harkintaan kirjanpidokäsittelyn osalta
- arvioimme myös tilinpäätöksen liitetiedossa 14 esitettyjen tietojen riittävyyttä ja asianmukaisuutta.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUKSEN KANNALTA KESKEINEN SEIKKA

Venäjä

Venäjällä tulouttamiseen, hitaasti kiertävien maa-alueiden arvostamiseen, liikearvoon ja laskennallisiin verosaamisiin liittyy erityistä Venäjään liittyvää epävarmuutta, joka johtuu poliittisista ja geopoliittisista riskeistä, jotka vaikuttavat markkinoihin ja paikallisen valuutan, ruplan arvostukseen.

Konserni toiminnan tulos Venäjällä on useana peräkkäisenä vuonna ollut heikko ja suurin osa konsernin negatiivisesta muuntoerosta, 274 miljoonaa euroa, liittyy Venäjän valuutan ruplan heikkenemiseen.

Näistä syistä, arviot tulouttamisesta ja Venäjällä olevien varojen arvostamisesta sisältävät suuren määrän johdon arvioita. Niinpä Venäjä on tilintarkastuksessamme kannalta keskeinen seikka.

MITEN SEIKKAA ON KÄSITELTY TILINTARKASTUKSESSA

Muulla selostettujen tulouttamiseen, vaihtomaisuuteen ja liikearvoon liittyvien keskeisten seikkojen tarkastamisen liittyvien toimenpiteiden lisäksi, olemme tehneet seuraavaa:

- olemme todentaneet vuodenvaihteen tulouttamisen oikeellisuutta saatujen viranomaislupien perusteella
- olemme haastaneet johdon arvioita hitaasti kiertävien maa-alueiden arvostuksen, laskennallisten verosaamisten ja liikearvon arvostuksen osalta erityisten Venäjään liittyvien epävarmuuksien takia.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUKSEN KANNALTA KESKEINEN SEIKKA

Liikearvo

Viittaus konsernitiilin päätöksen laatimisperiaatteisiin – "Aineettomat hyödykkeet – Liikearvot", "Keskeiset kirjanpidolliset johdon arviot ja harkintaan perustavat ratkaisut" ja "Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentuminen" sekä konsernitiilin päätöksen liitetietoon 13. "Aineettomat hyödykkeet – Liikearvot".

Liikearvo testataan vuosittain arvonalentumisen varalta. Tätä tarkoitusta varten liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille.

Liikearvon arvonalentumistestit laaditaan käyttöarvolaskelmia käyttäen. Käyttöarvo lasketaan diskonttaamalla tulevat kassavirrat nykyarvoon. Mikäli nykyarvo on alhaisempi kuin kirjanpitoarvo, kirjataan erotus tulosvaikutteisesti meneillään olevalle vuodelle.

Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoon vähennettyinä arvonalentumisilla.

Käyttöarvolaskelmien laatiminen, erityisesti kassavirtaennusteet, diskonttokorot sekä pitkän aikavälin kasvuoletamat edellyttävät merkittävää johdon harkintaa.

Liikearvon arvostaminen on tilintarkastuksemme kannalta keskeinen seikka sen merkittävän tasearvon sekä liikearvon arvonalentumistesteissä käytetyn merkittävän johdon harkinnan takia.

MITEN SEIKKAA ON KÄSITELTY TILINTARKASTUKSESSA

Hankimme ymmärryksen yhtiön suorittamasta liikearvon arvonalentumistestauksesta.

Testasimme käyttöarvolaskennassa käytettyjä periaatteita vertaamalla niitä IAS 36 Omaisuuserien arvonalentuminen standardin vaatimuksiin.

Testasimme johdon laatimien laskelmien matemaattisen oikeellisuuden.

Olemme arvioineet johdon kassavirtaennusteita ja niiden laatimisessa käytettyä prosessia mm. vertaamalla niitä viimeisimpiin hallituksen hyväksymiin budjetteihin ja strategioihin.

Olemme arvioineet ja haastaneet kassavirtaennusteissa käytettyjä oletuksia erityisesti liikevaihtoon sekä kannattavuuteen liittyen.

Hyödynsimme sisäisiä arvostusasiantuntijoitamme sen varmistamiseksi, että diskonttokorot ja pitkän aikavälin kasvuennusteet ovat johdonmukaisia markkinoilta saatavan informaation kanssa.

Arvoimme tilinpäätöksessä esitettyjen tietojen riittävyyttä erityisesti laskelmissa käytettyjen oletusten ja herkkyyksianalysien osalta.

Emoyhtiön tilinpäätöksen osalta ei ole sellaisia tilintarkastuksen kannalta keskeisiä seikkoja, joista olisi viestittävä kertomuksessamme.

Emoyhtiön tilinpäätöksen osalta ei ole EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 c -kohdassa tarkoitettuja merkittäviä olennaisen virheellisuuden riskejä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnitteleme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumia tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomukssamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole

riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidemme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoidemme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varoitoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärim-

mäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

YIT Oyj:stä tuli yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö 4.9.1995. Olemme toimineet yhtiön tilintarkastajana koko sen ajan, kun YIT Oyj on ollut yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttöömmme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttöömmme kyseisen päivän jälkeen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suorittaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että

- toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia
- toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 8.2.2019

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Juha Wahlroos

KHT

Tietoja osakkeenomistajille

Tehtävät ja tavoite

Sijoittajasuhdetoimintamme tavoitteena on tukea YIT:n osakkeen oikeaa arvomuodostusta antamalla jatkuvasti ja johdonmukaisesti kaikki olennainen yhtiötä koskeva tieto tasapuolisesti kaikille markkinaosapuolille. Haluamme palvella sekä yksityissijoittajia että institutionaalisia sijoittajia ja yhtiötä seuraavia analyytikoita niin Suomessa kuin ulkomailla.

Tavoitteenamme on kasvattaa sekä osake- että velkasijoittajien ja analyytikoiden kiinnostusta yhtiötä kohtaan, parantaa nykyisten omistajien uskollisuutta ja saavuttaa uusia sijoittajia ja yhtiöstä kiinnostuneita analyytikkoja.

Sijoittajasuhdetoimintomme vastaa sijoittajaviestinnän suunnittelusta ja toteutuksesta sekä päivittäisestä yhteydenpidosta omistajiin ja analyytikoihin sekä järjestää sijoittajatapaamiset. Osavuosikatsausten, tilinpäätöstiedotteen, pörssitiedotteiden, sijoittajakatsausten, - uutisten ja -esitysten tekeminen kuuluu tärkeimpiin tehtäviimme. Raportoinnin lisäksi sijoittajasuhdetoiminta käsittää pääomamarkkinapäivän (Capital Markets Day), analyyttikotilaisuudet, puhelinkonferenssit, roadshow-tapaamiset, osallistumiset sijoittajaseminaareihin ja -tapahtumiin sekä sijoittaja- ja analyyttikotapaamiset.

Kaikki sijoittajien kyselyt hoidetaan keskitetysti sijoittajasuhteissa. Lisäksi sijoittajasuhdetoimintomme kerää ja analysoi sijoittajapalautetta ja tietoa omistajarakenteesta sekä osakkeeseen ja yhtiön liikkeelle laskemiin velkakirjoihin liittyvää tietoa johdon ja hallituksen tarpeisiin.

YIT noudattaa tiedonantopolitiikkassaan Suomen lainsäädäntöä, pörssin ja Finanssivalvonnan antamia ohjeistuksia koskien tiedonantovelvollisuutta ja julkistamattoman tiedon (sisäpiirintiedon) käsittelyä.

Toiminta vuonna 2018

YIT:n ja Lemminkäisen yhdistyminen on pitänyt koko yhtiön, myös sijoittajasuhdetoimin, kiireisenä. Tärkeitä virstanpylväitä vuoden aikana ovat olleet yhdistymispäivä sekä uuden strategian julkistus ja siihen liittyvä pääomamarkkinapäivä.

Vuoden aikana tapasimme noin 800 sijoittajaa ja analyytikkoa (pois lukien messukävijät). YIT:llä oli 14 roadshow-päivää, joissa yhtiön johto tapasi sijoittajia Euroopassa ja Pohjois-Amerikassa. Osakesijoittajien lisäksi yhtiön johto tapasi velkasijoittajia etenkin kesän korvalla joukkovelkakirjalainojen liikkeeseen laskuun yhteydessä.

Järjestimme syyskuun lopussa pääomamarkkinapäivän 27.9.2018 Helsingin Pasilassa Otavamedian tiloissa, jotka YIT kunnostaa lähivuosina uuteen käyttöön. Päivän pääteemana oli yhtiön uusi strategia vuosille 2019–2021: ”Suorituskykyä yli suhdanteiden”. Vierailimme lisäksi Triplan työmaalla ja niin kutsutun Raaden hampaan työmaalla Espoon Keilaniemessä. Tilaisuuteen osallistui noin 60 analyytikkoa ja sijoittajaa paikan päällä sekä yli 150 henkilöä seurasi tilaisuutta verkossa.

Tapasimme kotimaisia yksityissijoittajia erilaisissa tilaisuuksissa ja osallistuimme verkossa pidettyyn SijoitusSummittiin ja Helsingin Messukeskuksessa pidetyille Sijoitus Invest -messuille.

Kutsuimme alkukesästä yhtiötä seuraavat analyytikot Sammonmäen asfalttiasemalle ja tutustumaan päällystysliiketoimintaan. Marras-joulukuun vaihteessa järjestimme myös jo perinteeksi muodostuneen analyyttikojoululounaan Helsingissä ja vierailimme keskustakirjasto Oodin työmaalla.

Julkaisimme kahdeksan yksityissijoittajille suunnattua Sijoittajakatsausta, jotka löytyvät YIT:n sijoittajisivuilta. Katsausten tavoitteena on nostaa ajankohtaisia roadshow-keskustelujen teemoja myös yksityissijoittajille.

YIT:tä seuraavat analytikot

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

Carnegie Investment Bank AB, Finland

Robin Nyberg
robin.nyberg(at)carnegie.fi

DNB Markets

Simen Mortensen
simen.mortensen(at)dnb.no

Handelsbanken Capital Markets

Mika Karppinen
mika26(at)handelsbanken.se

Kepler Cheuvreux

Albin Sandberg
asandberg(at)keplercheuvreux.com

OP Corporate Bank plc

Matias Rautionmaa
matias.rautionmaa(at)op.fi

Danske Markets Equities

Ari Järvinen
ari.jarvinen(at)danskebank.com

Inderes Oy

Olli Koponen
olli.koponen(at)inderes.fi

Nordea Markets

Svante Krokfors
svante.krokfors(at)nordea.com

SEB Enskilda

Anssi Kiviniemi
anssi.kiviniemi(at)seb.fi

Ajantasaiset analyttikoiden yhteystiedot ovat [internet-sivuillamme](#).



YIT:n osake (YIT)

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

- **Listaus:** Nasdaq Helsinki
- **Listautumispäivämäärä:** 4.9.1995
- **Kaupankäyntivaluutta:** euro
- **Toimialaluokka:** Suuret yhtiöt
- **Kaupankäyntitunnus:** YIT
- **ISIN-koodi:** FI0009800643
- **Reuters-tunnus:** YIT HE
- **Bloomberg-tunnus:** YIT FH

YIT:n osake kuului vuonna 2018 muun muassa seuraaviin indekseihin:

- OMX Helsinki
- OMX Helsinki 25
- OMX Helsinki Construction & Materials GI
- OMX Helsinki Industrials GI
- OMX Helsinki Benchmark GI
- OMX Nordic
- OMX GES Ethical Finland Index
- OMX GES Sustainability Finland GI Index

YIT:n tulosjulkistukset vuonna 2019

YIT:n tilinpäätöstiedote vuodelta 2018 julkistettiin torstaina 1.2.2019. YIT julkistaa lisäksi kaksi osavuositilaisuutta ja puolivuositilaisuuden vuonna 2019:

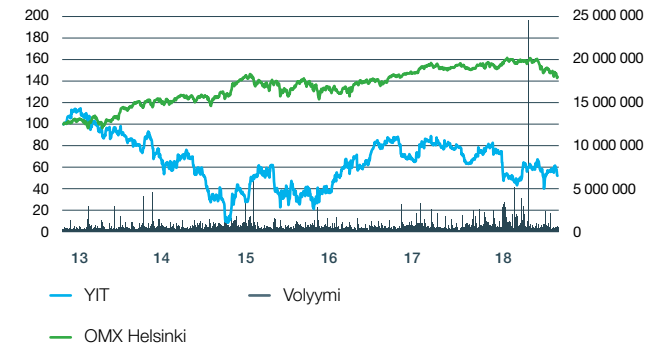
- Osavuositilaisuus tammi–maaliskuulta 26.4.2019
- Puolivuositilaisuus tammi–kesäkuulta 25.7.2019
- Osavuositilaisuus tammi–syyskuulta 31.10.2019

Ennen julkistuksia yhtiö noudattaa niin sanottua hiljaista jaksoa, joka alkaa 1.1., 1.4., 1.7. ja 1.10. ja joka kestää kunkin tuloksen julkistamiseen asti. Hiljaisen jakson aikana YIT:n edustajat eivät kommentoi yhtiön taloudellista tilaa eivätkä tapaa pääomamarkkinoiden edustajia.

Tulosjulkistustilaisuudet ja webcastit

YIT järjestää osavuositilaisuuden ja tilinpäätöksen julkistamisen yhteydessä tiedotustilaisuuden sijoittajille ja median edustajille. Julkistustilaisuuksien webcast- tai audiocast-lähetykset ovat katsottavissa englanniksi [YIT:n verkkosivuilla](#) sekä reaaliaikaisesti että nauhoitteina.

YIT:N OSAKKEEN VAIHTO JA KURSSIKEHITYS VERRATTUNA OMX HELSINKI -INDEKSIIN



Julkaisujen ja tiedotteiden tilaaminen

YIT:n vuosikertomuksia, osavuositarkastuksia, Sijoittajakatsauksia ja muita julkaisuja voi tilata YIT:n sijoittajaviestinnästä, puh. 040 357 0905 tai sähköpostitse investorrelations@yit.fi. Tiedotteet voi tilata suoraan sähköpostiin internet-sivujemme kautta.

Sijoittajätietoa verkossa

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

- taloudelliset raportit, pörssitiedotteet, sijoittajaesitykset ja webcast-tallenteet
- kuukausittain päivittyvät tiedot suurimmista omistajistamme sekä yhtiön ilmoitusvelvolliset sisäpiiriläiset ja heidän omistuksensa
- osakkeen kaupankäyntitiedot
- työkaluja osakkeen analysoimiseksi, mm. osakehintaun ja tuottolaskurin, jolla voit laskea YIT-sijoituksesi arvon
- konsensusennusteet tuloksestamme
- IR-kalenterin, jossa on nähtävillä mm. sijoittajatilaisuudet ja roadshow-päivät
- englannin- ja suomenkielisen Sijoittajakatsauksen, jossa käsitellään ajankohtaisia sijoittajia kiinnostavia asioita.

Lisäksi YIT:n sijoittajasuhdetoiminto jakaa ajankohtaista tietoa YIT:stä, tärkeimmistä makrotalouden indikaattoreista ja sijoittajatahtumista sosiaalisessa mediassa pikaviestipalvelu Twitterin kautta käyttäjänimellä [@YITInvestors](https://twitter.com/YITInvestors).

Yhteystiedot

YIT Oyj
Sijoittajasuhteet
PL 36, 00621 Helsinki
investorrelations@yit.fi
www.yitgroup.com/sijoittajat
Seuraa meitä Twitterissä [@YITInvestors](https://twitter.com/YITInvestors)



Varsinainen yhtiökokous

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään Helsingissä 12.3.2019 klo 10.00 alkaen Helsingissä Messukeskuksen Siivessä, osoitteessa Rautatieläisenkatu 3, 00520 Helsinki. Kokoukseen ilmoittautuneiden vastaanottaminen ja äänestyslippujen jako sekä kahvitarjoilu alkavat klo 9.00.

Osallistumisoikeus

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä 28.2.2019 rekisteröity Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osakkeenomistaja, jonka osakkeet on merkitty hänen henkilökohtaiselle suomalaiselle arvo-osuustililleen, on rekisteröity yhtiön osakasluetteloon.

Osakkeenomistajan, jonka osakkeet on hallintarekisteröity ja joka haluaa osallistua varsinaiseen yhtiökokoukseen ja käyttää siellä äänioikeuttaan, tulee olla ilmoitettu tilapäisesti merkittäväksi yhtiön osakasluetteloon yhtiökokoukseen osallistumista varten 7.3.2019 klo 10.00 mennessä.

Kokouskutsu

Julkaisemme kokouskutsun viimeistään kolme viikkoa ennen kokousta yhtiön internet-sivuilla. Kutsu sisältää kokouksen asialistan sekä hallituksen jäseniksi ja tilintarkastajaksi ehdotettavat henkilöt. Päätösehdotukset, yhtiökokoukselle esitettävät asiakirjat sekä hallituksen jäsen ehdokkaiden henkilötiedot julkaistaan myös [internet-sivuillamme](#).

Ilmoittautuminen

Ilmoittautuminen yhtiökokoukseen alkoi 1.2.2019 ja päättyy 7.3.2019 klo 10.00.

Ilmoittautua voi

- YIT Oyj:n [internet-sivujen](#) kautta tai
- puhelimitse numeroon 020 770 6890 arkisin klo 9–16.

Ilmoittautumisen yhteydessä on ilmoitettava osakkeenomistajan nimi, henkilötunnus tai y-tunnus sekä mahdollisen avustajan, valtuutetun asiamiehen tai lakimääräisen edustajan nimi.

Mahdollisista valtakirjoista pyydetään mainitsemaan ilmoittautumisen yhteydessä ja alkuperäiset valtakirjat pyydetään toimittamaan ennen ilmoittautumisajan päättymistä osoitteella YIT Oyj, Viivi Kuokkanen, PL 36, 00621 Helsinki. Vaihtoehtoisesti valtakirjan kopion voi toimittaa sähköpostitse osoitteeseen viivi.kuokkanen@yit.fi, minkä lisäksi alkuperäinen valtakirja tulee esittää kokouspaikalla.

Osingonmaksu

Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuodelta 2018 maksetaan osinkoa 0,27 euroa (0,25 euroa) osakkeelta. Osinko maksetaan osakkeenomistajalle, joka on osingonmaksun täsmäytyspäivänä (14.3.2019) merkittynä Euroclear Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa, että osingon maksupäiväksi päätetään 16.4.2019.

Osakasoikeudet

Osakkeenomistajalla on oikeus saada haluamansa asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvässä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun. Osakkeenomistajan mahdollinen pyyntö saada vaatimansa asia varsinaisen yhtiökokouksen 2019 käsiteltäväksi tuli toimittaa YIT:n konsernihallintoon 4.1.2019 mennessä.

Yhtiökokouksessa osakkeenomistajalla on osakeyhtiölain mukainen kyselyoikeus.

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

Yhtiökokouksesta laadittava pöytäkirja on nähtävillä yhtiön pääkonttorissa (Panuntie 11, Helsinki) sekä internet-sivuilla viimeistään 26.3.2019.

Osakkeenomistajien osoitteenmuutokset

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

Jos tilinhoitajana on Euroclear Finland Oy, muutokset ilmoitetaan osoitteella: Euroclear Finland Oy,
PL 1110, 00101 Helsinki
Käyntiosoite: Urho Kekkosen katu 5 C, 8 krs.
Puhelin (vaihe): 020 770 6000
Sähköposti: info.finland@euroclear.eu

YHTIÖKOKOUKSEEN LIITTYVIÄ TÄRKEITÄ PÄIVÄMÄÄRIÄ

- Ilmoittautuminen alkoi 1.2.2019
- Yhtiökokouksen täsmäytyspäivä 28.2.2019
- Ilmoittautuminen päättyy 7.3.2019 klo 10.00
- Yhtiökokous 12.3.2019 klo 10.00
- Osingonmaksun täsmäytyspäivä 14.3.2019
- Osingon ehdotettu maksupäivä 16.4.2019

Lisätietoa yhtiökokouksesta [internet-sivuillamme](#).





YIT OYJ

PL 36 (Panuntie 11), 00621 Helsinki, Suomi

Puh. +358 20 433 111

etunimi.sukunimi@yit.fi



SEURAA MEITÄ

facebook.com/yitsuomi

twitter.com/yitsuomi

instagram.com/raksaduuni

linkedin.com/company/yit