



YIT



yitgroup.com/fi

Hallituksen toimintakertomus
ja tilinpäätös

2019

Sisällys

Hallituksen toimintakertomus 1.1.–31.12.2019	4
Merkittävää	4
Avainlukuja	4
Liiketoiminnan kehitys	4
Segmentit, jatkuvat toiminnot	7
Lopetetut toiminnot	13
Tutkimus- ja kehitystoiminta	13
Henkilöstö	14
Organisaatiomuutokset ja muutokset yhtiön johdossa	14
Yhtiökokouksen päätökset	15
Hallituksen järjestäytyminen	15
Strategia 2020–2022	16
Pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet 2020–2022	16
Selvitys hallinto- ja ohjaujärjestelmästä	16
Osakkeet ja omistajat	16
Liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit	18
Oikeudenkäynnit	19
Lähiajan näkymät alueittain	20
Tulosohjeistus vuodelle 2020	20
Hallituksen ehdotus jakokelpoisten varojen käytöstä	21

Vuoden 2020 varsinainen yhtiökokous	21
Selvitys YIT:n muista kuin taloudellisista tiedoista	22
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	28
Osakekohtaiset tunnusluvut	29
Tunnuslukujen laskentakaaavat	30
Täsmäytyslaskelmat tietyistä avainlukuista	35

Konsernitilinpäätös, IFRS 36

Konsernin tuloslaskelma, IFRS	36
Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS	36
Konsernitase, IFRS	37
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	38
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	39
IFRS-konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet 31.12.2019	41
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS	55
1. Oikaistut pro forma -tiedot	56
2. Liiketoimintasegmentit ja markkinaalueet	57
3. Liikevaihto asiakassopimuksista	62
4. Hankitut ja myydyt liiketoiminnot	66
5. Lopetetut toiminnot	68
6. Liiketoiminnan muut tuotot	69
7. Liiketoiminnan muut kulut	69
8. Työsuhde-etuudet ja henkilöstömäärä	70
9. Rahoitustuotot ja -kulut	72

10. Tuloverot	72
11. Osakekohtainen tulos	73
12. Aineelliset hyödykkeet	74
13. Aineettomat hyödykkeet	77
14. Vuokrasopimukset	79
15. Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	82
16. Oman pääoman ehtoiset sijoitukset	85
17. Pitkäaikaiset saamiset	85
18. Laskennalliset verosaamiset ja -velat	85
19. Vaihto-omaisuus	88
20. Myyntisaamiset ja muut saamiset	88
21. Rahavarat	88
22. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	89
23. Johdon palkat ja palkkiot	90
24. Eläkevelvoitteet	92
25. Varaukset	93
26. Korolliset rahoitusvelat	94
27. Ostovelat ja muut velat	96
28. Johdannaisopimukset	97
29. Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostusryhmittäin	98
30. Rahoitusriskien hallinta	101
31. Ehdolliset velat ja varat sekä vastuusitoumukset	105
32. Tytäryritykset	106
33. Lähipiiripapantumat	108
34. Myöhemmin voimaan tulevat IFRS-standardit, tulkinnat ja standardeihin tehdyt muutokset	108

Emoyhtiön tilinpäätös, FAS..... 109

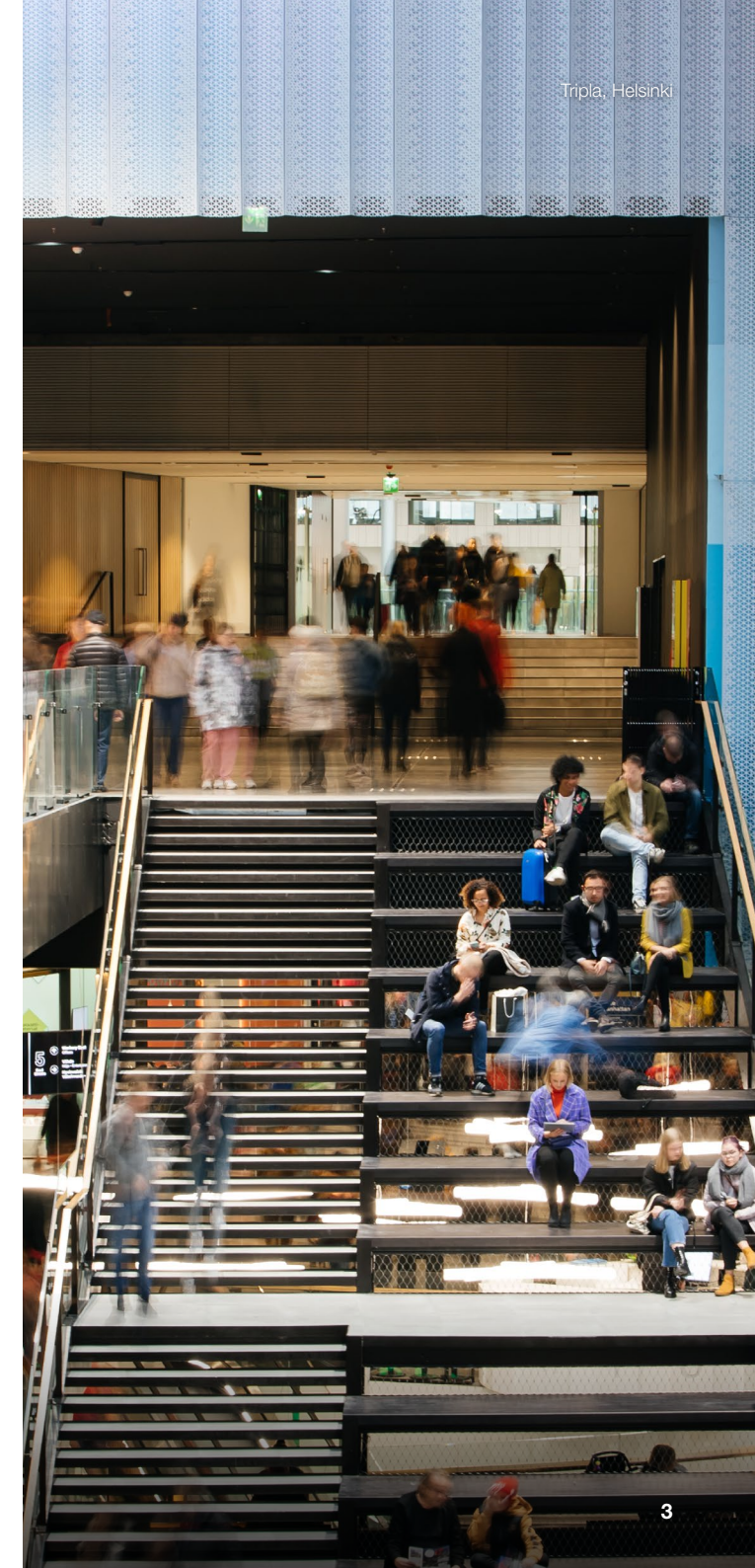
Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS	109
Emoyhtiön tase, FAS.....	110
Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS.....	111
Emoyhtiön liitetiedot.....	112
1. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet	113
2. Liiketoiminnan muut tuotot.....	114
3. Henkilöstöä ja toimielimien jäseniä koskevat tiedot.....	114
4. Poistot ja arvonalennukset	115
5. Liiketoiminnan muut kulut.....	115
6. Rahoitustuotot ja -kulut.....	115
7. Tilinpäätössiirrot.....	116
8. Tuloverot.....	116
9. Pysyvien vastaavien muutokset.....	117
10. Sijoitukset	119
11. Saamiset	119
12. Oma pääoma.....	120
13. Pakolliset varaukset	121
14. Laskennalliset verovelat ja saamiset	121
15. Pitkäaikainen vieras pääoma	121
16. Lyhytaikainen vieras pääoma	122
17. Vastuusitoumukset.....	123

Hallituksen ehdotus jakokelpoisten varojen käytöstä124

Hallituksen toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus.....125

Tilintarkastuskertomus.....126

Tietoa osakkeenomistajille.....132



Hallituksen toimintakertomus 1.1.–31.12.2019

YIT:n hyvä kehitys jatkui vuonna 2019. Yhtiö vahvisti markkina-asemaansa ja jatkoi strategian määrätietoista toteuttamista, minkä ansiosta konsernin oikaistu liikevoitto kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna. Syksyllä päivitetystä strategiassa kaupunkikehityshankkeet, kiinteistöt ja palvelut ovat kasvun ja kannattavuuden merkittävimmät lähteet. Strategian toteutusta tukivat kesällä julkaistut päätökset myydä päälylystys- ja kiviainesliiketoiminnot Pohjoismaissa Peabille sekä keskittyä Venäjällä neljään kaupunkiin ja huoltoliiketoimintaan ja sulkea viisi yksikköä. Näillä toimenpiteillä YIT parantaa kannattavuuttaan, vahvistaa merkittävästi tasetaan ja selkeyttää liiketoimintarakennettaan. Vahva tase, vakaa markkina-asema sekä tuottavuuden ja kannattavuuden parantamiseen keskittyvät toimenpiteet antavat YIT:lle vankan pohjan jatkaa suotuisaa kehitystä myös vuonna 2020.

Merkittävää

YIT ilmoitti 20.6.2019 päätöksestään luopua asuntorakentamisesta Moskovan ja Moskovan alueella, jossa toiminta on ollut hyvin pääomaintensiivistä ja toimintaympäristö haastava. Suunnitelma toteutetaan vaiheittain. YIT päätti myös lopettaa ulkopuolisille asiakkaille tehtävän urakointiliiketoiminnan kokonaan Venäjällä. Kaikki rakenteilla olleet urakkahankkeet valmistuivat vuoden 2019 aikana. Lisäksi YIT ilmoitti luopuvansa asuntorakentamisesta Donin Rostovissa vuoden 2019 loppuun mennessä ja myyvänsä siellä sijaitsevat rakentamattomat tontit. Myös päälylystysliiketoiminta Venäjällä on alasajettu suunnitellusti. YIT jatkaa ja kehittää edelleen asuntorakentamisen liiketoimintaa Pietarissa, Kazanissa, Jekaterinburgissa ja Tjumenissa.

YIT ilmoitti 4.7.2019 allekirjoittaneensa sopimuksen Peabin kanssa YIT:n päälylystys- ja kiviainesliiketoimintojen myynnistä Suomessa, Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa. Yritysjärjestely käsittää yhtiön entisen Päälylystys-segmentin toiminnot lukuun ottamatta Teiden kunnossapito -liiketoimintaa Suomessa ja päälylystysliiketoimintaa Venäjällä. Yritysjärjestelyn myötä Peabille siirtyi mainituissa liiketoiminnoissa työskentelevä henkilöstö. Siirtyviä henkilöitä on yhteensä noin 1 700, joista valtaosa työskentelee Suomessa.

Velaton kauppahinta on 280 miljoonaa euroa, jonka lisäksi nettovelka, mukaan lukien IFRS 16 -vuokrasopimusvelat, pienenee noin 25 miljoonalla eurolla. YIT kirjaa kaupasta noin 240 miljoonan euron positiivisen kassavirtavaikutuksen ja noin 40 miljoonan euron myyntivoiton, joka ei sisälly oikaistuun liikevoittoon ja tuloutuu kaupan toteututtua arviolta vuoden 2020 ensimmäisen tai toisen neljänneksen aikana. Yritysjärjestelyn toteutumisen

ehtona on Euroopan kilpailuviranomaisten hyväksyntä sekä tiettyjen sopimusteknisten ehtojen täyttyminen.

Avainlukuja

Hallituksen toimintakertomuksen tekstiosa kuvaa jatkuvia toimintoja eli YIT:n viittä raportoitavaa segmenttiä, jotka ovat Asuminen Suomi ja CEE, Asuminen Venäjä, Toimitilat, Infraprojektit ja Kiinteistöt. Pohjoismaiden päälylystys- ja kiviainesliiketoiminnot on luokiteltu myytävissä oleviksi omaisuuseriksi, ja ne esitetään lopetettuina toimintoina.

Milj. e	Raportoitu 1–12/19	Pro forma, oikaistu 1–12/18 ¹	Muutos
Liikevaihto, jatkuvat toiminnot	3 391,5	3 201,0	6 %
Liikevoitto, jatkuvat toiminnot	80,5	104,7	-23 %
Liikevoitto-%, jatkuvat toiminnot	2,4 %	3,3 %	
Oikaisuerät	85,0	27,2	212 %
Oikaistu liikevoitto, jatkuvat toiminnot	165,5	132,0	25 %
Oikaistu liikevoitto-%, jatkuvat toiminnot	4,9 %	4,1 %	
Tulos ennen veroja	40,4	71,4	
Katsauskauden tulos ²	14,7	33,3	-56 %
Osakekohtainen tulos, e	0,07	0,16	-56 %
Oikaistu osakekohtainen tulos, jatkuvat toiminnot, e	0,30	0,32	-6 %
Tilaukanta kauden lopussa, jatkuvat toiminnot	4 130,5	4 285,6 ³	-4 %

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

²Emoyhtiön omistajille.

³Oikaistu raportoitu.

Konsernin liikevaihto kasvoi 6 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 3 391,5 miljoonaa euroa (3 201,0). Liikevoitto oli 80,5 miljoonaa euroa (104,7), ja liikevoittomarginaali oli 2,4 % (3,3). Liikevoitto sisältää 85,0 miljoonan euron (27,2) oikaisuerät, joista suurimmat ovat tiettyjen Venäjän liiketoimintojen myyntiin tai alasajoon liittyvät 43 miljoonan euron alaskirjaukset ja 9 miljoonan euron varaukset. Muut oikaisuerät koostuivat

pääasiassa yhdistymiseen liittyvistä käyvän arvon kohdistuksista ja integraatiokustannuksista.

Konsernin oikaistu liikevoitto oli 165,5 miljoonaa euroa (132,0), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 4,9 % (4,1). Oikaistun liikevoiton kasvu vertailukaudesta johtui pääasiassa Kiinteistöt-segmentistä, jossa pääsy kasvuun oli Mall of Triplan sijoituksen käyvän arvon muutos, sekä Asuminen Venäjä- ja Infraprojektit-segmenttien oikaistun liikevoiton kasvusta. Kasvun kumosi osittain Toimitilat-segmentin oikaistun liikevoiton lasku vertailukaudesta.

Tulos ennen veroja oli 40,4 miljoonaa euroa (71,4), ja katsauskauden tulos oli 14,7 miljoonaa euroa (33,3). Osakekohtainen tulos oli 0,07 euroa (0,16), ja jatkuvien toimintojen oikaistu osakekohtainen tulos oli 0,30 euroa (0,32).

Tilaukanta oli vuoden 2019 lopussa noin vertailukauden tasolla, 4 130,5 miljoonaa euroa (4 285,6).

Liiketoiminnan kehitys

YIT raportoi segmenttiraportoinnissaan vain jatkuvia liiketoimintoja, minkä vuoksi entistä Päälylystys-segmenttiä ei enää raportoida. Aiemmin Päälylystys-segmenttiin kuulunut Teiden kunnossapito -divisiona raportoidaan osana Infraprojektit-segmenttiä. Venäjän päälylystysliiketoiminta, josta YIT on luopunut, raportoidaan segmenttiraportoinnissa osana muita toimintoja.

Yhtiö on 22.7.2019 julkaissut oikaistut konsolidoidut konserniluvut sekä segmenttiraportoinnin luvut takautuvasti vuosilta 2018 ja 2019.

YIT ja Lemminkäinen yhdistyivät 1.2.2018. Tässä hallituksen toimintakertomuksessa vertailtavat luvut on esitetty pro forma -lukuina poislukien lopetetut toiminnot kohdassa Pro forma, oikaistu. Näissä tilintarkastamattomissa pro forma -taloudellisissa tiedoissa (poislukien lopetetut toiminnot) on käytetty olemassa olevaa segmenttiraportointirakennetta ja olemassa olevia raportointikäytäntöjä.

Tilintarkastamattomat oikaistut pro forma -taloudelliset tiedot perustuvat YIT:n ja Lemminkäisen IFRS-standardien mukaisesti esitettyihin historiallisiin taloudellisiin tietoihin, joita on oikaistu sulautumisen ja lopetettujen toimintojen vaikutuksilla. YIT:n toteutuneet tulokset saattavat poiketa olennaisesti näistä tilintarkastamattomia pro forma -tietoja laadittaessa käytetyistä oletuksista.

Lisätietoja YIT:n tai Lemminkäisen historiallisista taloudellisista tiedoista on YIT:n ja Lemminkäisen tilintarkastetuissa konsernitiilinpäätöksissä ja

tilintarkastamattomissa osavuositarkastuksissa, jotka ovat saatavissa YIT:n verkkosivustolla osoitteessa www.yitgroup.com/fi.

YIT raportoi IFRS-periaatteen mukaisesti sekä konserni- että segmenttiraportoinnissaan.

Liikevaihto

Kuluttaja-asutokohteiden tuloutus kohteen valmistumisen yhteydessä.

Milj. e	Raportoitu 1–12/19	Pro forma, oikaistu 1–12/18 ¹	Muutos
Liikevaihto, jatkuvat toiminnot	3 391,5	3 201,0	6 %
Asuminen Suomi ja CEE	1 240,1	1 157,9	7 %
Asuminen Venäjä	240,0	274,1	-12 %
Toimitilat	1 176,9	1 045,2	13 %
Infraprojektit	806,7	716,8	13 %
Kiinteistöt	0,3	0,0	
Muut erät	-72,5	7,1	

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

Konsernin liikevaihto kasvoi 6 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 3 391,5 miljoonaa euroa (3 201,0). Liikevaihdon kasvuun vaikutti ennen kaikkea Toimitilat-segmentin liikevaihdon kasvu, joka johtui pääasiassa Mall of Triplan urakan loppuosan tuloutumisesta, korjausrakentamisprojektien kasvaneesta volyymista sekä elinkaarihankkeiden määrän kasvusta. Infraprojektit-segmentin liikevaihto kasvoi vertailukautta korkeamman liiketoiminnan määrän myötä. Asuminen Suomi ja CEE -segmentin liikevaihto kasvoi vertailukautta suuremman sijoittajamyynnin ansiosta. Asuminen Venäjä -segmentin liikevaihto laski vertailukaudesta pääasiassa urakointiliiketoiminnan vähentymisen myötä.

Raportoitu liikevaihto vertailukelpoisin valuuttakurssein oli 3 390,5 miljoonaa euroa.

Tulos

Milj. e	Raportoitu 1–12/19	Pro forma, oikaistu 1–12/18 ¹	Muutos
Liikevoitto, jatkuvat toiminnot	80,5	104,7	-23 %
Liikevoitto-%, jatkuvat toiminnot	2,4 %	3,3 %	
Oikaisuerät	85,0	27,2	212 %
Oikaistu liikevoitto, jatkuvat toiminnot	165,5	132,0	25 %
Asuminen Suomi ja CEE	91,4	103,3	-12 %
Asuminen Venäjä	1,2	-32,8	
Toimitilat	-7,1	67,8	
Infraprojektit	14,9	-6,5	
Kiinteistöt	82,7	26,9	208 %
Muut erät	-17,6	-26,7	34 %
Oikaistu liikevoitto-%, jatkuvat toiminnot	4,9 %	4,1 %	
Asuminen Suomi ja CEE	7,4 %	8,9 %	
Asuminen Venäjä	0,5 %	-12,0 %	
Toimitilat	-0,6 %	6,5 %	
Infraprojektit	1,9 %	-0,9 %	
Kiinteistöt			

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

Milj. e	Raportoitu 1–12/19	Pro forma, oikaistu 1–12/18 ¹	Muutos
Tulos ennen veroja	40,4	71,4	-43 %
Katsauskauden tulos, jatkuvat toiminnot	4,5	48,7	-91 %
Katsauskauden tulos, lopetetut toiminnot	10,2	-15,4	
Katsauskauden tulos ²	14,7	33,3	-56 %
Katsauskauden osakekohtainen tulos, e	0,07	0,16	-56 %
Oikaistu osakekohtainen tulos, jatkuvat toiminnot, e	0,30	0,32	-6 %

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

²Emoyhtiön omistajille.

Konsernin oikaistu liikevoitto oli 165,5 miljoonaa euroa (132,0), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 4,9 % (4,1). Oikaistun liikevoiton kasvu vertailukaudesta johtui pääasiassa Kiinteistöt-segmentistä, jossa pääsyy kasvuun oli Mall of Triplan sijoituksen käyvän arvon muutos. Segmentin oikaistuun liikevoittoon vaikuttivat lisäksi YIT:n osakkuus- ja yhteisyritysten omistuksessa olevien sijoituskiinteistöjen arvostaminen käypään arvoon sekä liiketoimintamallin mukainen lainasaamisen käyvän arvon muutos.

Asuminen Venäjä -segmentin oikaistu liikevoitto kasvoi vertailukaudesta ja palasi positiiviseksi. Kaikki Venäjällä alasajettavissa liiketoiminnoissa syntyvä liikevoitto tai -tappio on vuoden 2019 toisesta neljänneksestä alkaen kirjattu oikaisueriin eikä niitä esitetä oikaistussa liikevoitossa.

Infraprojektit-segmentin oikaistu parani vertailukautta paremman katetason ansiosta.

Toimitilat-segmentin oikaistu liikevoitto laski vertailukaudesta pääosin Mall of Triplan viimeistelyvaiheen sekä kahden muun projektin kustannusten nousun myötä.

Asuminen Suomi ja CEE -segmentin oikaistua liikevoittoa laski vertailukautta heikompi myyntivalikoima.

Raportoitu oikaistu liikevoitto vertailukelpoisin valuuttakurssein oli 165,5 miljoonaa euroa.

Liikevoitto oli 80,5 miljoonaa euroa (104,7), ja liikevoittomarginaali oli 2,4 % (3,3). Liikevoitto sisältää 85,0 miljoonan euron (27,2) oikaisuerät, joista suurimmat ovat tiettyjen Venäjän liiketoimintojen myyntiin tai alasajoon liittyvät 43 miljoonan euron alaskirjaukset ja 9 miljoonan euron varaukset. Muut oikaisuerät koostuivat pääasiassa yhdistymiseen liittyvistä käyvän arvon kohdistuksista ja integraatiokustannuksista.

Tulos ennen veroja oli 40,4 miljoonaa euroa (71,4), ja jatkuvien toimintojen katsauskauden tulos oli 4,5 miljoonaa euroa (48,7).

Venäjällä tehdyillä tiettyjen liiketoimintojen myyntiin tai alasajoon liittyvillä toimilla oli negatiivinen vaikutus tilikauden veroihin.

Synergiat ja integraatiokustannukset

YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisen 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 todennettiin ja tarkennettiin.

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.

Vuoden 2019 loppuun mennessä tehdyt ja päätetyt yhteenlasketut synergia-toimenpiteet olivat noin 46 miljoonaa euroa ja tulosvaikutteiset yhteenlasketut kumulatiiviset synergiahyödyt noin 41 miljoonaa euroa, joista 19 miljoonaa euroa kirjattiin vuonna 2018. Yhtiö on täsmentänyt arvioitua synergia-aikataulua ja arvioi saavuttavansa kumulatiivisesti noin 47 miljoonan euron synergiahyödyt vuoden 2020 loppuun mennessä.

Integraatiokustannuksista odotetaan yhteensä noin 37 miljoonan euron kertaluonteista negatiivista kassavirta- ja tulosvaikutusta vuosille 2017–2020. Vuonna 2019 yhdistymiseen liittyvät integraatio-kustannukset olivat

yhteensä noin 9 miljoonaa euroa. Kumulatiiviset integraatiokustannukset olivat vuoden 2019 lopussa yhteensä noin 31 miljoonaa euroa Lemminkäiselle tammikuussa 2018 kirjatut kulut mukaan lukien. Suurin osa integraatiokustannuksista on kohdistunut vuosille 2018–2019. Vuoden 2020 integraatiokustannusten arvioidaan olevan noin 6 miljoonaa euroa.

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

Milj. e	1–12/19	Pro forma 1–12/18
Integraatiokustannukset yhteensä ¹	9,1	18,2 ²

¹Integraatiokustannukset eivät sisällä transaktiokuluja.

²Sisältää sekä jatkuvat että lopetetut toiminnot.

Yrityskaupat ja investoinnit

Milj. e	1–12/19	1–12/18	Muutos
Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin	65,1	64,4	1 %
% liikevaihdosta	1,7 %	2,0 %	

Bruttoinvestoinnit sisältävät investoinnit jatkuviin ja lopetettuihin toimintoihin.

YIT ilmoitti 4.7.2019 allekirjoittaneensa sopimuksen Peabin kanssa YIT:n päällystys- ja kiviainesliiketoimintojen myynnistä Suomessa, Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa. Yritysjärjestelyn arvioidaan toteutuvan vuoden 2020 ensimmäisen tai toisen neljänneksen aikana.

Vuonna 2019 konsernin raportoidut bruttoinvestoinnit olivat 65,1 miljoonaa euroa (64,4) eli 1,7 % liikevaihdosta (2,0). Investoinnit koostuivat investoinneista muun muassa osakkuus- ja yhteisyrityksiin, rakennuskalustoon ja tietotekniikkaan.

Rahoitusrakenne ja likviditeettiasema, kassavirta ja investoinnit

Milj. e	Raportoitu 12/19	Raportoitu 12/18	Muutos
Oikaistu korollinen nettovelka ¹	601,3	n/a	
Korollinen nettovelka	862,3	562,9	53 %
Rahavarat	131,8	263,6	-50 %
Korolliset saamiset	56,5	65,1	-13 %
Korolliset velat	1 050,6	891,7	18 %
Joukkovelkakirjalainat	249,5	352,6	-29 %
Yritystodistusvelat	140,8	46,7	202 %
Eläkelainat		50,0	
Pankki- ja rahalaitoslainat	180,0	130,4	38 %
Taloyhtiölainat ³	183,4	259,0	-29 %
Vuokrasopimusvelat ²	260,9		
Rahoitusleasingvelat ²		17,8	
Muut korolliset velat	36,0	35,2	2 %
Sitovat valmiusluottosopimukset, nostettavissa	300,0	300,0	
Tililimiittisopimukset, nostettavissa	46,8	72,2	-35 %
Omavaraisuusaste, %	33,9	38,1	
Oikaistu omavaraisuusaste ¹ , %	37,3	n/a	
Velkaantumisaste, %	81,3	53,6	
Oikaistu velkaantumisaste ¹ , %	56,7	n/a	

¹Taloudellisten tunnuslukujen määritelmät on kuvattu taulukko-osion taulukossa 4.3.

²Vuokrasopimusvelat sisältävät myös vanhat rahoitusleasingisopimukset, jotka raportoitiin rahoitusleasingvelkoina ennen vuotta 2019.

³Liittyä myymättömiin asuntoihin.

Milj. e	Raportoitu 1-12/19	Pro forma 1-12/18 ¹	Muutos
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen	50,7	148,6 ²	-66 %
Tontti-investointien kassavirta	-152,6	n/a	
Investointien kassavirta osakkuus- ja yhteisyrityksiin	-33,7	n/a	
Nettorahoituskulut	-40,0	-33,3	20 %

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

²Raportoitu.

Esitetyt kassavirrat sisältävät lopetetut toiminnot.

Vuoden 2019 lopussa YIT:n rahavarat olivat 131,8 miljoonaa euroa (raportoitu 2018: 263,6), minkä lisäksi YIT:n käyttämättömät tililiimiittisopimukset olivat 46,8 miljoonaa euroa (raportoitu 2018: 72,2). Näiden lisäksi YIT:n sitova 300 miljoonan euron (300) suuruinen valmiusluottolimiitti oli kokonaan käyttämättä. Kotimaan asuntokohteisiin liittyvät nostamattomat ja sitovat taloyhtiölainasopimukset olivat 280,5 miljoonaa euroa (raportoitu 2018: 292,9).

Joulukuun 2019 lopussa konsernin raportoitu omavaraisuusaste oli 33,9 % (38,1) ja raportoitu velkaantumisaste 81,3 % (53,6). IFRS 16 -standardin vaikutuksesta konsernin omavaraisuusaste pieneni 3,4 prosenttiyksikköä, ja velkaantumisaste kasvoi 24,6 prosenttiyksikköä. Oikaistu omavaraisuusaste oli 37,3 %, ja oikaistu velkaantumisaste oli 56,7 %.

Raportoitu korollisten velkojen määrä vuoden 2019 lopussa oli 1 050,6 miljoonaa euroa (891,7), ja raportoitu korollinen nettovelka oli 862,3 miljoonaa euroa (562,9). IFRS 16 -standardin vaikutuksesta konsernin nettovelka kasvoi 260,9 miljoonaa euroa. Oikaistu nettovelka oli 601,3 miljoonaa euroa.

Vuoden 2019 aikana YIT maksoi takaisin 100 miljoonan euron 7,375 %:n kiinteäkorkoisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan sekä 50 miljoonan euron eläkelainan, kummankin eräpäivänään. Lisäksi YIT

sopi uudesta kolmivuotisesta 50 miljoonan euron lainasta, joka erääntyy marraskuussa 2022.

Raportoidut nettorahoituskulut vuonna 2019 olivat 40,0 miljoonaa euroa (34,7). IFRS 16 -standardin vaikutus nettorahoituskuluihin oli 15,2 miljoonaa euroa negatiivinen.

Vuoden 2019 lopussa oikaistu nettovelka/oikaistu käyttökate -kerroin oli 3,0.

YIT:n rahoituskovenanttien kannalta IFRS 16 -standardin käyttönotolla ei ollut negatiivista vaikutusta.

Sitoutunut pääoma oli 1 669,1 miljoonaa euroa. IFRS 16 -standardin vaikutus sitoutuneeseen pääomaan oli 256,9 miljoonaa euroa.

Vuoden lopussa Venäjälle sitoutunut pääoma oli 293,6 miljoonaa euroa (raportoitu 2018: 318,7). Raportoidut oman pääoman ehtoiset sijoitukset Venäjälle olivat 351,5 miljoonaa euroa (358,3).

Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen tammi-joulukuussa 2019 oli 50,7 miljoonaa euroa (raportoitu 2018: 148,6). Tontti-investointien kassavirta oli -152,6 miljoonaa euroa. Kassavirta investoinneista osakkuus- ja yhteisyrityksiin oli -33,7 miljoonaa euroa.

Tilauskanta

Milj. e	Raportoitu 12/19	Oikaistu 12/18	Muutos
Tilauskanta, jatkuvat toiminnot	4 130,5	4 285,6	-4 %
Asuminen Suomi ja CEE	1 736,8	1 729,3	0 %
Asuminen Venäjä	356,1	348,8	2 %
Toimitilat	897,4	1 326,9	-32 %
Infraprojektit	1 127,6	860,7	31 %
Kiinteistöt			
Muut erät	12,5	19,9	-37 %

Raportoitu tilauskanta oli vuoden 2019 lopussa 4 130,5 miljoonaa euroa (12/18: 4 285,6). Tilaukannasta oli vuoden lopussa myyty 69 %.

Segmentit, jatkuvat toiminnot

Asuminen Suomi ja CEE

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.

Toimintaympäristö

Asuntojen kuluttajakysyntä jatkui hyvänä. Myös institutionaalisten sijoittajien kysyntä oli hyvällä tasolla. Kohtuuhintaisiin asuntoihin pääkaupunkiseudulla ja Tampereella kohdistuvan hyvän kysynnän lisäksi myös suurempien asuntojen kysyntä parani vertailukauteen verrattuna. Yksityisten asuntosijoittajien kysyntä osoitti kasvun merkkejä. Tarjonta markkinoilla oli korkealla tasolla.

CEE-maissa kuluttajien luottamus pysyi hyvällä tasolla, ja asuntokysyntä oli edelleen vilkasta. Kasvaneen rakennusvolyymien vuoksi pula resursseista aiheutti kustannuspainetta katsauskaudella CEE-maissa.

Uusien asuntojen hinnat pysyivät keskimäärin vakaina Suomessa ja nousivat hieman CEE-maissa.

Asuntolainojen korot olivat kaikissa toimintamaissa alhaisella tasolla, ja rahoituksen saatavuus oli hyvä. Suomessa uusia asuntolainoja nostettiin edelleen ahkerasti.

Asuminen Suomi ja CEE Milj. e	Raportoitu 1-12/19	Pro forma, oikaistu 1-12/18 ¹	Muutos
Liikevaihto	1 240,1	1 157,9	7 %
Liikevoitto	91,4	102,6	-11 %
Liikevoitto-%	7,4 %	8,9 %	
Oikaistu liikevoitto	91,4	103,3	-12 %
Oikaistu liikevoitto-%	7,4 %	8,9 %	
Tilaukanta kauden lopussa	1 736,8	1 729,3 ²	0 %
Sitoutunut pääoma	696,6	584,9 ²	19 %

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

²Oikaistu raportoitu.

Segmentin liikevaihto nousi 7 % vertailukaudesta ja oli 1 240,1 miljoonaa euroa (1 157,9). Segmentin liikevaihto kasvoi vertailukautta suuremman sijoittajamyynnin ansiosta, vaikka Suomessa valmistui vähemmän asuntoja. Oikaistu liikevoitto oli 91,4 miljoonaa euroa (103,3), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 7,4 % (8,9). Oikaistua liikevoittoa laski vertailukautta heikompi myyntivalikoima.

Vuonna 2019 YIT myi Suomessa 4 972 asuntoa (3 502) ja CEE-maissa 1 284 asuntoa (1 204). Kuluttajamyynnin osuus asuntomyynnistä Suomessa oli 57 % (68).

Asuntorakentaminen Suomessa, kpl	1-12/19	1-12/18 ¹	Muutos
Myytyjä	4 972	3 502	42 %
joista kuluttajille aloitetuista kohteista ²	2 833	2 363	20 %
Aloitettuja	4 498	3 793	19 %
joista kuluttajille	2 359	2 654	-11 %
Valmistuneita	4 282	4 510	-5 %
joista kuluttajille	2 908	3 657	-20 %
Rakenteilla kauden lopussa	5 518	5 302	4 %
joista myytyjä kauden lopussa, %	63 %	56 %	
Myynissä kauden lopussa	2 304	2 777	-17 %
joista valmiita asuntoja	252	422	-40 %
Taseessa oleva tonttivaranto kauden lopussa, milj. e	490	222 ³	121 %
Tonttivaranto kauden lopussa ⁴ , kerros-m ²	1 911 000	2 226 000	-14 %

¹YIT:n ja Lemminkäisen yhdistetyt tiedot.

²Sisältää asuntorahastoille myytyjä: 1-12/19: asuntoa; 1-12/18: 180 asuntoa.

³Ei sisällä vuokratontteja.

⁴Sisältää esisopimukset, vuokratontit ja omistuksessa olevat tontit.

Asuntorakentaminen CEE-maissa, kpl	1-12/19	1-12/18	Muutos
Myytyjä	1 284	1 204	7 %
joista kuluttajille	1 088	950	15 %
Rahaston myynnit kuluttajille ¹	388	404	-4 %
Aloitettuja	1 919	1 566	23 %
Valmistuneita	1 740	1 427	22 %
Rakenteilla kauden lopussa	2 912	2 440	19 %
joista myytyjä kauden lopussa, %	37 %	46 %	
Myynissä kauden lopussa	2 085	1 436	45 %
joista valmiita asuntoja	264	130	103 %
Taseessa oleva tonttivaranto kauden lopussa, milj. e	184	112	64 %
Tonttivaranto kauden lopussa, kerros-m ²	638 000	474 000	35 %

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

Asuminen Venäjä

Asuminen Venäjä -segmentin liiketoiminta koostuu asuntojen ja kokonaisten asuinalueiden kehittämisestä ja rakentamisesta Venäjällä. Venäjällä pääoman vähentämiseksi ja kannattavuuden parantamiseksi tehtäviin järjestelyihin liittyen kaikki alasajettavissa liiketoiminnoissa syntyvä liikevoitto tai -tappio on kirjattu vuoden 2019 toisesta vuosineljänneksestä lukien oikaisueriin, eikä niitä esitetä oikaistussa liikevoitossa.

Toimintaympäristö

Venäläiset kuluttajat olivat varovaisia asunnonostopäätöksissään. Asuntojen kysyntä ja hintataso pysyivät vakaina. Uusien asuntojen asuntolainakorot laskivat edelleen kauden aikana.

Vuonna 2019 voimaan astuneet asuntokauppalakimuutokset aiheuttivat epävarmuutta asuntomarkkinoilla. Katsauskauden aikana YIT aloitti asuntokohteiden myymisen sulkutilien kautta uuden asuntokauppalain mukaisesti.

Asuminen Venäjä Milj. e	Raportoitu 1-12/19	Pro forma, oikaistu 1-12/18 ¹	Muutos
Liikevaihto	240,0	274,1	-12 %
Liikevoitto	-46,6	-37,3	-25 %
Liikevoitto-%	-19,4 %	-13,6%	
Oikaistu liikevoitto	1,2	-32,8	
Oikaistu liikevoitto-%	0,5 %	-12,0%	
Tilaukanta kauden lopussa	356,1	348,8 ²	2 %
Sitoutunut pääoma	277,5	294,3 ²	-6 %

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

²Oikaistu raportoitu.

Segmentin liikevaihto laski 12 % vertailukaudesta ja oli 240,0 miljoonaa euroa (274,1). Liikevaihto laski vertailukaudesta pääasiassa urakointiliiketoiminnan vähentymisen myötä. Noin puolet liikevaihdesta tuli lopetettavista toiminnoista.

Oikaistu liikevoitto oli 1,2 miljoonaa euroa (-32,8), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 0,5 % (-12,0). Oikaistu liikevoitto kasvoi vertailukaudesta ja palasi positiiviseksi.

Raportoitu liikevaihto vertailukelpoisin valuuttakurssein oli 234,2 miljoonaa euroa, ja raportoitu oikaistu liikevoitto vertailukelpoisin valuuttakurssein oli 1,1 miljoonaa euroa.

YIT ilmoitti kesäkuussa 2019 jatkavansa toimia Venäjällä pääoman vähentämiseksi ja kannattavuuden parantamiseksi strategiansa mukaisesti. YIT on päättänyt vaiheittain luopua Moskovan ja Moskovan alueen asuntorakentamisesta sekä päättänyt lopettaa urakointiliiketoiminnan kokonaan Venäjällä. Lisäksi YIT ilmoitti luopuvansa asuntorakentamisesta Donin Rostovissa vuoden 2019 loppuun mennessä ja myyvänsä siellä sijaitsevat rakentamattomat tontit. Myös päälystysliiketoiminta Venäjällä on alasajettu suunnitellusti.

Konsernin liikevoittoon sisältyvät 43 miljoonan euron alaskirjaukset ja 9 miljoonan euron varaukset, jotka liittyvät Venäjän liiketoimintojen alasajamiseen. Alaskirjauksesta 25,5 miljoonaa euroa ja varauksesta 7,5 miljoonaa euroa kohdistuu Asuminen Venäjä -segmenttiin.

Asuntorakentaminen Venäjällä, kpl	1-12/19	1-12/18 ¹	Muutos
Myytyjä	3 037	3 682	-18 %
Aloitettuja	2 929	3 694	-21 %
Valmistuneita ¹	3 819	2 974	28 %
Rakenteilla kauden lopussa	4 396	5 286	-17 %
joista myytyjä kauden lopussa, %	26%	33 %	
Myyntissä kauden lopussa	4 119	4 223	-2 %
joista valmiita asuntoja	884	683	29 %
Taseessa oleva tonttivaranto kauden lopussa, milj. e	145	162	-10 %
Tonttivaranto kauden lopussa ² , kerros-m ²	1 158 000	1 546 000	-25 %

¹Asuntohankkeiden valmistuminen edellyttää viranomaisten myöntämän käyttöönottoluvan.

²Sisältää Gorelovon teollisuuspuiston.

Rakenteilla kauden lopussa, kpl	12/19	12/18	Muutos
Pietari	990	819	21 %
Moskova	1 152	2 428	-53 %
Venäjän alueet	2 254	2 039	11 %

Toimitilat

Toimitilat-segmentti koostuu toimitilarakentamisen ja hankekehityksen sekä kiinteistöjohtamisen liiketoiminnoista. 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.

Toimintaympäristö

Suomen hyvä markkinatilanne tuki edelleen julkisia ja yksityisiä investointeja. Rakentamisen volyyymi oli edelleen yleisesti korkealla tasolla. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella kilpailu on kiristynyt asuntorakentamisen kasvun taituttua.

Toimitilaurakkamarkkina oli 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 Milj. e	Raportoitu 1-12/19	Pro forma, oikaistu 1-12/18 ¹	Muutos
Liikevaihto	1 176,9	1 045,2	13 %
Liikevoitto	-7,1	67,3	
Liikevoitto-%	-0,6 %	6,4 %	
Oikaistu liikevoitto	-7,1	67,8	
Oikaistu liikevoitto-%	-0,6 %	6,5 %	
Tilaukanta kauden lopussa	897,4	1 326,9 ²	-32 %
Sitoutunut pääoma	64,6	38,2 ²	69 %

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

²Oikaistu raportoitu.

Toimitilat	12/19
Taseessa oleva tonttivaranto	97
Tonttivaranto, kerros-m ²	821 000

Segmentin liikevaihto kasvoi 13 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 1 176,9 miljoonaa euroa (1 045,2). Liikevaihtoa kasvattivat pääasiassa Mall of Triplan urakan loppuosan tuloutuminen, korjausrakentamisprojektien kasvanut volyyymi sekä elinkaarihankkeiden määrän kasvu.

Segmentin oikaistu liikevoitto laski -7,1 miljoonaan euroon (67,8) pääosin Mall of Triplan viimeistelyvaiheen sekä kahden muun projektin kustannusten nousun myötä.

Segmentin oikaistu liikevoittomarginaali oli -0,6 % (6,5).

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projekti, sijainti	Hankkeen kokonais-arvo, milj. e	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %	Arvioitu valmistuminen	Myyty/myynnissä/urakointi
Triplan toimitilat West ja East, Helsinki	n/a	toimisto	99 %, 97 %	03/20	myyty
Finavian terminaaliaajennus, Vantaa	250 ¹	lentoasema	84 %	08/21	urakointi
Mansikkalan koulukeskus, Imatra	55	elinkaariprojekti	59 %	07/20	urakointi
Hamburger Börs, Turku	43	hotelli	8 %	09/21	urakointi
Helsingin yliopiston päärakennus	33	yliopisto	9 %	07/21	urakointi

¹Projektia laajennettu.

Infraprojektit

Infraprojektit-segmentin liiketoiminta 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 sekä tarjoaa teiden kunnossapitopalvelua Suomessa. Segmentti toimii Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Virossa, Latviassa ja Liettuassa.

Entisessä Päällystys-segmentissä raportoitu Teiden kunnossapito -liiketoiminta Suomessa on siirretty Infraprojektit-segmenttiin suunnitellun Pohjoismaiden päällystys- ja kiviaineliiketoimintojen myynnin myötä. Segmentin vertailuluvut on oikaistu vuoden 2018 alusta lukien vastaamaan tapahtuneita muutoksia.

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 näkymät ovat kohentuneet. Baltian maissa kilpailu on kireää.

Infraprojektit Milj. e	Raportoitu 1–12/19	Pro forma, oikaistu 1–12/18 ¹	Muutos
Liikevaihto	806,7	716,8	13 %
Liikevoitto	14,4	-7,2	
Liikevoitto-%	1,8 %	-1,0 %	
Oikaistu liikevoitto	14,9	-6,5	
Oikaistu liikevoitto-%	1,9 %	-0,9 %	
Tilaukanta kauden lopussa	1 127,6	860,7 ²	31 %
Sitoutunut pääoma	52,4	77,0 ²	-32 %

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

²Oikaistu raportoitu.

Segmentin liikevaihto kasvoi 13 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta ja oli 806,7 miljoonaa euroa (716,8).

Oikaistu liikevoitto oli 14,9 miljoonaa euroa (-6,5), ja oikaistu liikevoittomarginaali oli 1,9 % (-0,9).

Liikevaihto kasvoi vertailukautta korkeamman liiketoiminnan määrän myötä. Oikaistu liikevoitto parani vertailukautta paremman katetason ansiosta. Tulosta rasitti osittain edelleen vanhojen hankkeiden tuloutuva alhainen marginaali.

Suurimmat käynnissä olevat infraurakkahankkeet

Projekti, sijainti	Hankkeen kokonaisarvo, milj. e	Valmiusaste, %	Arvioitu valmistuminen
Raide-Jokeri, Helsinki ja Espoo	~200	11 %	06/24
Blominmäen jätevedenpuhdistamo, Espoo	~206	44 %	02/22
Henriksdalin jätevesitunneli, Tukholma	~130	0 %	10/26
Henriksdalin jätevedenpuhdistamo, Tukholma	~60	14 %	12/23
Tampereen Raitiotieallianssi, vaihe 1 ja sen jatko	~110 + 10	78 % ¹ , 0 %	12/21 ja 09/22

¹Sisältää koko Raitiotieallianssin.

Kiinteistöt

Kiinteistö-segmentin myyntituotot kertyvät omaisuuserien omistamisesta eli vuokratuotoista (vuokrista syntyvä rahavirta) ja omaisuuserien arvonnoususta. Lisäksi segmentti saa tuottoja erilaisista palvelusopimuksista, jotka liittyvät sen osittain omistamien omaisuuserien hallintaan tai hankintaan.

Toimintaympäristö

Sijoittajien kiinnostus Suomen keskeisissä 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 1-12/19	Pro forma, oikaistu 1-12/18 ¹	Muutos
Liikevaihto	0,3	0,0	
Oikaistu liikevoitto	82,7	26,9	207 %
Sitoutunut pääoma	253,5	145,0 ²	75 %

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

²Oikaistu raportoitu.



Sijoitukset

Kumppanuus	Yhteistyömalli	YIT:n oman pääoman ehtoiset sijoitussitoumukset, milj. euroa	YIT:n omistusosuus	Lisätietoja
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset				
Mall of Tripla Ky	Kauppakeskus-kiinteistöyhtiö	117	38,75 %	Triplan hybridihankkeen kauppakeskus Keski-Pasilassa Helsingissä. Yhteisyrityksen muodostavat YIT, Ilmarinen (38,75 %), Conficap (15 %) ja Fennia (7,5 %). Kauppakeskuksen vuokrausaste noin 96 %, vuokrattava pinta-ala 85 000 m ² .
Osakkuus- ja yhteisyritykset				
Regenero Oy	Hankekehitysyhtiö	8 ¹	50 %	Omistajina YIT ja HGR Property Partners. Regenero omistaa Espoon Keilaniemessä sijaitsevan pääkonttori-kiinteistön, jonka vuokrausaste on 80 %. Pääomasijoitukset Regeneroon tehdään kunkin hankkeen tarpeen mukaan.
E18 Hamina-Vaalimaa-moottoritie	Tieyhtiö	5	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	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	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.
FinCap Asunnot Oy	Asuntoyhteisyritys	11	49 %	Yhteisyritys, joka sijoittaa YIT:n rakentamiin vuokra-asuntoihin Suomessa. Sijoittajina YIT (49 %) ja ryhmä yksityisiä suomalaisia sijoitusyhtiöitä. YIT on myynyt yhteisyritykselle lähes 600 valmista tai rakennusvaiheen loppuvaiheessa olevaa asuntoa, arvo yhteensä yli 100 miljoonaa euroa.
Ålandsbanken Kodit Ky	Vuokra-asuntoihin sijoittava yhteisyritys	18	40 %	Vuokra-asuntoihin Suomessa sijoittava yritys.

¹YIT:n olemassa oleva pääomasijoitus Regeneroon.

²Sisältää Keilaniemenrannan aluekehityshankkeen kokonaisuudessaan.

	Milj. euroa
Sijoitettu oma pääoma 31.12.2018	136
Sijoitetun oman pääoman nettolisäys 2019	22
Sijoitettu oma pääoma 31.12.2019	158
Kumulatiiviset tulokset ja osingot	10
Käyvän arvon muutos 2019	77
Portfolion tasearvo	245

Segmentin oikaistu liikevoitto nousi 82,7 miljoonaan euroon (26,9) pääosin Mall of Triplan sijoituksen käypään arvoon arvostamisen vuoksi. Oikaistuun liikevoittoon vaikuttivat lisäksi YIT:n osakkuus- ja yhteisyritysten omistuksessa olevien sijoituskiinteistöjen arvostaminen käypään arvoon sekä liiketoimintamallin mukainen lainasaamisen käyvän arvon muutos.

YIT oli katsauskaudella mukana perustamassa yhteisyritystä, joka sijoittaa YIT:n rakentamiin vuokrakäyttöön suunnattuihin asuntoihin Suomessa. Yhteisyrityksessä sijoittajina ovat YIT (49 %) sekä ryhmä suomalaisia yksityisiä sijoitusyhtiöitä. Samassa yhteydessä YIT:n Asuminen Suomi ja CEE -segmentti myi muodostettavalle yhteisyritykselle lähes 600 valmista tai rakennusvaiheen loppuvaiheessa olevaa asuntoa. Myytyjen asuntojen arvo on yhteensä yli 100 miljoonaa euroa.

YIT ja Ålandsbanken solmivat vuonna 2019 sopimuksen vuokra-asuntoihin sijoittavan yrityksen perustamisesta. YIT:n osuus sijoituksesta on 40 % ja Ålandsbankenin 60 %. Samassa yhteydessä YIT sopi kymmenen vuokratarkoitukseen rakennettavan kerrostalon myynnistä kyseiselle yritykselle. Hankkeiden investointiarvo on noin 112 miljoonaa euroa.

Lopetetut toiminnot

YIT ilmoitti 4.7.2019 allekirjoittaneensa sopimuksen Peabin kanssa YIT:n päällystys- ja kiviainesliiketoimintojen myynnistä Suomessa, Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa. Yritysjärjestely käsittää yhtiön entisen Päällystys-segmentin toiminnot lukuun ottamatta Teiden kunnossapito -liiketoimintaa Suomessa ja päällystysliiketoimintaa Venäjällä. Yritysjärjestelyn toteutumisen ehtona on Euroopan kilpailuviranomaisten hyväksyntä sekä tiettyjen sopimusteknisten ehtojen täytyminen. Kaupan odotetaan toteutuvan vuoden 2020 ensimmäisen tai toisen neljänneksen aikana. Lopetetut toiminnot sisältävät myytäväksi suunnitellut Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoiminnot sekä niihin liittyvät kohdistukset.

Lopetetut toiminnot Milj. e	Raportoitu 1-12/19	Pro forma 1-12/18 ¹	Muutos
Liikevaihto	540,0	558,3	-3 %
Liikevoitto	12,0	-13,4	
Liikevoitto-%	2,2 %	-2,4 %	
Tilaukanta kauden lopussa	168,6	148,2	14 %

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

Lopetetujen toimintojen liikevaihto oli 540,0 miljoonaa euroa (558,3), liikevoitto 12,0 miljoonaa euroa (-13,4) ja liikevoittomarginaali 2,2 % (-2,4).

YIT ilmoitti heinäkuussa 2019 allekirjoittaneensa sopimuksen Peabin kanssa YIT:n päällystys- ja kiviainesliiketoimintojen myynnistä Suomessa, Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa. Toimintojen eriyttämisen valmistelu etenee suunnitelmien mukaisesti.

Tutkimus- ja kehitystoiminta

Integraatio

YIT Oyj ja Lemminkäinen Oyj yhdistyivät 1.2.2018. Liiketoiminnan jatkuvuus ja hyvä asiakaskokemus onnistuttiin turvaamaan ja integraatiolle asetetuissa sisäisissä tavoitteissa onnistuttiin. Vuonna 2019 siirryttiin integraatiokeskeisyydestä normaaliin jatkuvan kehittämisen malliin ja yhteisen toimintamallin hiomiseen.

Vuoden 2019 aikana varsinainen integraatiotyö on jatkunut erityisesti tietojärjestelmäarkkitehtuuria selkiyttäen ja siihen liittyvää infrastruktuuria uusien. Merkittävin yksittäinen integraatiota tukeva järjestelmähankke on ollut taloushallinnon modernisointi hyödyntämällä uuden teknologian mahdollisuuksia ja kehittämällä globaaleja prosesseja ja taloudellisen informaation läpinäkyvyyttä.

Strategiset kehitysohjelmat

Vuonna 2018 aloitetut Performance-, Customer focus- ja Green growth-ohjelmat jatkuivat syyskuussa 2019 päivitetyn strategian mukaisin tavoittein, joita ovat esimerkiksi hiilineutraalius ja pienemmät hiilidioksidipäästöt. Uutena käynnistettiin Services Development -ohjelma.

Performance-ohjelmassa keskityttiin vuonna 2019 teollisen rakentamisen mahdollistamiseen johtamisjärjestelmän, tuotteiden esivalmistettavuuden, tahtituotannon, logistiikan ja digitalisaation kehittämisen avulla. Projektinhallinnan ja tuottavuuden parantamiseksi otettiin käyttöön uusia digivälineitä ja kehitettiin analyyttikkää. Toimitusketjun kehittämiseksi toteutettiin pilottihankkeita, joista saatuja oppeja ollaan skaalaamassa laajaan tuotantokäyttöön.

Customer focus -ohjelmassa keskityttiin vuonna 2019 myynnin aktivoimiseen, käynnistettiin avainasiakastyö, digitalisoitiin kuluttajapalveluita ja syvennettiin asiakkaiden tuntemista.

Green Growth -ohjelmassa organisoitiin ja kehitettiin yhtiön kestävä kehityksen toimintaa. Vuoden aikana toteutettiin vastuullisen hankinnan selvitys ja ihmisoikeuskartoitus. Yhtiössä aloitettiin hiilijalanjälkilaskentaprosessin kehittäminen, ja laskennan jalkautus käynnistettiin. Lisäksi uusia kestäväan kehitykseen pohjautuvia liiketoimintamahdollisuuksia ryhdyttiin kartoittamaan. Vuoden aikana YIT julkaisi kestäväan kehityksen pitkän aikavälin tavoitteet ilmastomuutoksen hillitsemiseksi. Niiden mukaisesti yhtiö pyrkii puoltamaan oman toiminnan sekä omaperusteisten hankkeiden hiilidioksidipäästöt vuoteen 2030 mennessä, mahdollistamaan kiinteistöjen hiilineutraalin käytön sekä aloittaa omaperusteisten kohteiden hiilijalanjäljen raportoinnin vuonna 2020.

Services Development -ohjelmassa rakennetaan uusia palveluliiketoimintamalleja tukemaan YIT:n kannattavuutta yli syklisen. Palveluutoilun ja asiakaskeksien kehitysmallin kautta luodaan uusia liiketoimintalähtöjä yhdessä yhteistyökumppanien kanssa. Vuoden 2019 aikana valmisteltiin tulevaa palvelualustaa. Ensimmäinen julkaistu palvelukokonaisuus on Ålandsbanken Kodit Ky, YIT:n ja Ålandsbankenin yhteinen, vuokra-asuntoihin sijoittava yritys ja siihen liittyvä palveluliiketoiminta. YIT rakentaa asuintalot ja hoitaa portfolion asuntojen vuokrauksen ja kiinteistöhuollon. Yhtiön ensimmäiset vuokralaiset muuttivat koteihinsa joulukuussa 2019. Lisäksi ohjelmassa tunnistettiin 7 uutta palvelukehitysaihiota, joiden työstämistä liiketoimintamalleiksi jatketaan vuonna 2020.

Tutkimus- ja kehitysinvestoinnit

Konsernin tutkimus- ja kehitysinvestoinnit vuonna 2019 olivat 26,5 miljoonaa euroa, mikä vastaa 0,8 % liikevaihdosta (2018: 25,0 miljoonaa euroa eli 0,8 % liikevaihdosta).

Henkilöstö

Henkilöstö segmentteittäin, jatkuvat toiminnot	12/19	12/18
Asuminen Suomi ja CEE	2 549	2 632
Asuminen Venäjä	1 278	1 424
Toimitilat	1 232	1 177
Infraprojektit	2 017	1 969
Kiinteistöt	4	2
Konsernipalvelut	337	352
Konserni yhteensä	7 417	7 556

Henkilöstö maantieteellisellä jaolla	12/19	12/18
Suomi	4 274	4 371
Venäjä	1 289	1 432
CEE-maat	1 555	1 539
Skandinavia	299	214
Konserni yhteensä	7 417	7 556

Tammi-joulukuussa 2019 konsernin jatkuvien toimintojen palveluksessa oli keskimäärin 7 635 henkilöä (7 973). Mukaan lukien lopetetut toiminnot henkilöstön määrä tammi-joulukuussa 2019 oli keskimäärin 9 444 (9 906). Henkilöstömäärän raportoinnissa käytetään työsuhteessa läsnä olevien henkilöiden lukumääriä. Konsernin henkilöstömäärän muutokset johtuvat pääsääntöisesti Infraprojektit-segmentin henkilöstömäärän laskusta CEE-maissa. Suomessa henkilöstömäärä väheni pääasiassa Toimitilat-segmentissä ja konsernipalveluissa.

Henkilöstökulut vuonna 2019 olivat yhteensä 405,7 miljoonaa euroa (417,8).

YIT Oyj:n hallitus päätti 16.3.2017 käynnistää kolmesta ansaintavuodesta koostuvan avainhenkilöiden osakepohjaisen kannustinjärjestelmän. Vuosien 2017–2019 osakeohjelmassa ansaintajaksot 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 ja 2019: ROCE). Tämän rinnalle on vuosille 2017, 2018 ja 2019 asetettu konsernin asiakaspalautetta kuvaavaan nettosuositelindeksiin (Net Promoter Score, NPS) liittyvä tavoite. Vuonna 2019 YIT:n osakepohjaisen kannustinjärjestelmän kustannusvaikutus oli 3,0 miljoonaa euroa.

Konsernin tapaturmat miljoonaa työtuntia kohti vuonna 2019 olivat 10,5 (2018: 9,7, mukaan lukien lopetetut toiminnot). Vuoden aikana konsernin työmailla tapahtui yksi kuolemaan johtanut tapaturma. Tapaturmataajuus lasketaan jakamalla vähintään yhden päivän työkyvyttömyyden aiheuttaneiden työpaikkatapaturmien lukumäärä miljoonaa tehtyä työtuntia kohden. Tapaturmataajuus on laskettu viimeisimmän 12 kuukauden liukuvalla keskiarvolla.

Organisaatiomuutokset ja muutokset yhtiön johdossa

Vuonna 2019 konsernin johtoryhmään kuuluivat

- Kari Kauniskangas, puheenjohtaja, YIT Oyj:n toimitusjohtaja
- Ilkka Salonen, talousjohtaja, toimitusjohtajan sijainen
- Teemu Helppolainen, Asuminen Venäjä -segmentin johtaja
- Antti Inkilä, Asuminen Suomi ja CEE -segmentin johtaja
- Harri Kailasalo, Infraprojektit-segmentin johtaja
- Juha Kostiainen, johtaja, kaupunkikehitys
- Esa Neuvonen, Toimitilat- ja Kiinteistöt-segmenttien johtaja
- Juhani Nummi, kehitysjohtaja
- Pii Raulo, henkilöstöjohtaja
- Heikki Vuorenmaa, Päällystys-segmentin johtaja

Konsernin johtoryhmässä tai organisaatiossa ei tapahtunut muutoksia vuonna 2019.

Yhtiökokouksen päätökset

YIT Oyj:n 12.3.2019 pidetty varsinainen yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2018 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 0,27 euroa osakkeelta eli yhteensä 56,7 miljoonaa euroa, ja loppuosa voittovaroista päätettiin jättää jakokelpoisiin varoihin. Yhtiön hallussa oleville omille osakkeille ei makseta osinkoa. Oikeus osinkoon on sillä, joka osingonjaon täsmäytyspäivänä 14.3.2019 on merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osingon maksupäiväksi päätettiin 16.4.2019.

Yhtiön hallitukseen päätettiin valita puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja kuusi varsinaista jäsentä toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päätyessä. Hallitukseen valittiin puheenjohtajaksi Harri-Pekka Kaukonen, varapuheenjohtajaksi Eero Heliövaara sekä jäseniksi uudelleen Olli-Petteri Lehtinen, Kristina Pentti-von Walzel ja Tiina Tuomela sekä uusiksi jäseniksi Alexander Ehrnrooth, Frank Hyldmar ja Barbara Topolska.

Päätettiin, että hallituksen jäsenille maksetaan seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päätyessä päättävältä toimikaudelta seuraavat kiinteät vuosipalkkiot:

- hallituksen puheenjohtajalle 100 000 euroa
- hallituksen varapuheenjohtajalle ja pysyvien valiokuntien puheenjohtajille 70 000 euroa, paitsi jos sama henkilö on hallituksen puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja sekä
- jäsenille 50 000 euroa.

Lisäksi päätettiin kiinteän vuosipalkkion saamisen ja maksamisen edellytykseksi, 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 osavuosikatsaus ajalta 1.1.–31.3.2019 on julkistettu.

Hallituksen jäsenille maksetaan kokouspalkkiota 800 euroa kokoukselta Suomessa asuvalle jäsenelle ja muualla Euroopassa asuvalle jäsenelle 2 000 euroa. Hallituksen valiokuntien jäsenille maksetaan niin ikään kokouspalkkiota 800 euroa valiokunnan kokoukselta Suomessa asuvalle jäsenelle ja muualla Euroopassa asuvalle jäsenelle 2 000 euroa. Koti- ja ulkomaanmatkoilta maksetaan päivärahaa konsernin matkustusohjeen ja verottajan ohjeistuksen mukaisesti.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan jäsenille mukaan lukien asiantuntijajäsen maksetaan kokouspalkkiona 800 euroa toimikunnan kokoukselta ja nimitystoimikunnan puheenjohtajalle 1 600 euroa toimikunnan kokoukselta.

Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy päävastuullisena tilintarkastajana Markku Katajisto, 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 kumosi varsinaisessa yhtiökokouksessa 16.3.2018 annetun valtuutuksen hankkia omia osakkeita. Valtuutus on voimassa 30.6.2020 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 kumosi varsinaisessa yhtiökokouksessa 16.3.2018 annetun valtuutuksen päättää osakeanneista. Valtuutus on voimassa 30.6.2020 saakka.

Hallituksen järjestäytyminen

YIT Oyj:n hallituksen järjestäytymiskokous pidettiin 12.3.2019. Kokouksessa päätettiin hallituksen henkilöstövaliokunnan, tarkastusvaliokunnan sekä investointi- ja hankevaliokunnan kokoonpanosta.

Hallitus valitsi keskuudestaan henkilöstövaliokunnan puheenjohtajaksi Harri-Pekka Kaukosen ja jäseniksi Eero Heliövaaran ja Tiina Tuomelan. Henkilöstövaliokunnan tehtävänä on avustaa hallitusta konsernin avainhenkilöiden nimittämiseen 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 Olli-Petteri Lehtisen ja jäseniksi Alexander Ehrnroothin, Frank Hyldmarin 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.

Hallitus valitsi keskuudestaan investointi- ja hankevaliokunnan puheenjohtajaksi Eero Heliövaaran ja jäseniksi Alexander Ehrnroothin, Harri-Pekka Kaukosen ja Barbara Topolskan. Investointi- ja hankevaliokunta käsittelee ja valmistelee muun muassa hallituksen päätettäväksi tulevia merkittäviä tarjouksia, hankkeita ja investointeja sekä seuraa portfolioiden kehittymistä, raportointia ja riskienhallintaa.

Strategia 2020–2022

YIT:n hallitus vahvisti syyskuussa 2019 yhtiön tarkistetun strategian vuosille 2020–2022. YIT:n strategian tavoitteena on edelleen kannattavuuden parantaminen ja taloudellisen vakauden ylläpitäminen.

Yhtiön strategisia painopisteitä ovat edelleen kaupunkikehitys sekä suhdanteita tasaavat kiinteistö- ja palveluliiketoiminnot. Painopisteitä tukevia menestyksen kulmakiviä ovat huippusuoritus, menestyminen asiakkaiden ja kumppaneiden kanssa, onnelliset työntekijät sekä uutena kestävä kehityksen vauhdittaminen.

Jokainen segmentti on kilpailukykyinen omassa liiketoiminnassaan markkina-alueellaan segmenteissä tehtävän kehitystyön avulla. Lisäksi YIT toteuttaa strategiaansa neljällä konserninlaajuisella kehitysohjelmalla, jotka vahvistavat menestyksen kulmakiviä ja kasvua. Viime vuonna käynnistyneet Performance-, Customer Focus- ja Green Growth -kehitysohjelmat jatkuvat strategiapäivityksen mukaisesti tarkennettuina. Tarkennetut tavoitteet liittyvät esimerkiksi hiilineutraaliuden tavoitteluun ja hiilidioksidipäästöjen vähentämiseen. Uutena aloitettiin Services Development -ohjelma.

Pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet 2020–2022

YIT:n hallitus vahvisti syyskuussa 2019 yhtiön pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet vuosille 2020–2022. IFRS 16 -standardin käyttöönotolla ei ollut vaikutusta yhtiön pitkän aikavälin taloudellisiin tavoitteisiin.

Lisäksi hallitus päätti esittää yhtiökokoukselle osingonmaksun muuttamista kahdessa osassa tehtäväksi vuodelta 2019 maksettavasta osingosta alkaen.

Pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet	Tavoitetaso
Sidotun pääoman tuotto (ROCE)	yli 12 %
Velkaantumisaste (gearing)	30–50 % strategiakauden loppuun mennessä sisältäen IFRS 16:n vaikutuksen
Osakekohtainen osinko	Vuosittain kasvava, maksetaan kaksi kertaa vuodessa

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

YIT on laatinut erillisen selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä vuodelta 2019 suomalaisten listayhtiöiden hallinnointikoodin 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

YIT Oyj:n osakepääoma ja osakkeiden lukumäärä pysyivät katsauskauden aikana muuttumattomina.

YIT:n osakepääoma oli vuoden 2019 alussa 149 716 748,22 euroa (2018: 149 216 748,22), ja ulkona olevien osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa 31.12.2019 oli 208 768 363 kappaletta (2018: 210 048 010).

Omat osakkeet ja hallituksen valtuudet

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous valtuutti 12.3.2019 hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankinnasta ja osakeanneista hallituksen ehdotuksen mukaisesti.

YIT ilmoitti 25.7.2019, että yhtiön hallitus oli päättänyt aloittaa yhtiön omien osakkeiden hankinnan varsinaisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen perusteella.

2.9.2019 YIT ilmoitti saaneensa päätökseen omien osakkeiden hankintaohjelmansa ja hankkineensa Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä 26.7.2019–30.8.2019 välisenä aikana yhteensä 1 500 000 omaa osakettaan 5,0080 euron keskihintaan.

26.4.2019 ja 20.8.2019 YIT Oyj:n hallitus päätti suunnatusta maksuttomasta osakeannista YIT:n ja Lemminkäisen pitkän aikavälin osakepohjaisen kannustinjärjestelmän ansaintajakson 2016 palkkion

maksamista varten kuten YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisen yhteydessä oli sovittu. YIT ilmoitti 26.4.2019 ja 18.9.2019, että osakeanneissa oli luovutettu yhteensä 220 353 YIT Oyj:n osaketta vastikkeetta osakepalkkiojärjestelmään kuuluville avainhenkilöille osakepalkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti.

YIT:llä oli 31.12.2019 hallussaan 2 331 490 kappaletta yhtiön omia osakkeita.

Kaupankäynti osakkeella

YIT:n osakkeen avauskurssi oli vuoden 2019 ensimmäisenä kaupankäyntipäivänä 5,08 euroa. Osakkeen päätöskurssi katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 30.12.2019 oli 5,96 euroa. YIT:n osakekurssi nousi katsauskauden aikana noin 17 %. Osakkeen ylin kurssi katsauskauden aikana oli 6,20 euroa, alin 4,77 euroa ja keskikurssi 5,36 euroa. Osakkeita vaihdettiin Nasdaq Helsingissä katsauskauden aikana noin 75 miljoonaa kappaletta (228,5). Vaihdon arvo oli noin 402 miljoonaa euroa (1 303), lähde: Nasdaq Helsinki.

YIT:n osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla katsauskauden aikana noin 21,5 miljoonaa kappaletta (73,6), mikä vastaa noin 22 prosenttia (24) osakkeen koko kaupankäyntimäärästä, lähde: Euroland.

Osakekannan markkina-arvo katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 30.12.2019 oli 1 244,3 miljoonaa euroa (1 073,3). Osakekannan markkina-arvo on laskettu ilman yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

Osakkeenomistajien määrä ja liputusilmoitukset

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli joulukuun 2019 lopussa 43 178 (46 704). Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli 15 % osakkeista (13,8). Yhtiö ei katsauskauden aikana vastaanottanut yhtään liputusilmoitusta.

Johdon liiketoimet

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

Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2019

Omistaja	Osakkeita (kpl)	Osuus osakkeista ja äänistä (%)
1 Tercero Invest AB	24 500 000	11,61
Keskinäinen		
2 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 kuolinpesä	8 146 215	3,86
Ilmarinen Keskinäinen		
6 Eläkevakuutusyhtiö	5 984 339	2,83
7 Forstén Noora Eva Johanna	5 115 529	2,42
8 Herlin Antti	4 710 180	2,23
Elo Keskinäinen		
9 Työeläkevakuutusyhtiö	3 674 421	1,74
10 Pentti Lauri Olli Samuel	3 398 845	1,61
11 Fideles Oy	3 188 800	1,51
12 Valtion Eläkerahasto	2 826 674	1,34
Föreningen Konstsamfundet		
13 R.F.	2 800 000	1,33
Pentti-von Walzel Anna Eva		
14 Kristina	2 756 792	1,31
15 Pentti-Kortman Eva Katarina	2 715 410	1,29
200 suurinta omistajaa yhteensä	153 008 480	72,48
Hallintarekisteröityä	25 705 266	12,18
Muut osakkeet	32 386 107	15,34
Yhteensä	211 099 853	100,00

Omistuksen jakautuminen omistusmäärän mukaan 31.12.2019

Osakkeita, kpl	Osakkeenomistajat, kpl	%	Osakkeet	%
1–100	11 183	25,90	641 580	0,30
101–500	16 029	37,12	4 533 251	2,15
501–1 000	7 030	16,28	5 558 973	2,63
1 001–5 000	7 238	16,76	16 280 838	7,71
5 001–10 000	947	2,19	6 890 079	3,26
10 001–50 000	597	1,38	11 427 237	5,41
50 001–100 000	63	0,15	4 427 326	2,10
100 001–500 000	61	0,14	12 396 022	5,87
500 001–	30	0,07	148 944 547	70,56
Yhteensä	43 178	100,00	211 099 853	100,00

Hallituksen ja johdon osakeomistus 31.12.2019

	Osakkeet (kpl)	Osuus osakkeista (%)
Hallitus	2 842 177	1,34 %
Toimitusjohtaja	100 000	0,05 %
Toimitusjohtajan sijainen	59 484	0,03 %
Yhteensä	3 001 661	1,42 %

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.

Omistuksen jakautuminen sektoreittain 31.12.2019



Liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit

YIT:n hallitus hyväksyy yhtiön riskienhallintapolitiikan ja sen tavoitteet mukaan lukien riskinsietokyvyyn 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. Samalla ne vaikuttavat parametreihin, joilla eräiden tase-erien, kuten Mall of Triplan, käypään arvoon arvostamista tehdään. Asuntojen hintojen lasku tai sijoittajien tuottovaatimusten nousu muodostaisivat toteutuessaan riskin yhtiön kannattavuudelle.

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

Vuoden 2019 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. YIT:n Suomen liiketoiminnassa sijoittaja-asiakkaiden rooli on ollut viime vuosina keskeinen. Hinta- ja korkotason nousu, kasvanut vuokra-asuntotarjonta ja/tai vuokralaiskysynnän heikkeneminen toimitilatai 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.

Etenkin Suomessa ja CEE-maissa YIT:n lisääntyneen tuotantovolyymien toteuttamiseen tarvittavien resurssien saatavuus voi estää suunnitelmien mukaisen tuotannon. Kilpailijoiden resurssitarve muodostaa myös riskin avainhenkilöiden ja -osaamisen menetyksistä. Markkinan ylikuumentuminen vaikuttaisi toteutuessaan muun muassa resurssien hintatasoon ja saatavuuteen. Mahdollisten henkilöstöresurssiriskien tunnistamiseksi yhtiössä tehdään ennaltaehkäisevästi vuosittain henkilöstö- ja koulutussuunnitelma, jossa arvioidaan strategian mukainen osaamistarve, henkilöstötarpeet ja mahdolliset poistumat kuten eläköitymiset.

Integraation toteuttaminen, Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoiminnan myyminen ja järjestelyt Venäjällä vievät aikaa avainhenkilöiltä, aiheuttavat epävarmuutta henkilöstössä ja aktivoivat kilpailijoita rekrytointirytyksiin sekä voivat vaikuttaa yhtiön taloudelliseen tulokseen. Yhtiö on tehnyt suunnitelman mukaisesti toimenpiteitä näiden riskien pienentämiseksi.

Yhtiö arvioi vuotuisten kokonaissynergioiden olevan 47 miljoonaa euroa vuoden 2020 loppuun mennessä. Tästä 41 miljoonaa euroa saavutettiin vuoden 2019 loppuun mennessä. Arvioituihin synergiayhtöyhiin ja yhdistymiskustannuksiin liittyvät oletukset ovat luontaisesti epävarmoja ja alttiita lukuisille merkittäville 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, kustannusten hallintaan ja tilaajien käyttäytymiseen sekä omaperusteisessa liiketoiminnassa lisäksi myyntiriskin hallintaan. Suuret toimitila- ja infrahankkeet Suomessa 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.

Tautiepidemiat tai pandemiat voivat aiheuttaa häiriöitä yhtiön toimitusketjuissa ja pahimmillaan heikentää yhtiön toimintaedellytyksiä.

Muutokset lainsäädännössä ja viranomaisprosesseissa voivat hidastaa hankkeiden etenemistä, vaikuttaa negatiivisesti nettovelkaan, lisätä oman pääoman tai velkarahoituksen tarvetta tai estää lisärahoituksen 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. Laki tuli voimaan kesällä 2019, mikä osaltaan lisää epävarmuutta. Pankkien roolia lain valvonnassa on kasvatettu, ja valvontaprosessin keskeneräisyys voi aiheuttaa epävarmuutta.

Yhtiö on viime vuosina vähentänyt Venäjälle sijoitettua pääomaa strategiansa mukaisesti, ja pääoman kiertonopeuden parantaminen jatkuu osana normaalia liiketoimintaa. Yhtiön tavoitteena on edelleen vähentää Venäjälle sitoutunutta pääomaa.

Taloudellisista riskeistä merkittävimpiä ovat rahoituksen saatavuuteen ja valuuttakurssikehitykseen liittyvät riskit. Rahoituksen saatavuuteen saattaa vaikuttaa myös negatiivinen kehitys Pohjoismaiden asuntorakentamisen markkinoilla. Konsernin merkittävin valuuttakurssiriski liittyy ruplamääräisiin sijoituksiin. Tarkempia tietoja rahoitusriskeistä ja niiden hallinnasta on julkaistu tilinpäätöksen liitetiedossa 30.

Yhtiön toiminnassa ympäristöasioiden osalta operatiiviset riskit voivat olla paikallisesti merkittäviä esimerkiksi polttoainevuodon sattuessa tai saastuneeseen maaperään liittyen. Suurimmat äkilliset ympäristöriskit liittyvät haitallisten aineiden käsittelyyn. Ympäristöriskihin liittyvä toiminta keskittyy ennakoiviin toimenpiteisiin. Työmailla on toimintaohjeet riskien tunnistamiseksi, välttämiseksi ja hallitsemiseksi. Suurimpien projektien suunnitteluvaiheessa toteutetaan ympäristöriskikartoitus.

Lisäksi ilmastomuutos asettaa haasteita YIT:n ja rakennusalan toiminnalle. Esimerkiksi huomattavasti kasvanut vuotuinen sademäärä tai sään ääri-ilmiöt voivat aiheuttaa kustannusten nousua tai viivästyksiä tuotantoprosesseissa. Lainsäädännön, sijoittajavaatimusten tai asiakaskysynnän merkittävät muutokset, jotka liittyvät ilmastomuutokseen tai sen torjuntaan, voivat johtaa yhtiön toimintaedellytysten menettämiseen. Yhtiö pyrkii varautumaan näihin riskeihin toimimalla ennakoivasti ja asettamalla kunnianhimoisia tavoitteita toiminnan kehittämiseksi kestävään ja ilmastoystävälliseen suuntaan.

Työturvallisuuteen liittyvät riskit ovat yksilökohtaisia, esimerkiksi erilaiset tapaturmat ja vammat. Suurin osa yhtiössä tapahtuvista työtaturmista liittyy liikkueissa sattuneisiin kompastumisiin ja liukastumisiin. Nykyinen työturvallisuustoiminta keskittyy yhä enemmän ennakoiviin toimenpiteisiin, joita ovat esimerkiksi turvallisuussuunnittelu, turvallisuushavainnot, työmaiden turvavarttikäytännöt sekä perehdyttäminen. Sattuneet tapaturmat ja vaaratilanteet tutkitaan ja niistä viestitään sisäisesti.

Ihmisoikeuksien kunnioittamisessa yhtiö on tunnistanut riskejä, jotka liittyvät työolosuhteisiin, häirintään, rasismiin, syrjintään ja epäeettisiin toimintatapoihin. Näitä riskejä huomioidaan YIT:n Code of Conduct -verkkokoulutuksessa, perehdytyksessä, valintaprosessissa, säännöllisillä kehityskeskusteluilla, puuttumiskäytännöllä sekä vuosittain tehtävällä Voice-henkilöstökyselyllä. Lisäksi yhtiössä on käytössä YIT Ethics Channel epäiltyjen poikkeamien raportoimiseksi.

Aliurakoitsijaverkostossa pyritään eliminoimaan erityisesti ulkomaiseen työvoimaan liittyvät työ- ja ihmisoikeusriskit aliurakoitsijoita valvomalla ja auditoimalla. Toimittaja- ja aliurakoitsijaverkostossa yhtiö hallitsee työ- ja ihmisoikeusriskkejä toimittajavaatimusten kautta. Työ- ja ihmisoikeuksien kunnioittamisen toteutumista valvotaan toimitusketjussa erilaisin katselmuksin.

Rakennusalan haasteena on korkea aliurakointiaste ja ketjuttaminen. Ketjuttaminen on YIT:llä aina luvanvaraista. Huolimatta aktiivisesta

valvontatyöstä, sisäisistä tarkastuksista sekä tiedottamisesta, on aina olemassa riski siitä, että aliurakaketjussa 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 yhtiön riskienhallintaa. Epäeettiseen toimintaan liittyviä riskejä hallitaan lisäksi kumppaneiden taustojen selvityksellä paikallisen lainsäädännön tarjoamissa puitteissa. Muita keinoja ovat hyväksyttämiskäytännöt, yhteistyökumppaneiden valinta ja auditoinnit sekä sisäisen tarkastuksen menettelyt.

Yhtiössä on käytössä YIT Ethics Channel, eettisen raportoinnin kanava. Sen 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. Konsernin eettinen komitea vastaa epäilysten selvityksestä. Kaikki raportoitu tieto käsitellään luottamuksellisesti noudattaen luottamuksellisen tiedon käsittelyyn liittyvää lainsäädäntöä.

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.

Korkein oikeus antoi 18.6.2019 ratkaisut Mikkelin ja Rovaniemen kanteita koskevissa asioissa. Korkein oikeus hyväksyi pääosin YIT:n vaatimukset arvonlisäveron osuutta koskevasta kysymyksestä. Korkein oikeus hyväksyi lisäksi osittain YIT:n vaatimuksen koskien korvausvastuun

pienentämistä vastuun hajaantumisen vuoksi Rovaniemen kannetta koskevassa asiassa. Korkein oikeus hylkäsi YIT:n vastaavan vaatimuksen Mikkelin kannetta koskevassa asiassa. Korkein oikeus antoi 22.10.2019 ratkaisun Vantaan kannetta koskevassa asiassa. Korkein oikeus hyväksyi pääosin YIT:n vaatimukset arvonlisäveron osuutta koskevasta kysymyksestä.

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 käsittelemistä odottaa 21 vahingonkorvauskannetta yhtiötä ja muita asfalttialan yrityksiä vastaan. Käsittelemistä 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 2,5 miljoonan euron kuluvarauksen.

Valmisbetonin laatuongelmat

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

Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin kuntayhtymä esitti YIT:tä kohtaan korvausvaatimuksia, jotka liittyivät epäilyyn valmisbetonin virheelliseen laatuun ja työsuorituksen Turun yliopistollisen keskussairaalan T3-rakennuksen kansirakennushankkeessa.

YIT on tehnyt huhtikuussa 2019 betonitoimittajan kanssa sopimuksen, jonka mukaisesti rakennushanketta koskevat erimielisyydet YIT:n ja betonitoimittajan välillä on sovittu.

Lähiajan näkymät alueittain

Suomi

Asuntojen kuluttajakysynnän arvioidaan pysyvän vuoden 2019 keskimääräisellä hyvällä tasolla. Institutionaalisten sijoittajien kysynnän arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla. Yksityisten asuntosijoittajien aktiviteetin odotetaan pysyvän vuoden 2019 tasolla. Sijainnin ja hintatason merkitys on edelleen keskeinen. Uusien, hyvillä paikoilla sijaitsevien vuokra-asuntojen kysyntä jatkuu hyvällä tasolla alhaisen korkotason ansiosta. Rahalaitosten tiukentunut lainanantokäytäntö ja mahdolliset muutokset lainsäädännössä saattavat jatkossa vaikuttaa kuluttajakysyntään.

Asuntojen hintakehityksen ja kysynnän eriytymisen arvioidaan jatkuvan kasvukeskusten ja muun Suomen välillä. Asuntojen lisääntyneen tarjonnan arvioidaan estävän asuntojen hintojen nousua.

Toimitilojen vuokrakysynnän odotetaan pysyvän hyvällä tasolla kasvukeskuksissa. Kiinteistö-sijoittajien aktiviteetin arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla erityisesti keskeisillä paikoilla sijaitsevilla kohteilla pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kasvukeskuksissa. Urakkamarkkinan arvioidaan pysyvän aktiivisena.

Korjausrakentamisen odotetaan kasvavan maltillisesti kaupungistumiskehityksen ja rakennuskannan ikääntymisen myötä.

Rakentamisen kustannusten arvioidaan pysyvän vakaina. Rakentamisen volyymin odotetaan palaavan normaalille tasolle.

Rahoituslaitosten lisääntynyt sääntely ja kasvaneet pääomavaateet vaikuttavat rakentamiseen ja kiinteistökehitykseen. Rahoituslaitokset ovat kiristäneet asuntorahoitusta markkinoilla.

Infrarakentamista vaativat hankkeet kasvukeskuksissa, liikennehankkeet ja teollisuuden investoinnit ylläpitävät kysyntää. Vuonna 2020 infrarakentamismarkkinan odotetaan vahvistuvan

Venäjä

Asuntojen kysynnän arvioidaan pysyvän vuoden 2019 keskimääräisellä tasolla. Kysynnän arvioidaan kohdistuvan ennen kaikkea edullisiin asuntoihin, mitä myös demografiset trendit tukevat. Venäjän keskuspankin taannoiset ohjauskoron laskut ovat johtaneet asuntolainakorkojen laskuun.

Asuntokauppaa säätelevien lakimuutosten arvioidaan edelleen aiheuttavan epävarmuutta ja turbulenssia markkinoilla, ylläpitävän volatiliteettia asuntojen tarjonnassa sekä nostavan hintoja pitkällä aikavälillä.

Baltia ja CEE-maat

Asuntokysynnän odotetaan pysyvän hyvällä tasolla Baltian maissa ja CEE-maissa, joissa pääkaupunkiseutujen kasvu jatkuu. Rahoituksen saatavuuden ja alhaisen korkotason arvioidaan tukevan asuntokysyntää myös jatkossa. Saksan heikentyneet talousnäkymät saattavat vaikuttaa asuntojen kysyntään CEE-maissa. Asuntojen hintojen arvioidaan nousevan edelleen.

Tonttien hintataso on noussut, ja kilpailun tonteista arvioidaan pysyvän korkealla tasolla. Resurssipulan ja pitkien rakennuslupaprosessien arvioidaan nostavan rakennuskustannusinflaatiota sekä rajoittavan volyymin kasvua.

Toimitilaurakkamarkkinan odotetaan pysyvän nykyisellä tasolla tai laskevan hieman Baltian maissa.

Baltian maissa infrarakentamisen määrän kasvun arvioidaan jatkuvan maltillisena valtioiden investoidessa kaupunki- ja liikenneinfrastruktuurin kehittämiseen, mutta kilpailun arvioidaan jatkuvan kireänä.

Skandinavia

Norjassa ja Ruotsissa infrarakentamista tukevat valtion monivuotiset liikenneinfran kehitysohjelmat ja kaupungistuminen. Molemmissa maissa infrarakentamisen ennustetaan kasvavan vuonna 2020. Ruotsissa ja Norjassa on käynnissä tai suunnitteilla mittavia väylä- ja ratahankkeita sekä teollisuuden investointeja, mikä lisää infraprojektien kysyntää. Lisäksi erityisesti Norjassa panostetaan energiantuotannon kehittämiseen ja uusimiseen.

Tulosohjeistus vuodelle 2020

Tulosohjeistus vuodelle 2020

Konsernin jatkuvien liiketoimintojen liikevaihdon vuonna 2020 arvioidaan olevan välillä 2 900–3 300 miljoonaa euroa (2019: 3 391,5 miljoonaa euroa).

Konsernin jatkuvien liiketoimintojen koko vuoden oikaistun liikevoiton arvioidaan olevan välillä 150–190 miljoonaa euroa (2019: 165,5 miljoonaa euroa).

Ohjeistuksen tausta ja perusteet

Tulosohjeistus perustuu muun muassa rakenteilla olevan asuntokannan arvioituihin valmistumisajankohtaan, toimitilahankkeiden arvioituihin myyntiajankohtaan ja yhtiön vahvaan tilauskantaan. Vuoden 2019 lopussa tilauskannasta oli myyty 69 %.

Vuosineljännesten välillä odotetaan merkittävää vaihtelua, joka johtuu normaalista infraprojektien kausivaihtelusta, toimitilahankkeiden myynneistä ja asuntokohteiden valmistumisajankohdista. Vuoden viimeisen neljänneksen odotetaan olevan selvästi vahvin. Yhtiö arvioi vuoden 2020 ensimmäisen neljänneksen oikaistun liikevoiton olevan vertailukauden tasolla tai sitä korkeampi (jatkuvat toiminnot 1–3/2019: -9,7 miljoonaa euroa).

Arvio rakenteilla olevien kuluttaja-asuntokohteiden valmistumisesta

Yhtiöllä oli joulukuun lopussa rakenteilla yhteensä 12 826 asuntoa. Alla olevassa taulukossa on yhtiön tämänhetkinen arvio rakenteilla olevien kuluttaja-asuntokohteiden valmistumisesta. Venäjän lukuihin sisältyvät kaikki rakenteilla olevat hankkeet mukaan lukien ne, jotka eivät sisälly oikaistuihin liikevoittoon. Lisäksi yhtiöllä on rakenteilla 2 250 ajan kuluessa tuloutuvaa asuntokohdetta.

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

Kpl	1-12/18, toteutunut	1-12/19, toteutunut	1-12/20, arvio	1Q20, arvio	2Q20, arvio	3Q20, arvio	4Q20, arvio	1Q21, arvio	Myöhemmin
Suomi ¹	3 657	2 908	2 600	500	600	500	1 000	400	200
CEE ²	1 427	1 740	1 800	100	300	100	1 300	0	1 100
Venäjä ³	2 974	3 819	2 800	300	800	1 100	600	800	800
Yhteensä	8 058	8 467	7 200	900	1 700	1 700	2 900	1 200	2 100

¹Suomessa valmistumisarvio voi vaihdella kymmenillä asunnoilla rakentamisen aikatauluista riippuen.

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

³Venäjällä vaihtelu voi olla satoja asuntoja; yli 500 asunnon vaihtelu on mahdollinen viranomaisten päätöksistä riippuen. Alle 50 % valmistuvista asunnoista on alueilla, joilla toiminnot ajetaan alas.

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 kestoon sekä valuuttakurssien kehitykseen.

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

Hallituksen ehdotus jakokelpoisten varojen käytöstä

YIT Oyj:n jakokelpoiset voittovarot 31.12.2019 olivat 781,8 miljoonaa euroa, josta tilikauden tulos 2019 oli -12,7 miljoonaa euroa.

YIT Oyj:n hallitus esittää yhtiökokoukselle, että yhtiön vapaasta omasta pääomasta jaetaan osinkoa 0,28 euroa osakkeelta ja että osinko maksetaan kahdessa erässä.

Osingon ensimmäinen erä 0,14 euroa osakkeelta maksetaan osakkeenomistajalle, joka on ensimmäisen erän osingonmaksun täsmäytyspäivänä 16.3.2020 merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa, että tämän erän osingot maksetaan 7.4.2020.

Osingon toinen erä 0,14 euroa osakkeelta maksetaan lokakuussa 2020 osakkeenomistajalle, joka on toisen erän osingonmaksun täsmäytyspäivänä merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus päättää 18.9.2020 pidettäväksi sovitussa kokouksessaan toisen erän osingonmaksun täsmäytyspäivän ja osingon maksupäivän. Suomalaisen arvo-osuusjärjestelmän nykyisten sääntöjen mukaisesti osingonmaksun täsmäytyspäivä on tällöin 22.9.2020 ja osingon maksupäivä 6.10.2020.

Hallitus ehdottaa lisäksi, että yhtiökokous valtuuttaa hallituksen päättämään harkintansa mukaan ylimääräisestä osingonjaosta. Harkinnassaan hallitus ottaa huomioon 4.7.2019 tiedotetun Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoimintojen myynnin toteutumisen ja sen ehdot. Valtuutuksen perusteella yhtiön vapaasta omasta pääomasta jaettavan lisäosingon määrä voi olla enintään 0,12 euroa osakkeelta. Mikäli hallitus päättää ylimääräisestä osingonjaosta, se päättää samalla lisäosingon osingonmaksun täsmäytyspäivän ja osingon maksupäivän. Hallitus ehdottaa, että valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun saakka.

Tilinpäätöshetkellä 31.12.2019 yhtiön ulkopuolisessa omistuksessa oli 208 768 363 osaketta, jota vastaava osingon määrä on 58,5 miljoonaa euroa. Lisäosinkoa vastaava määrä on 25,1 miljoonaa euroa.

Vuoden 2020 varsinainen yhtiökokous

YIT Oyj:n vuoden 2019 varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 12.3.2020. Yhtiökokouskutsu, joka sisältää hallituksen ehdotukset yhtiökokoukselle, on julkaistu erillisenä pörssitiedotteena 7.2.2020.

Selvitys YIT:n muista kuin taloudellisista tiedoista

YIT:lle tärkeimmät kestävän kehityksen teemat

YIT on määritellyt toiminnalleen tärkeimmät kestävän kehityksen teemat yhdessä sidosryhmiensä kanssa. Edellinen olennaisuusanalyysi toteutettiin kesällä 2018 ja sen tuloksena valikoituneet teemat ohjaavat yhtiön toimintaa edelleen. YIT:n toiminnalle tärkeimmät kestävän kehityksen teemat ovat:

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

Liiketoimintamalli

YIT kehittää ja rakentaa asuntoja ja asumisen palveluita, toimitiloja ja kokonaisia alueita, sekä on vaativan infrarakentamisen erikoisosaaja. Paremman elinympäristön luominen onkin YIT:n toiminnan perustehtävä. Yhtiön kasvun ja kannattavuuden lähteinä toimivia strategisia painopisteitä ovat kaupunkikehitys ja suhdanteita tasaavat kiinteistö- ja palveluliiketoiminnat. YIT toimii 10 maassa: Suomessa, Venäjällä, Norjassa, Ruotsissa, Baltian maissa, Tšekissä, Slovakiassa ja Puolassa, joissa se työllistää keskimäärin yli 7 500 henkilöä. Yhtiön osake noteerataan Nasdaq Helsinki Oy:ssä.

YIT:n pitkäaikaisena 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 YIT:n strategisena kulmakivenä ohjaa toimintaa ja sen suunnittelua. Muita kulmakiviä ovat huippusuoritus, onnelliset ihmiset ja menestys asiakkaisen ja kumppanien kanssa. Lisäksi strategiaa tukee neljä

kehitysohjelmaa, joista Green Growth -ohjelma tuo kestävästä kehitystä osaksi liiketoimintoja ja etsii siihen liittyviä uusia liiketoimintamahdollisuuksia.

YIT:n liiketoiminnalla on merkittäviä ja pitkäkestoisia vaikutuksia ympäröivään yhteiskuntaan. YIT:n suurin vaikutus yhteiskuntaan muodostuu toiminnan tulosten eli asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin kautta sekä laajempien kaupunkiympäristöjen kehittämishankkeista. Rakennettu ympäristö jää elämään kymmeniksi, jopa sadoiksi vuosiksi, joten kestäväällä suunnittelulla ja toteutuksella on oleellinen merkitys YIT:n toiminnan vaikutuksiin esimerkiksi ilmastonmuutokseen liittyen.

Yhtiön toiminnan positiivisia vaikutuksia ovat esimerkiksi asiakkaille tarjotut kestävät ja pitkäaikaiset elinympäristöt, alueelliset konversiohankkeet, uusien kestävän kehityksen mukaisten tuotteiden ja palveluiden kehittäminen ja hyödyntäminen, sekä suora ja välillinen työllistämisvaikutus. Lisäksi yhtiö on merkittävä veronmaksaja. Negatiivisia vaikutuksia ovat taas raaka-aineiden ja materiaalien käyttö, energiankulutus sekä niiden synnyttämät kasvihuonekaasupäästöt. Lisäksi yhtiön toiminnan sivutuotteena syntyy jätteitä. Negatiivisia vaikutuksia pyritään vähentämään toiminnan tuottavuutta ja tehokkuutta parantamalla, kehittämällä nykyisiä tuotteita vähähiiliseen suuntaan sekä hyödyntämällä kiertotalouden ratkaisuja YIT:n toiminnassa.

YIT:n toiminnan vaikutuksia voidaan kuvata myös arvonluonnin näkökulmasta. Yhtiön toiminnan kannalta olennaisilla kestävän kehityksen teemoilla on vaikutuksia yhtiön arvonluontiin ja arvon säilyttämiseen seuraavasti:

1. Kestävän, viihtyisän ja turvallisen kaupunkikehityksen luonti kiertotalouden mahdollisuuksia hyödyntäen
 - Arvoa yhteiskunnalle, ympäristölle ja asiakkaille:
 - liiketoimintamahdollisuudet
 - brändiarvo
2. Hyvän hallinnointitavan noudattaminen ja korruption ja harmaan talouden torjunta
 - Arvoa kumppaneille, yhteiskunnalle ja omistajille:
 - riskienhallinta
3. Työturvallisuus
 - Arvoa henkilöstölle:
 - riskienhallinta
4. Henkilöstön työhyvinvoinnin ja osaamisen kehittäminen
 - Arvoa henkilöstölle:
 - brändiarvo
 - riskienhallinta

5. Vastuullisen aliurakoinnin ja hankinnan toteuttaminen

- Arvoa kumppaneille, yhteiskunnalle ja ympäristölle:
 - riskienhallinta
 - brändiarvo
 - kumppanuusmahdollisuudet

6. Oman toiminnan ympäristövaikutusten pienentäminen

- Arvoa ympäristölle, asiakkaille ja yhteiskunnalle:
 - liiketoimintamahdollisuudet
 - riskienhallinta
 - brändiarvo

Yhtiön arvonluontimallista on luettavissa lisää yitgroup.com/kestavankehityksenjohtaminen.

YIT Code of Conduct ja kestävän kehityksen politiikka

Code of Conduct ja kestävän kehityksen politiikka toimivat YIT:n muun kuin taloudellisen toiminnan ylipäin ohjausperiaatteina.

YIT Code of Conduct päivitettiin vuodelle 2019 ja se sisältää yhtiön toimintaa ohjaavat periaatteet suhteessa asiakkaisiin, työntekijöihin, omistajiin, liiketoimintakumppaneihin, kilpailijoihin, yhteiskuntaan ja ympäristöön. Code of Conduct:ia on noudatettava aina ja kaikkialla YIT:ssä. Kaikilla YIT:ssä on ilmoitusvelvollisuus epäillessään rikkomusta ja periaatteiden rikkomisesta aiheutuu asianmukainen seuraus.

Ilmoituskäytäntöjä on kuvattu tarkemmin luvussa Liiketoiminnan merkittävät lähiajan riskit.

YIT:n kestävän kehityksen politiikka otettiin käyttöön vuonna 2019 ja se määrittää yhtiön tahto- ja tavoitetilan suhteessa kestävän kehityksen teemoihin. Kestävän kehityksen politiikka linjaa yhtiön toimintaa suhteessa ympäristöön, henkilöstöön ja sosiaalisiin asioihin, ihmisoikeuksiin, taloudelliseen toimintaan sekä eettisyyteen ja hallintotapaan.

YIT Code of Conductin sekä kestävän kehityksen politiikan lisäksi kunkin aihealueen ympärille on määritetty muita toimintaa ohjaavia periaatteita, joita käydään tarkemmin läpi kussakin kappaleessa.

Ympäristö

Toimintaperiaatteet ja tulokset

YIT:n toiminnalla on vaikutuksia ympäristöön sen muokkaamisen ja luonnonvarojen käyttämisen kautta. Yhtiö pyrkii minimoimaan toimintansa aiheuttamat negatiiviset ympäristövaikutukset. Ympäristöasioiden johtamisen yleiset toimintaperiaatteet on kuvattu YIT:n ympäristöperiaatteissa.

Lisäksi käytössä on hankintapolitiikka sekä Supplier Code of Conduct, jotka sisältävät vaatimuksia YIT:n kumppaneille ympäristövastuun osalta. YIT-konsernin johtoryhmä määrittelee konsernin ympäristötavoitteet sekä valvoo niiden toteutumista. Liiketoiminoilla on vastuu tavoitteiden ja kehitysuunnitelmien jalkauttamisesta. Kestävän kehityksen organisaatio tukee liiketoimintoja ja koordinoi kehityshankkeita sekä konsernin ympäristöraportointia.

Toimintavuoden aikana Suomessa laajennettiin ISO 14001 -mukaista ympäristöjärjestelmää kattamaan kaikki YIT:n liiketoiminnot. Lisäksi YIT:n sisäistä ympäristöauditointiprosessia kehitettiin.

Ympäristökoulutuksia järjestettiin laajasti. Esimerkiksi Infraprojektit-segmentissä koulutettiin vuoden aikana lähes 140 toimihenkilöä, konsernin CO₂-koulutusten ensimmäiseen vaiheeseen osallistui lähes 100 henkeä ja kolmiosainen konsernin ja segmenttien johtotason kestävän kehityksen koulutussarja aloitettiin yli 100 osallistujan voimin.

YIT pyrkii vähentämään omasta toiminnasta ympäristölle aiheutuvia negatiivisia vaikutuksia erityisesti energia- ja materiaalitehokkuuden keinoin. Jo aiemmin julkaistujen vuosittaisten ympäristötavoitteiden lisäksi YIT asetti syksyllä 2019 kolme pitkän aikavälin tavoitetta ilmastomuutoksen hillintään liittyen:

- Puolittaa oman toiminnan ja omaperusteisten hankkeiden hiilidioksidipäästöt vuoteen 2030 mennessä vuoden 2019 tasosta
- Mahdollistaa omaperusteisten hankkeiden hiilineutraali käyttö
- Raportoida omaperusteisten hankkeiden kohdekohtaiset hiilidioksidipäästöt vuodesta 2020 alkaen

Vuoden aikana YIT:llä tehtiin toimenpiteitä oman toiminnan energiankulutuksesta aiheutuvien päästöjen pienentämiseksi, kun ympäristöystävällisiä energiaratkaisuja, esimerkiksi uusiutuva diesel ja maakaasu, otettiin käyttöön eri liiketoiminoissa.

Vuoden aikana yhtiö kehitti CO₂-laskentamallia ja projektitasoisen laskentaprosessin jalkautus käynnistettiin. Esimerkiksi Infraprojektit-segmentissä CO₂-laskentaa pilotoitiin osana tarjouslaskentaa vuonna 2019.

Jätteiden käsittelyyn liittyen tehtiin toimenpiteitä jätemäärien vähentämiseksi sekä lajitteluasteen parantamiseksi. Esimerkiksi Suomessa YIT laajensi yhteistyötä jätehuoltokumppanin kanssa. Lisäksi konsernin jäteraportointimallin kehittäminen aloitettiin Suomessa.

Vuoden aikana YIT:n toimenpiteet kestävän, viihtyisän ja turvallisen kaupunkikehityksen luomiseksi kiertotalouden mahdollisuuksia hyödyntäen keskittyivät maa-ainesten kierrättämiseen erityisesti infrahankkeissa, konversio- ja korjausrakentamishankkeisiin sekä laajempiin kaupunkikehitysuunnitelmiin. Esimerkiksi ylijäämäbetonin hyödynnetään betonimurskeena MARA-ilmoituksella Blominmäen jätevedenpuhdistamohankkeessa Espoossa, mikä vähentää merkittävästi neitseellisen kiviaineksen tarvetta ja mahdollistaa kustannussäästöjä. Uusista kaupunkikehitysuunnitelmista vuoden aikana valmistui esimerkiksi Turun Pansion lähiökehitysvision, jonka YIT toteutti oma-aloitteisesti.

Lisäksi YIT:n Kestävät kaupunkiympäristöt -mittaristoa kehitettiin, ja uusien mittareiden käyttöönotto tapahtuu vaiheittain vuodesta 2020 alkaen, ensimmäisenä hiilijalanjalan seuranta.

Riskienhallintaan liittyen vuoden aikana aloitettiin konsernin ympäristövahinkojen hallintaan liittyvän toimintaohjeen laajentaminen. Lisäksi tonttihankinnoissa työ konserninlaajuisen ympäristöriskien arvioinnin (environmental due diligence, EDD) käyttöönottamiseksi aloitettiin.

Raportointivuonna esiintyi muutamia ympäristöpoikkeamia, esimerkiksi jätevesien vuotaminen vesistöihin Vaasassa ja Mikkeliissä sekä muutamat työmailla tapahtuneet vähäiset öljyvudot, jotka on selvitetty ja korjaavat toimenpiteet toteutettu.

Tulosmittarit

YIT:n oman toiminnan ympäristövaikutusten jatkuvina tulostuloksina käytössä on energiankulutus sekä energian hiilidioksidipäästöt. Kestävän kaupunkikehityksen jatkuvina mittareina ovat omaperusteisten asuntokohteiden etäisyys päivittäistavarakauppaan sekä julkiseen liikenteeseen. Tunnusluvut löytyvät kohdasta Muiden kuin taloudellisten tietojen tunnusluvut taulukosta ”Jatkuvat tunnusluvut”.

Lisäksi yhtiö on asettanut vuosittaiset ympäristöön sekä kaupunkikehitykseen liittyvät kestävän kehityksen tavoitteet, joiden mittarit on kuvattu taulukoissa ”Vuoden 2019 kestävän kehityksen tavoitteet ja tunnusluvut”.

Riskit

Yhtiön riskit ja riskienhallinta on käsitelty luvussa Liiketoiminnan merkittävät lähiajan riskit.

Sosiaaliset ja henkilöstöasiat

Toimintaperiaatteet ja tulokset

Työturvallisuus (ml. kumppanit), henkilöstön työhyvinvointi ja osaamisen kehittäminen ovat YIT:lle olennaiset sosiaaliset ja henkilöstöasiat. Henkilöstöjohtamisen toimintatapa on kuvattu YIT:n henkilöstöperiaatteissa, jotka perustuvat YIT:n arvoihin: arvostus, yhteistyö, luovuus ja intohimo. Työturvallisuuden johtamista koskevat toimintatavat on kuvattu työturvallisuusperiaatteissa. Lisäksi hankintatoimintojen osalta käytössä on hankintapolitiikka sekä Supplier Code of Conduct, jotka sisältävät vaatimukset henkilöstön ja työturvallisuuden osalta.

YIT-konsernin johtoryhmä määrittelee konsernin työturvallisuus- ja henkilöstötavoitteet sekä valvoo niiden toteutumista. Liiketoiminoilla on vastuu tavoitteiden ja kehitysuunnitelmien jalkauttamisesta ja toimenpiteiden toteuttamisesta. Jokaisella esimiehellä on vastuu alaisistaan. Henkilöstö- ja työturvallisuusorganisaatio tukee liiketoimintoja ja koordinoi kehityshankkeita ja prosesseja.

Jokaisella työntekijällä on oikeus turvalliseen työympäristöön, ja YIT:llä panostetaan voimakkaasti työturvallisuuteen ja tapaturmien ennaltaehkäisyyn. Vuoden aikana yli 1 000 YIT:läistä osallistui Work Safety Challenge -työpajoihin eri toimintamaissa alkaen Venäjältä. Työpajoissa korostuivat välittämisen ja elämän kunnioittamisen kulttuuri, joita tullaan vahvistamaan jatkossa entisestään. YIT:n tapaturmataajuus pysyi edellisvuoden tasolla. Valitettavasti vuoden aikana tapahtui yksi kuolemaan johtanut tapaturma. Tapaturman taustatekijöitä käsiteltiin YIT:n jokaisella työmaalla ja toimipisteessä vastaavien tapahtumien välttämiseksi.

Lisäksi konsernin johtoryhmä teki tapahtuman jälkeen lähes kymmenen työmaavierailua, joissa käsiteltiin havaintoja tapaturmasta.

Työturvallisuuden raportointia ja seurantaä kehitettiin vuoden aikana, ja työturvallisuushavaintojen digitaalisen työkalun käyttöönotto aloitettiin Suomessa. Digitaalisen työkalun käyttöä laajennetaan seuraavaksi muihin toimintamaihin. YIT:n intranettiin lisättiin näkyvyyttä konsernin turvallisuushavainnoista, tapaturmataajuudesta sekä johdon työmaakäynneistä korostamaan aiheen tärkeyttä koko henkilöstölle.

YIT haluaa olla houkutteleva työnantaja ja tarjota tasavertaiset mahdollisuudet työntekijöilleen. YIT:ssä huolehditaan henkilöstön osaamisesta ja hyvinvoinnista. YIT:n arvojen, kulttuurin ja toimintamallien jalkauttaminen jatkui vuoden aikana. Lisäksi panostettiin työnantajamielikkuvan kehittämiseen mm. systematisoimalla ja yhtenäistämällä perehdyttämisprosessia. YIT työllisti vuoden aikana lähes 900 harjoittelijaa, joista 99 % suositteli YIT:tä työnantajana jaksonsa jälkeen. Suositeluindeksi oli ennätyskorkea.

YIT:llä tehdään vuosittain Voice-henkilöstötutkimus, jolla seurataan henkilöstön hyvinvointia ja ajatuksia. Henkilöstön tyytyväisyyteen liittyvien indeksien tuloksissa ei havaittu merkittäviä muutoksia vuoden aikana. Raportointivuonna pilotoitiin Voice-henkilöstötutkimuksen vastuullisuusindeksiä, joka kuvaa vastuullisuusajattelun integroitumista yhtiön toimintaan.

Henkilöstön osaamisen kehittämiseksi ja ylläpitämiseksi yhtiössä järjestetään koulutuksia. Lisäksi vuosittaisissa tavoite- ja kehityskeskusteluissa käydään läpi yksilön uramahdollisuuksia ja osaamisen kehitystarpeita. Kestävä kehitys on integroitu YIT:n henkilöstön kehittämiseen, esimerkiksi keski- ja ylempään johdon Mentor-, Challenger-, Partner- ja Inspirator -koulutuksissa suoritettavien lopputöiden aiheina oli vuoden aikana muun muassa työturvallisuus ja kiertotalous.

YIT:llä panostetaan esimiestyöhön ja vuoden aikana lähes 200 esimiestä osallistui erilaisiin esimiesvalmennuksiin. Myös vuosittain seurattava esimiesindeksi kehittyi positiiviseen suuntaan.

Vuoden aikana alkoi Pohjoismaiden pääyllystys- ja kiviainesliiketoimintojen myyntiprosessin valmistelu, jossa hyödynnettiin Lemminkäisen ja YIT:n integraatiosta saatuja oppeja. Kaupan yhteydessä noin 1 700 henkilöä siirtyi YIT:itä Peab-konserniin ja kauppa toteutuu arviolta vuoden 2020 ensimmäisen tai toisen neljänneksen aikana.

Tulosmittarit

YIT:n sosiaalisten ja henkilöstöasioiden jatkuvat tulosmittarit liittyvät työturvallisuuteen, henkilöstötutkimukseen sekä harjoittelijoihin. Tunnusluvut löytyvät kohdasta Muiden kuin taloudellisten tietojen tunnusluvut taulukosta ”Jatkuvat tunnusluvut”.

Lisäksi yhtiö on asettanut vuosittaiset sosiaalisiiin ja henkilöstöasioihin liittyvät kestäväen kehityksen tavoitteet, joiden mittarit on kuvattu taulukoissa ”Vuoden 2019 kestäväen kehityksen tavoitteet ja tunnusluvut”.

Riskit

Yhtiön riskit ja riskienhallinta on käsitelty luvussa Liiketoiminnan merkittävät lähiajan riskit.

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. Työntekijöillä on järjestäytymisvapaus ja Suomessa 84,5 % ja koko konsernissa 48,3 % henkilöstöstä kuuluuikin työehtosopimusten piiriin. YIT ei sallii ahdistelua tai kiusaamista työpaikalla.

Ihmisoikeuksiin liittyvät yleiset toimintaperiaatteet on kuvattu YIT:n Code of Conductissa. YIT:llä on hankintatoimintojen osalta käytössä hankintapolitiikka sekä toimintaperiaatteet YIT:n yhteistyökumppaneille, jotka sisältävät vaatimukset ihmisoikeuksien osalta. Ihmisoikeuksien kunnioittaminen kuuluu koko YIT:n henkilöstölle. YIT-konsernin johtoryhmä on vastuussa ihmisoikeuksien kunnioittamisesta. Hankintatoiminnoissa on vastuu alirakojen ja hankintaketjun ihmisoikeusasioista ja liiketoiminnoissa vastuu työmaista.

Lisäksi YIT sitoutuu noudattamaan tietosuojavaatimuksia. Jokainen YIT:läinen vastaa omissa tehtävissään tietosuojan noudattamisesta. YIT:llä on käytössä tietosuojapolitiikka, joka kuvaa YIT:n henkilötietojen käsittelyperiaatteet. YIT:n tietosuojajärjestelmä vastaa siitä, että toiminta on tietosuojasetuksen mukaista ja auttaa tietosuojaan liittyvissä kysymyksissä.

Tietosuojat on osa tietoturvaä. Vuoden aikana toimihenkilöistä yli 90 % suoritti GDPR Tietosuojat -verkkokoulutuksen, joka on myös osa toimihenkilöiden perehdytystä.

Vuoden aikana YIT-konsernissa toteutettiin kolmannen osapuolen suorittama ihmisoikeuskartoitus. Ihmisoikeuskartoituksessa käytiin läpi aiheeseen liittyvät politiikat, YIT:n toiminnan ihmisoikeusriskit, toimenpiteet, seurantamenetelmät, raportointi ja palautemekanismit. Arvion tuloksia tullaan jalkauttamaan tulevan vuoden aikana. Lisäksi vastuulliseen hankintaan liittyen toteutettiin pro gradu -työ, jossa tutkittiin erityisesti EU:n ulkopuolista työvoimaa. Työn tuloksena saatiin mm. ennakoivia ja estäviä käytäntöjä työ- ja ihmisoikeusrikkomusten välttämiseksi niin hankinnassa kuin työmaalla.

Lisäksi YIT toteutti vastuullisen hankinnan riskikartoituksen, josta kerrotaan tarkemmin kappaleessa Korruption ja lahjonnan torjunta.

Tulosmittarit

YIT:n ihmisoikeuksiin liittyvät jatkuvat tulosmittarit liittyvät henkilöstön kisaamistapauksiin sekä GDPR-koulutuksiin Tunnusluvut löytyvät kohdasta Muiden kuin taloudellisten tietojen tunnusluvut taulukosta ”Jatkuvat tunnusluvut”.

Lisäksi yhtiö on asettanut vuosittaiset ihmisoikeuksiin sekä muuhun vastuulliseen hankintaketjuun liittyvät kestäväen kehityksen tavoitteet, joiden mittarit on kuvattu taulukoissa ”Vuoden 2019 kestäväen kehityksen tavoitteet ja tunnusluvut”.

Riskit

Yhtiön riskit ja riskienhallinta on käsitelty luvussa Liiketoiminnan merkittävät lähiajan riskit.

Korruption, lahjonnan ja harmaan talouden torjunta

Toimintaperiaatteet ja tulokset

YIT on sitoutunut noudattamaan hyvää hallinnointitapaa ja vastuullista 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. Yhtiössä on nollatoleranssi harmaalle taloudelle.

Korruption, lahjonnan ja harmaan talouden torjunta perustuu YIT:n Code of Conductiin. YIT:llä on käytössä riskienhallintapolitiikka sekä yritysturvallisuusperiaatteet. Hankintatoimintojen osalta käytössä on hankintapolitiikka sekä toimintaperiaatteet YIT:n yhteistyökumppaneille, jotka linjaavat toimintaa korruption, lahjonnan ja harmaan talouden torjunnan osalta.

YIT-konsernin johtoryhmällä on strateginen vastuu korruption, lahjonnan ja harmaan talouden torjunnassa. Konsernin strategia- ja kehitysfunktiossa on yritysturvallisuus organisaatio, joka vastaa konsernin käytäntöjen kehittämisestä. Hankintayksikössä toimii yritysvastuuryhmä, joka auttaa hankintaorganisaatiota ja työmaita mm. vastuullisissa aliurakoitsijakäytännöissä kouluttamalla ja neuvomalla sekä tekemällä sisäisiä auditointeja. Liiketoiminnoilla on vastuu YIT:n Code of Conductin ja hyvän hallintotavan noudattamisesta.

Vuoden aikana keskityttiin uuden YIT Code of Conductin jalkauttamiseen. Erilaisia työpajoja järjestettiin toimintamaissa yhteensä 33, joihin osallistui yli 600 henkilöä. Lisäksi lähes 80 % koko henkilöstöstä suoritti Code II -verkkokoulutuksen, joka perustuu YIT Code of Conduct -toimintaperiaatteisiin. Raportointivuoden aikana ulkoisten sidosryhmien tietoisuutta YIT Ethics Channel -kanavasta lisättiin samalla kun yhtiön aliurakkaohjelmaa päivitettiin.

YIT toteutti vastuullisen hankinnan riskikartoituksen, jossa kolmannen osapuolen kanssa tutkittiin YIT:n auditointiin, sopimuksiin, riskienhallintaan

sekä yhteistyökumppaneilta vaadittaviin toimintaohjeisiin liittyviä kysymyksiä. Kartoituksen tuloksia otettiin osaksi vuoden 2020 vuosisuunnittelua.

YIT:n hankinnan auditointipolitiikkaa ja -käytäntöjä harmonisoitiin vuoden aikana. Jatkossa kaikki uudet merkittävät kansainväliset toimijat auditoidaan. YIT auditoi myös yhteistyökumppaneita ja työmaita tilaajavastuulain näkökulmasta. Suomessa ja Venäjällä käytössä olleiden auditointiprosessien jalkautus on vuoden aikana käynnistetty Baltiassa ja CEE-maissa. Auditointien lisäksi harmaan talouden torjuntatyötä tehdään ja kehitetään YIT:llä laajasti, esimerkiksi Tsekissä YIT:n työmailla on otettu käyttöön biometrinen tunnistautuminen.

Tulosmittarit

YIT:n korruption, lahjonnan ja harmaan talouden torjunnan jatkuvat tulosmittarit liittyvät yhtiön suorittamien selvityksiin sekä tilaajavastuulain mukaisiin tarkistuksiin. Tunnusluvut löytyvät kohdasta Muiden kuin taloudellisten tietojen tunnusluvut taulukosta "Jatkuvat tunnusluvut".

Lisäksi yhtiö on asettanut vuosittaiset korruption, lahjonnan ja harmaan talouden torjuntaan sekä muuhun vastuulliseen hankintaketjuun liittyvät kestävän kehityksen tavoitteet, joiden mittarit on kuvattu taulukoissa "Vuoden 2019 kestävän kehityksen tavoitteet ja tunnusluvut".

Riskit

Yhtiön riskit ja riskienhallinta on käsitelty luvussa Liiketoiminnan merkittävät lähiajan riskit.

Muiden kuin taloudellisten tietojen tunnusluvut

Vuoden 2019 luvut sisältävät jatkuvat toiminnot. Vuoden 2018 lukuja ei ole oikaistu, joten ne sisältävät myös päättyvät toiminnot.

YIT tarkensi energjakulutuksen tiedonkeruumenetelmäänsä vuonna 2019, mistä johtuen vuosien 2019 ja 2018 tiedot eivät ole suoraan vertailukelpoisia keskenään.

Jakuvien tunnuslukujen laskentakaavat on kuvattu luvussa Tunnuslukujen laskentakaavat.

Jatkuvat tunnusluvut

		2019	2018
Ympäristö			
Energiankulutus:	GWh	879,5 ¹	910,5
Suorien energialähteiden kulutus	GWh	688,7 ¹	724,0
Epäsuorien energialähteiden kulutus	GWh	190,8 ¹	186,5
Energiankulutuksen hiilidioksidipäästöt:	kt CO ₂ e	213,7 ¹	225,5
Scope 1	kt CO ₂ e	161,4 ¹	171,4
Scope 2 (sijaintiperusteinen)	kt CO ₂ e	37,5 ¹	36,9
Scope 2 (hankintaperusteinen)	kt CO ₂ e	52,4 ¹	54,1
Kestävä kaupunkikehitys			
Etäisyys päivittäistavara-kaupasta:			
alle 500m	%	31	32
alle 1200m	%	54	55
yli 1200m	%	14	13
Etäisyys julkiseen liikenteeseen:			
alle 300m	%	46	47
alle 750m	%	30	40
yli 750m	%	24	14

		2019	2018
Sosiaaliset ja henkilöstöasiat			
Tapaturmataajuus (tapaturmat per miljoonaa työtuntia, 12kk ka.)	LTIF	10,5	9,7
Kuolemaan johtaneet tapaturmat	kpl	1	1
Henkilöstötutkimus:			
Sitoutumisindeksi	%	77	74
Esimiesindeksi	%	77	76
Vastuullisuusindeksi	%	86	
Harjoittelit ja lopputyöntekijät	kpl	888	929
, joista vakinaistettu	%	11,9	8,7
Ihmisoikeudet			
Henkilöstötutkimus:			
Kiusaamistapaukset	%	3,4	3,7
GDPR-koulutukset	%	91 ¹	86
Korruption, lahjonnan ja harmaan talouden torjunta			
Selvitykset koskien mahdollisia rikoksia, väärinkäytöksiä tai muita yritysturvapoikkeamia	kpl	59 ¹	71
Tilajavastuulain tarkastukset (Suomi):			
Aliurakkasopimukset	kpl	noin 6 800 ¹	noin 8 700
Projektit	kpl	131	141

¹ sisältää myös päättyvät toiminnot

Vuoden 2019 kestävä kehityksen tavoitteet ja tunnusluvut

Teema	Tavoite 2019	Mittari	Tulos 2019
YMPÄRISTÖ			
Energia- ja materiaalitehokkuus	Operatiivisen tehokkuuden / kiertotalouspotentiaalın määrittely eri liiketoiminnoissa ja tavoitteiden asettaminen		työ käynnissä
Hiililaskenta	Energia- ja materiaalitehokkuuden / kiertotalouspotentiaalın määrittely eri liiketoiminnoissa ja tavoitteiden asettaminen		työ käynnissä
Kierrätys ja uusiomateriaalit	Jäteraportointimallin kehittäminen (YIT Suomi Oy)		
	Kierrätysasfaltin (RAP) osuus tuotetusta asfaltista 20 % v. 2021	RAP %	20,8 ¹
Ympäristövaikutusten pienentäminen	YIT Suomi Oy liiketoimintojen sertifiointi ISO 14001 mukaisesti		
KESTÄVÄ KAUPUNKIKEHITYS			
Kiertotalous	YIT:n kiertotalouspotentiaalın määrittely ja tavoitteiden asettaminen		ilmastotavoitteiden toteutus kiertotalouden keinoin
	Kiertotalouden pilottihankkeiden käynnistyminen		työ käynnissä
Kestävä kaupunkikehitys	Kestävä kaupunkikehityksen mittariston laajentaminen		
SOSIAALISET JA HENKILÖSTÖASIAT			
Työturvallisuus	Work Safety Challenge – työpajat: Johto ja 500 osallistujaa eri toimintamaista	kpl	yli 1 000
	Työmaiden viikkomittausten ja työturvallisuushavaintojen digitalisointi (YIT Suomi Oy): digitaalisen työkalun käyttöönotto		
	Täpäturvallisuus LTIF <5 (oma henkilöstö)	LTIF	10,5
Onnelliset ihmiset	Voice-henkilöstötutkimuksen spirit index: tavoite >78 %	%	75
	Harjoittelijamäärä: 1000 harjoittelijaa/kesätyöntekijää	kpl	888
	Harjoittelijapalaute (suositteluindeksi): >90 % (YIT Suomi Oy)	%	99
	Esimiesvalmennuksiin osallistuminen: tavoite 100 hlöä	kpl	183
	Exit-%: max 4,5 % (rullaava 6 kk, irtisanoutuminen omasta syystä)	%	3,2

Teema	Tavoite 2019	Mittari	Tulos 2019
IHMISOIKEUDET SEKÄ KORRUPTION, LAHJONNAN JA HARMAAN TALOUDEN TORJUNTA			
Onnelliset ihmiset	Ihmisoikeuskartoitus: Kartoitus tehty ja tulokset viety osaksi vuosisuunnittelua		
Läpinäkyvyyden lisääminen	Reaaliaikaisen toimittajaseurannan kehittäminen data-analytiikan avulla osana vastuullisuusarviointia (YIT Suomi Oy): työkalun käyttöönotto		
	Vastuullisen hankintaketjun kehittäminen: gap-analyysi ja alustava riskikartoitus tehty ja tulokset viety osaksi vuosisuunnittelua		
Vastuulliset liiketoimintaperiaatteet	Uusittu YIT Code of Conduct (YIT Code II) verkkokurssi: kattavuus 100 % henkilöstöstä	%	79 ¹
Korruptiovastaisuus ja läpinäkyvä toiminta	Selvitettyjen rikosten tai väärinkäytösten määrä: tavoite nolla tapahtumaa	kpl	59 ¹
	Sisäisen tarkastuksen tekemien kontroleja koskevien havaintojen määrä ja näihin liittyvien korjaavien toimenpiteiden toteutus	kpl	150 ¹ , 25 kesken
Auditoinnit ja hankintaprosessien harmonisointi	Auditointipolitiikan ja auditointiprosessien harmonisointi, parhaiden käytäntöjen jalkautus uudella YIT:llä (ml. vastuullisuus)		jalkautus käynnissä
	Toimittaja-auditointien harmonisointi ja parhaiden käytäntöjen jalkautus (ml. vastuullisuus)		jalkautus käynnissä

= toteutunut täysin = toteutunut osittain = ei toteutunut

¹ sisältää myös päättyvät toiminnot

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

		2019 IFRS	2018 IFRS	2017 IFRS	2016 IFRS	2015 IFRS	2018 Pro forma
Liikevaihto	Milj. e	3 391,5	3 138,5	1 993,8	1 678,3	1 732,2	3 201,0
Suomen ulkopuolinen toiminta	Milj. e	844,2	878,9	610,9	445,0	492,1	n/a
Liikevoitto	Milj. e	80,5	99,7	85,5	17,7	81,6	104,7
prosenttia liikevaihdosta	%	2,4	3,2	4,3	1,1	4,7	3,3
Tiilikauden tulos	Milj. e	14,7	39,2	56,6	-7,1	47,2	33,3
prosenttia liikevaihdosta	%	0,4	1,2	2,8	-0,4	2,7	1,0
Oma pääoma ja velat yhteensä	Milj. e	3 701,7	3 494,8	2 193,3	2 284,0	1 966,6	n/a
Omavaraisuusaste	%	33,9	38,1	33,2	31,2	32,9	n/a
Oikaistu omavaraisuusaste	%	37,3	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Korollinen nettovelka*	Milj. e	862,3	562,9	453,4	598,6	529,0	562,9
Oikaistu korollinen nettovelka	Milj. e	601,3	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Oikaistu nettovelka/oikaistu käyttökato, rullaava 12 kk		2,9	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Velkaantumisaste *	%	81,3	53,6	80,3	112,3	101,1	n/a
Oikaistu velkaantumisaste	%	56,7	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Oikaistu sitoutuneen pääoman tuotto (ROCE), rullaava 12 kk		11,1	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Tulouttamaton tilauskanta 31.12.	Milj. e	4 130,5**	4 285,6**	2 912,7	3 048,2	2 467,3	4 285,6**
Suomen ulkopuolinen toiminta	Milj. e	1 175,1	1 000,1	803,1	972,8	898,3	1 000,1
Bruttoinvestoinnit	Milj. e	65,1	64,4	30,5	83,5	12,0	n/a
prosenttia liikevaihdosta	%	1,9	2,1	1,5	5,0	0,7	n/a
Operatiivinen rahavirta investointien jälkeen	Milj. e	50,7	148,6	164,3	-43,1	183,7	n/a
Liiketoiminnan rahavirta	Milj. e	88,3	173,3	235,2	36,1	195,7	n/a
Oman pääoman tuotto	%	1,4	3,7	10,0	-1,3	9,0	n/a
Henkilöstö 31.12.		7 417**	7 556**	5 427	5 261	5 340	7 556**

* Korollisen nettovelan ja velkaantumisasteen laskenta on muuttunut vuoden 2018 alusta. Vuoden 2017 luvut on oikaistu.

** Jatkuvien toimintojen osuus.

Osakekohtaiset tunnusluvut

		2019 IFRS	2018 IFRS	2017 IFRS	2016 IFRS	2015 IFRS	2018 Pro forma
Osakekohtainen tulos	EUR	0,07	0,19	0,45	-0,06	0,38	n/a
Osakekohtainen tulos, jatkuvat toiminnot	EUR	0,02					
Oikaistu osakekohtainen tulos, jatkuvat toiminnot	EUR	0,30					
Osakekohtainen tulos, laimennettu	EUR	0,07	0,19	0,44	-0,06	0,37	n/a
Oma pääoma/osake	EUR	5,08	5,00	4,49	4,49	4,16	n/a
Osinko/osake	EUR	0,40*	0,27	0,25	0,22	0,22	n/a
Osinko/tulos	%	571,9	144,7	55,6	-388,8	58,5	n/a
Efektiivinen osinkotuotto	%	6,71	5,28	3,92	2,9	4,2	n/a
Hinta/voitto-suhde (P/E-luku)	%	85,2	26,9	14,2	-134,1	13,9	n/a
Osakkeen kurssikehitys							
Keskikurssi	EUR	5,36	5,70	6,94	6,14	5,65	n/a
Alin kurssi	EUR	4,77	4,56	5,97	4,32	4,26	n/a
Ylin kurssi	EUR	6,20	7,25	8,09	8,07	7,21	n/a
Kurssi 31.12.	EUR	5,96	5,11	6,37	7,59	5,24	n/a
Osakekannan markkina-arvo 31.12.	Milj. e	1 244,3	1 073,3	801,4	953,1	658,0	n/a
Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo	1 000 kpl	210 492	203 002	125 730	125 577	125 582	208 952
Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo, laimennettu	1 000 kpl	211 450	203 778	127 636	127 366	126 773	n/a
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä 31.12.	1 000 kpl	208 768	210 048	125 815	125 577	125 579	n/a

* Hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle. Sisältää hallituksen ehdotuksen yhtiökokoukselle valtuuttaa hallitus päättämään tämän harkinnan mukaan ylimääräisestä osingonjaosta. Valtuutuksen perusteella yhtiön vapaasta omasta pääomasta jaettavan lisäosion määrä voi olla enintään 0,12 euroa osakkeelta.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Taloudellisten 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.	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.
Oikaisuerät	<p>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, alasajettavien liiketoimintojen liiketulos, liiketoimintojen tai niiden osien luovutuksesta syntyvät voitot ja tappiot, lakisääteisiin henkilöstön kanssa käytäviin neuvotteluihin ja sopeuttamistoihin 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 käypiä arvoja koskevista oikaisuista, jotka liittyvät IFRS 3:n mukaiseen liiketoimintojen yhdistämisen kirjanpitolähtökäytännön, jota nimitetään hankintahinnan kohdistamiseksi (PPA).</p> <p>(YIT on muuttanut tunnusluvun määritelmää 1.4.2019 alkaen kattamaan alasajettavien liiketoimintojen liiketuloksen.)</p>	
Sitoutunut pääoma	Sitoutunut pääoma sisältää aineelliset ja aineettomat hyödykkeet, osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä, sijoitukset, vaihto-omaisuus, 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.
Oikaistu sitoutunut pääoma, segmentit yhteensä	<p>Segmenttien sitoutunut pääoma yhteensä sisältää aineelliset ja aineettomat hyödykkeet vuokratut aineelliset hyödykkeet vähennettynä, osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä, sijoitukset, vaihto-omaisuus vuokrattu vaihto-omaisuus vähennettynä, myyntisaamiset ja muut korottomat liiketoimintaan liittyvät saamiset, varaukset, ennakkomaksut ja muut korottomat velat lukuun ottamatta veroihin, voitonjakoon ja rahoitukseen sekä IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardiin vaikutukseen liittyviä eriä.</p> <p>(YIT on ottanut uuden tunnusluvun käyttöön 1.1.2019 alkaen. Lisäksi 30.6.2019 tunnusluku muutettiin siten, että oikaistu sitoutunut pääoma lasketaan segmenttien yhteenlasketusta sitoutuneesta pääomasta.)</p>	Oikaistu sitoutunut pääoma parantaa vertailukelpoisuutta aiempiin vuosiin.
Korolliset velat	Pitkä- ja lyhytaikaiset rahoitusvelat sisältäen vuokrasopimusvelat.	Korolliset velat on mittari, joka osoittaa YIT:n velkarahoituksen kokonaismäärää.
Oikaistut korolliset velat	Pitkä- ja lyhytaikaiset rahoitusvelat vähennettynä vuokrasopimusveloilla.	Oikaistut korolliset velat parantavat vertailukelpoisuutta aiempiin vuosiin.
Korollinen nettovelka	Korolliset velat vähennettynä rahavaroilla ja korollisilla saamisilla.	Korollinen nettovelka on mittari, joka osoittaa YIT:n velkarahoituksen nettomäärää.

Avainluku	Määritelmä	Miksi YIT esittää avainluvun
Oikaistu korollinen nettovelka	Oikaistut korolliset velat vähennettyinä rahavaroilla ja korollisilla saamisilla. (YIT on ottanut uuden tunnusluvun käyttöön 1.1.2019 alkaen.)	Oikaistu korollinen nettovelka parantaa vertailukelpoisuutta aiempiin vuosiin.
Omavaraisuusaste, %	Oma pääoma yhteensä / varat yhteensä vähennettyinä saaduilla ennakoina.	Omavaraisuusaste on yksi YIT:n keskeisistä pitkän aikavälin taloudellisista tavoitteista ja on keskeinen mittari oman pääoman suhteellisesta käyttämisestä varojen rahoittamiseen.
Oikaistu omavaraisuusaste, %	Oma pääoma yhteensä / varat yhteensä vähennettyinä saaduilla ennakoina, vuokratuille aineellisilla hyödykkeillä ja vuokratulla vaihto-omaisuudella. (YIT on ottanut uuden tunnusluvun käyttöön 1.1.2019 alkaen.)	Oikaistu omavaraisuusaste parantaa vertailukelpoisuutta aiempiin vuosiin.
Velkaantumisaste, %	Korolliset velat vähennettyinä rahavaroilla ja korollisilla saamisilla / oma pääoma yhteensä.	Velkaantumisaste auttaa ymmärtämään kuinka paljon velkaa YIT käyttää varojensa rahoitukseen suhteessa oman pääomansa arvoon.
Oikaistu velkaantumisaste, %	Oikaistut korolliset velat vähennettyinä rahavaroilla ja korollisilla saamisilla / oma pääoma yhteensä. (YIT on ottanut uuden tunnusluvun käyttöön 1.1.2019 alkaen.)	Oikaistu velkaantumisaste parantaa vertailukelpoisuutta aiempiin vuosiin.
Oikaistu osakekohtainen tulos, jatkuvat toiminnot	Osakekohtainen tulos jatkuvista toiminnoista ilman liikevoittoon sisältyviä oikaisueriä ja rahoituskuluihin sisältyviä sulautumiseen liittyviä oikaisueriä verovaikutukset huomioiden. (30.6.2019 tunnuslukua muutettiin siten, että se lasketaan jatkuvista toiminnoista.)	Oikaistu osakekohtainen tulos jatkuvista toiminnoista 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.
Oikaistu sitoutuneen pääoman tuotto, segmentit yhteensä (ROCE), %, rullaava 12 kk	Rullaava 12 kk liikevoitto vähennettynä IFRS 16 vuokrasopimukset liikevoiton oikaisulla / segmenttien oikaistu sitoutunut pääoma keskimäärin kauden aikana. (YIT on muuttanut 1.1.2019 alkaen sitoutuneen pääoman tuottoprosentin määritelmää siten, että sen laskennassa ei huomioida IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardiin liittyviä eriä. Lisäksi 30.6.2019 tunnusluku muutettiin siten, että oikaistu keskimääräinen sitoutunut pääoma lasketaan segmenttien yhteenlasketusta sitoutuneesta pääomasta.)	Oikaistu sitoutuneen pääoman tuotto-% kuvaa segmenttien suhteellista kannattavuutta eli sitoutuneelle pääomalle saatua tuottoa.
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen	Liiketoiminnan rahavirta lisätynä investointien rahavirralla. (YIT on muuttanut tunnuslukua 30.6.2019 siten, ettei kyseisestä tunnusluvusta oikaista pois lopetettujen toimintojen vaikutusta.)	
Bruttoinvestoinnit	Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin ilman rahoitusleasingiin liittyviä lisäyksiä.	
Oma pääoma/osake	Oma pääoma jaettuna osakkeiden ulkona olevalla lukumäärällä kauden lopussa.	
Oikaistu nettovelka/oikaistu käyttökate, rullaava 12 kk	Oikaistu nettovelka / rullaavalla 12 kk oikaistulla liikevoitolla ennen poistoja ja arvonalentumisia ilman IFRS 16 vuokrasopimukset -standardin tulosvaikutusta lisätynä lopetettujen toimintojen oikaistulla liikevoitolla ennen poistoja ja arvonalentumisia kunnes toiminnoista on luovuttu sekä lopetettujen toimintojen IFRS 16 EBITDA -vaikutuksella. (YIT on muuttanut 1.1.2019 alkaen nettovelan/oikaistun käyttökateen määritelmää siten, että sen laskennassa ei huomioida IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardiin liittyviä eriä. Lisäksi 30.6.2019 tunnuslukua muutettiin siten, että nimittäjään sisällytetään lopetettujen toimintojen 12 kuukauden rullaava EBITDA kunnes toiminnoista on luovuttu.)	Oikaistun nettovelan suhde oikaistuun käyttökatteeseen kertoo sijoittajille yhtiön velanhoidokyvystä.

Avainluku	Määritelmä	Miksi YIT esittää avainluvun
Osakekannan markkina-arvo	Osakkeiden lukumäärä vähennettynä omilla osakkeilla kerrottuna tilinpäätöspäivän pörssikurssilla osakelajeittain.	
Osakkeen keskipörssi	Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto kauden aikana jaettuna vaihdettujen osakkeiden lukumäärä kauden aikana.	
Osakekohtainen tulos	Katsauskauden tulos jaettuna laimentamattomien ulkona olevien osakkeiden painotetulla keskiarvolla tilikauden aikana.	
Osakekohtainen tulos, jatkuvat toiminnot	Jatkuvien toimintojen katsauskauden tulos jaettuna laimentamattomien ulkona olevien osakkeiden painotetulla keskiarvolla tilikauden aikana.	
Osakekohtainen tulos, laimennettu	Katsauskauden tulos jaettuna ulkona olevien osakkeiden painotetulla keskiarvolla tilikauden aikana, huomioiden laimennusvaikutukset.	
Osinko/tulos, %	Osakekohtainen osinko jaettuna osakekohtaisella tuloksella.	
Efekttiivinen osinkotuotto, %	Osakekohtainen osinko jaettuna osakkeen päätöskurssilla 31.12.	
Hinta/voitto-suhde (P/E-luku)	Osakkeen päätöskurssi 31.12. jaettuna osakekohtaisella tuloksella	

Muiden kuin taloudellisten tunnuslukujen laskentakaavat

Avainluku	Määritelmä	Miksi YIT esittää avainluvun
Energiankulutus:		
Suorien energialähteiden kulutus	Suoria energialähteitä ovat energiamuodot, joiden kuluttaminen tuottaa energiaa tai käyttövoimaa suoraan yhtiön toimintaan.	Suorien energialähteiden kulutus kuvaa YIT:n toiminnan energiantensivisyyttä.
Epäsuorien energialähteiden kulutus	Epäsuoria energialähteitä ovat energiamuodot, jotka on tuotettu yhtiön ulkopuolella, mutta joita yhtiö kuluttaa.	Epäsuorien energialähteiden kulutus kuvaa YIT:n toiminnan energiantensivisyyttä.
Energiankulutuksen hiilidioksidipäästöt:		
Scope 1	Toiminnasta suoraan kulutettavan energian hiilidioksidipäästöt.	Suorat hiilidioksidipäästöt kuvaavat YIT:n toiminnasta suoraan aiheutuvia energiankulutuksen päästöjä.
Scope 2	Energian ja sähkön käytöstä aiheutuvat hiilidioksidipäästöt. YIT ilmoittaa sekä sijainti- että hankintaperusteisesti lasketun tunnusluvun, mutta käyttää kokonaispäästöjensä laskemisessa hankintaperusteista laskentatapaa.	Epäsuorat hiilidioksidipäästöt kuvaavat YIT:n toiminnasta epäsuoraan aiheutuvia energiankulutuksen päästöjä.
Etäisyys päivittäistavara kaupasta	Omaperusteisten asuntokohteiden etäisyys lähimpään päivittäistavara kauppaan.	Etäisyys päivittäistavara kaupasta kuvaa YIT:n omaperusteisten kohteiden sijaintia lähellä palveluita. Oleellista kestävien kaupunkiympäristöjen kehittämisen kannalta.
Etäisyys julkiseen liikenteeseen	Omaperusteisten asuntokohteiden etäisyys lähimpään julkisen liikenteen pysäkkiin.	Etäisyys julkisesta liikenteestä kuvaa YIT:n omaperusteisten kohteiden sijaintia julkisten kulkuyhteyksien varrella. Oleellista kestävien kaupunkiympäristöjen kehittämisen kannalta.
Tapaturmataajuus	Oman henkilöstön tapaturmat per miljoonaa työtuntia. Tapaturmataajuus lasketaan jakamalla vähintään yhden päivän työkyvyttömyyden aiheuttaneiden työpaikkatapaturmien lukumäärä miljoonaa tehtyä työtuntia kohden. Tapaturmataajuus on laskettu viimeisimmän 12 kuukauden keskiarvolla.	Tapaturmataajuus kuvaa YIT:n omalle henkilöstölle sattuneita tapaturmia. Oleellista terveellisen ja turvallisen työympäristön kannalta.
Kuolemaan johtaneet tapaturmat	YIT:n ja alirakoitsijoiden työntekijöiden kuolemat YIT:n työmailla.	Kuolemaan johtaneet tapaturmat osoittaa YIT:n työmailla tapahtuneet kuolemantapaukset. Oleellista terveellisen ja turvallisen työympäristön kannalta.
Henkilöstötutkimus:		
Sitoutumisindeksi	Indeksin tulos näytetään myönteisten (arvot 4 ja 5, asteikolla 1–5) arvojen prosenttiosuutena. Sitoutumisindeksin kysymykset: <ul style="list-style-type: none"> Olen ylpeä siitä, että työskentelen YIT:llä. Jos minulle tarjottaisiin vastaavaa asemaa samanlaisella palkalla ja eduilla. toisessa yrityksessä, jäisin YIT:lle. Olen yleisesti ottaen tyytyväinen YIT:hen työpaikkana. Olen valmis suosittelemaan YIT:tä hyvänä työpaikkana. 	Sitoutumisindeksi kuvaa YIT:n henkilöstön sitoutumista työnantajaan. Oleellista henkilöstön viihtyvyyden kannalta.
Esimiesindeksi	Indeksin tulos näytetään myönteisten (arvot 4 ja 5, asteikolla 1–5) arvojen prosenttiosuutena. Esimiesindeksin kysymykset: <ul style="list-style-type: none"> Esimieheni viestii selkeästi, mitä minulta odotetaan. Esimieheni välittää hyvinvoinnistani. Esimieheni tukee minua tarvittaessa. Esimieheni luo ilmapiirin, jossa ihmiset voivat kertoa huolensa ja tulla kuulluiksi. 	Esimiesindeksi kuvaa YIT:n henkilöstön tyytyväisyyttä esimiestyöskentelyyn. Oleellista henkilöstön viihtyvyyden kannalta.
Kestävän kehityksen indeksi	Indeksin tulos näytetään myönteisten (arvot 4 ja 5, asteikolla 1–5) arvojen prosenttiosuutena. Kestävän kehityksen indeksin kysymykset: <ul style="list-style-type: none"> Puutun asiaan, jos näen epäeettistä tai turvallisuutta laiminlyövää toimintaa. Esimieheni asettaa turvallisuuden etusijalle. YIT:n arvot ohjaavat päivittäistä toimintaani. 	Kestävän kehityksen indeksi kuvaa YIT:n henkilöstön asennetta ja kokemuksia eettisiä ja vastuullisia toimintatapoja kohtaan. Oleellista henkilöstön viihtyvyyden ja yhteisten toimintatapojen noudattamisen kannalta.

Avainluku	Määritelmä	Miksi YIT esittää avainluvun
Kiusaamistapaukset	Osuus henkilöstöstä, joka ilmoittanut kokeneensa kiusaamista.	Kiusaamistapaukset kuvaavat YIT:n henkilöstön kokeman kiusaamisen yleisyyttä. Oleellista henkilöstön viihtyvyyden ja tasavertaisen kohtelun kannalta.
Harjoittelit ja lopputyöntekijät	Harjoittelijoiden ja lopputyöntekijöiden määrä vuoden aikana.	Harjoittelijoiden ja lopputyöntekijöiden määrä kuvaa YIT:tä nuorten työllistäjänä. Oleellista oppilaitosyhteistyön ja työnantajamielikuvan kannalta.
, joista vakinaistettu	YIT:tä vakinaisen työpaikan saaneiden harjoittelijoiden ja lopputyöntekijöiden osuus.	Vakinaistettujen harjoittelijoiden ja lopputyöntekijöiden määrä kuvaa YIT:tä nuorten työllistäjänä. Oleellista oppilaitosyhteistyön ja työnantajamielikuvan kannalta.
GDPR-koulutukset	Osuus henkilöstöstä, joka suorittanut GDPR-koulutuksen määräaikaan mennessä.	GDPR-koulutusten suorittaminen kuvaa pakollisen koulutuksen suorittaneiden määrää. Oleellista YIT:n toimintaohjeiden jalkautumisen kannalta.
Selvitykset koskien mahdollisia rikoksia, väärinkäytöksiä tai muita yritysturvapoikkeamia	Sisäiset ja ulkoiset sekä todennetut että ei-todennetut ilmoitukset.	Mahdollisten rikosten, väärinkäytösten tai muiden yritysturvapoikkeamien selvitykset kuvaavat tehtyjen ilmoitusten määrää. Oleellista eettisten ja yhteisten toimintaohjeiden noudattamisen sekä puuttumisen kulttuurin jalkautumisen kannalta.
Tilaaajavastuulain tarkastukset:		
Aliurakkasopimukset	Aliurakkasopimuksiin liittyvien suoritettujen tarkastusten lukumäärä.	Aliurakkasopimusten tarkastukset kuvaavat tilaaajavastuulain toteutumisen seurantaa. Oleellista korruption, lahjonnan ja harmaan talouden torjunnan sekä taloudellisten riskien mitigoinnin kannalta.
Projektit	Projekteihin liittyvien suoritettujen tarkastusten lukumäärä.	Projektien tarkastukset kuvaavat tilaaajavastuulain toteutumisen seurantaa. Oleellista korruption, lahjonnan ja harmaan talouden torjunnan sekä taloudellisten riskien mitigoinnin kannalta.

Täsmäytyslaskelmat tietyistä avainluvuihin

Oikaistun käyttökateen täsmäytys (rullaava 12kk)

Milj. euroa	1-12/2019
Oikaistu liikevoitto	165,5
Poistot ja arvonalentumiset	58,0
Hankintahinnan kohdistamiseen liittyvät PPA-poistot	-2,5
IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin vaikutus käyttökatteeseen	-39,4
Lopetettujen toimintojen oikaistu käyttökate poislukien IFRS 16:n vaikutus	17,8
Oikaistu käyttökate	199,4

Oikaistun osakekohtaisen tuloksen täsmäytys, jatkuvat toiminnot

Milj. euroa, ellei toisin mainita	1-12/2019
Katsauskauden tulos, jatkuvat toiminnot	4,5
Oikaisuerät, yhteensä (liikevoittoon sisäytyvät)	85,0
Sulautumiseen liittyvät oikaisuerät rahoituskuluista, jatkuvat toiminnot	-11,2
Verovaikutus	-14,8
Oikaistu katsauskauden tulos, jatkuvat toiminnot	63,6
Ulkona olevan pro forma -osakemäärän painotettu keskiarvo – laimentamaton, 1 000 kpl	210 491 977
Oikaistu osakekohtainen tulos, jatkuvat toiminnot – laimentamaton, euroa	0,30

Oikaistun sitoutuneen pääoman tuoton täsmäytys (rullaava 12kk)

Milj. e	1-12/2019
Oikaistu liikevoitto, rullaava 12 kk	165,5
IFRS 16:n vaikutus liikevoittoon, rullaava 12 kk	-11,2
IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin vaikutuksella vähennetty oikaistu liikevoitto, rullaava 12 kk	154,3
Sitoutunut pääoma, segmentit yhteensä 31.12.2019	1 669,1
Aineelliset hyödykkeet, vuokratut	-94,9
Vaihto-omaisuus, vuokrattu	-188,4
IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin vaikutus saatuihin ennakkoihin	26,4
Oikaistu sitoutunut pääoma, segmentit yhteensä 31.12.2019	1 412,2

Konsernitilinpäätös, IFRS

Konsernin tuloslaskelma, IFRS

Milj. euroa	Liite	2019	2018
Liikevaihto	2, 3	3 391,5	3 138,5
Liiketoiminnan muut tuotot	6	21,8	39,7
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		-205,3	35,6
Valmistus omaan käyttöön		0,1	0,3
Aineiden ja tarvikkeiden käyttö		-524,2	-632,1
Ulkopuoliset palvelut		-1 758,5	-1 621,8
Henkilöstökulut	8	-405,7	-405,8
Liiketoiminnan muut kulut	7	-463,6	-433,8
Käyvän arvon muutokset sijoituksista	29	81,0	
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	15	1,3	9,0
Poistot ja arvonalentumiset	12, 13, 14	-58,0	-30,0
Liikevoitto		80,5	99,7
Rahoitustuotot		6,4	7,7
Kurssierot (netto)		-1,9	-2,1
Rahoituskulut		-44,5	-40,3
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	9	-40,0	-34,7
Tulos ennen veroja		40,4	65,0
Tuloverot	10	-35,9	-17,9
Tilikauden tulos jatkuvista toiminnoista		4,5	47,1
Tilikauden tulos lopetetuista toiminnoista	5	10,2	-7,9
Tilikauden tulos		14,7	39,2
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		14,7	39,2
Osakekohtainen tulos, laimentamaton, euroa		0,07	0,19
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa		0,07	0,19
Osakekohtainen tulos jatkuvista toiminnoista, laimentamaton, euroa	11	0,02	0,23
Osakekohtainen tulos jatkuvista toiminnoista, laimennettu, euroa		0,02	0,23
Osakekohtainen tulos lopetetuista toiminnoista, laimentamaton, euroa	11	0,05	-0,04
Osakekohtainen tulos lopetetuista toiminnoista, laimennettu, euroa		0,05	-0,04

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Milj. euroa	Liite	2019	2018
Tilikauden tulos		14,7	39,2
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi			
Rahavirran suojaukset			0,0
Vero liittyen yllä olevaan erään			0,0
Muuntoerot		49,8	-57,8
Tuloslaskelmaan siirretyt muuntoerot		8,1	
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi yhteensä		57,9	-57,8
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi			
Realisoituneet käyvän arvon muutokset oman pääoman ehtoisista sijoituksista			0,1
Vero liittyen yllä olevaan erään			0,0
Etuuspohjaisten eläkkeiden arvonmuutos		0,4	-0,2
Vero liittyen yllä olevaan erään		-0,1	0,0
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi, yhteensä		0,3	-0,1
Tilikauden laaja tulos		73,0	-18,7
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		73,0	-18,7

Konsernitase, IFRS

Milj. euroa	Liite	2019	2018
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	12	75,9	202,3
Aineelliset hyödykkeet, vuokratut	12, 14	94,9	
Liikearvo	13	264,2	319,2
Muut aineettomat hyödykkeet	13	14,5	47,5
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	15	55,6	150,7
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset	16	194,1	2,2
Korolliset saamiset	17	47,4	50,3
Muut saamiset	17	11,6	2,3
Laskennalliset verosaamiset	18	34,3	64,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä		792,5	839,0
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	19	1 740,6	1 880,1
Vaihto-omaisuus, vuokrattu	14	188,4	
Myyntisaamiset ja muut saamiset	20	483,7	495,5
Korolliset saamiset	20	9,1	14,8
Tuloverosaamiset		22,5	1,8
Rahavarat	21	131,8	263,6
Lyhytaikaiset varat yhteensä		2 576,1	2 655,8
Myytävänä oleviksi luokitellut omaisuuserät	5	333,1	
Varat yhteensä		3 701,7	3 494,8

Milj. euroa	Liite	2019	2018
Oma pääoma ja velat			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	22		
Osakepääoma		149,7	149,7
Vararahasto		1,5	1,5
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		553,5	553,5
Omat osakkeet		-12,0	-5,6
Muuntoerot		-216,2	-274,2
Kertyneet voittovarot		569,8	585,6
Tilikauden tulos		14,7	39,2
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 060,8	1 049,8
Oma pääoma yhteensä		1 060,8	1 049,8
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	18	9,2	28,8
Eläkevelvoitteet	24	2,3	2,6
Varaukset	25	77,8	82,2
Korolliset velat	26	355,3	424,1
Vuokrasopimusvelat	14, 26	205,5	
Muut velat	27	56,6	52,2
Pitkäaikaiset velat yhteensä		706,8	590,0
Lyhytaikaiset velat			
Saadut ennakot	3	571,9	739,1
Ostovelat ja muut velat	27	713,4	575,9
Tuloverovelat		2,5	19,5
Varaukset	25	36,6	53,0
Korolliset velat	26	434,3	467,6
Vuokrasopimusvelat	14, 26	55,4	
Lyhytaikaiset velat yhteensä		1 813,9	1 855,1
Myytävänä oleviksi luokiteltuihin omaisuuseriin liittyvät velat	5	120,2	
Velat yhteensä		2 640,9	2 445,0
Oma pääoma ja velat yhteensä		3 701,7	3 494,8

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Milj. euroa	Liite	2019	2018
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden tulos		14,7	39,2
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalentumiset	12, 13, 14	69,5	53,3
Muut liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa		-76,5	54,2
Rahoitustuotot ja -kulut		41,8	35,5
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot		-5,8	-22,8
Verot		36,0	19,9
Oikaisu yhteensä		65,0	140,1
Käyttöpääoman muutokset:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		-20,0	-23,5
Vaihto-omaisuuden muutos		138,5	38,7
Lyhytaikaisten velkojen muutos		-6,9	52,6
Käyttöpääoman muutos yhteensä		111,7	67,8
Maksetut korot		-57,6	-49,6
Muut rahoituserät		-5,8	-3,4
Saadut korot		3,1	2,2
Saadut osingot		0,0	0,0
Maksetut verot		-42,8	-23,1
Liiketoiminnan rahavirta		88,3	173,3
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten, osakkuus- ja yhteisyritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla		-33,7	-50,7
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin		-35,8	-29,6
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		-2,1	-1,2
Tytäryritysten, osakkuus- ja yhteisyritysten ja liiketoimintojen myynti		12,7	37,6
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti		21,3	19,2
Oman pääoman ehtoisten sijoitusten myynti		0,0	0,1
Investointien rahavirta		-37,6	-24,7

Milj. euroa	Liite	2019	2018
Liiketoiminnan rahavirta investointien jälkeen		50,7	148,6
Rahoituksen rahavirrat			
Oman pääoman muutokset		-6,5	1,4
Lainasaamisten muutos		3,9	-16,4
Lyhytaikaisten lainojen nostot	26	642,5	693,6
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	26	-622,4	-689,8
Pitkäaikaisten lainojen nostot	26	50,0	270,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	26	-150,2	-195,6
Vuokrasopimusvelkojen maksut	26	-48,2	-7,0
Maksetut osingot ja muu varojen jako		-56,7	-52,4
Rahoituksen rahavirta		-187,6	3,7
Rahavarojen muutos		-136,9	152,3
Rahavarat tilikauden alussa		263,6	89,7
Sulautumisessa tulleet rahavirrat			21,6
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		5,0	0,0
Rahavarat tilikauden lopussa	21	131,8	263,6

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Milj. euroa	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Liite	Osakepääoma	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoero	Arvon- muutos- rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
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
Vero liittyen yllä olevaan erään								0,0	0,0		0,0
Realisoituneet käyvän arvon muutokset oman pääoman ehtoisista sijoituksista								0,1	0,1		0,1
Vero liittyen yllä olevaan erään								0,0	0,0		0,0
Etuuspohjaisten eläkkeiden arvonmuutos								-0,2	-0,2		-0,2
Vero liittyen yllä olevaan erään								0,0	0,0		0,0
Muuntoerot	22				-57,8				-57,8		-57,8
Kauden laaja tulos yhteensä					-57,8	0,0		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	22							-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

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

Milj. euroa	Liite	Osakepääoma	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoero	Arvonmuutosrahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2019		149,7	1,5	553,5	-274,2		-5,6	624,8	1 049,8		1 049,8
Kauden laaja tulos											
Tilikauden tulos								14,7	14,7		14,7
Muut laajan tuloksen erät:											
Etuuspohjaisten eläkkeiden arvonmuutos								0,4	0,4		0,4
Vero liittyen yllä olevaan erään								-0,1	-0,1		-0,1
Muuntoerot	22				57,9				57,9		57,9
Kauden laaja tulos yhteensä					57,9			15,1	73,0		73,0
Liiketoimet omistajien kanssa											
Osingonjako	22							-56,7	-56,7		-56,7
Osakepalkitseminen	8						1,0	1,4	2,3		2,3
Omien osakkeiden hankinta	22						-7,5		-7,5		-7,5
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä							-6,5	-55,3	-61,9		-61,9
Oma pääoma 31.12.2019		149,7	1,5	553,5	-216,3		-12,0	584,5	1 060,8		1 060,8

IFRS-konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet 31.12.2019

Konsernin perustiedot

YIT on suurin suomalainen rakennusalan palveluja tarjoava yhtiö.

YIT ilmoitti 4.7.2019 Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoimintojensa myynnistä Peabille. Myynnin seurauksena YIT raportoi segmenttiraportoinnissaan vain jatkuvat toiminnot, joten entistä Päällystys-segmenttiä ei enää raportoida. Vuoden 2019 toisesta neljänneksestä alkaen YIT:llä on viisi raportoitavaa segmenttiä: Asuminen Suomi ja CEE, Asuminen Venäjä, Toimitilat, Infraprojektit ja Kiinteistöt. Jatkuvien toimintojen markkina-alueita ovat Suomi, Ruotsi, Norja, Venäjä, Baltian maat, Tšekki, Slovakia ja Puola.

Lemminkäinen sulautui YIT:hen 1.2.2018. YIT on kirjanpidollisesti katsottuna Lemminkäisen hankkinut osapuoli. Näin ollen Lemminkäinen on yhdistelty konsernitilinpäätökseen sulautumisen toteutumispäivästä 1.2.2018 lukien. YIT:n historialliset taloudelliset tiedot eivät anna sijoittajille vertailukelpoista perustaa taloudelliselle informaatiolle tämänhetkessä yhdistyneessä yhtiössä, jonka vuoksi vertailukelpoisuuden lisäämiseksi liitetiedoissa esitetään tiettyjä taloudellisia tietoja pro forma -perusteisesti ilmentämään sulautumisen vaikutusta ikään kuin se olisi toteutunut aiempina 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. Emoyhtiö YIT Oyj:n osakkeet on listattu Nasdaq OMX Helsinki Oy Helsingin pörssissä.

YIT Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 6. helmikuuta 2020 tämän konsernitilinpäätöksen julkaistavaksi. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa yhtiön verkkosivuilta viikosta 12/2020 alkaen.

Laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti, ja sitä laadittaessa on noudatettu EU:n komission 31.12.2019 mennessä hyväksymiä IAS/IFRS-standardeja ja SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaisissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisöläinsäädännön vaatimusten mukaiset. Liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä. Tilinpäätöksessä tiedot esitetään miljoonina euroina pyöristäen yksittäiset luvut ja loppusummat miljooniksi, minkä vuoksi yhteenlaskuissa saattaa esiintyä pyöristyseroja. Tilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta jäljempänä esitettyjä eräiä, jotka on sovellettavien standardien mukaisesti arvostettu käypään arvoon.

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamiseen liittyvä johdon harkinta sekä keskeiset kirjanpidolliset arviot ja oletukset

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 määrään sekä esitettyihin ehdollisiin eriin. Arviot ja oletukset perustuvat historialliseen kokemukseen ja muihin perusteltavissa oleviin oletuksiin, joiden katsotaan olevan järkeviä tilinpäätöksen laatimishetkellä. On mahdollista, että toteumat poikkeavat tilinpäätöksessä käytetyistä arvioista ja oletuksista niihin liittyvän epävarmuuden vuoksi siitä huolimatta, että ne perustuvat parhaaseen tietämykseen sekä ajantasaiseen tietoon.

Alla on kuvattu niitä tilinpäätöksen osa-alueita, joihin sisältyy tavanomaista suuremman määrän harkintaa, tai joihin liittyvät oletukset ja arviot ovat konsernitilinpäätöksen kannalta merkittäviä.

Vallan arviointi konsolidointipäätöksiä tehtäessä

YIT toteuttaa omaperusteisten hankkeiden lisäksi hankkeita myös yhdessä muiden osapuolien kanssa työyhteistyönä, yhtiön tai muun yhteisen järjestelyn kautta. Määritelläkseen kirjanpidollisen käsittelytavan (tytäryhtiö, yhteisyritys, yhteinen toiminto, osakkuusyritys vai oman pääoman ehtoinen sijoitus), YIT:n johto käyttää harkintaa arvioidessaan keskeisiä vallan

elementtejä (muun muassa yhtiön päätöksentekomekanismeja, juridista rakennetta sekä järjestelyjen rahoitusta) ja niiden vaikutusta konsolidointiin.

Myyntituottojen arvostaminen ja kirjaaminen

Johdon merkittävään harkintaan perustuvat ratkaisut myyntituottojen arvostamisessa ja kirjaamisessa liittyvät suoritevelvoitteiden määrään, arvioihin sopimuksen transaktiohinnasta eli toteutuvista myyntituotoista, täyttämistason määrittämiseen sekä suoritevelvoitteiden täytymisen ajoittumiseen.

Suoritevelvoitteiden määrä

Suoritevelvoitteita tunnistessaan YIT:n johto arvioi muun muassa 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 integroitunut 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 niin sanottu vuokratuotevelvoite 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 vuokratuotoina erillisen rakennuspalvelun ja vuokrauspalvelun sijaan.

Transaktiohinnan määrittäminen

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 sopimuskohtaisesti. YIT solmii vain sopimuksia, jotka sen arvion mukaan todennäköisesti toteutetaan sovittu mukaisesti. Tämän johdosta alkuperäisessä transaktiohinnassa ei tyypillisesti arvioida sakkoja toteutuviksi. Muuttuvat vastikkeet arvioidaan uudelleen jokaisella raportointihetkellä sopimuskohtaisesti.

Merkittävät bonukset liittyvät pääsääntöisesti Infraprojektit-segmentin allianssihankeisiin, joissa kaikki allianssin osapuolet vaikuttavat bonusten toteutumiseen. Koska bonusten toteutuminen ei ole yksinomaan YIT:n suorituksen onnistumisesta johtuvaa, YIT rajoittaa muuttuvan vastikkeen tuloutusta eikä sisällytä vain oman suorituksensa perusteella bonuksia transaktiohintaan. YIT:n johdon arvion 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 vuokravastuuvaihtoehtoina. 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 sellaista muuttuvan vastikkeen osuutta, jonka toteutuminen ei ole erittäin todennäköistä. Johto tekee arvion erittäin todennäköiseksi arvioidun muuttuvan vastikkeen määrästä kohdekohtaisesti historiatiedon ja kohdekohtaisen aineiston perusteella.

Täyttämistason määrittäminen

Rakennushankkeissa YIT käyttää täyttämistason 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 todenmukaisesti rakennushankkeen etenemistä kohti valmistumista. Vastaavasti toteutumatta olevat kustannukset suhteessa ennustettuihin kokonaiskustannuksiin kuvaavat täyttämättä olevan suorituksen määrää eli YIT:n velvoitetta täyttää osittain luovuttamattoman suoritevelvoitteen osuutta.

Päällystyksen lyhytaikaisissa töissä YIT käyttää tuotokseen perustuvaa täyttämistason määrittämisen menetelmää. Lyhytkestoisissa asfaltointitöissä työn laajuus määritellään massamäärinä tai neliöinä. Johdon harkinnan mukaan raportointihetkellä valmistuneen suorituksen määrä suhteutettuna kokonaisuutensa kuvastaa YIT:n tuottamaa ja asiakkaan määräysvaltaan siirtämää suoritusta paremmin kuin kustannuksiin perustuva menetelmä.

Infraprojektit-segmentin pitkäaikaisissa teiden 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 tehdään eri määrää eri vuodenaikoina ja sopimuksen eri vuosina.

Panoksiin perustuvissa täyttämistason 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 arvioitavissa. Kun on todennäköistä, että hankkeen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaisuudet ylittävät hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi.

Suoritevelvoitteiden täyttymisen ajoittuminen

Yhtenä ajankohtana luovutettavissa asuinrakennushankkeissa määräysvallan siirtymishetki on johdon harkinnan mukaan huoneiston fyysinen luovuttaminen asiakkaalle. Pääsääntöisesti fyysinen luovuttaminen tapahtuu heti hankkeen valmistuttua tehtävänä niin sanottuna 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.

Liikearvon arvonalennustestauksissa käytetyt arviot ja 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 tulevaisuudennäköistä. Keskeiset epävarmuuskijät käyttöarvolaskelmissa ovat diskonttaus korkokanta sekä pitkäaikavälin kasvuolettama. Liikearvon arvonalentumistestaukseen liittyvistä arvioista ja oletuksista kerrotaan tarkemmin tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Laskennallisten verosaamisten hyödynnettävyys

Verotuksellisista tappioista kirjatut laskennalliset verosaamiset sisältävät epävarmuutta niiden hyödynnettävyydestä. Laskennalliset verosaamiset verotuksellisista tappioista kirjataan siihen määrään, jonka johto arvioi tulossuunnusteidensa perusteella olevan hyödynnettävissä tulevaisuudessa huomioiden verotappioiden vanhentumisaika. Lisäksi johto huomioi tappioiden uusiutumisen todennäköisyyttä arvioitaessa, mistä syystä tappiot ovat syntyneet. Laskennallisten verosaamisten hyödynnettävyyttä arvioidaan säännöllisesti.

Vuokrasopimusten arvostaminen ja kirjaaminen

Vuokra-ajan arvioinnilla ja lisäluoton korolla on merkittävä vaikutus vuokrasopimusvelkojen ja käyttöoikeusomaisuuserien arvostukseen. Arvioidessaan vuokra-aikaa YIT sisällyttää jatko-optioiden ja päättämisoptioiden kattamat ajanjaksot sen mukaan, onko kyseisten optioiden käyttäminen kohtuullisen varmaa vai ei. Konserni arvioi esimerkiksi optioajanjaksojen sopimusehtoja tai vuokrasopimuksen päättämiseen ja uuden sopimuksen solmimiseen liittyviä kuluja. Kaiken kaikkiaan konserni huomioi aina, kuinka tärkeä tietty omaisuususerä on sen toiminnoille. Omaperusteiseen rakentamistoimintaan liittyvät tonttivuokrasopimukset ovat

konsernin omistuksessa tyypillisesti vain lyhyen ajan. Kun huomioidaan, miten konserni käyttää omaperusteiseen rakentamistoimintaan liittyviä tonttivuokrasopimuksia, voidaan olettaa, ettei konserni käytä mahdollisia päättämisen-, osto- tai jatko-optioita. Toimitilasopimusten osalta konserni arvioi tehtyjen perusparannusten merkitystä ja mahdollisia muuttokuluja.

Jos vuokra-aikaa ei ole määritetty tietyn pituiseksi, konserni arvioi ajanjaksoa, jona sopimus on täytäntöönpanokelpoinen, jotta se voi määrittää, mikä on varhaisin ajankohta, jolloin molemmat osapuolet (vuokralle ottaja ja vuokralle antaja) voivat päättää sopimuksen ja sen sopimusvelvoitteet vain vähäisin sanktioin. Merkittävänä sanktioina konserni huomioi suoraan vuokralle antajalle maksettujen sanktioiden lisäksi myös molemmille osapuolille muodostuvat epäsuorat ja taloudelliset seuraamukset. Konserni huomioi nämä tosiseikat ja olosuhteet, mukaan lukien vuokratun omaisuuserän luonne suhteessa vastaavaan liiketoimintasuunnitelmaan, arvioidessaan ajankohtaa, jolloin vuokrasopimuksen päättämisen katsotaan olevan kohtuullisen varmaa. Vuokra-aikaa arvioidaan vastaavalla tavalla. Konsernin toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset liittyvät tyypillisesti rakennuksiin, koneisiin ja kalustoon.

Lisäluoton korkoa määrittäessään konserni ottaa huomioon vuokratun omaisuuserän luonteen, konsernin riskitekijät ja maantieteellisen sijainnin, valuutan ja sopimuksen keston.

Vaihto-omaisuuden arvostaminen

Vaihto-omaisuuden mahdollista arvonalentumista arvioidaan säännöllisesti vertaamalla hankintamenoa nettorealisointiarvoon. Nettorealisointiarvo on yhtiön johdon tekemä arvio, joka perustuu luotettavimpaan saatavilla olevaan tietoon. Arvioiden tekeminen edellyttää johdolta arviota muun muassa kohteiden tuottotasosta, tulevasta myyntiarvosta sekä maa-alueiden tulevasta käyttötarkoituksesta.

Arvonalentumista ei kirjata, mikäli valmiit tuotteet, joihin arvioitavat vaihto-omaisuushyödykkeet tulevat sisällymään, arvioidaan myytävän arvioitavan hyödykkeen hankintamenoa vastaavaan tai sen ylittävään hintaan.

Eläke-etuuksien laskennassa käytetyt oletukset

Eläkevelvoitteiden nykyarvo riippuu useista eri vakuutusmatemaattisista tekijöistä sekä käytetystä diskonttauskorosta. Oletusten ja diskonttauskoron 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 vakuutusmatemaattisiin tilastoihin ja vallitseviin markkinaolosuhteisiin.

Oman pääoman ehtoisten sijoitusten arvostaminen

YIT:llä on yksi oman pääoman ehtoinen sijoitus, jonka käyvän arvon arvostus pohjautuu merkittävässä määrin kiinteistön arvostukseen. Keskeisimpiä käyvän arvon muuttujia kiinteistön osalta ovat tuottovaatimus, vajaakäyttöaste sekä toiminnan nettotuoton kasvuvauhti, joiden määrittämisessä YIT:n johto joutuu käyttämään harkintaa ja arvioita.

Varausten todennäköisyys ja määrä

Varausten kirjaamiseen liittyy arvioita todennäköisyydestä ja määrästä. Arvio toteutuvien kustannusten todennäköisyydestä ja määrästä perustuu aiempiin samankaltaisiin tapahtumiin ja kokemuseräiseen tietoon.

Uusien standardien, standardien muutosten tai tulkintojen soveltaminen 1.1.2019 alkaen

Konserni on ottanut 1.1.2019 käyttöön IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin. Nämä laatimisperiaatteet on muutettu vastamaan uuden standardin mukaisia käytäntöjä.

IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin käyttöönotto

Yhtiö otti standardin käyttöön 1.1.2019. Yhtiö käytti siirtymävaiheessa yksinkertaistettua lähestymistapaa eikä näin ollen oikaissut vertailulukuja. Kuvaus yhtiön käyttämistä käytännön apukeinoista standardin käyttöönotossa:

- Yhtiö ei arvioinut olemassa olevia vuokrasopimuksia uudelleen vaan yhtiö sovelsi vuokrasopimuksen määritelmää koskevaa ohjeistusta vain soveltamisen aloittamisajankohtana tai sen jälkeen tehtyihin sopimuksiin. Tämä koski sekä sellaisia sopimuksia, jotka oli tunnistettu vuokrasopimuksiksi IAS 17 Vuokrasopimukset -standardin ja IFRIC 4 Miten määritetään, sisältääkö järjestely vuokrasopimuksen -standardin mukaan sekä sopimuksia, joiden ei ole tunnistettu sisältävän vuokrasopimusta IAS 17:n ja IFRIC 4:n mukaan. Tätä käytännön apukeinoa sovellettiin kaikkiin yhtiön sopimuksiin.
- Yhtiö sovelsi yhtä diskonttauskorkoa ominaispiirteiltään jokseenkin samankaltaisista vuokrasopimuksista koostuvaan salkkuun.
- Yhtiö ei suorittanut arvonalentumistarkastelua, vaan tukeutui IAS 37 Varaukset, ehdolliset velat ja ehdolliset varat -standardin mukaisesti juuri ennen soveltamisen aloittamisajankohtaa tekemäänsä arviointiin siitä, olivatko vuokrasopimukset tappiollisia.
- Yhtiö jätti alkuvaiheen välittömät menot huomioimatta arvostaessaan käyttöoikeusomaisuuserän soveltamisen aloittamisajankohtana.
- Yhtiö käytti jälkiviisautta esimerkiksi vuokra-ajan määrittämisessä, jos sopimukseen sisältyi jatkamis- tai päättämisoptioita.

Käyttöönoton vaikutuksia kuvataan tarkemmin liitetiedossa 14. Uudet laskentaperiaatteet on kuvattu jäljempänä kohdassa Vuokrasopimukset.

Konsolidointiperiaatteet

Tytäryritykset

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

Liiketoimien yhdistäminen käsitellään hankintamenetelmällä.

Tytäryrityksen hankinnasta maksettava vastike sisältää luovutetut varat, syntyneet velat aiemmille omistajille sekä konsernin liikkeeseen laskemat oman pääoman ehtoiset osuudet, kaikki käypiin arvoihinsa. Liiketoimien yhdistämisestä välittömästi aiheutuneet kulut kirjataan tulosvaikutteisesti eikä niitä sisällytetä luovutettuun vastikkeeseen. Luovutettu vastike sisältää ehdollisesta vastikejärjestelystä johtuvan omaisuuserän tai velan käyvän arvon. Yksilöitävissä olevat liiketoimintojen yhdistymisessä 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, hankkijaosapuolella 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-ajankohdan käypään arvoon. Myöhemmät muutokset omaisuuseräksi tai velaksi katsottavan ehdollisen vastikkeen käyvässä arvosta kirjataan 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 vaikutusvalta, muttei määräysvaltaa tai yhteistä määräysvaltaa. Tyypillisesti huomattavan vaikutusvallan katsotaan syntyvän silloin kun konsernilla on 20 % tai enemmän yrityksen äänivallasta, mutta ei määräysvaltaa. Yhteisytyksiksi luokitellaan yritykset, joissa konsernilla on yhteinen määräysvalta toisen osapuolen tai useamman osapuolen kanssa, ja merkityksellisiä toimintoja koskevat päätökset vaativat kaikkien hyväksynnän. Luokittelua tehdessään yhtiön johto arvioi järjestelyn tosiasialisen päätösluonteen sekä sopimukseen perustuvat oikeudet ja velvollisuudet.

Osakkuus- ja yhteisytykset yhdistellään konsernitilinpäätöksessä pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Pääomaosuusmenetelmässä konsernin 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 eikä sen ylittäviä tappio-osuuksia huomioida, ellei konsernilla ole velvoitteita osakkuus- ja yhteisytykseen liittyen.

Konsernin ja sen osakkuus- ja yhteisytyksen välisistä liiketapahtumista aiheutuvat realisoitumattomat voitot eliminoidaan konsernin omistusosuutta vastaavasti. Konsernin ja sen osakkuus- ja yhteisytysten välisistä transaktioista aiheutuvia realisoitumattomia tappioita ei eliminoida. Yhteisytysten noudattamat tilinpäätöksen laatimisperiaatteet on tarvittaessa muutettu vastaamaan konsernin noudattamia periaatteita.

Yhteiset toiminnot

YIT yhdistelee suomalaisten omaperusteisten hankkeiden asunto-osakeyhtiöt yhteisinä toimintoina siitä alkaen, kun ensimmäinen huoneisto on myyty kohteesta. Tällöin YIT:llä ei ole enää määräysvaltaa kohteessa. Myös sellaiset keskinäiset kiinteistöyhtiöt, joista YIT omistaa alle 100 %,

käsitellään yhteisinä toimintoina. YIT toteuttaa rakentamispalveluita myös työyhteensiihtymien kautta. Työyhteensiihtymä ei ole riippumaton juridinen yksikkö, vaan sen osapuolena olevalla yhtiöllä on sopimuksen mukainen suora vastuu sen toiminnasta ja veloitteista. YIT sisällyttää konsernitilinpäätökseen osuutensa yhteisten toimintojen tuotoista, kuluista, varoista ja veloista.

Liiketoimet määräysvallattomien omistajien kanssa

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

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

Segmenttiraportointi

Konserni- ja segmenttiraportointi laaditaan IFRS-periaatteen mukaisesti. YIT raportoi johdolle säännöllisesti toimialakohtaisen liikevaihdon, poistot ja arvonalentumiset sekä liikevoiton ja oikaistun liikevoiton. Lisäksi raportoidaan toimialakohtainen sitoutunut pääoma, johon sisältyy aineelliset ja aineettomat hyödykkeet, osuudet osakkuus- ja yhteisytyksissä, sijoitukset, vaihto-omaisuus, myyntisaamiset ja muut korottomat liiketoimintaan liittyvät saamiset, varaukset, ennakkomaksut ja muut korottomat velat lukuun ottamatta veroihin, voitonjakoon ja rahoitukseen liittyviä erä.

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 esittämismuuttu.

Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoimintojensa myynnin seurauksena YIT raportoi segmenttiraportoinnissaan vain jatkuvat toiminnot, joten entistä Päällystys-segmenttiä ei enää raportoida. Vuoden 2019 toisesta neljänneksestä alkaen YIT:llä on viisi raportoitavaa segmenttiä: Asuminen Suomi ja CEE, Asuminen Venäjä, Toimitilat, Infraprojektit ja Kiinteistöt. Venäjän päällystysliiketoiminta raportoidaan muissa erissä. Entisessä Päällystys-segmentissä raportoitu Teiden kunnossapito -liiketoiminta Suomessa raportoidaan Infraprojektit-segmentissä. Sitoutunut pääoma raportoidaan segmenttien osalta ja täsmäytetään konsernin yhteismäärään. Aikaisemmat kaudet on oikaistu segmenttiluvuissa vastaamaan johdon raportoinnissa tapahtuneita muutoksia.

Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot

Pitkäaikaiset omaisuuserät tai luovutettavien erien ryhmät luokitellaan myytävänä oleviksi, kun niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääasiassa niiden myynnistä ja myynti on erittäin todennäköinen. Jos niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääasiassa niiden myynnistä sen sijaan, että se kertyisi niiden jatkuvasta käytöstä, ne esitetään kirjanpitoarvoonsa tai käypään arvoon, josta on vähennetty myynnistä aiheutuvat menot sen mukaan, kumpi näistä on pienempi.

Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoimintojensa myynnin seurauksena YIT on luokitellut liiketoiminnot myytävänä oleviksi omaisuuseriksi ja raportoi ne lopetettuina toimintoina. Lopetettujen toimintojen tulos raportoidaan erillään jatkuvien toimintojen tuotoista ja kuluista konsernituloslaskelmassa, ja aiemmat kaudet on oikaistu vastaavasti. Konsernin sisäiset tuotot ja kulut jatkuvien ja lopetettujen toimintojen välillä on eliminoitu lukuun ottamatta tuottoja ja kuluja, joiden katsotaan jatkuvan lopetettujen toimintojen myymisen jälkeen. Tasetta ei ole oikaistu aikaisempien kausien osalta. Lopetettuihin toimintoihin liittyvät omaisuuserät ja velat esitetään erikseen omilla rivillä taseessa. Yhtiöllä ei ollut tilikaudella 2018 lopetettuja toimintoja.

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

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

Ulkomaisten konserniyritysten tilinpäätösten muuntaminen

Ulkomaisten konserniyritysten tuloslaskelmat on muunnettu euroiksi liiketoimien toteutumispäivien kurssieihin. Käytännössä käytetään raportointijakson kuukausittaisen keskimurssien keskiarvokurssia. Taseet muunnetaan euroiksi tilikauden päättymispäivän keskimurssieja käyttäen. Tilikauden tuloksen muuntaminen eri kurssieilla tuloslaskelmassa ja taseessa aiheuttaa muuntoeron, joka kirjataan oman pääoman kertyneisiin voittovaroihin.

Ulkomaisiin yksiköihin tehtyjen nettosijoitusten ja niiden kaltaisiksi luokiteltujen erien muuntamisesta 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:

		Keskikurssit		Tasekurssit	
		1-12/19	1-12/18	12/19	12/18
1 EUR =	CZK	25,6693	25,6455	25,4080	25,7240
	PLN	4,2974	4,2612	4,2568	4,3014
	RUB	72,4484	74,0687	69,9563	79,7153
	SEK	10,5871	10,2584	10,4468	10,2548
	NOK	9,8505	9,6002	9,8638	9,9483
	DKK	7,4661	7,4532	7,4715	7,4673

Myyntituotot asiakassopimuksista

Kuvaus palveluista ja tuotteista

YIT tarjoaa rakennusalan palveluja muun muassa teollisuudelle, julkiselle sektorille, asuntorakentamista kuluttajille, teiden kunnossapitoa Suomessa sekä elinkaaripalveluita julkiselle sektorille. Venäjällä YIT tarjoaa kuluttaja-asiakkailleen huolto- ja ylläpitopalvelua asuntojen luovutuksen jälkeen.

Asuntorakentamisen projektit ovat pääasiassa omaperusteisia ja neuvottelu-urakoita, jotka ovat pääsääntöisesti uudisrakentamista. Projektit sisältävät asuinrakennusten ja kokonaisten asuinalueiden sekä vapaa-ajan asuntojen kehittämistä ja rakentamista. 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.

Toimitilahankkeet sisältävät liike-, teollisuus- ja julkisten rakennusten rakentamisen sekä korjausrakentamisen. Liike- ja teollisuusrakennukset rakennetaan institutionaalisille sijoittajille ja omistajakäyttäjille. Kiinteistöjen omistajille tarjottavat korjausrakentamisen palvelut vaihtelevat pienistä pintakorjauksista rakennusten kokonaisvaltaisiin uudistamisiin. Projektit ovat pääasiassa neuvottelu-urakoita, jotka sisältävät sekä uudis- että korjausrakentamisen. YIT:llä on myös omaperusteisia toimitilahankkeita. Nämä ovat yhtiön itse kehittämisiä hankkeita, joita ei ole myyty rakentamisen alkaessa.

Infrapalvelut ovat teiden ja katujen rakentamista sekä ylläpitoa, siltojen rakentamista ja korjaamista, rautateiden rakentamista, hydraulista ja perustusten suunnittelua, maanalaista rakentamista, kaivauksia ja muita maatoita ja julkisia tiloja. Baltiassa infrapalveluihin sisältyy myös päälylystyspalveluita sekä asfalttimassan myyntiä. Infrapalveluiden asiakkaana on usein julkinen sektori.

Elinkaarihankkeissa (PPP, Public Private Partnership) YIT rakentaa tai perusparantaa palvelujen tuottamisessa käytettävän kohteen, kuten koulun tai tiestön, ja ylläpitää sitä sopimuskauden ajan. Ylläpidon sopimuskausi on tyypillisesti 20–25 vuotta. Asiakkaana on julkinen sektori.

Päälylystysten palvelut ovat teiden, siltojen, pihojen, pysäköintialueiden, varastojen, teollisuuslattioiden jne. päälylystystä. Päälylystys sisältää

myös kiviaineisten ja asfalttimassan myynnin, kiviainesten louhinnan ja murskauksen sekä seulontapalvelut. Asiakkaina ovat julkinen sektori, rakennusyhtiöt, yksityiset yhtiöt ja yksityiset asiakkaat.

Myyntituottojen esittäminen ja arvostaminen

YIT esittää liikevaihdossa asiakassopimuksista saadut myyntituotot, joista on vähennetty välilliset verot ja alennukset. Asiakkaalta saatavaksi odotettu transaktiohintaa, joka sisältää muuttuvat osuudet kuten mahdolliset sakot ja työsuoritteisiin perustuvat lisäpalkkiot arvioidaan sopimuksen alkaessa. Muuttuvan transaktiohinnan määrä tai osa siitä huomioidaan myyntituottojen tuloutuksessa kuitenkin vain siihen asti, kun on todennäköistä, ettei kirjattujen myyntituottojen määrään jouduta tekemään merkittäviä peruutusta, kun muuttuvaan transaktiohintaan liittyvä epävarmuustekijä myöhemmin poistuu. Arvioitu transaktiohintaa päivitetään jokaisen raportointikauden lopussa. YIT:llä ei ole sopimuksen saamisesta aiheutuvia lisäkuluja. Kulut, jotka syntyvät ennen sopimuksen saamista ja jotka eivät ole aktivointikelpoisia muiden standardien mukaan, kirjataan kuluksi. YIT aktivoi sopimuksen täyttämistä aiheutuvat menot, jotka täyttävät aktivointikriteerit, ja jaksottaa ne kuluksi hankkeen täyttämistä mukaisesti. Sopimuksen täyttämistä aiheutuvat menot ovat YIT:llä tyypillisesti tontteihin liittyviä menoja rakentamishankkeissa, joissa tontti ja rakentamispalvelu muodostavat yhden suoriteveloitteen. Sopimuksen täyttämistä aiheutuvat menot esitetään taseen vaihto-omaisuus-erässä. Joissakin asiakassopimuksissa asiakkaan suorittaman maksun ja yhtiön työsuoritteen luovuttamisen välissä on ajallisesti merkittävä ero. YIT soveltaa käytännön apukeinoa eikä oikaise luvuttua vastikemäärää rahoituskomponentin vaikutuksilla, kun työsuoritteen luovutuksen ja maksun välissä odotetaan olevan enintään vuoden pituinen aika. Merkittävä rahoituskomponentti kirjataan, jos 12 kuukauden rahoituspositio ylittyy, ja vuoden keskimääräinen rahoituskorko on sopimuksen kannalta merkittävä.

Suoriteveloitteet

Transaktiohintaa kohdennetaan suoriteveloitteille erillismyyntihintoihin perustuen, jos sopimukseen liittyy enemmän kuin yksi suoriteveloite. Pääsääntöisesti rakentamisessa on kyse yhden integroidun kokonaisuuden toimittamisesta, jolloin sopimuksessa on yksi

suoriteveloite. Segmenttien väliset erot suoriteveloitteiden osalta on kuvattu jäljempänä. Lainsäädännöstä tai yleisistä ehdoista tulevat takuut eivät vaikuta liikevaihdon tulouttamiseen, koska ne ovat varauksina käsiteltäviä varmennustyyppisiä takuita. Mikäli YIT on sitoutunut lakia tai yleisiä ehtoja pidempiin takuuakoihin, tavanomaisen takuun ylittävää osuus erotetaan tuloutuksessa omaksi suoriteveloitteeksi, ja siihen liittyvä osuus transaktiohinnasta tuloutetaan vasta palvelun toteutuessa. Sopimusmuutokset ovat lisä- ja muutostöitä, jotka pääasiallisesti käsitellään osana alkuperäistä sopimusta, koska useimmiten ne eivät lisää erotettavissa olevia palveluita ja/tai tuotteita. YIT:n olennaisuusrajan perusteella määräytyy, muodostuuko erillistä suoriteveloitetta lisä- tai muutostyöstä.

Tuloutusajankohta ja täyttämistäasteen määrittäminen

Myyntituottojen tuloutus tapahtuu kunkin suoriteveloitteen osalta erikseen sen mukaan, kuinka määräysvalta tavaran tai palvelun osalta asiakkaalle siirtyy. YIT:llä on sekä ajan kuluessa että yhtenä ajankohtana tuloutettavia myyntituottoja, joita kuvataan tarkemmin jäljempänä. Ajan kuluessa tuloutettavien myyntituottojen määrittäminen perustuu täyttämistäasteeseen, joka on panokseen tai tuotokseen perustuva. Joissakin olosuhteissa esimerkiksi sopimuksen varhaisissa vaiheissa YIT ei mahdollisesti pysty kohtuudella määrittämään suoriteveloitteen lopputulolemaa, mutta se odottaa saavansa suoriteveloitteen täyttämiseksi syntyneet menot katetuiksi. Näissä olosuhteissa YIT kirjaa myyntituottoja vain syntyneiden menojen määrään asti, kunnes se pystyy kohtuudella määrittämään suoriteveloitteen lopputuloleman. Mikäli on todennäköistä, että hankkeen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaiskustannukset ylittävät hankkeesta saatavan transaktiohinnan, odotettavissa oleva ennakoitu tappio kirjataan varauksena kuluksi.

Asiakassopimuksiin perustuvat omaisuuserät ja -velat

Jos sopimuksen laskutus on raportointihetkellä pienempi kuin täyttämistäasteen perusteella kirjatut myyntituotot, esitetään erotus asiakassopimukseen perustuvana omaisuuseränä taseen Myyntisaamiset ja muut saamiset -erässä. Jos sopimuksen laskutus on raportointihetkellä

suurempi kuin sopimuksen täyttämistason perusteella kirjatut myyntituotot, esitetään erotus asiakassopimukseen perustuvana velkana taseen lyhytaikaisissa veloissa Saadut ennako-erässä. Asiakassopimukseen perustuvissa veloissa esitetään myös Saadut ennako-erään kirjatut tulouttamattomiin myyntiin omaperusteisiin hankkeisiin liittyvät ei-rahamääräiset vastikkeet.

Segmenttikohtaiset erityispiirteet

Asuminen Suomi

OMAPERUSTEISEN ASUINRAKENTAMISEN TRANSAKTIOHINTA JA TULOUTUSAJANKOHTA

Omaperusteiset asuinrakennushankkeet ovat yhtiön itse kehittämiä hankkeita, joita ei ole myyty rakentamisen alkaessa ja joista myydään yksittäisiä asuntoja kokonaisen rakennuksen sijaan rakentamisen aikana. Omaperusteisessa asunorakentamisessa yksittäiset asunnot ovat erillisiä suoriteveloitteita. YIT saa ennakomaksuja rakentamisen aikana myydyistä asunnoista, joista osa tapahtuu yli 12 kuukautta ennen kohteen luovuttamista. Yhtiö ei kirjaa näille maksuille rahan aika-arvoa, koska johdon näkemys on, että yksittäisen sopimuksen kannalta rahoituskomponentti ei ole merkittävä. Omaperusteisten asunorakentamisprojektien transaktiohintaa sisältää muuttuvia elementtejä kuten myöhästymissakkoja. Lisäksi yksittäisen myydyin asunon transaktiohintaa sisältää myytyyn asuntoon kohdistuvan taloyhtiölainausuuden, jonka takaisinmaksusta vastaa huoneiston ostaja. Suomalaisissa omaperusteisissa asuinrakennushankkeissa on tyypillistä, että osa rakentamisen kustannuksista katetaan yhtiölainoilla, jonka asunto-osaakeyhtiö nostaa nimissään. YIT:n huoneistojen myynnistä saamat kokonaiskauppahinnat eli transaktiohinnat sisältävät sekä asiakkaiden maksamat kauppahinnat että huoneistoihin kohdistuvat lainausuudet. Lainausuus katsotaan muuna kuin rahana suoritettavaksi vastikkeeksi, joka esitetään transaktion substanssin mukaisesti taseen saaduissa ennakoissa eli sitä käsitellään vastaavalla tavalla kuin rahana suoritettua vastiketta. Keskenäisten omaperusteisten asuinrakennushankkeiden osalta taloyhtiölainat esitetään konsernin taseessa joko korollisena velkana (myymättömät huoneistot) tai sopimukseen perustuvana velkana saaduissa ennakoissa (myydyt huoneistot). Hankkeen valmistuttua saadut ennakoit kirjataan tuotoksi liikevaihtoon.

Liikevaihto omaperusteisesta asunorakentamisesta tuloutetaan yhtenä ajankohtana kohteen valmistuessa, kun asunon määräysvalta siirtyy asiakkaalle. Suomessa asuntokauppalaian mukaan kuluttajalla on mahdollisuus vielä peruuttaa kauppa ennen asunon luovuttamista. Ostaja maksaa korvauksen myyjälle, mutta korvaus ei vastaa kuitenkaan myyjälle siihen asti tehtyä työtä katteella lisättyä, jolloin ajan kuluessa tulouksen kriteerit eivät täyty.

Asuminen CEE

OMAPERUSTEISEN ASUINRAKENTAMISEN TULOUTUSAJANKOHTA

Liikevaihto omaperusteisesta asunorakentamisesta tuloutetaan yhtenä ajankohtana viranomaisluvan saannin jälkeen.

Asuminen Venäjä

OMAPERUSTEISEN ASUINRAKENTAMISEN TULOUTUSAJANKOHTA

Liikevaihto omaperusteisesta asunorakentamisesta tuloutetaan yhtenä ajankohtana viranomaisluvan saannin jälkeen.

HUOLTOSOPIMUSTEN TULOUTUS

Huoltosopimukset tuloutetaan ajan kuluessa asiakkaan saadessa ja kuluttaessa saman tien hyödyn suoritusta palvelusta. Tuloutus perustuu huoltosopimukseen, joka laskutetaan kuukausittain sopimuksen mukaisesti.

Toimitilat

SUORITEVELVOITTEIDEN MÄÄRITTÄMINEN

Sovittu työn laajuus määrittää suoritevelvoitteen. Jos sopimus sisältää useamman kuin yhden rakennuksen rakentamisen, jokainen rakennus on erillinen suoritevelvoite. Sopimukset, joissa YIT myy sekä tontin että rakentamispalvelun, käsitellään yhtenä suoritevelvoitteena, koska rakentamispalvelun lopputuotos eli rakennus on merkittävästi integroitunut tontin kanssa, rakennusta ei myöhemmin voi erottaa tontista eikä tonttia voida käyttää muihin tarkoituksiin enää rakennuksen valmistuttua.

Vuokrausvelvoitteen sisältävät hankkeet eli ns. vuokravastuuvelvoite 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.

TRANSAKTIOHINNAN MÄÄRITTÄMINEN

Sopimusten transaktiohinnat sisältävät muuttuvia elementtejä kuten mahdollisia viivästyssakkoja, suoritukseen liittyviä palkkioita, laatusakkoja sekä liikekohteiden mahdolliset vuokravastuuvelvoitteet. Vuokrattujen neliöiden ja neliöhintojen perusteella määräytyvä kauppahinnan osuus käsitellään muuttuvana vastikkeena osana transaktiohintaa. Vuokravastuuvelvoitteiden määrää ja todennäköisyyttä arvioidaan hankkeen edetessä.

SOPIMUKSEN TÄYTTÄMISESTÄ AIHEUTUVAT MENOT

Sopimuksen täyttämisestä aiheutuvat menot ovat tontteihin liittyviä menoja rakentamishankkeissa, joissa tontti ja rakentamispalvelu muodostavat yhden suoritevelvoitteen.

TULOUTUSAJANKOHTA JA TÄYTTÄMISTASON MÄÄRITTÄMINEN

Ajan kuluessa tulouttamisen kriteerit täyttyvät pääosassa Toimitilat-segmentin rakentamispalveluita. YIT käyttää panokseen perustuvaa menetelmää täyttämistason mittaamisessa. Täyttämistason määrittämiseen rakentamispalvelun tarkasteluhetken mennessä suoritettua työstä johtuvien menojen osuutena hankkeen arvioiduista kokonaismenoista tai fyysisenä valmistumisen asteena, joka määrittää rakentamisen valmistuneiden vaiheiden kustannusten suhteena arvioituihin kokonaiskustannuksiin.

Omaperusteisissa toimitilahankkeissa ajan kuluessa tulouttamisen kriteerien täytyminen arvioidaan sopimusehtojen perusteella hankekohtaisesti. Omaperusteiset toimitilahankkeet, joissa ajan kuluessa tulouttamisen kriteerit eivät täyty, tuloutetaan yhtenä ajankohtana määräysvallan siirtyessä asiakkaalle eli kohteen valmistuttua asiakkaalle luovuttamisen hetkellä.

Infraprojektit

SUORITEVELVOITTEET JA TRANSAKTIOHINNAN MÄÄRITTÄMINEN

Suoritevelvoitteiden määrä riippuu sopimuksesta, ja se analysoidaan aina sopimuskohtaisesti. Useimmissa tapauksissa kyse on kuitenkin integroidun kokonaisuuden toimittamisesta, joka muodostaa yhden suoritevelvoitteen. Transaktiohinnat sisältävät muuttuvia elementtejä kuten mahdollisia viivästyssakkoja sekä bonuksia. Erityisesti allianssihankkeissa bonukset saattavat olla merkittäviä. Näihin bonuksiin liittyy merkittävää harkintaa on kuvattu tarkemmin kohdassa Tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamiseen liittyvä johdon harkinta.

TULOUTUSAJANKOHTA JA TÄYTTÄMISASTEEN MÄÄRITTÄMINEN

Ajan kuluessa tulouttamisen kriteerit täyttyvät pääosassa Infraprojektit-segmentin rakentamispalveluita, koska työ tehdään useimmiten asiakkaan maa-alueelle. Toisin sanoen asiakkaalla on määräysvalta omaisuuserään, johon työ suoritetaan. YIT käyttää panokseen perustuvaa menetelmää täyttämistasteen mittaamisessa. Täyttämistaste määritellään rakentamispalvelun tarkasteluhetken mennessä suoritetusta työstä johtuvien menojen osuutena hankkeen arvioiduista kokonaismenoista tai fyysisenä valmistumisen asteena, joka määritellään rakentamisen valmistuneiden vaiheiden kustannusten suhteena arviotuihin kokonaiskustannuksiin. Asfalttimassan myynnin yhtiö tulouttaa yhtenä ajankohtana, kun tuotteen määräysvalta siirtyy asiakkaalle eli tuotteen luovutushetkellä.

Kiinteistöt

TULOUTUSAJANKOHTA

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 suoritetusta palvelusta.

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

Lopetetut toiminnot (päälystys- ja kiviainesliiketoiminta)

SUORITEVELVOITTEET JA TRANSAKTIOHINTA

Päälystyspalveluissa sovittu työn laajuus määrittää suoritevelvoitteen, olipa se moottoritien, autohallin tai maatilan pihan päälystys. Useimpien päälystyspalveluiden transaktiohinnat sisältävät muuttuvia elementtejä hintaindeksien, viivästyssakkojen ja laatusakkojen muodossa. Suoritevelvoite on kiviainesten ja asfalttimassan myynnissä myydyt hyödykkeet kuten murskattu sora, seulottu hiekka, mukulakivet tai asfalttimassa. Louhinta- ja murskauspalveluiden myynnissä sovittu työn laajuus määrittää suoritevelvoitteen, kuten asiakkaan kallion louhinta. Pääosa päälystyspalveluista on lyhytaikaista ja laskutetaan työn valmistuttua. Koska maksuajat ovat lyhyitä, merkittävää ajallista eroa suoritevelvoitteen täyttämisen ja maksun saamisen välillä ei ole. Pitkäaikaisissa päälystyspalveluissa YIT saa maksun palvelun edistymisen mukaan, joka vastaa suoritevelvoitteen täyttämistä.

TULOUTUSAJANKOHTA JA TÄYTTÄMISASTEEN MÄÄRITTÄMINEN

Liikevaihto päälystyspalveluista tuloutetaan ajan kuluessa. Päälystystöissä ajan kuluessa tuloutuksen kriteeri toteutuu aina, koska palvelu toteutetaan asiakkaan omistamalle maa-alueelle, toisin sanoen asiakkaalla on määräysvalta omaisuuserään, johon päälystystyö suoritetaan. Yksittäisiä pitkäaikaisia hankkeita lukuun ottamatta päälystystyöt ovat lyhytaikaista työtä. Lyhytaikaiset päälystystyöt tuloutetaan ajan kuluessa vaiheperusteisesti eli tuotokseen perustuen. Tuotokseen perustuva täyttämistasteen määrittäminen perustuu toteutuneisiin yksiköihin, esimerkiksi tuotettuihin asfalttimassatonneihin suhteessa arviotuihin kokonaistonneihin, tai vaiheperusteisesti toteutuneiden vaiheiden suhteessa koko päälystystyöhankkeen vaiheisiin. Pitkäaikaisten päälystystyöhankkeiden tuloutus ajan kuluessa tapahtuu panokseen perustuen. Panokseen perustuva täyttämistasteen määrittäminen perustuu toteutuneisiin kustannuksiin suhteessa arviotuihin kokonaiskustannuksiin.

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

Liikevaihto kiviainesten ja asfalttimassan myynnistä tuloutetaan yhtenä ajankohtana.

Elinkaarihankkeet (palvelutoimilupajärjestelyt)

Elinkaarihankkeissa (PPP) palveluntuottaja suunnittelee ja rakentaa tai perusparantaa palvelujen tuottamisessa käytettävän kohteen, kuten koulun tai tiestön, ja ylläpitää sitä sopimuskauden ajan. Ylläpidon sopimuskausi on tyypillisesti pitkä, 20–25 vuotta. Elinkaarihankkeita käytetään suurissa julkisissa rakentamis- ja korjausrakentamisprojekteissa ja asiakkaana on tyypillisesti julkinen sektori. YIT:llä on elinkaarihankkeita, joissa se itse vastaa tilaajaan nähden kaikista sopimusvelvoitteista sekä hankkeita, jotka on toteutettu yhteisyrityksen tai konsortion kautta yhdessä toisen osapuolen kanssa. Kaikissa elinkaarihankkeissa on maksuperusteena kohteen käytettävyyttä tai laatu, jolloin taseeseen kirjattavaa aineetonta oikeutta ei synny.

Kaikki ne elinkaarihankkeet, joissa YIT on suorana sopimusosapuolena tilaajaan nähden ovat tilaajan rahoittamia. Näissä elinkaarihankkeissa rakentamis- tai perusparantamispalveluista ja ylläpitovaiheista saamansa myyntituotot YIT tulouttaa ajan kuluessa erillisinä suoritevelvoitteina. YIT saa maksut rakentamisaikana rakentamisen edistymiseen perustuen. Palvelujaksolla YIT saa maksut kuukausittain, mikä vastaa tuotettuja palveluita. Elinkaarihankkeissa on käytettävyyssvähennyksiä, jotka käsitellään muuttuvina vastikkeina. Rakentamisvaiheen vastike on sidottu rakennuskustannusindeksiin ja palvelujaksot ylläpidon indeksiin. Indeksit tarkistetaan vuosittain. YIT:llä ei ole kohteisiin liittyvää merkittävää oheiskäyttöoikeutta.

Elinkaarihankkeet, joissa sopimusosapuolena tilaajaan nähden on YIT:n ja toisen osapuolen perustama yhteisyritys, on toteutettu mallilla, jossa rahoituksesta vastaa yhteisyritys. Yhteisyritys yhdistellään YIT:n konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä. Yhdistelyä varten yhteisyrityksen tilinpäätös on muutettu vastaamaan YIT:n laskentaperiaatteita. YIT toimii urakoitsijana ja palveluntuottajana yhteisyritykselle ja kirjaa myyntituotot aikaisemmin kuvatulla tavalla.

YIT on myös osapuolena konsortioissa, jotka ovat tilaajaan nähden sopimusosapuolena. Konsortio ei ole juridinen entiteetti. Sopimus oikeudellisesti osapuolet ovat yhteisvastuullisesti vastuussa tilaajaan nähden. YIT vastaa näissä hankkeissa kohteen rakentamisesta. YIT saa maksut rakentamisaikana rakentamisen edistymiseen perustuen ja tulouttaa ajan kuluessa rakentamispalvelut.

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. Maksupohjaisten eläkejärjestelyiden suoritukset kirjataan tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jota veloitus koskee, eikä konsernilla ole tämän jälkeen enää kyseiseen vuoteen kohdistuvia muita velvoitteita tai maksuja.

Konsernilla on Suomessa myös etuuspohjaisia eläkejärjestelyjä. Riippumattomat asiantuntijat laskevat konsernin etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen veloitteet kustakin järjestelystä erikseen. Eläkevelvoitteen nykyarvoa laskettaessa käytetään diskonttauskorkona yritysten liikkeelle laskemien korkealaatuisten joukkovelkakirjalainojen markkinatuottoa tai valtion velkasitoumusten korkoa. Käytetyn viitekoron maturiteetti vastaa olennaisilta osin laskettavan eläkevastuun maturiteettia. Etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä merkitään taseeseen velaksi velvoitteen raportointikauden päättymispäivän nykyarvo, josta vähennetään järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo. Etuuspohjainen eläkekulu koostuu työsuoritukseen perustuvasta menosta sekä nettokorosta, jotka kirjataan 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 sen mukaan onko asetetut taloudelliset tavoitteet saavutettu.

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 velvoitteella 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 on 1.1.2019 alkaen soveltanut IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardia. Vertailukausien lukuja ei ole oikaistu.

Laskentaperiaatteet 1.1.2019 alkaen

Konserni vuokralle ottajana

Konsernin merkittävimmät vuokrasopimukset sisältävät Suomen omaperusteiseen rakentamistoimintaan liittyvät tonttivuokrasopimukset, rakennuksiin ja rakennelmiin liittyvät vuokrasopimukset sekä koneiden ja kaluston vuokrasopimukset.

Jos sopimus tai sen osa on luokiteltu vuokrasopimukseksi, vuokrasopimusvelka ja käyttöoikeusomaisuuserä kirjataan sopimuksen alkamispäivänä. Alkamispäiväksi katsotaan päivä, jolloin kohdeomaisuuserä on vuokralle ottajan käytettävissä.

Konserni kirjaa lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin joiden vuokra-aika on 12 kuukautta tai vähemmän ja vuokrasopimuksiin, joissa kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen, liittyvät maksut vaikutusaikanaan tasaerinä kuluksi tuloslaskelmaan.

VUOKRASOPIMUSVELAN ARVOSTAMINEN JA ESITTÄMINEN

Vuokrasopimusvelka arvostetaan diskonttaamalla odotettavissa olevat vuokramaksut nykyarvoon. Vuokramaksuiksi luetaan kiinteät vuokramaksut mukaan lukien tosiasiallisesti kiinteät maksut, odotettavissa olevat maksut, jotka liittyvät jäännösarvotakuisiin, ja mahdollinen osto-option toteutushinta, jos päätös käyttää osto-optiota on kohtuullisen varma. Jos konserni käyttää kohtuullisen varmasti päättämisoptiota, mahdollinen päättämismaksu lisätään vuokrasopimusvelkaan. Vuokra-aika on päättämisoptioiden kattaman vuokrasopimuksen ei-purettavissa oleva jakso, jos päättäminen ei ole kohtuullisen varmaa. Mahdolliset jatko-optiot lisätään vuokra-aikaan, jos on kohtuullisen varmaa, että konserni käyttää näitä optioita.

Vuokramaksut diskontataan käyttäen vuokrasopimuksen sisäistä korkoa, jos korko on helposti määritettävissä. Jos vuokrasopimuksen sisäistä korkoa ei voida helposti määrittää, konserni käyttää lisäluoton korkoa diskonttauskorkona.

Vuokrasopimusvelka arvostetaan myöhemmin efektiivisen koron menetelmää käyttäen, ja konserni arvioi kirjanpitoarvon uudelleen vastaamaan mahdollisia uudelleenarviointeja tai vuokrasopimusten muutoksia. Vuokrasopimusvelka arvioidaan uudelleen, jos vuokrasopimuksen alkuperäisten ehtojen mukainen kassavirta muuttuu, esimerkiksi jos vuokra-aika muuttuu tai jos vuokramaksut muuttuvat indeksin tai vaihtuvan koron perusteella.

Monet konsernin merkittävistä vuokrasopimuksista sisältävät vuokramaksuja, jotka on sidottu indeksiin. Vuokrasopimusvelka arvostetaan alun perin vuokrasopimuksen alkamispäivän indeksiä käyttäen. Tulevat indeksimuutokset huomioidaan arvostuksessa, kun muutos näkyy kassavirrassa.

Jatko- ja päättämisoptiot arvioidaan uudelleen vain, jos konsernin hallinnassa olevissa olosuhteissa tapahtuu merkittävä muutos tai tapahtuma, jotka vaikuttavat merkittäväällä tavalla siihen, että option käyttäminen on kohtuullisen varmaa. Uudelleenarvioinnissa käytetty diskonttauskorko vaihtelee uudelleenarvioinnin luonteen mukaan. Esimerkiksi indeksimuutoksen vuoksi tehty uudelleenarvointi tehdään alkuperäisen diskonttauskoron perusteella ja vuokra-aikamuutoksista johtuvat uudelleenarvioinnit tehdään oikaistua diskonttauskorkoa käyttäen. Vuokrasopimusvelka esitetään taseessa omalla rivillään jaoteltuna lyhytaikaiseen ja pitkäaikaiseen osuuteen.

KÄYTTÖOIKEUSOMAISUUSERÄN ARVOSTAMINEN JA ESITTÄMINEN

Käyttöoikeusomaisuuserät arvostetaan hankintamenoon, ja ne perustuvat vuokrasopimusvelan alkuperäisen arvostuksen määrään. Käyttöoikeusomaisuuserän hankintamenoon sisällytetään myös alkuvaiheen välittömät menot, ennallistamiskulut tai sopimuksen alkamisajankohtaan mennessä maksetut vuokrat, joista on vähennetty mahdolliset vuokrasopimukseen liittyvät kannustimet. Käyttöoikeusomaisuuserät poistetaan vuokra-ajan tai vaikutusaikansa kuluessa, sen mukaan kumpi on lyhyempi ajanjakso, ellei tapahdu omistusoikeuden siirtoa tai ole osto-optiota, jonka käyttäminen on kohtuullisen varmaa vuokra-ajan lopussa. Tässä tapauksessa käyttöoikeusomaisuuserä poistetaan kohdeomaisuuserän vaikutusajan kuluessa. Vuokrasopimusvelan uudelleenarvostus käsitellään käyttöoikeusomaisuuserän vastaavina oikaisuina.

Aineellisiin hyödykkeisiin liittyvät käyttöoikeusomaisuuserät esitetään taseessa omalla rivillään Aineelliset hyödykkeet, vuokrat. Tonttivuokrasopimukseen liittyvät käyttöoikeusomaisuuserät esitetään taseessa omalla rivillään Vaihto-omaisuus, vuokrattu.

OMAPERUSTEISEEN RAKENTAMISTOIMINTAAN LIITTYVIEN TONTTIVUOKRASOPIMUSTEN KÄSITTELY

Konsernilla on omaperusteiseen rakentamistoimintaan liittyviä tonttivuokrasopimuksia Suomessa ja Venäjällä. Tonttivuokrasopimukset esitetään taseessa ja tuloslaskelmassa samaan tapaan kuin konsernin omistamat vaihto-omaisuustontit.

Suomessa konsernin omaperusteisissa rakennushankkeissa rakennetaan tyypillisesti asuinrakennuksia joko omistetulle tai vuokratontille. Vuokratonttien vuokrasopimukset ovat tyypillisesti pitkäaikaisia, useimmiten 20–50 vuotta. Omaperusteisiin asuinrakennushankkeisiin liittyvät vuokratontit ja konsernin omistamat vaihto-omaisuustontit muodostavat osan tuloutusperiaatteiden mukaista suoritevelvoitetta myydä asuntoja asiakkaille. Omaperusteisiin asuinrakennushankkeisiin liittyvät vuokratontit arvostetaan alun perin IFRS 16 -standardin arvostamisvaatimuksien mukaan.

Kun konserni tekee Suomessa omaperusteiseen asuinrakennushankkeeseen liittyvän tontin vuokrasopimuksen eikä rakennushanke ole vielä alkanut, tontin vuokrasopimuksen käyttöoikeusomaisuuserä kirjataan vaihto-omaisuuteen ja vuokrasopimusvelka taseeseen. Omaperusteiseen

asuinrakennushankkeeseen liittyvän tontin vuokrasopimus kirjataan vaihto-omaisuudesta kuluksi vaihto-omaisuuden muutoksena, kun myyntituotot on kirjattu konsernin tuloutusperiaatteiden mukaisesti.

Keskeneräisten Suomen omaperusteisten asuinrakennushankkeiden vuokratonttien vuokrasopimusvelka esitetään konsernin taseessa joko vuokrasopimusvelkana tai saaduissa ennakoissa hankkeen myyntiasteen mukaan. Keskeneräisten omaperusteisten asuinrakennushankkeiden osalta myymättömien asuntojen osuus velasta esitetään taseessa vuokrasopimusvelkana. Keskeneräisten asuinrakennushankkeiden myytyihin asuntoihin kohdistuva velka on ei-rahamääräinen vastike, joka esitetään liiketoimen perusuonteon mukaisesti taseen saaduissa ennakoissa. Hankkeen tulotushetkellä myytyihin asuntoihin kohdistuva vuokrasopimusvelka kirjataan tuotoksi tuloslaskelmaan. Valmiisiin myymättömiin huoneistoihin kohdistuva vuokrasopimusvelka esitetään taseessa vuokrasopimusvelloissa.

Konserni vuokralle antajana

Konserni on vuokrannut edelleen itse kolmansilta osapuolilta vuokraamiaan toimitiloja, ja ne käsitellään muina vuokrasopimuksina rahoitusleasingosopimusten sijaan. Luokittelu tehdään alkuperäisen vuokrasopimuksen käyttöoikeusomaisuuserän perusteella. Vuokratuotot kirjataan tuloslaskelmaan tuotoksi vuokra-ajan kuluessa. Konsernin toiminta vuokralle antajana on vähäistä.

Laskentaperiaate ennen 1.1.2019

Konserni vuokralle ottajana

Hyödykkeitä koskevat vuokrasopimukset, joissa konsernilla on olennainen osa omistamiselle ominaisista riskeistä ja eduista, luokitellaan rahoitusleasingosopimuksiksi. Rahoitusleasingosopimus merkitään taseeseen vuokrasopimuksen alkamisajankohtana vuokratun hyödykkeen käypään arvoon tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon. Vastaava velka esitetään pitkäaikaisissa ja lyhytaikaisissa korollisissa rahoitusvelloissa. Rahoitusleasingosopimuksella hankitusta hyödykkeestä tehdään poistot hyödykkeen taloudellisen vaikutusajan tai sitä lyhyemmän vuokra-ajan kuluessa. Maksettavat leasingvuokrat jaetaan rahoitusmenoon ja velan

vähennykseen vuokra-aikana siten, että tilikausittain jäljelle olevalle velalle tulee samansuuruinen korkoprosentti.

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 vuokralle antajana

Konserni on vuokrannut edelleen itse vuokraamiaan 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 vero vaikutus 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 tulotuskäytännöistä, vuokrasopimus- ja rahoitusleasingjärjestelyistä.

Verotuksessa vähennyskelpoiset tappiot on otettu huomioon laskennallisena verosaamisena siinä määrin kuin yhtiö pystyy niitä todennäköisesti hyödyntämään lähitulevaisuudessa. Tytäryhtiöiden jakamattomista voittovaroista kirjataan laskennallinen verovelka vain silloin kun 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 alkuperäiseen hankintamenuon, josta on vähennetty poistot ja arvonalentumiset. 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 (substanssipoisto)

Hyödykkeiden jäännösarvo ja taloudellinen vaikutusaika tarkistetaan jokaisessa tilinpäätöksessä. Ne oikaistaan tarvittaessa 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 aktivoitetaan hankintamenoiksi.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä tai maa-alueita, joita yhtiö pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua tai näitä molempia ja jotka eivät ole yhtiön käyttöön tai toiminnolle varattuja eivätkä ole tarkoitettu myytäväksi tavanomaisen liiketoiminnan aikana. YIT:n konsernitilinpäätöksen pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävillä kiinteistösijoitustoimintaa harjoittavilla osakkuusyhtiöillä ja yhteisyrityksillä on IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaisia sijoituskiinteistöjä, jotka koostuvat rakenteilla olevista ja valmiista vuokra-asunnoista. YIT:n emoyhtiö tai tytäryritykset eivät omista sijoituskiinteistöiksi luokiteltavia omaisuuseriä. YIT:n konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöt sisältyvät osana osakkuus- tai yhteisyrityksen sijoituksen tasearvoa.

Kirjaamis- ja arvostamisperiaatteet

Hankintahetkellä sijoituskiinteistöt kirjataan (osakkuus- tai yhteisyrityksessä) alkuperäiseen hankintamenuon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Myöhemmin ne arvostetaan käypään arvoon IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen -standardin mukaisesti. Voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulosvaikutteisesti kaudelle, jona ne syntyvät. Käyvän arvon määrittämisen tavoitteena on arvioida hinta, johon tavanmukainen liiketoimi omaisuuserän myymiseksi toteutuisi markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä tarkasteluhetken markkinaolosuhteiden vallitessa. YIT luokittelee kaikki sijoituskiinteistöt

käyvän arvon hierarkiatasolle 3. Hierarkiataason 3 erien käyvän arvon määrittämisessä on käytetty omaisuuserää koskevia syöttötietoja, jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon.

Valmiiden vuokra-asuntojen käypä arvo määritellään tuottoihin perustuvalla sekä markkinaperusteisella arvostusmenetelmällä. Markkinoinhin perustuvaa lähestymistapaa sovellettaessa käytetään hintoja ja muuta merkityksellistä tietoa, joka syntyy täysin samanlaisia tai vertailukelpoisia (ts. vastaavanlaisia) varoja tai varojen ryhmää koskevissa markkinatransaktioissa. Tuottoihin perustuvan lähestymistavan mukaan vastaiset rahamäärät (esim. rahavirrat tai tuotot ja kulut) muutetaan yhdeksi nykyhetken (ts. diskontatuksi) rahamääräksi. Tuottoihin perustuvaa lähestymistapaa käytettäessä käypä arvo kuvastaa markkinoilla tarkasteluhetkellä vallitsevia odotuksia, jotka koskevat näitä vastaisia rahavirtoja. Rakenteilla olevat kohteet arvostetaan käypään arvoon, kun käyvän arvon arvio pystytään tekemään luotettavasti, muutoin rakenteilla olevat kohteet arvostetaan hankintamenuon. Osakkuus- ja yhteisyritys käyttää ulkopuolista riippumatonta arvioitsijaa käyvän arvon määrittämiseen.

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se myydään tai poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Voitot tai tappiot sijoituskiinteistön käytöstä poistamisesta tai luovutuksesta määritetään nettomääräisen luovutustulon ja omaisuuserän kirjanpitoarvon välisenä erotuksena ja kirjataan tulosvaikutteisesti. Sijoituskiinteistön taseesta pois kirjaamisesta johtuvaan voittoon tai tappioon sisällytettävä vastikemäärä määritetään IFRS 15 transaktiohinnan määrittämistä koskevien säännösten mukaisesti. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt arvostetaan edelleen käypään arvoon ja niiden määrä esitetään liitetiedossa 15.

Kiinteistö siirretään toisista varojen ryhmistä sijoituskiinteistöihin tai sijoituskiinteistöistä toisiin varojen ryhmiin, kun kyseessä on käyttötarkoituksen muutos.

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 hankintamenuun, josta on vähennetty arvonalentumiset. 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 hankintamenuun, kun hankintamenu on määritettävissä luotettavasti ja on odotettavissa, että aineettomasta hyödykkeestä kertyy taloudellista hyötyä konsernille. Aineettomat hyödykkeet, joilla on tunnettu tai arvioitu rajallinen taloudellinen vaikutusaika, poistetaan 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 muun muassa tuotemerkeistä, asiakassopimuksista ja asiakassuhteiden arvosta.

Hankitut tietojärjestelmät ja lisenssit aktivoidaan hankintamenuun ja ohjelmien käyttöön saattamisesta aiheutuneiden menojen arvoon. Hankintamenu poistetaan tasapoistoina lisenssien arvioituna taloudellisena pitoaikana. Strategisiksi luokiteltujen tietojärjestelmähankeiden 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 aktivoinnin 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 arvonalentumisesta 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, josta on vähennetty luovutuksesta aiheutuvat menot tai sitä korkeampi käyttöarvo.

Käyttöarvoa määritettäessä arvioidut vastaiset rahavirrat diskontataan nykyarvoonsa diskonttauskoroilla, 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, epälikvidisyyspremio, markkinoiden tuotto-odotus, toimialakohtainen beta-arvo, maariski ja vieraan pääoman korkotaso korkomarginaali huomioiden. Näitä tekijöitä painotetaan diskonttauskoron 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 ilman arvonalentumistappioita. Kerrytettävissä olevan rahamäärän laskeminen edellyttää arvioiden käyttämistä.

Vaihto-omaisuus

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

Valmisteiden hankintamenu muodostuu tontin arvosta ja raaka-aineista, suunnittelumenoista, välittömistä työsuorituksista johtuvista menoista, muista välittömistä menoista sekä osuudesta valmistuksen muuttuvista yleismenoista ja kiinteistä yleismenoista. Keskeneräisten töiden ja valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden hankintamenu sisältää lisäksi tontin arvon. YIT hankkii rakentamistarkoituksessa maa-alueita sekä kotimaassa että ulkomailla. Maa-alueiden hankinta voi tapahtua sekä hankkimalla suoraan maaomaisuutta tai ostamalla sitä hallinnoiva yhtiö. YIT:n ostamien kiinteistöyhtiöiden hankintamenu on kohdistettu suoraan vaihto-omaisuuden maa-alueiden tai keskeneräisen työn arvoon.

Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatava arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut tuotteen valmiiksi saattamiseen tarvittavat menot ja myynnistä johtuvat menot. Arvioitaessa valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden nettorealisointiarvoa huomioidaan lisäksi markkinoilta saatavissa oleva tietous ja kohteista saatava tuoton taso. Maa-alueiden nettorealisointiarvoa tarkasteltaessa otetaan huomioon niiden käyttötarkoitus. Rakentamiseen käytettävien maa-alueiden arvostuksessa otetaan huomioon valmiit tuotteet, joihin ne tulevat sisältymään. Maa-alueiden kirjanpitoarvoa pienennetään, kun valmiita tuotteita arvioidaan myytävän hankintamenua alhaisempaan hintaan. Muiden maa-alueiden nettorealisointiarvo perustuu maa-alueen markkinahintaan.

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

Vuokratontteihin liittyvää laskentaperiaatetta on kuvattu kohdassa Vuokrasopimukset.

Rahoitusvarat ja -velat

Rahoitusvarat

Rahoitusvarat kirjataan kirjanpitoon kaupantekopäivän käypään arvoon. Konserni luokittelee rahoitusvarat alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä seuraaviin arvostusryhmiin: jaksotettuun hankintamenoan 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 sopimusperusteisiin 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 kaupankäyntitarkoituksessa hankitut sijoitukset ja johdannaissovimukset. Tällaisia johdannaissovimuksia 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. Käyvän arvon arvostamista kuvataan tarkemmin liitetiedossa 29.

Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta arvostettavat rahoitusvarat

Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta arvostettavat oman pääoman ehtoiset rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia rahoitusvaroja.

Näiden rahoitusvarojen osalta yhtiö on peruuttamattomasti valinnut alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä, että oman pääoman ehtoisen sijoituksen, jota ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa, myöhemmät käyvän arvon muutokset kirjataan muiden laajan tuloksen eriin. YIT:llä tähän kuuluvat

tietyt sijoitukset kiinteistö- ja asunto-osakkeisiin sekä muihin osakkeisiin. Kun tämä valinta on tehty, laajan tuloksen muissa erissä esitettyjä määriä ei siirretä myöhemmin tulokseen. Näille sijoituksille saatavat osingot kirjataan tulosvaikutteisesti. Valinta tehdään sijoituskohtaisen arvioinnin perusteella.

Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvarat

Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia erä, joita pidetään sopimukseen perustuvien rahavirtojen keräämiseksi ja joiden rahavirrat ovat yksinomaan pääoman ja koron maksua. Tähän ryhmään sisältyvät rahavarat, konsernin taseen myyntisaamiset, lainasaamiset ja muut saamiset. Ryhmän rahoitusvarat kirjataan alun perin käypään arvoon, johon on lisätty transaktiokulut, ja ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenoan efektiivisen koron menetelmällä. Voitto tai tappio jaksotettuun hankintamenoan arvostettavasta rahoitusvarasta kirjataan tulosvaikutteisesti, kun omaisuuserä kirjataan pois taseesta tai sen arvo alentuu. Rahavarat koostuvat käteisvaroista, pankkitilien saldoista ja likvideistä rahamarkkinasijoituksista, joiden alkuperäinen maturiteetti on enintään kolme kuukautta.

Rahoitusvarojen arvonalentuminen

Rahoitusvarojen arvonalentumismalli perustuu IFRS 9:n mukaisiin odotettavissa oleviin luottotappioihin. Odotettavissa olevat luottotappiot vaikuttavat sellaisten rahoitusvarojen arvostukseen, jotka on luokiteltu jaksotettuun hankintamenoan.

Konserni arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko jonkin rahoitusvaroihin kuuluvan erän luottoriski lisääntynyt merkittävästi. Mikäli luottoriskin havaitaan lisääntyneen merkittävästi, 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 laiminlyönnistä.

Myyntisaamiset ja asiakassopimuksiin perustuvat omaisuuserät

Myyntisaamisten ja asiakassopimuksiin perustuvien omaisuuserien arvostamiseen YIT soveltaa IFRS 9:n mukaista yksinkertaistettua mallia, jonka mukaan luottotappiovarausta kirjataan myyntisaamisen tai asiakassopimuksiin perustuvan omaisuuserän koko voimassaoloajalta odotettavissa olevien luottotappioiden perusteella. Myyntisaamiset ja asiakassopimuksiin perustuvat omaisuuserät on tarkasteltu maakohtaisesti. YIT on määrittänyt laiminlyöntiprosentit eri maturiteetin myyntisaamisille ikäjakautaman mukaisesti.

Odotettavissa olevan luottotappion määrä perustuu johdon parhaaseen arvioon ennakoitavista luottotappioista. Luottotappiomalli huomioi asiakkaiden aikaisemman maksukäyttäytymisen sekä käytettävissä olevat tulevaisuuden ennusteet.

Lainasaamiset

Lainasaamisten arvonalentuminen lasketaan sen luottotappion perusteella, jonka odotetaan aiheutuvan 12 kuukauden aikana, ellei alkuperäisen kirjaamisen jälkeen ole tapahtunut merkittävää luottoriskin lisääntymistä, jolloin varaus lasketaan siinä tapauksessa varan koko voimassaoloajan aikana odotettavissa olevan luottotappion perusteella.

Rahoitusvelat

Rahoitusvelat kirjataan kirjanpitoon kaupantekopäivän käypään arvoon, josta on vähennetty transaktiokustannukset. Myöhemmin kaikki rahoitusvelat johdannaisinstrumentteja lukuun ottamatta arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoan.

Konsernissa käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin kuuluvat johdannaissovimukset. Tällaisia johdannaissovimuksia ovat konsernin valuutta-, korko- ja hyödykejohdannaiset. Johdannaiset kirjataan käypään arvoon, joka perustuu markkinoilla noteerattuihin hintoihin ja yleisesti hyväksytyihin arvostusmalleihin. Käyvän arvon muutokset kirjataan johdannaisen käyttötarkoituksen mukaisesti joko liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin tai rahoituseriin.

Rahoitusliimitien 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 veloitteet 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 muutokset kirjataan johdannaisen käyttötarkoituksen mukaisesti joko liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin tai rahoituseriin. YIT ei sovelta suojauslaskentaa.

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, maksuveloitteen toteutuminen on todennäköistä ja veloitteen suuruus on arvioitavissa luotettavasti. Varaukset arvostetaan veloitteen kattamiseksi vaadittavien menojen nykyarvoon. Jos osasta veloitetta on mahdollista saada korvaus joltakin kolmannelta osapuolelta, korvaus kirjataan erilliseksi omaisuuseräksi, kun korvauksen saaminen on käytännössä varmaa.

Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun veloitteiden täyttämiseksi vaadittavat väistämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt. Väistämättömiin menoihin luetaan sopimuksen täyttämisestä

aiheutuvat kustannukset tai sitä alemmat sopimuksen purkamisesta aiheutuvat kustannukset.

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

Takuuvaraus käsittää rakennusprojektin valmistumisen jälkeiset takuuveloitteen 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 korvauksesta saaminen silloin, kun saamisen katsotaan olevan varma. Takuuvarausten käyttöaika on pääsääntöisesti 1–2 vuotta.

Ympäristövaraukset liittyvät pääosin maanottoaikojen maisemointivelvoitteisiin. Maisemointivaraus kirjataan maa-ainesten käytön mukaisesti niistä kohteista, joiden sopimukseen sisältyy maisemointivelvoite. Niiden odotettu käyttöaika riippuu maanottoaikojen käytöstä, koska maisemointityöt aloitetaan pääsääntöisesti maanottoaikojen 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 veloitteen määrä on arvioitavissa luotettavasti.

Ehdolliset velat ja varat

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 maksuveloitteen täyttämistä, tai jonka suuruutta ei voida määrittää luotettavasti. Ehdollisesta velasta ei kirjata varausta vaan se esitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa.

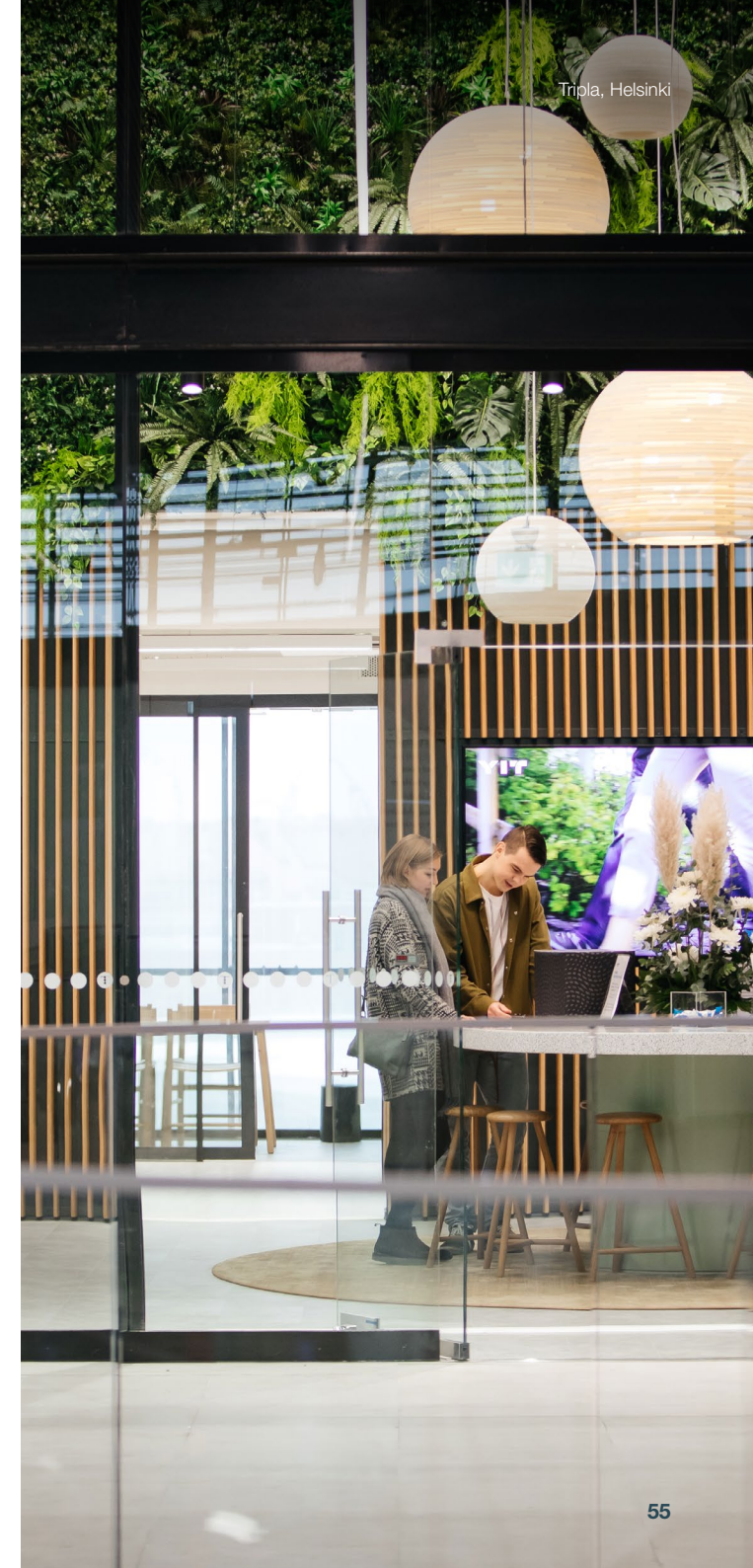
Ehdolliset varat johtuvat suunnittele mattomista tai muista odottamattomista tapahtumista, joiden perusteella tulee mahdolliseksi, että yhtiön hyväksi koituu taloudellista hyötyä. Ehdollista varaa ei merkitä tilinpäätökseen vaan se esitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Osakekohtainen tulos

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

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot56

1. Oikaistut pro forma -tiedot.....	56	18. Laskennalliset verosaamiset ja -velat	85
2. Liiketoimintasegmentit ja markkina-alueet	57	19. Vaihto-omaisuus	88
3. Liikevaihto asiakassopimuksista	62	20. Myyntisaamiset ja muut saamiset	88
4. Hankitut ja myydyt liiketoiminnot	66	21. Rahavarat	88
5. Lopetetut toiminnot	68	22. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	89
6. Liiketoiminnan muut tuotot	69	23. Johdon palkat ja palkkiot	90
7. Liiketoiminnan muut kulut	69	24. Eläkevelvoitteet	92
8. Työsuhde-etuudet ja henkilöstömäärä.....	70	25. Varaukset	93
9. Rahoitustuotot ja -kulut	72	26. Korolliset rahoitusvelat.....	94
10. Tuloverot	72	27. Ostovelat ja muut velat	96
11. Osakekohtainen tulos	73	28. Johdannaissopimukset	97
12. Aineelliset hyödykkeet	74	29. Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostusryhmittäin.....	98
13. Aineettomat hyödykkeet	77	30. Rahoitusriskien hallinta	101
14. Vuokrasopimukset.....	79	31. Ehdolliset velat ja varat sekä vastuusitoumukset	105
15. Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä ...	82	32. Tytäryritykset.....	106
16. Oman pääoman ehtoiset sijoitukset	85	33. Lähipiiritapahtumat.....	108
17. Pitkäaikaiset saamiset	85	34. Myöhemmin voimaan tulevat IFRS-standardit, tulkinnat ja standardeihin tehdyt muutokset	108



Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

1. Oikaistut pro forma -tiedot

Lemminkäinen sulautui YIT:hen 1.2.2018. YIT on kirjanpidollisesti katsottuna Lemminkäisen hankkinut osapuoli. Näin ollen Lemminkäinen on yhdistelty konsernitilinpäätökseen 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. YIT on oikaissut tilintarkastamattomia pro forma -taloudellisia tietoja vastaamaan raportointia jatkuvina ja lopetettuina toimintoina luokitellensa pohjoismaiset päällystys- ja kiviainesliiketoiminnot lopetetuiksi toiminnoiksi puolivuositarkastuksissaan 2019. Vuonna 2018 julkistetut pro forma -taloudelliset tiedot on oikaistu erottamalla koko vuoden ja kvartaaliraportoinnin 2018 osalta myytäväksi suunniteltujen toimintojen tulos jatkuvista toiminnoista. Tällaiset lisätiedot on tilinpäätöksessä varustettu merkinnällä "Oikaistut tilintarkastamattomat pro forma -lisätiedot". Pro forma -tiedot esitetään vain havainnollistamistarkoituksessa, eivätkä ne edusta konsernin toiminnan toteutunutta historiallista tulosta.

Oikaistut pro forma -taloudelliset tiedot on laadittu noudattaen laatimisperiaatteita, jotka ovat yhdenmukaiset YIT:n konsernitilinpäätöksessä noudatettujen periaatteiden kanssa.

Oikaistut pro forma -toimialatiedot esitetään liitetiedossa liiketoimintasegmentit. Lisätietoja sulautumisesta löytyy liitetiedosta hankitut ja myydyt liiketoiminnot.

Tilintarkastamaton pro forma -lisätieto

Liiketoimintaan liittyvät pro forma -luvut, milj. euroa	1-12/2018
Liikevaihto	3 201,0
Liiketoiminnan muut tuotot	40,1
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varaston muutos	39,7
Valmistus omaan käyttöön	0,3
Aineiden ja tarvikkeiden käyttö	-634,1
Ulkopuoliset palvelut	-1 668,0
Henkilöstökulut	-417,8
Liiketoiminnan muut kulut	-436,7
Osuus osakuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	9,0
Poistot ja arvonalentumiset	-28,9
Liikevoitto	104,7
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-33,3
Tulos ennen veroja	71,4
Tuloverot	-22,7
Tilikauden tulos, jatkuvat toiminnot	48,7
Tilikauden tulos, lopetettut toiminnot	-15,4
Tilikauden tulos	33,3
Jakautuminen	
emoyhtiön omistajille	33,3
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	0,16
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa, jatkuvat toiminnot	0,23
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa, lopetettut toiminnot	-0,07

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.

Pohjoismaiden päälylystys- ja kiviainesliiketoimintojen myynnin seurauksena YIT raportoi segmenttiraportoinnissaan vain jatkuvat toiminnot, joten entistä Päälylystys-segmenttiä ei enää raportoida. Vuoden 2019 toisesta neljänneksestä alkaen YIT:llä on viisi raportoitavaa segmenttiä: Asuminen Suomi ja CEE, Asuminen Venäjä, Toimitilat, Infraprojektit ja Kiinteistöt. Venäjän päälylystysliiketoiminta raportoidaan muissa erissä. Entisessä Päälylystys-segmentissä raportoitu Teiden kunnossapito -liiketoiminta Suomessa raportoidaan Infraprojektit-segmentissä. Sitoutunut pääoma raportoidaan segmenttien osalta ja täsmäytetään konsernin yhteismäärään. Aikaisemmat kaudet on oikaistu segmenttiluvuissa vastaamaan johdon raportoinnissa tapahtuneita muutoksia.

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 liiketoiminnoista. 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 sekä tarjoaa teiden kunnossapitopalvelua Suomessa. Segmentti toimii Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Virossa, Latviassa ja Liettuassa.

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

Segmenttiraportoinnin **Muut erät** sisältävät Venäjän päälylystysliiketoiminnan. YIT on luopunut Venäjän päälylystysliiketoiminnasta. Toisesta vuoden 2019 neljänneksestä alkaen kaikki alasajettavissa tai myytävissä liiketoiminnoissa syntyvä liikevoitto tai -tappio on kirjattu oikaisueriin, eikä niitä esitetä oikaistussa liikevoitossa. Muihin eriin sisältyvät lisäksi konsernin sisäiset palvelut, vuokratuotot ulkoisilta asiakkailta sekä konsernitason kohdistamattomat kustannukset. Yhdistymiseen liittyviä käyvän arvon kohdistuksia ja liikearvoa ei ole kohdistettu segmenttien sitoutuneeseen pääomaan, vaan ne raportoidaan segmenttien tasolla kohdassa Muut erät.

Segmenttiraportoinnin laskentaperiaatteet

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.

YIT:n historialliset toimialatiedot eivät anna sijoittajille vertailukelpoista perustaa taloudelliselle informaatiolle tämän hetkisessä yhdistyneessä yhtiössä. Vertailukelpoisuuden lisäämiseksi vertailutiedot esitetään pro forma -lukuina, mikä ilmentää sulautumisen vaikutusta ikään kuin se olisi toteutunut 1.1.2017. YIT on oikaissut tilintarkastamattomia pro forma -taloudellisia tietoja vastaamaan raportointia jatkuvina ja lopetettuina toimintoina luokitellissaan Pohjoismaiden päälylystys- ja kiviainesliiketoiminnot lopetetuiksi toimintoiksi puolivuositarkastuksessa 2019.

Toiminnan kausiluonteisuus

Yhtiön tiettyjen liiketoimintojen kausiluonteisuus vaikuttaa yhtiön tulokseen ja sen ajoittumiseen. IFRS-laatisperiaatteiden mukaisesti tietyt asiakassopimukset tuloutetaan tietyinä ajankohtana. Näin ollen tuloksessa voi olla suurta vaihtelua eri vuosineljännesten välillä hankkeiden valmistusajankohtien mukaan. Infraprojektit-segmenttiin kuuluvassa pohjarakentamisessa saattaa esiintyä pientä kausivaihtelua johtuen talonrakentamisen ajoituksesta.

Liiketoimintasegmenttien taloudelliset tiedot, jatkuvat toiminnot

1-12/2019

Milj. euroa	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat	Infraprojektit	Kiinteistöt	Muut erät	Konserni, IFRS
Liikevaihto	1 240,1	240,0	1 176,9	806,7	0,3	-72,5	3 391,5
Liikevaihto ulkoisilta asiakkailta	1 240,1	239,5	1 175,0	791,3	0,3	-54,7	3 391,5
Konsernin sisäinen liikevaihto		0,5	1,9	15,4		-17,9	
Poistot ja arvonalentumiset	-4,8	-4,7	-2,1	-17,9		-28,4	-58,0
Liikevoitto	91,4	-46,6	-7,1	14,4	82,7	-54,2	80,5
Liikevoitto-%	7,4 %	-19,4 %	-0,6 %	1,8 %			2,4 %
Oikaisuerät		47,8		0,5		36,6	85,0
Oikeudenkäynnit						-2,2	-2,2
Restrukturoinnit ja divestoinnit				0,3			0,3
Sulautumiseen liittyvät integraatiokulut		0,2				8,9	9,1
Liikevoitto alasajettavista liiketoiminnoista		47,6		0,3		25,4	73,3
Vaihto-omaisuuden käypää arvoa koskeva PPA-oikaisu*						2,1	2,1
Hankintahinnan kohdistamiseen liittyvät PPA-poistot*						2,5	2,5
Oikaistu liikevoitto	91,4	1,2	-7,1	14,9	82,7	-17,6	165,5
josta IFRS 16:n vaikutus	7,4	1,0	0,5	0,5		2,8	12,2
Oikaistu liikevoitto-%	7,4 %	0,5 %	-0,6 %	1,9 %			4,9 %

* PPA viittaa sulautumiseen liittyviin käyvän arvon oikaisuihin.

Liiketoimintasegmenttien taloudelliset tiedot, jatkuvat toiminnot

1–12/2018 oikaistu

Milj. euroa	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat	Infraprojektit	Kiinteistöt	Muut erät	Konserni, IFRS
Liikevaihto	1 143,5	270,2	1 024,7	692,3	0,0	7,7	3 138,5
Liikevaihto ulkoisilta asiakkailta	1 143,1	269,5	1 019,8	661,8	0,0	44,3	3 138,5
Konsernin sisäinen liikevaihto	0,3	0,8	4,9	30,5		-36,5	
Poistot ja arvonalentumiset	-1,2	-0,7	-0,4	-13,6		-14,0	-30,0
Liikevoitto	103,4	-36,3	67,6	-4,3	26,9	-57,4	99,7
Liikevoitto-%	9,0 %	-13,4 %	6,6 %	-0,6 %			3,2 %
Oikaisuerät	0,8	4,5	0,5	0,6		34,1	40,6
Vaihto-omaisuuden ja muiden projekteihin liittyvien erien arvonalentumiset		3,4					3,4
Sulautumiseen liittyvät transaktiokulut						1,4	1,4
Sulautumiseen liittyvät integraatiokulut	0,8	1,1	0,5	0,6		14,4	17,4
Vaihto-omaisuuden käypää arvoa koskeva PPA-oikaisu*						12,1	12,1
Hankintahinnan kohdistamiseen liittyvät PPA-poistot*						6,2	6,2
Oikaistu liikevoitto	104,1	-31,8	68,1	-3,7	26,9	-23,3	140,3
Oikaistu liikevoitto-%	9,1 %	-11,8 %	6,6 %	-0,5 %			4,5 %

* PPA viittaa sulautumiseen liittyviin käyvän arvon oikaisuihin.

1–12/2018 tilintarkastamaton oikaistu pro forma -lisätieto

Milj. euroa	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat	Infraprojektit	Kiinteistöt	Muut erät	Konserni, IFRS
Liikevaihto	1 157,9	274,1	1 045,2	716,8	0,0	7,1	3 201,0
Liikevaihto ulkoisilta asiakkailta	1 157,5	273,3	1 040,0	685,9	0,0	44,2	3 201,0
Konsernin sisäinen liikevaihto	0,3	0,8	5,2	30,8		-37,1	
Poistot ja arvonalentumiset	-1,2	-0,8	-0,4	-14,1		-12,5	-28,9
Liikevoitto	102,6	-37,3	67,3	-7,2	26,9	-47,5	104,7
Liikevoitto-%	8,9 %	-13,6 %	6,4 %	-1,0 %			3,3 %
Oikaisuerät	0,8	4,5	0,5	0,6		20,8	27,2
Vaihto-omaisuuden ja muiden projekteihin liittyvien erien arvonalentumiset		3,4					3,4
Restrukturoinnit ja divestoinnit						-1,3	-1,3
Sulautumiseen liittyvät integraatiokulut	0,8	1,1	0,5	0,6		14,4	17,4
Vaihto-omaisuuden käypää arvoa koskeva PPA-oikaisu*						3,4	3,4
Hankintahinnan kohdistamiseen liittyvät PPA-poistot*						4,3	4,3
Oikaistu liikevoitto	103,3	-32,8	67,8	-6,5	26,9	-26,7	132,0
Oikaistu liikevoitto-%	8,9 %	-12,0 %	6,5 %	-0,9 %			4,1 %

* PPA viittaa sulautumiseen liittyviin käyvän arvon oikaisuihin.

Sitoutunut pääoma segmenteittäin

Milj. euroa	31.12.2019	31.12.2018
Asuminen Suomi ja CEE	696,6	584,9
Asuminen Venäjä	277,5	294,3
Toimitilat	64,6	38,2
Infraprojektit	52,4	77,0
Kiinteistöt	253,5	145,0
Muut erät	324,5	249,3
Segmentit yhteensä	1 669,1	1 388,7
Täsmäytys*		212,5
Sitoutunut pääoma yhteensä	1 669,1	1 601,2

* Täsmäytysrivi liittyy lopetettuihin toimintoihin, jotka eivät ole osa segmenttiraportointia.

Maantieteelliset tiedot

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

Pitkäaikaiset varat ilman pitkäaikaisia saamisia ja oman pääoman ehtoisia sijoituksia

Milj. euroa	31.12.2019	31.12.2018
Suomi	435,7	583,5
Venäjä	18,1	18,7
CEE		
Baltian maat	16,3	8,2
Tsekki, Slovakia, Puola	7,3	4,3
Skandinavia		
Ruotsi	13,7	18,5
Norja	14,1	60,5
Tanska		28,1
Konserni yhteensä	505,2	721,9

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:

1-12/2019

Milj. euroa	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat	Infraprojektit	Kiinteistöt	Muut erät	Konserni, IFRS
Markkina-alue							
Suomi	1 054,2		1 102,1	469,1	0,3	-78,5	2 547,3
Venäjä		239,5				28,6	268,0
CEE	185,9		72,8	161,9			420,6
Baltian maat	66,4		67,8	161,9			296,1
Tsekki, Slovakia, Puola	119,5		5,0				124,5
Skandinavia				160,3		-4,7	155,6
Ruotsi				108,6		-0,8	107,9
Norja				51,7		-4,0	47,7
Segmenttien välinen myynti		0,5	1,9	15,4		-17,9	
Yhteensä	1 240,1	240,0	1 176,9	806,7	0,3	-72,5	3 391,5

1-12/2019

Milj. euroa	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat	Infraprojektit	Kiinteistöt	Muut erät	Konserni, IFRS
Liikevaihdon tuloutusaika							
Ajan kuluessa	307,0	18,7	1 138,6	772,8	0,3	26,9	2 264,3
Yhtenä ajankohtana	933,1	220,8	36,3	18,5		-81,5	1 127,2
Segmenttien välinen myynti		0,5	1,9	15,4		-17,9	
Yhteensä	1 240,1	240,0	1 176,9	806,7	0,3	-72,5	3 391,5

1-12/2018

Milj. euroa	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat	Infraprojektit	Kiinteistöt	Muut erät	Konserni, IFRS
Markkina-alue							
Suomi	913,7		941,6	393,0	0,0	3,2	2 251,5
Venäjä		269,5				44,9	314,3
CEE	229,4		78,2	164,1			471,7
Baltian maat	58,9		77,2	164,1			300,2
Tsekki, Slovakia, Puola	170,6		1,1				171,6
Skandinavia				104,7		-3,8	100,9
Ruotsi				73,3		0,0	73,3
Norja				31,4		-3,8	27,7
Segmenttien välinen myynti	0,3	0,8	4,9	30,5		-36,5	
Yhteensä	1 143,5	270,2	1 024,7	692,3	0,0	7,7	3 138,5

1-12/2018

Milj. euroa	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimitilat	Infraprojektit	Kiinteistöt	Muut erät	Konserni, IFRS
Liikevaihdon tuloutusaika							
Ajan kuluessa	206,8	69,7	1 001,7	643,9		39,3	1 967,2
Yhtenä ajankohtana	936,3	199,8	18,1	17,9	0,0	4,9	1 171,3
Segmenttien välinen myynti	0,3	0,8	4,9	30,5		-36,5	
Yhteensä	1 143,5	270,2	1 024,7	692,3	0,0	7,7	3 138,5

Asiakassopimuksiin perustuvat omaisuuserät ja velat

Milj. euroa	31.12.2019	31.12.2018
Asiakassopimuksiin perustuvat omaisuuserät	209,3	205,4
Asiakassopimuksiin perustuvat velat	571,9	739,1

Asiakassopimuksiin perustuvat velat sisältävät saadut ennakkomaksut.

Saadut ennakkomaksut sisältävät ajan kuluessa tuloutettavien hankkeiden työnetemän ylittävät asiakassuoritukset, tulouttamattomiin myytyihin omaperusteisiin hankkeisiin liittyvät asiakassuoritukset sekä niihin kohdistuvat taloyhtiölainaosuudet ja vuokratonttien vuokrasopimusvelat. Taloyhtiölainaosuudet saaduista ennakoista olivat 31.12.2019 130,3 miljoonaa euroa (2018: 161,5 miljoonaa euroa) ja vuokratonttien vuokrasopimusvelat olivat 26,4 miljoonaa euroa (2018: 0).

Suoriteveloitteet

Osittain täytetyille tai kokonaan täyttämättä oleville suoriteveloitteille kohdistettu transaktiohint.

Milj. euroa	2019	2018*
Tulouttamaton transaktiohint	2 830,2	2 661,6
Seuraavana vuonna tuloutettava	1 754,7	1 806,7
Myöhemmin tuloutettava	1 075,6	854,9

* Vuoden 2018 vertailutieto sisältää vain jatkuvien toimintojen osuuden.

Elinkaarihankkeet

Hanke	Sopimuspäivämäärä	Rakennusvaihe	Palvelujakso	Kokonaisarvo, milj. eur*
Oulu, Kastellin monitoimitalo	06/2006	päättynyt	päättyy 2039	86
Kuopio, kouluja ja päiväkotia	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
Kuopio, Jynkän ja Karttulan koulut	06/2016	päättynyt	päättyy 2038	37
E18 Hamina-Vaalimaa	06/2015	päättynyt	päättyy 2034	378
Parkano, koulukampus	03/2017	päättynyt	päättyy 2039	25
Sodankylä hyvinvointikeskus	06/2017	päättynyt	päättyy 2039	31
Kuopio, Hiltulanlahden koulu	12/2017	päättynyt	päättyy 2039	26
Imatra, koulukampus	05/2018	päättyy 2020	päättyy 2040	55
Kuopio, Kuntolaakso	12/2017	päättyy 2020	-**	18
Kirstin koulu ja päiväkotia	10/2017	päättynyt	-**	22
Viherlaakson koulu ja lukio	12/2016	päättyy 2022	-**	27
Espoo, Tuomarilan koulu	10/2019	päättyy 2021	-**	16
Espoo, Laajalahden koulu	10/2019	päättyy 2022	-**	16
Helsinki, Vuosaaren lukio	08/2019	päättyy 2021	-**	20
Espoo, Lintuvaaran koulu ja päiväkotia	01/2014	päättynyt	-**	15
Espoo, Päivänkehrän koulu	03/2015	päättynyt	-**	14
Kokkola, Torkinmäen koulu	04/2015	päättynyt	-**	9
Hämeenlinna, Nummikeskus	06/2016	päättynyt	-**	19
Jyväskylä, Huhtasuon koulukeskus	03/2012	päättynyt	-**	26
Lappeenranta, Lauritsalan koulu	11/2019	päättyy 2021	päättyy 2041	32
Pudasjärvi, Hyvän olon keskus	10/2019	päättyy 2021	päättyy 2041	36
Juva, koulukampus	01/2019	päättyy 2021	päättyy 2040	33

* Perustuu arvioon sopimuksen kokonaisarvosta sopimuksentekohetkellä. Konsortioiden osalta ilmoitettu YIT:n osuus.

** Elinkaarihankkeet toteutettu konsortiona, jossa YIT vastaa rakentamisesta ja konsortion toinen osapuoli vastaa ylläpidosta.

4. Hankitut ja myydyt liiketoiminnot

Hankitut liiketoiminnot

Tilikaudella 2019 ei ollut olennaisia liiketoiminta hankintoja tai myyntejä

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, päälylystystä pohjoismaissa sekä talonrakentamista Suomessa. Lisäksi Venäjän liiketoimintoihin sisältyi talonrakentamista sekä päälylystysliiketoimintaa.

YIT on kirjanpidollisesti katsottuna Lemminkäisen hankinnut osapuoli, ja se on käsitelty 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 omistamaansa Lemminkäisen osaketta kohden, ja täten liikkeeseen laskettujen uusien osakkeiden yhteismäärä oli 83 876 431 kappaletta. Sulautumisvastikkeena liikkeeseen lasketut osakkeet otettiin kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsingin pörssiilistalla 1.2.2018. Hankinnasta suoritettu vastike 556,7 miljoonaa euroa perustuu YIT:n osakkeen käypään arvoon 6,62 euroa Nasdaq Helsingissä 31.1.2018 (päätyöskurssi) ja sulautumisvastikkeena liikkeeseen laskettujen uusien osakkeiden yhteismäärään 83 876 431.

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

Edellä kuvattu sulautumisen hankintahetken vaikutus taseeseen esitetään viereisessä taulukossa.

1.2.2018

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
Korolliset velat	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
Korolliset velat	111,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä	481,4
Velat yhteensä	665,4
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 ylituottomenetelmää (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 hankintamenoa tai markkinoihin 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 saamia.

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 riskipreemio. 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

Vuonna 2019 ei ollut hankintoja. Tilikauden 2018 aikana yhtiö hankki määräysvallan projektipalvelu Talon Tekniikka Oy:stä ja Udobnyje resheniya -yhtiöstä sekä osti Vahva Sora Oy:n.

5. Lopetettut toiminnot

YIT ja Peab allekirjoittivat 4.7.2019 sopimuksen YIT:n päällystys- ja kiviainesliiketoimintojen myynnistä Suomessa, Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa. Yritysjärjestelyn toteutumisen ehtona on Euroopan kilpailuviranomaisten hyväksyntä sekä tiettyjen sopimusteknisten ehtojen täyttyminen. Kaupan odotetaan toteutuvan vuoden 2020 ensimmäisen tai toisen neljänneksen aikana.

Lopetettuihin toimintoihin liittyvä muuntoeron muutos oli -0,5 miljoonaa euroa (-0,3).

Lopetettujen toimintojen vaikutus taseeseen

Miij. euroa	2019
Myytävänä oleviksi luokitellut omaisuuserät	
Aineelliset hyödykkeet	113,4
Aineelliset hyödykkeet, vuokratut	40,2
Liikearvo	54,8
Muut aineettomat hyödykkeet	23,1
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	5,5
Laskennalliset verosaamiset	0,2
Vaihto-omaisuus	49,2
Myyntisaamiset ja muut saamiset	46,6
Myytävänä oleviksi luokitellut omaisuuserät, yhteensä	333,1
Myytävänä oleviksi luokiteltuihin omaisuuseriin liittyvät velat	
Laskennalliset verovelat	18,2
Varaukset	8,7
Vuokrasopimusvelat	33,3
Saadut ennakot	0,2
Ostovelat ja muut velat	59,7
Tuloverovelat	0,0
Myytävänä oleviksi luokiteltuihin omaisuuseriin liittyvät velat, yhteensä	120,2

Lopetettujen toimintojen tulos

Miij. euroa	2019	2018
Liikevaihto	540,0	550,9
Liiketoiminnan muut tuotot	3,4	5,1
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varaston muutos	-5,2	-3,9
Valmistus omaan käyttöön	0,5	0,4
Aineiden ja tarvikkeiden käyttö	-168,2	-184,6
Ulkopuoliset palvelut	-144,8	-143,2
Henkilöstökulut	-124,8	-121,4
Liiketoiminnan muut kulut	-78,2	-86,9
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,8	1,8
Poistot ja arvonalentumiset	-11,5	-23,4
Liikevoitto	12,0	-5,1
Rahoitustuotot	0,2	0,3
Rahoituskulut	-2,0	-1,1
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-1,8	-0,8
Tulos ennen veroja	10,3	-5,9
Tuloverot	-0,1	-2,0
Tilikauden tulos, lopetettut toiminnot	10,2	-7,9

Lopetettujen toimintojen rahavirrat

Miij. euroa	2019	2018
Liiketoiminnan rahavirta	18,3	22,0
Investointien rahavirta	-15,9	-3,6
Rahoituksen rahavirta	-11,3	-2,3
Tilikauden rahavirta	-8,9	16,1

6. Liiketoiminnan muut tuotot

Milj. euroa	2019	2018
Aineellisten hyödykkeiden myyntivoitot	5,1	2,2
Aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot		2,5
Sijoitusten myyntivoitot*		17,8
Vuokratuotot	6,6	10,9
Myyntien ja ostojen suojaustuotot**	1,2	3,0
Muut tuotot	9,0	3,4
Yhteensä	21,8	39,7

* Sijoitusten myyntivoitot vuonna 2018 liittyivät pääosin Otaniemen Kiinteistökehitys Oy:n (Tietotie 6 -kiinteistön) myyntivoittoon.

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

7. Liiketoiminnan muut kulut

Milj. euroa	2019	2018
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntitappiot	-0,9	0,9
Vuokrat	-57,5	-89,8
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	-12,6	-11,6
Matkakulut	-18,8	-18,4
IT-kulut	-33,0	-30,6
Kiinteistökulut	-9,4	-11,3
Asiakassopimuksiin kohdistuvat muut kulut	-289,3	-256,0
Myyntien ja ostojen suojaustappiot*	-1,8	-3,3
Muut kulut	-40,3	-13,7
Yhteensä	-463,6	-433,8

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

Konsernin kuluksi kirjatut tutkimus- ja kehittämismenot olivat 26,5 miljoonaa euroa (24,5) sisältäen lopetetut toiminnot.

Tilintarkastajille maksetut palkkiot

Milj. euroa	2019	2018
PricewaterhouseCoopers		
Lakisääteinen tilintarkastus	-1,2	-1,0
Veroneuvonta	-0,2	-0,1
Muut palvelut	-0,5	-0,4
Yhteensä	-1,9	-1,5

PricewaterhouseCoopers Oy:n suorittamat muut kuin tilintarkastuspalvelut YIT -konsernin yhtiöille tilikaudella 2019 olivat yhteensä 0,5 miljoonaa euroa. Palvelut koostuivat tilintarkastajan lausunnoista (0,0 miljoonaa euroa) ja muista palveluista (0,5 miljoonaa euroa).

8. Työsuhde-etuudet ja henkilöstömäärä

Milj. euroa	2019	2018
Palkat	-341,2	-327,7
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	-45,5	-49,2
Eläkekulut, etuuspohjaiset järjestelyt	0,1	0,1
Osakeperusteinen palkitseminen	-4,2	-1,9
Muut henkilösivukulut	-15,0	-27,1
Yhteensä	-405,7	-405,8

Henkilöstö toimialoitain tilikauden lopussa	31.12.2019	31.12.2018
Asuminen Suomi ja CEE	2 549	2 632
Asuminen Venäjä	1 278	1 424
Toimitilat	1 232	1 177
Infraprojektit	2 017	1 969
Kiinteistöt	4	2
Konsernipalvelut	337	352
Yhteensä, jatkuvat toiminnot	7 417	7 556

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 ansaintajaksot olivat kalenterivuodet 2014, 2015 ja 2016. Vuosittain voidaan jakaa yhteensä enintään noin 700 000 osaketta vuodelta 2016. 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. Jokaiseen ansaintajaksoon liittyy kahden vuoden ns. sitouttamisjakso, jonka jälkeen edelleen työ- tai toimitushteessä oleva avainhenkilö saa osakkeet omistukseensa. Vuosilta 2014, 2015 ja 2016 jaettujen osakkeiden osalta sitouttamisjakso on päättynyt.

Osakeohjelma 2017–2019

Vuosien 2017–2019 osakeohjelmassa ansaintajaksot 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 ja 2019: ROCE). Tämän rinnalle on vuosille 2017, 2018 ja 2019 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 2019 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 kohtuullistamismahdollisuus.

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 ansaintajaksot, 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 ansaintajaksot 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 veronluonteiset maksut. Vuonna 2016 konsernin johtoryhmän jäsenten maksimipalkkio oli 12 500 brutto-osaketta.

Osakepalkkiojärjestelmien kirjauksissa käytetyt tiedot:

	Ohjelma 2014–2016		Ohjelma 2017–2019		Ohjelma 2016–2018 (Lemminkäiseltä siirtynyt)	
	2016	2017	2018	2019	2016	2017
Myöntämispäivä	9.3.2016	4.4.2017	15.8.2018	25.3.2019	2.3.2016	9.2.2017
Ansaintajakson alkamispäivä	1.1.2016	1.1.2017	1.1.2018	1.1.2019	1.1.2016	1.1.2017
Ansaintajakson päättymispäivä	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2016	31.12.2017
Sitouttamisjakson päättymispäivä	31.5.2019	31.5.2020	31.5.2021	31.5.2022	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 osakekohtainen tulos	Sijoitetun pääoman tuotto ja nettosuositteiluindeksi (NPS)	ROCE% ja nettosuositteiluindeksi (NPS)	ROCE% ja nettosuositteiluindeksi (NPS)	ROCE% ja liike-tulos	ROCE% ja liike-tulos
Toteutustapa	Käteinen ja osake	Käteinen ja osake	Käteinen ja osake	Käteinen ja osake	Käteinen ja osake	Käteinen ja osake
Osakekurssi myöntämishetkellä, euroa	5,13	6,29	5,40	5,10	3,82***	5,11***
Etuuden käypä arvo myöntämishetkellä, euroa *	4,24	5,57	4,59	4,29	3,48***	4,48***
Osakemäärän kuvaus**	Netto-osake	Netto-osake	Netto-osake	Netto-osake	Brutto-osake	Brutto-osake
1.1.2019 ulkona olevat osakkeet	184 299	331 905	1 031 000			
Liiketoimintojen hankinnassa tulleet lisäykset					174 247	681 858
Kaudella myönnetty				1 080 583		
Kaudella menetetyt	-4 960	-15 260	-9 750	-36 096	-8 573	
Kaudella toteutetut	-179 339	-3 270	-300	904	-84 616	
Kaudella rauenneet			-971 850			-681 858
Kauden lopussa ulkona olevat osakkeet	0	313 375	49 100	1 043 583	81 058	0
Järjestelyn piiriin kuuluvien henkilöiden lukumäärä ansaintakauden lopussa	0	197	280	296	60	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 rahaosuus. Netto-osakejärjestelyssä osakemäärään ei sisälly rahaosuus, 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 2019 kirjattiin osakepalkkiojärjestelmistä jaksotettua kuluja tuloslaskelmaan yhteensä 3,0 miljoonaa euroa (2,3). Osakepalkkiojärjestelmistä taseeseen kirjattu velka oli tilikauden 2019 lopussa 3,0 miljoonaa euroa (2,6). Yhtiö arvioi ennen vuotta 2020 toteutuneista osakepalkkiojärjestelmistä vuonna 2020 realisoituvan kulun määrän olevan noin 2,4 miljoonaa euroa. Todellisten kustannusten määrä voi poiketa arvioidusta.

9. Rahoitustuotot ja -kulut

Milj. euroa	2019	2018
Rahoitustuotot		
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	3,1	1,9
Muut rahoitustuotot	3,3	5,8
Rahoitustuotot yhteensä	6,4	7,8
Rahoituskulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatusta rahoitusveloista	-22,4	-28,8
Korkokulut vuokrasopimusveloista	-15,2	
Korkokulut ei-suojauslaskennassa olevista korkojohdannaisista	-1,8	-2,3
Muut korko- ja rahoituskulut	-11,1	-15,0
Ehdot täyttävien omaisuuserien korkokulujen aktivointi	6,0	5,8
Rahoituskulut yhteensä	-44,5	-40,3
Valuuttakurssierot, netto	-1,9	-2,1
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-40,0	-34,7
Tuloslaskelmaan kirjatut valuuttakurssierot		
Valuuttakurssierot liiketoiminnan tuotoissa ja kuluissa	-0,8	0,4
Valuuttakurssierot rahoitustuotoissa ja -kuluissa	0,4	-2,1
Valuuttakurssierot yhteensä	-0,4	-1,7

10. Tuloverot

Tuloverot tuloslaskelmassa

Milj. euroa	2019	2018
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-5,9	-24,7
Edellisten tilikausien verot	0,4	-0,4
Laskennalliset verot	-30,4	7,1
Tuloverot yhteensä	-35,9	-17,9

Verotäsmäytys

Milj. euroa	2019	2018
Tulos ennen veroja	40,4	65,0
Verot laskettuna kotimaan verokannalla 20,0 %	-8,1	-13,0
Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	0,0	1,0
Verovapaat tulot ja vähennyskelvottomat kulut	-0,6	2,2
Osakkuus- ja yhteisyritysten nettotulos	0,1	2,3
Verokantojen muutosten vaikutus laskennallisiin veroihin		-0,2
Tilikauden tappioista kirjaamattomat verot	-9,8	-2,4
Vahvistetuista tappioista kirjatun verosaamisen kirjaaminen pois taseesta	-17,9	-7,4
Edellisten tilikausien verot	0,4	-0,4
Verot tuloslaskelmassa	-35,9	-17,9

11. Osakekohtainen tulos

	Laimentamaton		Laimennettu	
	2019	2018	2019	2018
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, milj. euroa	14,7	39,2	14,7	39,2
Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo tilikaudella, milj. kpl	210,5	203,0	210,5	203,0
Osakepalkkiojärjestelmän ehdollisten osakkeiden laimennusvaikutus, milj. kpl			1,0	0,8
Ulkona olevien osakkeiden laimennusvaikutuksella oikaistu painotettu keskiarvo tilikaudella, milj. kpl			211,5	203,8
Osakekohtainen tulos, euroa/osake	0,07	0,19	0,07	0,19
Osakekohtainen tulos, jatkuvat toiminnot, euroa/osake	0,02	0,23	0,02	0,23
Osakekohtainen tulos, lopetetut toiminnot, euroa/osake	0,05	-0,04	0,05	-0,04

12. Aineelliset hyödykkeet

2019

Milj. euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2019	18,9	32,5	303,7	47,1	2,0	404,3
IFRS 16 -oikaisu		-0,1	-30,4			-30,5
Oikaistu hankintameno 1.1.2019	18,9	32,4	-273,3	47,1	2,0	373,9
Valuuttakurssiero	0,0	0,7	1,3	0,1	0,0	2,1
Lisäykset	0,2	1,9	21,2	1,9	10,7	35,9
Vähennykset	-0,3	-1,3	-5,2	-0,5	-0,4	-7,8
Siirrot myytäväksi luokiteltuihin omaisuuseriin	-8,3	-8,4	-104,1	-21,0	-4,8	-146,6
Siirrot muiden omaisuuserien välillä		0,9	7,1	2,8	-6,9	4,0
Hankintamenot 31.12.2019	10,5	26,2	193,6	30,4	0,6	261,4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2019		-9,9	-172,0	-20,2		-202,0
IFRS 16 -oikaisu		0,1	11,5			11,6
Oikaistut kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2019		-9,9	-160,5	-20,2		-190,6
Valuuttakurssiero		-0,2	-0,6	0,0		-0,9
Poistot, jatkuvat toiminnot		-1,7	-16,1	-2,3		-20,1
Poistot, lopetetut toiminnot		-0,2	-4,5	-0,6		-5,2
Arvonalentumiset, jatkuvat toiminnot		-0,6	-1,3			-1,9
Siirrot myytäväksi luokiteltuihin omaisuuseriin		1,0	29,4	2,8		33,2
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot		-0,1	0,0	0,0		-0,1
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2019		-11,6	-153,5	-20,3		-185,4
Oikaistu kirjanpitoarvo 1.1.2019	18,9	22,7	112,8	27,0	2,0	183,4
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	10,5	14,6	40,1	10,1	0,6	75,9

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, jatkuvat toiminnot		-1,4	-17,3	-2,4		-21,1
Poistot, lopetetut toiminnot		-0,4	-14,6	-0,9		-15,9
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

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

Rahoitusleasingsopimukset vuonna 2018*

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyi vuonna 2018 rahoitusleasingsopimuksilla hankittua omaisuutta seuraavasti:

Milj. euroa	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Yhteensä 2018
Hankintameno 1.1.	0,4	6,4	6,8
Valuuttakurssiero	0,0	-0,3	-0,3
Lisäykset		4,3	4,3
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
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-0,1	-6,3	-6,3
Valuuttakurssiero	0,0	0,2	0,2
Poistot, jatkuvat toiminnot		-1,9	-1,9
Poistot, lopetetut toiminnot		-4,5	-4,5
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot		0,9	0,9
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-0,1	-11,5	-11,6
Kirjanpitoarvo 1.1.	0,3	0,1	0,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	18,9	18,9

* Vuonna 2019 IFRS 16 käyttöönoton myötä vuonna 2018 rahoitusleasingsopimuksina esitetyt sopimukset sisältyvät myös IFRS 16 Vuokrasopimukset liitetietoon 14.

13. Aineettomat hyödykkeet

2019

Milj. euroa	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Ennakkomaksut	Muut aineettomat hyödykkeet yhteensä
Hankintamenot 1.1.2019	319,2	80,1	2,5	82,6
Valuuttakurssiero	0,5	0,0		0,0
Lisäykset		0,1	2,0	2,1
Vähennykset	-0,7	-0,3	-0,3	-0,6
Siirrot omaisuuserien välillä		0,0	-4,1	-4,0
Siirrot myytäväksi luokiteltuihin omaisuuseriin	-54,8	-32,2		-32,2
Hankintamenot 31.12.2019	264,2	47,7	0,1	47,9
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2019		-35,1		-35,1
Valuuttakurssiero		0,0		0,0
Poistot, jatkuvat toiminnot		-5,8		-5,8
Poistot, lopetetut toiminnot		-1,5		-1,5
Siirrot myytäväksi luokiteltuihin omaisuus eriin		9,1		9,1
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2019		-33,3		-33,3
Kirjanpitoarvo 1.1.2019	319,2	45,0	2,5	47,5
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	264,2	14,4	0,1	14,5

2018

Milj. euroa	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Ennakkomaksut	Muut aineettomat hyödykkeet yhteensä
Hankintamenot 1.1.2018	8,1	26,6	5,0	31,6
Lisäykset		0,2	1,1	1,2
Liiketoimintojen hankinnat	311,4	50,7	0,0	50,7
Vähennykset		-1,4	-0,4	-1,8
Siirrot omaisuuserien välillä		4,2	-3,2	1,0
Valuuttakurssiero	-0,3	-0,1		-0,1
Hankintamenot 31.12.2018	319,2	80,1	2,5	82,6
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2018		-20,3		-20,3
Poistot, jatkuvat toiminnot		-8,8		-8,8
Poistot, lopetetut toiminnot		-7,5		-7,5
Valuuttakurssiero		0,0		0,0
Siirtojen ja vähennysten kertyneet poistot		1,4		1,4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2018		-35,1		-35,1
Kirjanpitoarvo 1.1.2018	8,1	6,3	5,0	11,3
Kirjanpitoarvo 31.12.2018	319,2	45,0	2,5	47,5

Liikearvot

Liikearvot kohdistetaan hankinta-ajankohdasta lähtien liikearvotestausta varten niille rahavirtaa tuottaville, tai yksiköiden ryhmille, joiden odotetaan hyötyvän liiketoimintojen yhdistymisestä johtuvasta liikearvosta. Lopetetuille toiminnoille kohdistettua liikearvoa ei ole testattu, koska kyseisestä liiketoiminnan luopumisesta ennustetaan realisoituvan myyntivoittoa

Merkittävin osa liikearvosta on syntynyt vuonna 2018 tapahtuneessa fuusiossa, jossa Lemminkäinen Oyj sulautui YIT Oyj:n. Yhdistymisestä kirjattiin liikearvoa 298,3 miljoonaa euroa.

Liikearvojen kohdistuminen testattaville yksiköille tai yksiköiden ryhmille

Milj. euroa	2019	Diskonttauskorko, % (WACC ennen veroja)
Asuminen Suomi ja CEE	104,8	6,5*
Asuminen Venäjä	13,2	14,7
Toimitilat	86,7	6,0*
Infraprojektit	59,5	7,1*
Liikearvot yhteensä	264,2	

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.

Liikearvojen arvonalentumistestaus

Liikearvotestit laaditaan käyttöarvolaskelmia käyttäen. Käyttöarvo lasketaan diskonttaamalla tulevat kassavirrat nykyarvoon. Mikäli nykyarvo on alhaisempi kuin kirjanpitoarvo, kirjataan erotus tulosvaikutteisesti meneillään olevalle vuodelle. Vuosien 2018 ja 2019 viimeisillä vuosineljänneksillä laaditut liikearvotestaukset osoittivat, että rahavirtojen nykyarvot ylittivät kaikissa segmenteissä kirjanpitoarvon. Kaikkien testattujen yksiköiden kerrytettävissä olevat rahamäärät ylittivät testattavien varojen kirjanpitoarvot 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 oletukset liittyvät myynnin kasvuun, projektien katteeseen sekä käyttö pääoman muutokseen. Rahavirta ennustejakson jälkeiselle ajalle on laskettu käyttäen ns. loppuarvomenetelmää. Asuminen Venäjä - segmentin loppuarvon kasvutekijänä on käytetty 4 % (4 %), joka on testien laatimishetkellä Venäjän keskuspankin inflaatiotavoite. Muissa toimintasegmenteissä on käytetty 1 % (1 %) 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 korkotaso, markkinoiden tuotto-odotus, toimialakohtainen beta-arvo, sekä toimialakohtaisesti laskettu vieraan pääoman korkotaso korkomarginaali huomioiden. Vieraan pääoman korkotasoa määritettäessä yhtiö huomioi toimialoitain sekä maittain toiminnassa käytetyn rahoituksen korkotasot. Diskonttauskoron tekijöitä painotetaan toimialan keskimääräisen tavoitepääomarakenne mukaisesti. Testattavan yksikön diskonttauskoron laskennassa on käytetty maakohtaisia diskonttauskorkoja, joita painotetaan maakohtaisilla sidotuilla pääomilla.

Herkkyysanalyysi

Yhtiö on laatinut herkkyysskaskelman niiden testattujen yksiköiden osalta, joissa kohtuullinen muutos rahavirtaennusteiden keskeisissä oletuksissa aiheuttaisi alaskirjauksen. Vuosien 2018 ja 2019 liikearvotestauksen perusteella Asuminen Venäjä -segmentin rahavirtaennusteesta esitetään herkkyyssanalyysi. Taulukossa esitetään rahavirtaennusteiden keskeisten olettamien prosentuaaliset muutokset, joilla rahavirtojen nykyarvo vastaisi testattavien omaisuuserien kirjanpitoarvoa.

2019	Asuminen Venäjä
Myynnin kehitys	-1 %
Projektitkatteiden heikentyminen	-0,2 % yksikköä
Käyttöpääoman määrä	2 %

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

14. Vuokrasopimukset

IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin käyttöönoton vaikutukset

Vaikutus avaavaan taseeseen 1.1.2019

Milj. euroa	31.12.2018	IFRS 16 -oikaisu	1.1.2019
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	202,3	-18,9	183,4
Aineelliset hyödykkeet, vuokratut		137,9	137,9
Liikearvo	319,2		319,2
Muut aineettomat hyödykkeet	47,5		47,5
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	150,7		150,7
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset	2,2		2,2
Korolliset saamiset	50,3		50,3
Muut saamiset	2,3		2,3
Laskennalliset verosaamiset	64,4		64,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä	839,0	118,9	957,9
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	1 880,1		1 880,1
Vaihto-omaisuus, vuokrattu		187,4	187,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	495,5		495,5
Korolliset saamiset	14,8		14,8
Tuloverosaamiset	1,8		1,8
Rahavarat	263,6		263,6
Lyhytaikaiset varat yhteensä	2 655,8	187,4	2 843,2
Varat yhteensä	3 494,8	306,3	3 801,1

Milj. euroa	31.12.2018	IFRS 16 -oikaisu	1.1.2019
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	1 049,8		1 049,8
Oma pääoma yhteensä	1 049,8		1 049,8
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	28,8		28,8
Eläkeveloitteet	2,6		2,6
Varaukset	82,2	-1,5	80,7
Korolliset velat	424,1	-9,5	414,6
Vuokrasopimusvelat		245,5	245,5
Muut velat	52,2		52,2
Pitkäaikaiset velat yhteensä	590,0	234,4	824,4
Lyhytaikaiset velat			
Saadut ennakot	739,1	13,8	752,9
Ostovelat ja muut velat	575,9		575,9
Tuloverovelat	19,5		19,5
Varaukset	53,0	-6,5	46,4
Korolliset velat	467,6	-8,3	459,3
Vuokrasopimusvelat		72,9	72,9
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1 855,1	71,9	1 926,9
Velat yhteensä	2 445,0	306,3	2 751,3
Oma pääoma ja velat yhteensä	3 494,8	306,3	3 801,1

Aikaisemman IAS 17 standardin mukaiset rahoitusleasingvarat aineellisissa hyödykkeissä on siirretty aineelliset hyödykkeet, vuokratut -erään sekä rahoitusleasingvelat rahoitusveloissa on siirretty vuokrasopimusvelkoihin. Lisäksi aineelliset hyödykkeet, vuokratut -erään on siirretty käyttöoikeus-omaisuushyödykkeisiin kohdistuva tappiollisten vuokrasopimusten varaus.

Taseen täsmäytys 1.1.2019

Milj. euroa

Muut vuokrasopimusvastaat 31.12.2018	165,7
Rahoitusleasingvelat taseessa 31.12.2018	17,8
Vaihto-omaisuusvuokratonttien vuokra-ajan tulkinnan muutos* ja diskonttausvaikutus	161,6
Aineellisten hyödykkeiden diskonttausvaikutus	-26,7
Vuokrasopimusvelat 1.1.2019	318,4

* Vaihto-omaisuusvuokratonttien vähimmäisvuokrat laskettiin vuokrasopimusten vastuussa 31.12.2018 todennäköiseen aloitushetkeen asti. IFRS 16 mukaisessa laskennassa kyseiset sopimukset huomioidaan koko vuokra-ajalta.

Vuokrasopimusvelat 1.1.2019 diskontattiin keskimääräisellä painotetulla 5,3 %:n lisäluoton korolla.

Kuvaus vuokrasopimuksista

Yhtiön vuokratut aineelliset hyödykkeet sisältävät muun muassa kiinteistöjä, työsuhteautoja sekä muuta liiketoiminnassa käytettävää kalustoa. Vuokrattujen aineellisten hyödykkeiden painotettu keskimääräinen vuokra-aika on noin 3 vuotta, josta kiinteistöt ovat tyypillisesti keskiarvoa pidempiä ja muut vuokratut aineelliset hyödykkeet tyypillisesti keskiarvoa lyhyempiä. Osaan aineellisten hyödykkeiden vuokrasopimuksista liittyy indeksikorotusehtoja, jotka on tyypillisesti sidottu elinkustannusindeksiin.

Vuokrattu vaihto-omaisuus sisältää yhtiön vuokraamia vaihto-omaisuustontteja, joita käytetään omaperusteisessa rakentamisessa. Vuokratut vaihto-omaisuustontit ovat luonteeltaan pitkäaikaisia, painotetulla keskiarvolla noin 40 vuoden pituisia vuokrasopimuksia, joista yhtiö tulee luopumaan pääosin myymällä kohteita omaperusteisen asuntorakentamisen hankkeista. Tonttivuokrasopimuksiin liittyy tyypillisesti indeksikorotusehtoja, jotka on tyypillisesti sidottu elinkustannusindeksiin. Tonttivuokrasopimusten vuokranmaksut huomioidaan täysimääräisinä velan määrää arvioitaessa. Lyhytkestoiset ja arvoltaan vähäiset sopimukset ovat tyypillisesti työmaalla käytettävää kalustoa ja ICT-laitteistoa.

Käyttöoikeusomaisuuserät

Aineelliset hyödykkeet, vuokratut

2019

Milj. euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
IFRS 16 käyttöönoton vaikutus 1.1.2019	7,7	78,0	52,1	0,0	137,9
Valuuttakurssierot	0,0	0,1	0,1		0,3
Lisäykset*	3,6	13,8	21,6		39,0
Vähennykset	-0,8	-1,4	-4,8		-7,0
Poistot ja arvonalentumiset, jatkuvat toiminnot	-1,1	-17,8	-11,2		-30,1
Poistot ja arvonalentumiset, lopetetut toiminnot	-0,3	-0,9	-3,7	0,0	-4,9
Siirot myytäväksi luokiteltuihin omaisuuseriin	-4,4	-4,6	-31,2	0,0	-40,2
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	4,8	67,1	23,0	0,0	94,9

* Lisäykset sisältävät indeksimuutosten vaikutukset.

Vaihto-omaisuus, vuokratut

2019

Milj. euroa	Maa-alueet	Yhteensä
IFRS 16 käyttöönoton vaikutus 1.1.2019	187,4	187,4
Valuuttakurssiero	0,2	0,2
Lisäykset*	26,1	26,1
Vähennykset	-25,1	-25,1
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	188,4	188,4

* Lisäykset sisältävät indeksimuutosten vaikutukset.

Vuokrasopimusvelat

Maturiteettianalyysi sopimusperusteisista diskonttaamattomista kassavirroista

Milj. euroa	2019
Alle vuoden	34,1
1–3 vuotta	54,8
3–5 vuotta	44,4
5–10 vuotta	87,1
Yli 10 vuotta	319,3
Diskonttaamattomat vuokrasopimusvelat yhteensä	539,5

Tuloslaskelmaan kirjatut erät

Milj. euroa	2019
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	-21,9
Lyhytaikaisten ja arvoltaan vähäisten vuokrasopimusten kulut	-57,5
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot ja arvonalentumiset	-30,1
Vuokrasopimusvelkojen korot	-15,2

Konserni vuokralle antajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat:

Milj. euroa	2019	2018
Yhden vuoden kuluessa	2,5	2,8
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluttua	3,1	5,3
Yli viiden vuoden kuluttua		
Yhteensä	5,6	8,1

Vuokratuotot käyttöoikeusomaisuuserien edelleenvuokraamisesta olivat 5,1 miljoonaa euroa.

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

15. Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä

Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä

	Segmentti	Toimiala	Kotipaikka	Omistus 2019	Tasearvo, milj. euroa 2019	Tasearvo, milj. euroa 2018
Yhteisyritykset						
FinCap Asunnot Oy	Kiinteistöt	Kiinteistösijoittaminen	Suomi	49,00 %	13,7	
Projekti GH Oy	Toimitilat	Hankekehitys	Suomi	33,33 %	0,5	0,5
Nordasfalt AS*	Päällystys- ja kiviainesliiketoiminta	Päällystys- ja kiviainesliiketoiminta	Norja	50,00 %		5,4
Tripla Mall GP Oy	Kiinteistöt	Kiinteistösijoittaminen	Suomi			0,0
Tripla Mall Ky	Kiinteistöt	Kiinteistösijoittaminen	Suomi			115,8
Regenero Oy	Kiinteistöt	Hankekehitys	Suomi	50,00 %	14,5	12,5
Trnavske myto a.s.	Asuminen Suomi ja CEE	Hankekehitys	Slovakia			0,9
Konopna Residence s.r.o	Asuminen Suomi ja CEE	Hankekehitys	Slovakia			0,0
Nuppu Housing s.r.o	Asuminen Suomi ja CEE	Hankekehitys	Slovakia	50,00 %	0,3	0,0
Zwirn area s.r.o	Asuminen Suomi ja CEE	Hankekehitys	Slovakia	50,00 %	0,9	0,0
Pradiaren 1900 s.r.o	Toimitilat	Hankekehitys	Slovakia	50,00 %	0,2	0,0
Tieyhtiö Vaalimaa Oy	Kiinteistöt	PPP projektiyhtiö	Suomi	20,00 %	0,0	0,1
Campus Marian Kehitys Oy	Toimitilat	Hankekehitys	Suomi	50,00 %	0,5	
Yhteisyritykset yhteensä					30,6	135,1
Osakkuusyhtiöt						
ÄB Kodit Ky	Kiinteistöt	Kiinteistösijoittaminen	Suomi	40,00 %	12,1	
Ålandsbanken Lunastustontti I Ky	Kiinteistöt	Kiinteistösijoittaminen	Suomi	20,00 %	8,6	3,9
YCE Housing I Ky	Kiinteistöt	Hankekehitys	Suomi	40,00 %	4,4	11,7
Osakkuusyhtiöt yhteensä					25,1	15,6

* Nordasfalt AS sisältyy vuonna 2019 myytäväksi luokiteltuihin omaisuseriin.

Yhdistely konserniin on tapahtunut pääomaosuusmenetelmällä.

Muutokset tasearvoissa

Milj. euroa	Osakkuusyhtiöt	Yhteisyritykset	Yhteensä 2019	Osakkuusyhtiöt	Yhteisyritykset	Yhteensä 2018
Tasearvo 1.1.	15,6	135,1	150,7	15,1	105,0	120,1
Osuus tuloksesta	2,2	-0,9	1,3	1,3	9,5	10,8
Lisäykset	18,7	17,2	35,9	4,8	33,9	38,7
Liiketoimintojen hankinnat					4,1	4,1
Vähennykset	-11,4	-115,5	-126,9	-5,5	-4,8	-10,3
Tilikauden aikana saadut osingot					-12,8	-12,8
Siirrot myytäviksi luokiteltuihin omaisuuseriin		-5,5	-5,5			
Tasearvo 31.12.	25,1	30,6	55,6	15,6	135,1	150,7

Tilikaudella 2019 konserni luopui huomattavasta vaikutusvallastaan Tripla Mall Ky:ssä, jolloin omistusta ei enää käsitellä pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävänä yhteisyrityksenä vaan oman pääoman ehtoisena sijoituksena, joka arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti liiketoimintamalliin perustuen.

Liitetiedossa 29 on annettu lisätietoja käypään arvoon arvostamisesta. Talon Tekniikka Oy:stä hankittiin määräysvalta vuoden 2018 aikana. Otaniemen kiinteistökehitys Oy hankittiin ja myytiin vuoden 2018 aikana.

Yhteenveto osakkuus- ja yhteisyritysten taloudellisista tiedoista

	Osakkuusyhtiöt	Yhteisyritykset	Yhteensä 2019	Osakkuusyhtiöt	Yhteisyritykset	Yhteensä 2018
Lyhennetty tase						
Sijoituskiinteistöt	29,5	105,6	135,1			
Muut pitkäaikaiset varat	85,0	276,9	361,9	37,3	772,4	809,7
Lyhytaikaiset varat	66,7	103,7	170,4	99,0	178,0	277,0
Pitkäaikaiset velat	51,6	368,5	420,1	25,5	529,5	555,0
Lyhytaikaiset velat	37,5	63,9	101,4	66,0	88,6	154,6
Nettovarot	92,1	53,8	145,9	44,8	332,3	377,1
Tuloslaskelma						
Liikevaihto	98,3	34,2	132,5	0,7	71,4	72,1
Kauden tulos	8,4	1,1	9,5	0,3	15,0	15,3
josta IAS 40 käyvän arvon muutos	0,6	6,8	7,4			
YIT:n saamat osingot		0,7	0,7		12,8	12,8

Olennaisten yhteisyritysten taloudelliset tiedot

Konsernilla ei ollut tilikaudella 2019 yksittäin tarkasteltuna olennaisia yhteis- tai osakkuusyrityksiä.

Milj. euroa	Varat 31.12.2018	Velat 31.12.2018	Liikevaihto 2018	Voitto/tappio 2018	Osuus nettovaroista 31.12.2018	Tasearvo 31.12.2018
Tripla Mall Ky	472,0	177,3		-1,6	114,2	115,8

Sitoumukset

Yhtiöllä on sijoitussitoumuksia koskien osakkuus- ja yhteisyrityksiä yhteensä 34,2 milj. euroa.

Yllä mainitut sitoumukset sisältävät sijoitussitoumuksia, jotka sisältävät sekä oman pääoman ehtoisia että velkasijoitussitoumuksia.

Sijoituskiinteistöt osakkuusyhtiöissä ja yhteisyrityksissä

Seuraavissa taulukoissa esitetyt summat ovat täysimääräisesti yhteisyrityksen ja osakkuusyhtiön taloudellisesta raportoinnista.

Milj. euroa	2019
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	
Hankinnat	131,0
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta	7,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.*	138,5

* Sisältää myytävissä olevia sijoituskiinteistöjä yhteensä 3,4 milj. euroa.

Milj. euroa	Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	Valmiit sijoituskiinteistöt*	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Tuottoarvon perusteella arvostetut		5,4	5,4
Markkinaperusteisen arvon perusteella arvostetut		109,0	109,0
Hankintamenoon arvostetut	24,1		24,1
Yhteensä 31.12.2019	24,1	114,4	138,5

* Sisältää myytävissä olevia sijoituskiinteistöjä yhteensä 3,4 milj. euroa.

16. Oman pääoman ehtoiset sijoitukset

Milj. euroa	2019	2018
Tasearvo 1.1.	2,2	0,4
Liiketoimintojen hankinnat		1,8
Lisäykset	191,9	
Vähennykset	-0,1	-0,1
Tasearvo 31.12.	194,1	2,2

Merkittävin yksittäinen oman pääoman ehtoinen sijoitus vuoden 2019 lopussa oli Tripla Mall Ky, joka huomattavasta vaikutusvallasta luopumisen yhteydessä siirrettiin osuudet yhteisyrityksissä erästä. Lisätietoa käyvän arvon arvostukseen liittyen liitetiedossa 29.

17. Pitkäaikaiset saamiset

Milj. euroa	31.12.2019	31.12.2018
Myyntisaamiset	2,9	2,2
Korolliset saamiset	47,4	50,3
Muut saamiset	8,7	0,2
Yhteensä	59,0	52,7

18. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Milj. euroa	31.12.2019	31.12.2018
Laskennallinen verosaaminen	34,3	64,4
Laskennallinen verovelka	9,2	28,8
Laskennalliset verot, netto	25,1	35,6

Laskennallisiin veroihin kirjattut muutokset

Milj. euroa	2019	2018
Laskennalliset verot, netto 1.1.	35,6	43,4
Liiketoimintojen hankinnat		-15,3
Valuuttakurssiero	2,4	-2,9
Tuloslaskelmaan kirjattu muutos, jatkuvat toiminnot	-30,4	7,1
Lopetettujen toimintojen oikaisuerä	17,6	3,3
Laajaan tuloslaskelmaan kirjattu muutos	-0,1	0,0
Laskennallinen verosaaminen, netto 31.12.	25,1	35,6

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos tilikauden aikana

2019	1.1.	Valuuttakurssiero	Siirrot myytäväksi luokiteltuihin omaisuuseriin	Liiketoimintojen hankinnat	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu laajaan tuloslaskelmaan/ omaan pääomaan	31.12.
Laskennalliset verosaamiset							
Varaukset	16,6	-0,3	-0,2		5,9		21,9
Vahvistetut tappiot	19,4	1,7			-2,3		18,9
Eläke-etuudet	0,5	0,0			0,0	-0,1	0,4
Ajan kuluessa tuloutus	17,4	1,1			-14,3		4,3
Vaihto-omaisuus	10,3	0,2			-8,9		1,6
Muut erät	6,8	0,1			-1,2		5,7
Laskennallisten verojen netotus	-6,6	0,0			-11,8		-18,5
Yhteensä	64,4	2,8	-0,2		-32,5	-0,1	34,3
Laskennalliset verovelat							
Aineettomien hyödykkeiden aktivointi	2,4				-2,4		0,0
Kertyneet poistoerot	10,4	0,0	5,6		-0,9		4,0
Eläke-etuudet					0,0		0,0
Ajan kuluessa tuloutus	4,7	0,5			-3,5		1,7
Vaihto-omaisuus	0,9	0,1			-0,2		0,7
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset	-0,2		-0,2		15,7		15,7
Muut erät	17,4	0,0	12,8		1,0		5,6
Laskennallisten verojen netotus	-6,6				-11,8		-18,5
Yhteensä	28,8	0,5	18,2		-2,1		9,2

2018	1.1.	Valuuttakurssiero	Liiketoimintojen hankinnat	Kirjattu tuloslaskelmaan, jatkuvat toiminnot	Kirjattu tuloslaskelmaan, lopetetut toiminnot	Kirjattu laajaan tuloslaskelmaan/ omaan pääomaan	31.12.
Laskennalliset verosaamiset							
Varaukset	15,4	0,0	2,7	-1,4	-0,1	-0,1	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
Ajan kuluessa tuloutus	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			6,8
Laskennallisten verojen netotus	-2,4	0,0	-0,5	-3,7			-6,6
Yhteensä	53,2	-3,3	15,3	-0,7	-0,1	-0,1	64,4
Laskennalliset verovelat							
Aineettomien hyödykkeiden aktivointi	2,4						2,4
Kertyneet poistoerot	3,6	0,0	9,7	0,0	-2,9		10,4
Eläke-etuudet	0,0	0,0	0,1	-0,1			0,0
Ajan kuluessa tuloutus	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	0,0	-0,1		-0,2
Muut erät	1,1	0,1	21,7	-2,3	-3,3		17,4
Laskennallisten verojen netotus	-2,4		-0,5	-3,7			-6,6
Yhteensä	9,9	-0,5	30,6	-5,0	-6,2		28,8

Laskennallista verosaamista on jätetty kirjaamatta kertyneistä ja osittain verotuksessa vahvistamattomista tappioista 31,7 miljoonaa euroa (27,2). Kirjaamattomat laskennalliset verosaamiset tappioista vuonna 2019 ovat pääosin Venäjän, Norjan ja Ruotsin yhtiöistä. Viron ja Latvian verojärjestelmien mukaan yrityksen tuloa verotetaan vasta kun varoja nostetaan yrityksestä. Näiden osalta yhtiö pystyy määrittämään väliaikaisen eron purkautumisajankohdan, eikä laskennallista vero ole kyseisistä maista toistaiseksi kirjattu.

19. Vaihto-omaisuus

Milj. euroa	31.12.2019	31.12.2018
Aineet ja tarvikkeet	17,1	44,4
Keskeneräiset työt	727,4	973,4
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	726,9	580,2
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	202,9	204,8
Ennakkomaksut	61,0	54,5
Muu vaihto-omaisuus	5,3	22,8
Yhteensä	1 740,6	1 880,1

Vuokratun vaihto-omaisuuden erittely löytyy liitetiedosta 14.

Tilikaudella tehtiin vaihto-omaisuuden alaskirjauksia 27,5 miljoonaa euroa (4,3), jotka koskivat pääosin Asuminen Venäjä -segmentin tontteja. Keskeneräisen työn arvoon sisältyy aktivoituja korkoja 7,5 miljoonaa euroa (7,7).

20. Myyntisaamiset ja muut saamiset

Milj. euroa	31.12.2019	31.12.2018
Myyntisaamiset	214,7	209,5
Korolliset lainasaamiset	9,1	14,8
Asiakassopimuksiin perustuvat omaisuuserät	209,3	205,4
Siirtosaamiset	11,3	25,5
Johdannaisopimuksiin perustuvat saamiset	0,2	1,9
Muut saamiset	48,4	53,2
Yhteensä	492,8	510,3

Tiedot odotetuista luottotappioista löytyy liitteestä Rahoitusriskien hallinta.

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

Milj. euroa	31.12.2019	31.12.2018
Myyntisaamiset ja muut saamiset	492,8	510,3
Asiakassopimuksiin perustuvat omaisuuserät	-209,3	-205,4
Siirtosaamiset	-11,3	-25,5
Johdannaisopimuksiin perustuvat saamiset	-0,2	-1,9
Yhteensä	272,1	277,5

21. Rahavarat

Milj. euroa	31.12.2019	31.12.2018
Käteinen raha ja pankkitalletukset	131,8	263,6

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

22. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

Osakepääoma ja omat osakkeet

Milj. euroa	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä, kpl	Osakepääoma, milj. euroa	Omat osakkeet, milj. euroa
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
1.1.2019	210 048 010	149,7	-5,6
Omien osakkeiden luovutus	220 353		1,0
Omien osakkeiden lisäykset	-1 500 000		-7,5
31.12.2019	208 768 363	149,7	-12,0

YIT Oyj:n osakkeiden lukumäärä oli 211 099 853 ja osakepääoma 149 716,7 tuhatta euroa 31.12.2019.

Kaikki liikkeeseenlasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Omat osakkeet

Emoyhtiön omien osakkeiden muutokset tilikauden aikana.

	määrä, kpl
1.1.2019	1 051 843
Omien osakkeiden luovutus	-220 353
Omien osakkeiden lisäykset	1 500 000
31.12.2019	2 331 490

Yhtiön hallussa olevien osakkeiden maksettu hankintahinta yhteensä on 12,0 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 varsinainen yhtiökokous valtuutti 12.3.2019 hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankinnasta ja osakeanneista hallituksen ehdotuksen mukaisesti.

YIT ilmoitti 25.7.2019, että yhtiön hallitus oli päättänyt aloittaa yhtiön omien osakkeiden hankinnan varsinaisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen perusteella.

2.9.2019 YIT ilmoitti saaneensa päätökseen omien osakkeiden hankintaohjelmansa ja hankkineensa Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä 26.7.2019–30.8.2019 välisenä aikana yhteensä 1 500 000 omaa osakettaan 5,0080 euron keskihintaan.

26.4.2019 ja 20.8.2019 YIT Oyj:n hallitus päätti suunnatuista maksuttomasta osakeanneista YIT:n ja Lemminkäisen pitkän aikavälin osakepohjaisen kannustinjärjestelmän ansaintajakson 2016 palkkion maksamista varten kuten YIT:n ja Lemminkäisen yhdistymisen yhteydessä oli sovittu. YIT ilmoitti 26.4.2019 ja 18.9.2019, että osakeanneissa oli luovutettu 220 353 YIT Oyj:n osaketta vastikkeetta osakepalkkiojärjestelmään kuuluville avainhenkilöille osakepalkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti.

YIT:llä oli 31.12.2019 hallussaan 2 331 490 kappaletta yhtiön omia osakkeita.

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 2019 ja 2018.

Muuntoerojen määrä vuoden 2019 lopussa oli 216,2 miljoonaa euroa, josta 210,7 miljoonaa euroa kohdistui Venäjän liiketoimintoihin. Muuntoerojen muutos oli yhteensä 57,9 miljoonaa euroa, josta 49,8 miljoonaa euroa liittyi valuuttakurssien muutoksiin ja 8,1 miljoonaa euroa Venäjän alasajettuihin liiketoimintoihin. Venäjän alasajettuihin liiketoimintoihin liittyvä muuntoero, -8,1 miljoonaa euroa, esitetään tuloslaskelmassa rivillä "Muut liiketoiminnan kulut".

Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää muun laajan tuloksen kautta käypään arvoon arvostettavien oman pääoman ehtoisten sijoitusten ja rahavirran suojauksessa käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutokset.

Osingot

Maksetut ja ehdotetut osingot	2019	2018
Maksettu osinko tilikauden aikana		
Edelliseltä vuodelta/osake, euroa	0,27	0,25
Edelliseltä vuodelta yhteensä, milj. euroa	56,7	52,4
Esitetty varsinaisen yhtiökokouksen hyväksyttäväksi		
Tilikaudelta/osake, euroa	0,40 *	0,27
Tilikauden yhteensä, milj. euroa	83,5*	56,7

* Sisältää hallituksen ehdotuksen yhtiökokoukselle valtuuttaa hallituksen päättämään tämän harkinnan mukaan ylimääräisestä osingonjaosta. Valtuutuksen perusteella yhtiön vapaasta omasta pääomasta jaettavan lisäosion määrä voi olla enintään 0,12 euroa osakkeelta.

23. 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 valmistelee ehdotukset konsernin yrityskulttuurin ja henkilöstöpolitiikan kehittämiseksi, palkkaus- ja kannustinjärjestelmistä sekä tulospalkkiosäännöistä ja johdon tulospalkkioista. Lisäksi valiokunnan valmisteltavaksi kuuluvat kykyjen tunnistaminen, avainhenkilöstön kehittäminen sekä johdon seuraajasuunnittelu.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta valmistelee hallituksen jäseniä ja hallituspalkkioita koskevat ehdotukset yhtiökokoukselle.

Hallituksen palkitseminen

Vuoden 2019 varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen jäsenille kiinteän vuosipalkkion toimikaudelta, joka päättyi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallituksen puheenjohtajan palkkio on 100 000 euroa vuodessa (2018: 100 000 euroa), hallituksen varapuheenjohtajan ja

tarkastusvaliokunnan puheenjohtajan palkkio on 70 000 euroa vuodessa (2018: hallituksen varapuheenjohtaja 70 000 euroa ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja 70 000 euroa) ja hallituksen jäsenen palkkio on 50 000 euroa vuodessa (2018: 50 000 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 on hankittu kahden viikon kuluessa siitä, kun osavuositarkastus ajalta 1.1.–31.3.2019 on julkistettu.

Lisäksi kokouspalkkiota maksetaan 800 euroa jokaiselta hallituksen ja valiokunnan kokoukselta Suomessa asuvalle jäsenelle (2018: 550 euroa) ja muualla Euroopassa asuvalle jäsenelle 2 000 euroa. Koti- ja ulkomaanmatkoilta maksetaan päivärahaa konsernin matkustusohjeen ja verottajan ohjeituksen mukaisesti. Hallituksen jäsenille ei maksettu muita palkkioita tai etuuksia.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan jäsenille mukaan lukien asiantuntijajäsen maksetaan kokouspalkkiona 800 euroa toimikunnan kokoukselta ja nimitystoimikunnan puheenjohtajalle 1 600 euroa toimikunnan kokoukselta.

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 työsuhde-etuuksista yhtiö kirjasi vuonna 2019 sosiaaliturvakulua 0,7 miljoonaa euroa (2018: 0,8 miljoonaa euroa). Sosiaaliturvakulut eivät sisälly alla olevassa taulukossa esitettyihin kuluihin. Taulukossa esitetyt summat ovat suoraan perusteisia, ja siihen sisältyvät tulos- ja osakepalkkiot perustuvat vuoden lopussa tehtyyn arvioon niiden toteutuksesta.

Milj. euroa	2019	2018
Lyhytaikaiset työsuhde-etuudet		
Toimitusjohtaja	3,6	3,6
Muu johtoryhmä	0,7	0,7
	2,9	2,9
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet		
Toimitusjohtaja	0,5	0,2
Muu johtoryhmä	0,1	0,2
	0,4	0,2
Osakeperusteiset maksut		
Toimitusjohtaja	0,3	0,3
Muu johtoryhmä	0,1	0,1
	0,2	0,3
Muut pitkäaikaiset etuudet		
Toimitusjohtaja		0,1
Muu johtoryhmä		0,1
Konsernin johtoryhmän palkitseminen yhteensä	4,4	4,2

Lyhytaikaiset työsuhde-etuudet

Lyhytaikaiset työsuhde-etuudet sisältävät kiinteän rahapalkan, joka määräytyy tehtävän vaativuuden sekä tehtävää hoitavan henkilön kokemuksen ja suoriutumisen mukaan. Lisäksi erään sisältyy autoetu, matkapuhelinetu, 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. Tulosjohtamisjärjestelmään 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

Johtoryhmän jäsenten 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

Muita pitkäaikaisia etuuksia ei ole.

Irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet

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

Johtoryhmän muilla jäsenille irtisanomisaika on 6–12 kuukautta. Lisäksi osan kanssa on ennalta sovittu maksettavaksi kuuden kuukauden palkkaa vastaava erillinen korvaus, mikäli yhtiö irtisanoo sopimuksen.

24. Eläkevelvoitteet

Milj. euroa	2019	2018
Eläke-etuudet		
Taseeseen merkityt velat	2,3	2,6
Kulu tuloslaskelmassa	-0,1	-0,1

Vuosina 2019 ja 2018 konsernilla oli Suomessa lisäeläkevakuutuksista aiheutuvia etuusperusteisia eläkejärjestelyjä. Eläke-etuuden suuruus määräytyy muun muassa palkan ja työssäolovuosien perusteella. Eläke-etuudet on hoidettu vakuutusyhtiöissä ja niitä hallinnoidaan paikalliseen lainsäädäntöön perustuen.

Eläkevelvoitteiden määrittely

Milj. euroa	2019	2018
Rahastoitujen velvoitteiden nykyarvo	27,8	27,7
Varojen käypä arvo	-25,5	-25,1
Alikate/ylikate	2,3	2,6
Rahastoimattomien velvoitteiden nykyarvo		
Eläkevastuu, netto	2,3	2,6

Velvoitteen nykyarvon muutokset

Milj. euroa	2019	2018
Velvoite tilikauden alussa	27,7	15,1
Liiketoimintojen hankinnassa siirtynyt velvoite		12,9
Työsuorituksesta johtuvat menot		0,0
Korkomenot	0,3	0,4
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot	1,6	1,1
Maksetut etuudet	-1,8	-1,9
Velvoite tilikauden lopussa	27,8	27,7

Järjestelyn varojen käypien arvojen muutokset

Milj. euroa	2019	2018
Tilikauden alussa	25,1	13,0
Liiketoimintojen hankinnassa siirtyneet käyvät arvot		12,6
Oikaisut varoihin*		0,0
Varojen odotettu tuotto	0,3	0,3
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot	1,9	0,9
Työnantajan suorittamat maksut	0,0	0,0
Maksetut etuudet	-1,8	-1,9
Tilikauden lopussa	25,5	25,1

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

Käytetyt vakuutusmatemaattiset oletukset

	2019	2018
Diskonttokorko	0,1 %	1,2 %
Tuleva palkankorotusolettama	1,2 %	1,8 %
Tuleva eläkkeiden korotusolettama	1,3 %	1,9 %

Tulevat maksut

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

Milj. euroa	2019	2018
Erääntyminen alle vuoden kuluessa	1,9	1,9
1–5 vuodessa	6,7	7,1
5–10 vuodessa	6,8	7,4
10–15 vuodessa	5,2	5,8
15–20 vuodessa	3,6	4,3
20–25 vuodessa	2,2	2,7
25–30 vuodessa	1,1	1,4
yli 30 vuoden kuluttua	0,6	0,7
Yhteensä	28,1	31,3

Herkkyysanalyysi

Seuraavassa taulukossa esitetään diskonttokoron muutoksen vaikutusta veloitteeseen.

Milj. euroa	2019	2018
Koron nousu 0,5 %	-1,4	-1,4
Koron lasku 0,5 %	1,5	1,5

25. Varaukset

Milj. euroa	Takuuvaraukset	10-vuotis- vastuuvaraukset	Tappiolliset sopimukset	Ympäristö- varaukset	Oikeudenkäynti varaukset	Muut varaukset	2019 Yhteensä	2018 Yhteensä
1.1.	32,2	65,3	10,8	3,0	22,7	1,0	135,2	72,3
IFRS 16 käyttöönoton oikaisu			-8,1				-8,1	
Valuuttakurssiero	0,4		0,0	0,0		0,3	0,7	-1,5
Varausten lisäykset	15,6	8,3	8,6	1,6	0,0	11,8	45,9	37,9
Liiketoimintojen hankinnat								51,1
Käytetyt varaukset	-26,0	-5,0	-8,7	-1,0	-1,7	-5,7	-48,0	-16,2
Käyttämättömien varausten peruutukset			-0,1		-2,4	-0,1	-2,7	-8,4
Siirrot myytäväksi luokiteltuihin omaisuuseriin	-5,1		-0,4	-3,2			-8,7	
31.12.	17,2	68,6	2,2	0,3	18,7	7,3	114,4	135,2
Pitkäaikaiset	1,4	56,6	0,6	0,2	18,5	0,5	77,8	82,2
Lyhytaikaiset	15,8	12,0	1,6	0,1	0,2	6,9	36,5	53,0
Yhteensä	17,2	68,6	2,2	0,3	18,7	7,3	114,4	135,2

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

26. Korolliset rahoitusvelat

Pitkäaikaiset rahoitusvelat

Milj. euroa	31.12.2019	31.12.2018
Joukkovelkakirjalainat	249,5	249,3
Lainat rahoituslaitoksilta	69,9	130,0
Eläkelainat		
Rahoitusleasingvelat		9,5
Muut korolliset velat	36,0	35,3
Yhteensä	355,3	424,1

Lyhytaikaiset rahoitusvelat

Milj. euroa	31.12.2019	31.12.2018
Joukkovelkakirjalainat		103,3
Lainat rahoituslaitoksilta	110,1	0,3
Eläkelainat		50,0
Yritystodistukset	140,8	46,7
Taloyhtiölainat	183,4	259,0
Rahoitusleasingvelat		8,3
Yhteensä	434,3	467,6

Rahoituslaitoslainat 31.12.2019 olivat pankeilta otettuja kertalyhenteisiä lainoja. Yritystodistukset on nostettu yhtiön 400 miljoonan euron suomalaisen yritystodistusohjelman alla. Rahoitusveloissa esitetyt taloyhtiölainat liittyvät omaperusteisten kohteiden myymättömien asuntojen lainaosuuksiin ja ne koostuvat laina-ajaltaan pitkistä lainoista. Joukkovelkakirjalainojen tiedot on esitetty tarkemmin alla.

Joukkovelkakirjalainojen tiedot

	Nimellisarvo	Eräpäivä	Kuponkikorko %	Kovenantit
FI4000330824	100 milj. euroa	11.06.2021	3,150	Oma-varaisuusaste
FI4000330832	150 milj. euroa	11.06.2023	4,250	Oma-varaisuusaste
Yhteensä	250 milj. euroa			

Joukkovelkakirjalainat ovat kiinteäkorkoisia, vakuudettomia ja lunastettavissa ennen niiden erääntymispäivää.

Rahoitusleasingvelkojen erääntyminen vuonna 2018*

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

* Vuonna 2019 IFRS 16 käyttöönoton myötä vuonna 2018 rahoitusleasing sopimuksina esitetyt sopimukset sisältyvät myös IFRS 16 Vuokrasopimukset liitetietoon 14.

Pitkäaikaiset vuokrasopimusvelat

Milj. euroa	31.12.2019
Vuokrasopimusvelat	205,5

Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat

Milj. euroa	31.12.2019
Vuokrasopimusvelat	55,4

Korollisten rahoitusvelkojen täsmäytys

Milj. euroa	Lyhyt- aikaiset	Pitkäaikaiset	Rahoitus- leasingvelat	Vuokra- sopimus- velat	Yhteensä
Korolliset rahoitusvelat 1.1.2019	459,3	414,6	17,8		891,7
Pitkäaikaisten velkojen lyhennyserät alussa	-153,5	153,5			
IFRS16 -standardin käyttöönoton vaikutus			-17,8	318,4	300,6
Rahavirrat	450,8	-100,2		-48,2	302,5
Myytyjen asuntojen velkaosuudet*	-430,7				-430,7
Vuokrasopimusvelkojen muutos				22,1	22,1
Muut muutokset joihin ei liity maksua**	-1,6	-2,5		-31,4	-35,5
Pitkäaikaisten velkojen lyhennyserät lopussa	110,1	-110,1			
Korolliset rahoitusvelat 31.12.2019	434,3	355,3		260,9	1 050,6

Milj. euroa	Lyhyt- aikaiset	Pitkä- aikaiset	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
Myytyjen asuntojen velkaosuudet*	-468,7			-468,7
Rahoitusleasing-investoinnit			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

* Myytyjen asuntojen velkaosuudet siirtyvät keskeneräisten kohteiden osalta ennakkomaksuihin. Valmiina myytyjen asuntojen lainaosuus kirjataan ei-rahamääräisenä vastikkeena suoraan liikevaihtoon. Nämä siirrot on esitetty rahoituksen rahavirrassa lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksuna.

** Valuuttakurssierot on sisällytetty kohtaan Muut muutokset, joihin ei liity maksua. Vuoden 2019 Muut muutokset joihin ei liity maksua sisälsivät myös lopetetuille toiminnoille siirtyneet rahoitusvelat.

27. Ostovelat ja muut velat

Pitkäaikaiset

Milj. euroa	31.12.2019	31.12.2018
Ostovelat	32,5	27,9
Johdannaissopimuksiin perustuvat velat	1,1	2,7
Muut velat	23,1	21,6
Yhteensä	56,6	52,2

Lyhytaikaiset

Milj. euroa	31.12.2019	31.12.2018
Ostovelat	257,9	255,6
Muut siirtovelat	141,9	146,3
Projektien kulujaksotukset	182,6	135,8
Johdannaissopimuksiin perustuvat velat	2,3	2,7
Muut velat	128,7	35,5
Yhteensä	713,4	575,9

Muiden siirtovelkojen olennaiset erät

Milj. euroa	31.12.2019	31.12.2018
Henkilöstökulujen jaksotukset	80,4	88,5
Korkovelat	1,2	5,2
Muut	60,3	52,5

Täsmäytys ostovelkojen ja muiden velkojen luokitteluun

(Liite Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostusryhmittäin)

Milj. euroa	31.12.2019	31.12.2018
Pitkäaikaiset ostovelat ja muut velat	56,6	52,2
Johdannaissopimuksiin perustuvat velat	-1,1	-2,7
Yhteensä	55,6	49,5
Lyhytaikaiset ostovelat ja muut velat	713,4	575,9
Muut siirtovelat	-141,9	-146,3
Johdannaissopimuksiin perustuvat velat	-2,3	-2,7
Projektien kulujaksotukset	-182,6	-135,8
Yhteensä	386,6	291,1

28. Johdannaisopimukset

31.12.2019

31.12.2018

Milj. euroa	Nimellisarvo	Positiivinen käypä arvo	Negatiivinen käypä arvo	Käypä arvo, netto	Nimellisarvo	Positiivinen käypä arvo	Negatiivinen käypä arvo	Käypä arvo, netto
Valuuttajohdannaiset	103,9	0,0	-0,8	-0,8	122,5	1,5	-0,5	1,0
Korkojohdannaiset	180,0		-1,8	-1,8	230,0		-2,9	-2,9
Hyödykejohdannaiset	5,4	0,1	-0,7	-0,6	7,2	0,0	-1,7	-1,6
Yhteensä	289,3	0,2	-3,4	-3,2	359,6	1,5	-5,1	-3,5

Kaikki johdannaisopimukset on solmittu konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti suojaustarkoituksessa. Johdannaiset on tehty vähentämään liiketoiminnan riskejä ja korkoriskejä sekä suojaamaan valuttamääräisiä tase-eriä. YIT ei soveltanut suojauslaskentaa vuoden 2019 aikana.

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 johdannaisyleissopimuksiin sisältyvien tyyppillisten velvoitteiden 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 0,2 miljoonaa euroa (0,8).

29. Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostusryhmittäin

31.12.2019 Milj. euroa

Arvostusryhmä	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta arvostettavat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat rahoitusvarat	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat rahoitusvarat ja -velat	Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat rahoitusvelat	Tasearvo	Käypä arvo	Käyvän arvon tason luokittelu	Liite
Pitkäaikaiset rahoitusvarat								
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset	2,1		191,9		194,1	194,1	Taso 3	16
Myyntisaamiset, lainasaamiset ja muut saamiset		50,3			50,3	50,5		17
Lainasaamiset			8,4		8,4	8,4	Taso 3	17
Lyhytaikaiset rahoitusvarat								
Myyntisaamiset, lainasaamiset ja muut saamiset ¹		272,3			272,3	272,3		20
Johdannaissopimukset			0,2		0,2	0,2	Taso 2	20
Rahavarat		131,8			131,8	131,8		21
Rahoitusvarat arvostusryhmittäin yhteensä	2,1	454,4	200,4		657,0	657,2		
Pitkäaikaiset rahoitusvelat								
Korolliset velat				355,3	355,3	361,8		26
Ostovelat ja muut velat				55,6	55,6	51,9		27
Johdannaissopimukset			1,1		1,1	1,1	Taso 2	27
Lyhytaikaiset rahoitusvelat								
Korolliset velat				434,3	434,3	434,3		26
Ostovelat ja muut velat ²				386,6	386,6	386,6		27
Johdannaissopimukset			2,3		2,3	2,3	Taso 2	27
Rahoitusvelat arvostusryhmittäin yhteensä			3,4	1 231,8	1 235,1	1 237,9		

31.12.2018 Milj. euroa

Arvostusryhmä	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta arvostettavat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintameno- on arvostettavat rahoitusvarat	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat rahoitusvarat ja -velat	Jaksotettuun hankintameno- on arvostettavat rahoitusvelat	Tasearvo	Käypä arvo	Käyvän arvon tason luokittelu	Liite
Pitkäaikaiset rahoitusvarat								
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset	2,2				2,2	2,2	Taso 3	15
Myyntisaamiset ja muut saamiset		52,7			52,7	57,1		16
Lyhytaikaiset rahoitusvarat								
Myyntisaamiset ja muut saamiset ¹		277,5			277,5	277,5		19
Johdannaissopimukset			1,9		1,9	1,9	Taso 2	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			2,7		2,7	2,7	Taso 2	26
Lyhytaikaiset rahoitusvelat								
Korolliset velat				467,6	467,6	468,2		25
Ostovelat ja muut velat ²				291,1	291,1	291,1		26
Johdannaissopimukset			2,7		2,7	2,7	Taso 2	26
Rahoitusvelat arvostusryhmittäin yhteensä			5,5	1 232,3	1 237,7	1 235,4		

¹Myyntisaamiset ja muut saamiset eivät sisällä jaksotuksia eivätkä maksettuja ennakkomaksuja, koska näitä ei luokitella IFRS:n mukaisiksi rahoitusvaroiksi.

²Ostovelat ja muut velat eivät sisällä lakisääteisiä veloitteita eivätkä saatuja ennakkomaksuja, koska näitä ei luokitella IFRS:n mukaisiksi rahoitusveloiksi.

Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot perustuvat tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Kaikkien muiden pitkäaikaisten saamisten ja velkojen käyvät arvot pohjautuvat diskontattuihin rahavirtoihin. Velkojen diskonttaus korkona on käytetty korkoa, jolla konserni saisi vastaavaa ulkoista lainaa tilinpäätöshetkellä ja se muodostuu riskittömästä markkinakorosta, johon on lisätty yrityskohtainen riskipreemio 1,95–2,39 % (31.12.2018: 2,18–2,64%). 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. Taseessa käypään arvoon kirjatut rahoitusinstrumentit on luokiteltu käyvän arvon määrittämiseen perustuvien hierarkiatasojen mukaan seuraavasti:

Taso 1

Käyvän arvon hierakian tasolle 1 määritetään kaikki sellaiset rahoitusinstrumentit, joihin on toimivilta markkinoilta saatavissa hintanoteeraukset. Kyseiset markkinahinnat ovat helposti ja säännöllisesti

saatavissa pörssistä, välittävältä instituutiolta, markkinahinnoittelun palveluntuottajalta tai valvontaviranomaiselta. Näitä hintoja sovelletaan oikaisemattomina arvon määrittämiseen. YIT:llä ei ole tasolle 1 luokiteltavia rahoitusinstrumentteja.

Taso 2

Tason 2 rahoitusinstrumenttien käypä arvo määritellään arvostusmenetelmien avulla. Näissä menetelmissä käytetään syöttötietona muita kuin tason 1 markkinahintanoteerattuja hintoja, jotka ovat helposti ja säännöllisesti saatavissa pörssistä tai vastaavasta rahoitusinstrumentteja

välittävältä instituutiolta, markkinahinnoittelun palveluntuottajalta tai valvontaviranomaiselta.

YIT arvostaa OTC-johdannaiset tason 2 välittävältä instituutiolta, markkinahinnoittelun palveluntuottajalta tai valvontaviranomaiselta käypään arvoon perustuen markkinoilla noteerattuihin hintoihin ja yleisesti hyväksytyihin arvostusmalleihin.

Taso 3

Tason 3 rahoitusinstrumenttien käypä arvo ei perustu todennettavissa oleviin markkinanoteerauksiin tai markkinahintoihin. YIT on käsitellyt tasolla 3 käypään arvoon kirjatut sijoitukset.

Käyvät arvot (taso 3), joiden määrittämiseen käytetään muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja

	Arvostusmenetelmä	Muut kuin havainnoitavissa olevat merkittävät syöttötiedot	Perusarvo 2019	Käyvän arvon herkkyys muuttujalle YIT:lle	Lisätietoa muuttujasta
Käypään arvoon tuloksen kautta kirjattavat oman pääoman ehtoiset sijoitukset	10 vuoden diskontattujen rahavirtojen malli	Toiminnan nettotuoton (NOI) vuosittainen kasvuvauhti (CAGR)	4,25 %	1 prosenttiyksikön kasvu (lasku) muuttujan arvossa johtaa 23,3 miljoonan euron kasvuun (27,1 miljoonan euron laskuun) omaisuuserän arvossa.	Muuttujan arvon muutos on toteutettu käyttämällä kerrointa, joka kasvattaa/laskee vuosittaisen nettotuoton (NOI) kasvuvauhtia symmetrisesti, kuvaten näin tilannetta, jossa liiketilan ja pysäköinnin kasvu noudattaa joko korkeampaa/alempaa kasvu-uraa.
		Pysäköinnin kassavirtojen diskonttokorossa käytetty lisä	25 %	25 prosenttiyksikön kasvu (lasku) muuttujan arvossa johtaa 7,8 miljoonan euron laskuun (3,9 miljoonan euron kasvuun) omaisuuserän arvossa.	Muuttujan tarkoitus on kuvastaa epävarmuutta, joka liittyy pysäköinnin tulevien kassavirtojen ennustamiseen.
		Tuottovaatimus	4,60 %–5,75 %	5 prosentin kasvu (lasku) käytettyjen tuottovaateiden arvossa johtaa 15,5 miljoonan euron laskuun (15,5 kasvuun) omaisuuserän arvossa.	Kauppakeskuskokonaisuuksien eri osioille käytetty eri tuottovaatimuksia.
Käypään arvoon tuloksen kautta kirjattavat lainasaamiset	Diskontattujen rahavirtojen malli	Diskonttokorko	2,45 %	1 prosenttiyksikön kasvu (lasku) muuttujan arvossa johtaa 0,7 miljoonan euron laskuun (tai 0,8 miljoonan euron kasvuun) omaisuuserän arvossa.	Muuttuja kuvastaa sijoittajan tuottovaatimusta.

Kuvaus käytetyistä arvostusmenetelmistä

YIT:n oman pääoman ehtoisen sijoituksen käypä arvo Tripla Mall Ky:öön on laskettu vähentämällä kiinteistön käyvästä arvosta yhtiön nettovelat ja kertomalla summa YIT:n omistusosuudella. Kiinteistön käypä arvo perustuu 10 vuoden diskontattujen kassavirtojen sekä loppuarvon (terminal value) nykyarvon summaan. Ulkopuolinen riippumaton arvioitsija (CBRE) on auditoinut YIT:n käyttämän arvostusmallin mukaan lukien käytetyt oletukset ja todennut sen täyttävän IFRS:n ja IVSC:n (International Valuation Standards Council) vaatimukset. Kauppakeskukselle ja pysäköinnille luotiin erilliset laskelmat johtuen pysäköinnin erilaisesta tuottojen generoinnista. Pysäköintilaitoksen lyhytaikaisen pysäköinnin tulojen pohjana arvonnäilytyksessä YIT on käyttänyt kolmannen osapuolen tekemää selvitystä. Selvityksessä potentiaalisia tuloja tarkastellaan muun muassa hinnoittelun, sijainnin ja tarjottujen palveluiden näkökulmasta lähialueeseen ja olennaisiin verrokkoiteisiin verraten. Selvitys ottaa kantaa myös pysäköintilaitoksen tulojen kehittymiseen ensimmäisten vuosien operoinnin aikana. Sopimus pohjaisten tulojen osilta diskontattujen kassavirtojen mallissa käytetään yleisesti sopimusten vuokratasoa sopimuksen päättymiseen asti, jonka jälkeen vuokratasot palautuvat oletetulle markkinavuokrien tasolle. Valuaatio on toteutettu nettovuokraperusteisesti ja se käyttää pitkän aikavälin vajaakäyttöastetta vuokrattaville tiloille. Sekä kauppakeskuksen että pysäköintilaitoksen osalta muut tulot, kuten mainostulot, on lisätty nettovuokratuloihin. Vastaavasti menot, kuten tyhjien tilojen ylläpitokustannukset sekä hallintokulut on vähennetty saatavista nettovuokratuloista. Käytetyt diskonttokorot pohjautuvat perusteltuihin markkinoiden tuottovaatimuksiin, joihin on lisätty ennustettu vuosittainen inflaatio kymmenen vuoden arvostusperiodille. Tuottovaatimuksia määrittäessä on hyödynnetty markkinadataa sekä ulkopuolisen riippumattoman arvioitsijan (CBRE) markkinatuntemusta. YIT on erikseen huomioinut pysäköintilaitoksen tuloihin liittyvän epävarmuuden diskonttokoron lisällä, jota sovelletaan pysäköintilaitoksen ennustettujen kassavirtojen nykyarvoa määrittäessä.

YIT:n omistaman Tripla Mall Ky:n osuuden arvoon vaikuttaa lisäksi erillinen sopimus varojen jaosta Tripla Mall Ky:n osakkaiden kesken. Vakioidulla markkinaparametreilla (inflaatio ja irtautumishetken tuottovaatimus) lasketun sijoitetun oman pääoman kertoimen ylittäessä (alittaessa) sopimuksessa määrätyn tason saa YIT alkuperäistä omistusosuuttaan suuremman (pienemmän) osuuden sijoituksen käyvästä arvosta, joko investoinnin myynnissä tai varojenjakosopimuksen umpeutumisen yhteydessä vuonna

2024. Oman pääoman kertoimen osuessa ennalta määrätyle tavoitevälelle ei YIT:n osuus muutu alkuperäisestä. Oman pääoman kerroin lasketaan suhteuttamalla käyvän arvon mallissa ennustettu sijoituksen oman pääoman arvo Tripla Mall Ky:öön tehtyihin toteutuneisiin oman pääoman ehtoisin sijoituksiin. Tilinpäätöshetkellä varojenjakosopimuksen mallinnuksen tulos on tavoitevälellä, eikä sillä ei ole vaikutusta YIT:n omistusosuuteen. Sopimuksessa tarkastellun oman pääoman kertoimen kasvaessa 5 prosenttia yhtiö kirjaisi 6 miljoonaa euroa käyvän arvon lisäystä, mikäli sopimuksen lopputulemaa sovellettaisiin YIT:n sijoituksen nykyiseen käypään arvoon. Oman pääoman kertoimen pienentyessä 5 prosenttia varojenjakosopimus olisi edelleen tavoitevälellä. Varojenjakosopimuksesta aiheutuvat käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan riville "Käyvän arvon muutokset sijoituksista".

YIT:n lainasaamisten käypä arvo on laskettu diskonttaamalla odotetut kassavirrat määritetyllä diskonttokorolla. Diskonttokorko perustuu lainan keskimaturiteettiin, markkinakorkoon ko. maturiteetille ja määritettyyn lainan riskipreemioon.

Tason 3 täsmäytys

	2019	2018
Käypä arvo 1.1.	2,2	0,4
Lisäykset	119,3	
Liiketoimintojen hakinat		1,8
Vähennykset	-0,1	-0,1
Tuloslaskelmaan kirjatut käyvän arvon muutokset oman pääoman ehtoisista sijoituksista	77,4	
Tuloslaskelmaan kirjatut käyvän arvon muutokset lainasaamisista	3,7	
Käypä arvo 31.12.	202,5	2,2

Mall of Tripla -kauppakeskus avattiin Helsingin Pasilassa 17.10.2019. Vuoden viimeisellä neljänneksellä Kiinteistöt-segmentti kirjasi liiketuloon Tripla Mall Ky -sijoituksen käyvän arvon arvostuksesta aiheutuvan vaikutuksen, kun YIT lopetti sijoituksen yhdistelyn pääomaosuusmenetelmällä konsernitilinpäätöksessä. YIT omistaa kauppakeskuksen omistavasta Tripla Mall Ky:stä 38,75 %. YIT:llä ei enää ole yhtiössä yhteistä päätäntävaltaa tai huomattavaa vaikutusvaltaa. Sijoitus käsitellään tuloksen kautta käypään arvoon arvostettavana oman pääoman ehtoisena sijoituksena.

Valuaatioprosessi

Liiketoimintajohto tekee arvonnäilytyksen konsernin neljännesvuositaisen raportointirytmien mukaisesti. Ulkopuolinen riippumaton arvioitsija (CBRE) validoi arvonnäilytyksen IVS-standardien (International Valuation Standards) ja IFRS -standardien mukaisesti. Konsernin toimitusjohtaja hyväksyy arvonnäilytyksen perustuen aktiiviseen keskusteluun arvonnäilytyksen laativan liiketoimintajohdon kanssa.

30. Rahoitusriskien hallinta

YIT-konserni altistuu liiketoiminnassaan useille rahoitusriskeille. Merkittävimmät rahoitusriskit ovat rahoituksen hankinta-, likvideetti- 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 vastuunjakoa rahoitusosaston ja liiketoimintayksiköiden välillä. Liiketoimintayksikön vastuulla on toimittaa rahoitusosastolle ajantasaisia 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 tyydytetyä 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 rahoituslmiittit 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. Rahoitusveloissa korollisena velkana esitetyt taloyhtiölainat liittyvät omaperusteisten kohteiden myymättömien asuntojen lainaosuuksiin. Myymättömien asuntojen osalta taloyhtiölainat maksetaan rahoitusvastikkeena pitkän laina-ajan kuluessa.

Rahoituspolitiikan mukaisesti konsernin likviditeetin tulee kaikkina aikoina vastata konsernin kokonaislikviditeettitarvetta. Liiketoiminnan kausiluontoisuuden vuoksi kausiluototuksen merkitys on suuri. Rahoitustarpeen arviointi 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 259,2 miljoonaa euroa (353,3). Tilinpäätöshetkellä YIT:llä oli nostettavissa yhteensä 300 miljoonan euron sitova valmiusluottolimiitti (300) sekä 46,8 miljoonaa euroa tililimiittisopimuksia (72,2). Valmiusluottolimiittisopimus on voimassa elokuuhun 2021 asti. Lisäksi kotimaan asuntokohteisiin liittyviä nostamattomia ja sitovia taloyhtiölainasopimuksia oli vuoden lopussa 280,5 miljoonaa euroa (292,9). YIT:n likvidien varojen määrä vuoden 2018 lopussa oli 131,8 miljoonaa euroa (263,6).

Asunto-osakeyhtiö rahoittaa asuntokohteen rakentamisen rahoitusmallilla, jossa taloyhtiölainaa nostetaan kohteen valmistusasteen mukaan ja sillä rahoitetaan kohteen rakentamista. Rahoitusveloissa korollisena velkana esitetyt taloyhtiölainat liittyvät omaperusteisten kohteiden myymättömien asuntojen lainaosuuksiin, joiden määrä tilikauden lopussa oli 183,4 miljoonaa euroa (259,0).

Seuraava taulukko kuvaa rahoitusvelkojen ja niihin liittyvien korkojen ja muiden kustannusten sopimuksiin perustuvaa erääntymistä. Luvut ovat diskonttaamattomia. Vaihtuvakorkoisten lainojen ja korkojohdannaisten tulevat korkovirrat perustuvat niiden 31.12.2019 (31.12.2018) voimassa olleeseen korkoon. Valuuttamääräisten lainojen kassavirrat on käännetty euroiksi tilinpäätöskursseihin. Valuuttajohdannaisten valuuttamääräiset kassavirrat on käännetty euroiksi termiinikurssien mukaisesti.

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten sopimuksiin perustuvat kassavirrat

2019

Milj. euroa	2020	2021	2022	2023	2024	2025-	Yhteensä
Korolliset velat	451,0 ¹	142,8	67,4	163,0	9,8	0,0	834,0
Vuokrasopimusvelat	34,1	28,6	26,1	24,0	20,4	406,3	539,5
Ostovelat ja muut rahoitusvelat	386,6	23,5	3,2	5,4	11,6	11,8	442,1
Korkojohdannaiset	1,3	0,4	0,3	0,0	0,0	0,0	2,0
Valuuttajohdannaiset							
suoritettavat rahavirrat	103,8						103,8
saatatavat rahavirrat	-103,3						-103,3
Hyödykejohdannaiset							
suoritettavat rahavirrat	0,6	0,1					0,7
saatatavat rahavirrat	-0,1						-0,1
Muiden puolesta annetut takaukset	1,3	0,5	0,2	0,1			2,2
Yhteensä	875,2	195,9	97,2	192,5	41,9	418,1	1 820,8

2018

Milj. euroa	2019	2020	2021	2022	2023	2024-	Yhteensä
Korolliset velat	492,8 ¹	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
saatatavat rahavirrat	-123,2						-123,2
Hyödykejohdannaiset							
suoritettavat rahavirrat	1,6	0,0					1,7
saatatavat 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

¹Sisältää taloyhtiöiden myymättömiin asuntoihin kohdistuvat yhtiölainat 183,4 miljoonaa euroa (259,0).

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 korkosidonnaisuusaika lähelle liiketoiminnan korkoherkkyyttä. Konsernin liiketoiminnan korkoherkkyyden on arvioitu olevan noin 2 vuotta. Konsernin rahoitusosasto seuraa velkojen keskimääräistä korkosidonnaisuusajaa ja kiinteäkorkoisten ja vaihtuvakorkoisten velkojen suhdetta. Lisäksi tehdään konsernin korkoriskin herkkyysanalyysyjä.

Konserni voi ottaa pitkäaikaista velkaa sekä vaihtuva- että kiinteäkorkoisena. Vaihtuva- ja kiinteäkorkoisten velkojen suhdetta voidaan muuttaa korkojohdannaisilla. Konserni on käyttänyt koronvaihtosopimuksia korkoriskinsä hallinnassa. Kiinteään korkoon on tilinpäätöshetkellä sidottu korkosalkusta 62,8 prosenttia (78).

Korkoriskin herkkyysanalyysin mukaan yhden prosenttiyksikön korkojen nousu olisi pienentänyt konsernin nettorahoituskuluja 0,3 miljoonaa euroa (3,0) ennen veroja. Vastaava korkojen lasku olisi kasvattanut nettorahoituskuluja 2,9 miljoonaa euroa (4,6). 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 merkittäväällä nousulla saattaa kuitenkin olla haitallista vaikutusta asuntojen kysyntään.

Konserni ei ole raportointikaudella soveltanut suojauslaskentaa korkoriskien suojaukseen, joten johdannaisien arvonmuutokset kirjataan tilinpäätöksen laadintaperiaatteiden mukaisesti konsernin tulokseen.

Luotto- ja vastapuoliriski

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

Liiketoiminnan eriin, kuten myyntisaamisiin, liittyvästä luottoriskistä vastaavat liiketoimintayksiköt. Liiketoiminnan yhteydessä hankittujen lainasaamisten luottoriskistä vastaavat liiketoimintayksiköt. Asiakaskunta ja sopimusten luonne konsernin eri toimialoilla ovat erilaiset ja asiakaskohtaista luottoriskiä hallinnoivat toimialojen talousosastot yhdessä liiketoimintayksiköidensä kanssa. Liiketoiminnan luottoriskin hallinnan välineinä ovat esimerkiksi projektikohteiden omistusoikeuden säilyminen konsernilla, kunnes maksusuoritus on saatu, ennakkomaksujen vastaanotto ja projektien etupainotteiset maksuohjelmat, maksuntakaukset, kohdekohtaiset kiinnitykset ja luottoriskin vakuuttaminen sekä asiakkaiden ja vastapuolien taustatietojen perusteellinen selvitys. Uusien asiakkaiden ja

vastapuolien taustat selvitetään perusteellisesti muun muassa 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 ehtoissa. 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, lainasaamisten tai pitkäaikaishankkeiden vastapuolista aiheutuvan normaalista 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.

Odotettavissa olevat luottotappiot

Milj. euroa	2019			2018		
	Tasearvo	Odotettu luottotappio	Odotettu luottotappioaste, % ¹	Tasearvo	Odotettu luottotappio	Odotettu luottotappioaste, % ¹
Myyntisaamiset						
Eräänymättömät	135,0	0,1	0,1 %	150,6	0,4	0,1 %
1–60 päivää	22,1	0,0	0,1 %	28,0	0,1	0,3 %
61–90 päivää	1,8	0,0	2,1 %	3,4	0,1	2,6 %
91–180 päivää	18,1	0,6	1,4 %	3,5	0,1	2,7 %
yli 181 päivää	37,6	0,2	0,8 %	26,2	0,6	2,7 %
Yhteensä	214,7	0,9		211,6	1,4	
Asiakassopimuksiin perustuvat omaisuuserät						
	209,3	0,2	0,1 %	205,4	0,6	0,1 %
Yhteensä	423,9	1,0		417,0	2,0	
Lainasaamiset						
	64,9	0,0		65,1	0,0	
Yhteensä	64,9	0,0		65,1	0,0	

¹Keskiarvo maakohtaisesti määritellyistä odotetusta luottotappioasteesta.

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 suurensivat nettosijoitusten arvoa konsernin omassa pääomassa 49,8 miljoonaa euroa (-57,8) verrattuna edellisen vuoden loppuun. Vuoden 2019 muutoksesta 48,5 miljoonaa euroa aiheutui Venäjän ruplasta (-56,0). Euron kurssin kymmenen prosentin heikentyminen tai vahvistuminen suhteessa Venäjän ruplaan olisi tilinpäätöshetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin 32,0 miljoonaa euroa (32,6).

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 2019 kaupallisiin sopimuksiin ei liittynyt merkittäviä avoimia valuuttakurssiriskejä.

Emoyhtiön keskitetyssä rahoitustoiminnossa nostetut luotot ovat pääosin euromääräisiä, mutta konsernin sisäiset lainat annetaan lähtökohtaisesti kunkin tytäryhtiön toimintavaluutassa. Emoyhtiö suojautuu näin syntyvältä valuuttakurssiriskiltä muun muassa valuuttajohdannaisilla.

Herkkyysanalyysissä on otettu huomioon sisäiset ja ulkoiset lainat ja saamiset sekä näihin liittyvät kurssiriskin 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 arvonmuutokset kirjataan tilinpäätöksen laadintaperiaatteiden mukaisesti konsernin tulokseen.

Hyödykehintariski

Konsernin päälylystyoimintaan 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 perustajaurakoinnissa ja kiinteistökehityshankkeissa, on keskeistä 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 kassavirta, tuotannon kausivaihtelut, yritysostot, investoinnit tuotantokalustoon, -rakennuksiin ja rakennusmaahan tai näiden myynnit sekä mahdolliset oman pääoman ehtoiset järjestelyt. Yhtiön omaan pääomaan vaikuttavat lisäksi arvonmuutokset käypään arvoon arvostetuista sijoituksista, joiden arvo saattaa muuttua eri tekijöiden seurauksena.

Yhtiö seuraa jatkuvasti erityisesti velan määrää, korollisen nettovelan suhdetta käyttökatteeseen, velkaantumistasetta sekä omavaraisuustasetta. Yhtiö seuraa pääoman kehitystä myös sijoitetun pääoman tuottoasteella. YIT on määrittänyt pitkän aikavälin taloudelliseksi tavoitteiksi yli 12 %:n sijoitetun pääoman tuoton (ROCE) ja 30–50 %:n velkaantumistasen (Gearing). Lisäksi yhtiö tavoittelee vuosittain kasvavaa osinkoa.

Yhtiö saattaa ajoittain pyrkiä ostamaan jäljellä olevaa velkaansa takaisin käteisostolla 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 on järjestellyt velkasalkkuaan ja rahoituslähteitään raportointikauden aikana seuraavasti: Vuoden 2019 aikana YIT maksoi takaisin 100 miljoonan euron 7,375 %:n kiinteäkorkoisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan sekä 50 miljoonan euron eläkelainan, kummankin eräpäivänään. Lisäksi YIT sopi uudesta kolmivuotisesta 50 miljoonan euron lainasta, joka erääntyy marraskuussa 2022.

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

Tunnusluvut	2019	2018
Korolliset velat, milj. euroa	1 050,6	891,7
Korolliset saamiset, milj. euroa	56,5	65,1
Rahavarat, milj. euroa	131,8	263,6
Korollinen nettovelka, milj. euroa*	862,3	562,9
Oma pääoma, milj. euroa	1 060,8	1 049,8
Omavaraisuusaste, %	33,9 %	38,1 %
Velkaantumisaste, % *	81,3 %	53,6 %

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

31. Ehdolliset velat ja varat sekä vastuusitoumukset

Milj. euroa	2019	2018
Annetut vakuudet		
Annetut takaukset muiden puolesta	2,2	4,9
Annetut takaukset työyhteisöliittymien puolesta	9,7	9,7
Annetut takaukset osakkuusyhtiöiden puolesta	0,4	5,3
Annetut takaukset emon ja muiden konserniyhtiöiden puolesta	1 657,0	1 616,1
Annetut pantit		
Omasta puolesta		2,3
Muut vastuusitoumukset		
Sijoitusitoumukset	35,1	13,8
Ostositoumukset	120,7	256,6
Vuokravastuut		165,7

Esitetyt takaukset ovat rakennusyhtiölle tyypillisiä, liiketoimintaan liittyviä takauksia sisältäen esimerkiksi rakennusaikaisia ja takuuajaisia takauksia

YIT Oyj:llä on 30.6.2013 rekisteröidyn osittaisjakautumisen seurauksena toissijainen vastuu Caverion Oyj:lle siirtyneistä takauksista, joiden yhteenlaskettu määrä oli 31.12.2019 enintään 7,7 miljoonaa euroa (9,0). Ostositoumukset ovat pääasiassa tonttien hankinnan esisopimuksia, jotka toteutuvat esisopimuksessa määritellyn ehdon täytyttyä, esim. alueen kaavan vahvistuminen.

IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin käyttöönoton myötä vuokrasopimukset raportoidaan 1.1.2019 alkaen käyttöoikeusomaisuuserinä ja vuokrasopimusvelkoina.

Alla olevassa taulukossa esitetään vertailuvuoden osalta taseen ulkopuolisina vastuusitoumuksina ilmoitettujen vuokrien erääntyminen.

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

Milj. euroa	2018
Yhden vuoden kuluessa	44,4
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluttua	87,2
Yli viiden vuoden kuluttua	34,1
Yhteensä	165,7

Tonttivuokrien vähimmäisvuokrat on laskettu todennäköiseen aloitushetkeen asti, ja ne sisältyvät yllä olevan taulukon lukuihin ja olivat vuonna 2018 yhteensä 12,0 miljoonaa euroa.

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. Korkein oikeus antoi 18.6.2019

ratkaisut Mikkelin ja Rovaniemen kanteita koskevissa asioissa. Korkein oikeus hyväksyi pääosin YIT:n vaatimukset arvonlisäveron osuutta koskevasta kysymyksestä. Korkein oikeus hyväksyi lisäksi osittain YIT:n vaatimuksen koskien korvausvastuun pienentämistä vastuun hajaantumisen vuoksi Rovaniemen kannetta koskevassa asiassa. Korkein oikeus hylkäsi YIT:n vastaavan vaatimuksen Mikkelin kannetta koskevassa asiassa. Korkein oikeus antoi 22.10.2019 ratkaisun Vantaan kannetta koskevassa asiassa. Korkein oikeus hyväksyi pääosin YIT:n vaatimukset arvonlisäveron osuutta koskevasta kysymyksestä.

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 käsiteltyjen kanteiden lisäksi käräjäoikeuden käsitellyn alkamista odottaa 21 vahingonkorvauskannetta yhtiötä ja muita asfalttialan yrityksiä vastaan. Käsitellyn 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 2,5 miljoonan euron kuluvarauksen.

Valmisbetonin laatuongelmat

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

Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin kuntayhtymä esitti YIT:tä kohtaan korvausvaatimuksia, jotka liittyivät epäilyyn valmisbetonin virheelliseen laatuun ja työsuoritukseen Turun yliopistollisen keskussairaalan T3-rakennuksen kansirakennushankkeessa.

YIT on tehnyt huhtikuussa 2019 betonitoimittajan kanssa sopimuksen, jonka mukaisesti rakennus-hanketta koskevat erimielisyydet YIT:n ja betonitoimittajan välillä on sovittu.

32. Tytäryritykset

(Ilman vaihto-omaisuudessa esitettäviä kiinteistöyhtiöitä)

Nimi	Koti-paikka	Emoyrityksen omistusosuus	Konsernin omistusosuus	Määräysvallattomien omistajien osuus
YIT Suomi Oy	Suomi	100,00 %	100,00 %	
YIT Kalusto Oy	Suomi	100,00 %	100,00 %	
Lemcon Networks Oy	Suomi	100,00 %	100,00 %	
UAB Lemcon Vilnius	Liettua	100,00 %	100,00 %	
YIT Teollisuus Oy	Suomi	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	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 ¹	Suomi		73,97 %	26,03
YIT IT East Oy	Suomi		100,00 %	
YIT International Oy	Suomi		100,00 %	
YIT Russia Oy	Suomi		100,00 %	
Lemcon HR Oy	Suomi		100,00 %	
Vahva Sora Oy	Suomi		100,00 %	
YIT Eesti AS	Eesti		100,00 %	
AS Koidu Kinnisvara	Eesti		100,00 %	
SIA "YIT Infra Latvija"	Latvia		100,00 %	
SIA "YIT Latvija"	Latvia		100,00 %	
UAB "YIT Lietuva"	Liettua		100,00 %	
YIT Norge AS	Norja		100,00 %	
YIT Infra 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 Construction (India)	Intia		100,00 %	

Nimi	Koti-paikka	Emoyrityksen omistusosuus	Konsernin omistusosuus	Määräysvallattomien omistajien osuus
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 ¹	Tseki		96,00 %	4,00 %
OOO YIT-Service	Venäjä		100,00 %	
OOO YIT Service	Venäjä		100,00 %	
OOO SPV YIT Vremena goda-letu	Venäjä		100,00 %	
OOO YIT Don Service	Venäjä		100,00 %	
OOO KP Rozhdestveno	Venäjä		100,00 %	
AO YIT Saint-Petersburg	Venäjä		100,00 %	
AO YIT Uralstroj	Venäjä		100,00 %	
OOO Ural YIT Service	Venäjä		100,00 %	
OOO YIT Service Tyumen	Venäjä		100,00 %	
OOO YIT Dom	Venäjä		100,00 %	
OOO YIT CityService	Venäjä		100,00 %	
ZAO TPK Strojmaterialy	Venäjä		100,00 %	
AO YIT Moscow Region	Venäjä		100,00 %	
YIT CountryStroj	Venäjä		100,00 %	
OOO YIT Service Kazan	Venäjä		100,00 %	
OOO YIT SSC	Venäjä		100,00 %	
Udobnyje reshenija ¹	Venäjä		51,00 %	49,00 %
OOO Lemminkäinen Service	Venäjä		100,00 %	
OOO Lemminkäinen Stroj	Venäjä		100,00 %	
YIT Contracting	Venäjä		100,00 %	
SPV Strelochnikov	Venäjä		100,00 %	
SPV Novoolovsky	Venäjä		100,00 %	
SPV Finskiy	Venäjä		100,00 %	
SPV Severny kvartal	Venäjä		100,00 %	
SPV Rifei	Venäjä		100,00 %	
Brusnika Service	Venäjä		100,00 %	

¹YIT 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%:na yhtiönä. Yhtiöllä on velvoite hankkia määräysvallattomien omistajien osuus sovittun ajan kuluessa, minkä vuoksi siitä ei ole kirjattu yhtiön taseeseen määräysvallattomien omistajien osuutta. Kyseinen velvoite 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	2019	2018
Tavaroiden ja palveluiden myynti		
Johdon avainhenkilöille	0,7	0,4
Osakkuus- ja yhteisyrityksille	339,1	148,0
Yhteensä	339,8	148,4
Tavaroiden ja palveluiden ostot		
Osakkuus- ja yhteisyrityksille	6,1	6,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset		
Osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	18,2	4,5
Lainasaamiset		
Osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	19,0	30,0

Tavaroiden ja palveluiden myynti johdon avainhenkilöille vuonna 2018 ja 2019 olivat huoneistojen myyntejä. Muut yhtiöt lähipiiri liiketoimet johtoon kuuluvien avainhenkilöiden ja hallituksen jäsenten kanssa koostuivat normaaleista palkoista ja palkkiosta. Lainasaamiset ovat liiketoiminnan rahoitukseen tarkoitettuja korollisia lainoja. Yhtiön kaikki transaktiot lähipiiriin kanssa tapahtuvat markkinaehtoisesti.

34. Myöhemmin voimaan tulevat IFRS-standardit, tulkinnat ja standardeihin tehdyt muutokset

Tätä tilinpäätöstä laadittaessa ei ole sovellettu standardeja, standardien muutoksia ja tulkintoja, jotka tulevat voimaan vasta 1.1.2019 alkaneen tilikauden jälkeen.

Millään julkaistulla, muttei vielä voimassa olevalla IFRS-standardilla, IFRIC-tulkinnalla tai IFRS-standardeihin tehtävällä vuosittaisella parannuksella tai muutoksella ei odoteta olevan olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

Emoyhtiön tilinpäätös, FAS

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Milj. euroa	Liite	2019	2018
LIIKEVAIHTO		74,9	52,0
Liiketoiminnan muut tuotot	2	11,8	3,1
Henkilöstökulut	3	-31,8	-25,8
Poistot ja arvonalentumiset	4	-5,6	-2,9
Liiketoiminnan muut kulut	5	-77,6	-68,5
Liikevoitto / -tappio		-28,3	-42,1
Rahoitustuotot ja -kulut	6	-4,5	14,8
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-32,8	-27,2
Tilinpäätössiirrot	7	20,2	88,2
Tuloverot	8	-0,2	-14,8
Tilikauden voitto/tappio		-12,7	46,2

Emoyhtiön tase, FAS

Milj. euroa	Liite	31.12.2019	31.12.2018
Vastaavaa			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	9		
Aineettomat oikeudet		4,1	2,1
Muut pitkävaikutteiset menot		2,8	0,7
Ennakkomaksut		0,1	2,0
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		7,1	4,8
Aineelliset hyödykkeet	9		
Maa- ja vesialueet		6,4	6,6
Rakennukset ja rakennelmat		3,8	4,4
Koneet ja kalusto		1,6	1,3
Muut aineelliset hyödykkeet		0,2	0,2
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		11,9	12,4
Sijoitukset	10		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		1 299,7	1 194,7
Muut osakkeet ja osuudet		0,5	0,6
Sijoitukset yhteensä		1 300,3	1 195,3
Pysyvät vastaavat yhteensä		1 319,2	1 212,5
Vaihtuvat vastaavat			
Pitkäaikaiset saamiset	11		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		262,8	377,5
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä		262,8	377,5
Lyhytaikaiset saamiset	11		
Myyntisaamiset		0,3	0,4
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		163,3	296,3
Muut saamiset		3,0	0,9
Siirtosaamiset		16,8	4,7
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		183,4	302,3
Rahat ja pankkisaamiset		63,0	217,8
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		509,3	897,6
Vastaavaa		1 828,5	2 110,2

Milj. euroa	Liite	31.12.2019	31.12.2018
Vastattavaa			
Oma pääoma	12		
Osakepääoma		149,7	149,7
Muut rahastot			
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		564,0	563,9
Edellisten tilikausien voitto		230,5	247,5
Tilikauden voitto /tappio		-12,7	46,2
Oma pääoma yhteensä		931,5	1 007,3
Pakolliset varaukset	13	6,9	10,9
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	15		
Joukkovelkakirjalainat		250,0	250,0
Lainat rahoituslaitoksilta		70,0	130,0
Siirtovelat		1,1	2,7
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		321,1	382,7
Lyhytaikainen vieras pääoma	16		
Joukkovelkakirjalainat			100,0
Lainat rahoituslaitoksilta		110,0	
Eläkelainat			50,0
Saadut ennakot		0,0	0,1
Ostovelat		7,9	2,9
Velat saman konsernin yrityksille		291,4	479,7
Muut lyhytaikaiset velat		148,7	55,7
Siirtovelat		11,0	20,8
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		569,1	709,2
Vieras pääoma yhteensä		890,2	1 092,0
VASTATTAVAA		1 828,5	2 110,2

Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS

Milj. euroa	2019	2018
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja	-32,8	-27,2
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	5,6	2,9
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-8,8	14,5
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot	-2,0	-0,1
Rahoitustuotot ja -kulut	4,5	-14,8
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	-33,6	-24,8
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten muutos	32,3	-35,5
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos	2,5	232,5
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	1,1	172,3
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-51,3	-60,4
Saadut osingot	0,0	0,0
Saadut korot ja rahoitustuotot	47,1	73,1
Maksetut verot	-21,7	-9,8
Liiketoiminnan rahavirta	-24,8	175,2
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2,4	-3,3
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit	2,8	
Investoinnit sijoituksiin	-110,0	-0,1
Sijoitusten myynnit	0,1	8,4
Investointien rahavirta	-109,5	5,0

Milj. euroa	2019	2018
Rahoituksen rahavirta		
Lainasaamisten muutos	156,5	-1,1
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-102,0	-112,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot	50,0	270,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-150,0	-195,7
Maksetut osingot ja muu varojen jako	-56,7	-52,4
Saadut konserniavustukset	88,4	49,2
Omien osakkeiden hankinta/myynti*	-6,7	1,3
Rahoituksen rahavirta	-20,5	-41,3
Rahavarojen muutos	-154,8	139,0
Rahavarat tilikauden alussa	217,8	66,9
Sulautumisessa siirtyneet rahavarat		12,0
Rahavarat tilikauden lopussa	63,0	217,8

* Esitetty virheellisesti liiketoiminnan rahavirrassa vuonna 2018.

Emoyhtiön liitetiedot 113

1. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet 113
2. Liiketoiminnan muut tuotot..... 114
3. Henkilöstöä ja toimielimien jäseniä
koskevat tiedot 114
4. Poistot ja arvonalennukset 115
5. Liiketoiminnan muut kulut 115
6. Rahoitustuotot ja -kulut 115
7. Tilinpäätössiirrot..... 116
8. Tuloverot 116
9. Pysyvien vastaavien muutokset 117
10. Sijoitukset..... 119
11. Saamiset 119
12. Oma pääoma 120
13. Pakolliset varaukset..... 121
14. Laskennalliset verovelat ja saamiset 121
15. Pitkäaikainen vieras pääoma 121
16. Lyhytaikainen vieras pääoma..... 122
17. Vastuusitoumukset 123

Emoyhtiön liitetiedot

1. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

YIT Oyj:n tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön periaatteiden mukaisesti. Tilinpäätös on laadittu 12 kuukauden ajalta tilikaudelta 1.1.–31.12.2019.

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.

Johdannaisoppimukset 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 päälystysliiketoimintaa harjoittavat tytäryhtiöt käyttävät hyödykejohtannaisia 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 hyödykejohtannaisista.

Kaikki johdannaiset on solmittu suojaustarkoituksessa.

Suojauslaskentaa ei ole sovellettu. 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 siirtosaarnisiin ja -velkoihin.

Pysyvät vastaavat ja poistot

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen hankintamenoon 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 hankintamenoon tai sitä alempaan käypään arvoon.

Pakolliset varaukset

Pakolliset varaukset ovat vastaisia menoja, joiden suorittamiseen emoyhtiö on sitoutunut ja joista ei todennäköisesti kerry niitä vastaavaa 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. Leasingosimusten jäljellä olevat vuokrat on esitetty liitetietojen vastuissa. Leasingosimusten ehdot eivät poikkea tavanomaisista ehdoista.

Verot

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

2. Liiketoiminnan muut tuotot

Milj. euroa	2019	2018
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	2,0	0,1
Pakollisten varausten muutos	2,4	
Sulautumisvoitto	3,2	
Muut	4,2	3,0
Yhteensä	11,8	3,1

Vuokra- ja palvelutuotot esitetään tilikaudesta 2019 alkaen liikevaihdossa. Vertailutietoja on täältä osin oikaistu, jolloin 52 milj. euroa siirtyi liiketoiminnan muista tuotoista liikevaihtoon.

3. Henkilöstöä ja toimielimien jäseniä koskevat tiedot

Milj. euroa	2019	2018
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	25,8	20,9
Eläkekulut	5,4	3,4
Muut henkilösivukulut	0,7	1,6
Yhteensä	31,8	25,8
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	0,9	0,8
Hallituksen jäsenet	0,7	0,6
Yhteensä	1,6	1,4

	2019	2018
Henkilöstö keskimäärin tilikaudella	393	248

Tilintarkastajille maksetut palkkiot

Milj. euroa	2019	2018
Tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy		
Tilintarkastus	0,4	0,5
Veroneuvonta	0,1	
Muut palvelut	0,4	0,4
Yhteensä	0,9	0,9

4. Poistot ja arvonalennukset

Milj. euroa	2019	2018
Poistot aineettomista oikeuksista	4,1	1,9
Poistot rakennuksista ja rakennelmista	0,9	0,8
Poistot koneista ja kalustosta	0,6	0,2
Poistot muista aineellisista hyödykkeistä	0,0	0,0
Yhteensä	5,6	2,9

5. Liiketoiminnan muut kulut

Milj. euroa	2019	2018
Vuokrat	14,7	17,4
Toimitilakulut	7,2	8,4
IT-kulut	30,0	12,8
Konsultointi- ja muut asiantuntijapalvelut	5,4	6,7
Muut hallintopalvelut	1,9	1,9
Pakollisten varausten muutos	-1,6	5,9
Muut	20,1	15,3
Yhteensä	77,6	68,5

Pakollisten varausten muutos esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa ja kuluissa. Tilikauden 2018 pakollisen varauksen muutos 5,9 milj. euroa on siirretty tilinpäätössiirroista liiketoiminnan muihin kuluihin.

6. Rahoitustuotot ja -kulut

Milj. euroa	2019	2018
Osinkotuotot		
Muilta	0,0	0,0
Korkotuotot pitkäaikaisista saamisista		
Saman konsernin yrityksiltä	15,9	18,4
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	10,5	44,6
Omistusyhteys yrityksiltä		0,5
Muilta	9,3	14,6
Yhteensä	35,8	78,1
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-2,0	-13,6
Korkokulut korkojohdannaisista muille	-1,8	-2,5
Korkokulut muille	-17,6	-21,8
Muut kulut muille	-18,8	-25,4
Yhteensä	-40,2	-63,3
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-4,5	14,8
Rahoitustuotot ja kulut sisältävät seuraavat erät		
Valuuttakurssivoitot ja -tappiot	-2,1	-2,1
Valuuttajohdannaisten käyvän arvon jaksotus	0,7	1,1
Korkojohdannaisten käyvän arvon arvostus	1,1	1,0

7. Tilinpäätössiirrot

Milj. euroa	2019	2018
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron lisäys	0,1	0,5
Saadut konserniavustukset	20,1	87,7
Yhteensä	20,2	88,2

8. Tuloverot

Milj. euroa	2019	2018
Tuloverot muista eristä	0,0	0,0
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta		14,8
Tuloverot aikaisemmilta vuosilta	0,2	0,0
Yhteensä	0,2	14,8

9. Pysyvien vastaavien muutokset

Aineettomat hyödykkeet

Milj. euroa	2019	2018
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	29,2	1,9
Liiketoimintojen hankinnat	20,7	35,3
Lisäykset	0,1	0,0
Vähennykset	-0,9	-8,1
Hankintameno 31.12.	49,1	29,2
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	27,1	0,9
Liiketoimintojen hankinnat	15,0	24,9
Tilikauden poisto	3,5	1,4
Vähennysten kertyneet poistot	-0,6	
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	45,0	27,1
Kirjanpitoarvo 31.12.	4,1	2,1

Milj. euroa	2019	2018
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	11,6	11,3
Siirto erien välillä	1,8	
Lisäykset	0,9	0,3
Vähennykset	-7,2	
Hankintameno 31.12.	7,2	11,6
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	10,9	10,4
Liiketoimintojen hankinnat	0,6	
Tilikauden poisto	-7,1	0,5
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	4,4	10,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	2,8	0,7
Ennakkomaksut		
Hankintameno 1.1.	2,0	
Liiketoimintojen hankinnat	0,4	
Siirto erien välillä	-2,0	
Lisäykset		2,0
Vähennykset	-0,3	
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,1	2,0
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	7,1	4,8

Aineelliset hyödykkeet

Milj. euroa	2019	2018
Maa- ja vesialueet		
Hankintameno 1.1.	6,6	0,9
Liiketoimintojen hankinnat		5,8
Vähennykset	-0,3	
Kirjanpitoarvo 31.12.	6,4	6,6
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	22,8	5,6
Liiketoimintojen hankinnat		17,3
Lisäykset	0,7	
Siirto erien välillä	0,1	
Vähennykset	-4,6	
Hankintameno 31.12.	19,0	22,8
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	18,5	4,1
Liiketoimintojen hankinnat		13,6
Tilikauden poisto	0,9	0,8
Vähennysten kertyneet poistot	-4,1	
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	15,2	18,5
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,8	4,4
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	9,6	8,1
Liiketoimintojen hankinnat	1,1	0,6
Lisäykset	0,6	0,9
Siirto erien välillä	0,0	
Vähennykset	-0,1	
Hankintameno 31.12.	11,2	9,6

Milj. euroa	2019	2018
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	8,3	7,6
Liiketoimintojen hankinnat	0,9	0,5
Tilikauden poisto	0,6	0,2
Vähennysten kertyneet poistot	-0,1	
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	9,6	8,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,6	1,3
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	0,6	0,5
Lisäykset	0,1	0,1
Siirto erien välillä	0,0	
Vähennykset	-0,4	
Hankintameno 31.12.	0,3	0,6
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,4	0,4
Tilikauden poisto	0,0	0,0
Vähennysten kertyneet poistot	-0,3	
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	0,2	0,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,2	0,2
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	11,9	12,4

10. Sijoitukset

Milj. euroa	2019	2018
Osuudet saman konsernin yrityksissä		
Hankintameno 1.1.	1 194,7	718,3
Liiketoimintojen hankinnat		484,5
Lisäykset	110,0	0,1
Vähennykset	-5,0	-8,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 299,7	1 194,7
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	0,6	0,1
Liiketoimintojen hankinnat		0,5
Vähennykset	-0,1	
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,5	0,6
Sijoitukset yhteensä	1 300,3	1 195,3

11. Saamiset

Pitkäaikaiset saamiset

Milj. euroa	2019	2018
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Lainasaamiset*	262,8	377,5
Yhteensä	262,8	377,5

Lyhytaikaiset saamiset

Milj. euroa	2019	2018
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Myyntisaamiset	15,8	43,1
Lainasaamiset*	3,7	64,4
Muut saamiset	141,9	180,2
Siirtosaamiset	1,9	8,6
Yhteensä	163,3	296,3
Siirtosaamisten erittely, konsernin sisäiset		
Siirtyvät korot	0,0	1,8
Johdannaissaamiset	0,7	1,4
Muut erät	1,3	5,4
Yhteensä	1,9	8,6
Siirtosaamisten erittely, ulkoiset		
Johdannaissaamiset	0,2	1,9
Jaksotetut järjestelypalkkiot rahoitussopimuksista	1,6	2,6
Muut erät	15,1	0,1
Yhteensä	16,8	4,7

* Vertailuvuoden 2018 lyhytaikaisista konsernilainasaamisista on siirretty pitkäaikaisiin konsernilainasaamisiin 14,3 milj. euroa.

12. Oma pääoma

Milj. euroa	2019	2018
Osakepääoma		
Osakepääoma 1.1.	149,7	149,2
Uusmerkintä		0,5
Osakepääoma 31.12.	149,7	149,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	563,9	8,9
Sulautumisvastike		554,8
Omien osakkeiden myynti/takaisinlunastus	0,1	0,2
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 31.12.	564,0	563,9
Voittovarot		
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	293,7	298,3
Osingon ja varojen jako	-56,7	-52,4
Omien osakkeiden luovutus	1,0	1,7
Omien osakkeiden hankinta	-7,5	
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	230,5	247,5
Tilikauden voitto /tappio	-12,7	46,2
Voittovarot yhteensä	217,7	293,7
Oma pääoma yhteensä	931,5	1 007,3

Voitonjakokelpoiset varat 31.12.

Milj. euroa	2019	2018
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	564,0	563,9
Voitto edellisiltä tilikausilta	230,5	247,5
Tilikauden voitto /tappio	-12,7	46,2
Omasta pääomasta voitonjakokelpoisia varoja	781,8	857,6

YIT Oyj:n omat osakkeet

	2019	2018
Määrä, kpl	2 331 490	1 051 143
Osuus osakemäärästä	1,10 %	0,50 %
Osuus äänistä	1,10 %	0,50 %

13. Pakolliset varaukset

Milj. euroa	2019	2018
Varaus tappiollisista sopimuksista	4,4	6,0
Oikeudenkäyntivaraus	2,5	4,9
Yhteensä	6,9	10,9

14. Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Laskennalliset verosaamiset

Milj. euroa	2019	2018
Hyllypoisto	0,5	0,4
Eläkevelka	0,4	0,5
Pakollinen varaus	1,4	2,2
Tappiollinen tulos	3,6	
Yhteensä	5,9	3,0

Laskennalliset verovelat

Milj. euroa	2019	2018
Maa-alueiden arvonkorotukset	0,6	0,6
Yhteensä	0,6	0,6

Laskennallisia veroja ei ole kirjattu emoyhtiön tilinpäätöksessä.

15. Pitkäaikainen vieras pääoma

Milj. euroa	2019	2018
Joukkovelkakirjalainat*	250,0	250,0
Lainat rahoituslaitoksilta	70,0	130,0
Siirtovelat	1,1	2,7
Yhteensä	321,1	382,7

* Lisätietoja joukkovelkakirjalainoista on annettu YIT:n konsernitilinpäätöksessä.

16. Lyhytaikainen vieras pääoma

Velat saman konsernin yrityksille

Milj. euroa	2019	2018
Ostovelat	1,5	
Muut velat	289,7	478,3
Siirtovelat	0,2	1,5
Yhteensä	291,4	479,7

Siirtovelkojen erittely, konsernin sisäiset

Milj. euroa	2019	2018
Korkojaksotus	0,1	0,4
Johdannaisvelat	0,1	0,5
Muut erät	0,0	0,6
Yhteensä	0,2	1,5

Siirtovelkojen erittely, ulkoiset

Milj. euroa	2019	2018
Henkilöstökulujaksotukset	8,2	8,4
Korkojaksotus	1,2	5,0
Verovelka		6,7
Muut erät	1,7	0,6
Yhteensä	11,0	20,8

17. Vastuusitoumukset

Milj. euroa	2019	2018
Vuokravastuut		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	7,2	14,1
Myöhemminä vuosina maksettavat	50,4	70,4
Yhteensä	57,6	84,6
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	4,9	0,2
Myöhemminä vuosina maksettavat	7,0	0,1
Yhteensä	11,9	0,2
Muut vastuut		
Muut vastuusitoumukset	2,0	2,3
Kinteistöinvestointien arvonalisävero	0,6	
Takaukset		
Omasta puolesta	12,2	31,2
Saman konsernin yritysten puolesta	1 643,1	1 581,3
Konsernin osakkuus ja yhteisyritysten puolesta		5,0
Työyhteensittymien puolesta	9,7	9,7
Muiden puolesta	2,2	4,9
Yhteensä	1 667,2	1 632,1

Johdannaispimukset

Milj. euroa	2019	2018
Ulkoiset valuuttajohdannaiset (taso 2)		
Käypä arvo, positiivinen	0,0	1,5
Käypä arvo, negatiivinen	-0,8	-0,5
Kohde-etuuksien nimellisarvo	103,9	122,5
Sisäiset valuuttajohdannaiset (taso 2)		
Käypä arvo, positiivinen	0,1	0,2
Käypä arvo, negatiivinen	-0,0	-0,3
Kohde-etuuksien nimellisarvo	5,3	22,7
Ulkoiset korkojohdannaiset (taso 2)		
Käypä arvo, positiivinen		
Käypä arvo, negatiivinen	-1,8	-2,9
Kohde-etuuksien nimellisarvo	180,0	230,0
Ulkoiset hyödykejohdannaiset (taso 2)		
Käypä arvo, positiivinen	0,1	0,0
Käypä arvo, negatiivinen	-0,6	-1,1
Kohde-etuuksien nimellisarvo	5,4	4,6
Sisäiset hyödykejohdannaiset (taso 2)		
Käypä arvo, positiivinen	0,6	1,1
Käypä arvo, negatiivinen	-0,1	0,0
Kohde-etuuksien nimellisarvo	5,4	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.

Hallituksen ehdotus jakokelpoisten varojen käytöstä

YIT Oyj:n jakokelpoiset voittovarot 31.12.2019 olivat 781,8 miljoonaa euroa, josta tilikauden tulos 2019 oli -12,7 miljoonaa euroa.

YIT Oyj:n hallitus esittää yhtiökokoukselle, että yhtiön vapaasta omasta pääomasta jaetaan osinkoa 0,28 euroa osakkeelta ja että osinko maksetaan kahdessa erässä.

Osingon ensimmäinen erä 0,14 euroa osakkeelta maksetaan osakkeenomistajalle, joka on ensimmäisen erän osingonmaksun täsmäytyspäivänä 16.3.2020 merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa, että tämän erän osingot maksetaan 7.4.2020.

Osingon toinen erä 0,14 euroa osakkeelta maksetaan lokakuussa 2020 osakkeenomistajalle, joka on toisen erän osingonmaksun täsmäytyspäivänä merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus päättää 18.9.2020 pidettäväksi sovitussa kokouksessaan toisen erän osingonmaksun täsmäytyspäivän ja osingon maksupäivän. Suomalaisen arvo-osuusjärjestelmän nykyisten sääntöjen mukaisesti osingonmaksun täsmäytyspäivä on tällöin 22.9.2020 ja osingon maksupäivä 6.10.2020.

Hallitus ehdottaa lisäksi, että yhtiökokous valtuuttaa hallituksen päättämään harkintansa mukaan ylimääräisestä osingonjaosta. Harkinnassaan hallitus ottaa huomioon 4.7.2019 tiedotetun Pohjoismaiden päällystys- ja kiviainesliiketoimintojen myynnin toteutumisen ja sen ehdot. Valtuutuksen perusteella yhtiön vapaasta omasta pääomasta jaettavan lisäosingon määrä voi olla enintään 0,12 euroa osakkeelta. Harkinnassaan hallitus ottaa huomioon 4.7.2019 tiedotetun yrityskaupan toteutumisen ja sen ehdot. Mikäli hallitus päättää ylimääräisestä osingonjaosta, se päättää samalla lisäosingon osingonmaksun täsmäytyspäivän ja osingon maksupäivän. Hallitus ehdottaa, että valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun saakka.

Tilinpäätöshetkellä 31.12.2019 yhtiön ulkopuolisessa omistuksessa oli 208 768 363 osaketta, jota vastaava osingon määrä on 58,5 miljoonaa euroa. Lisäosinkoa vastaava määrä on 25,1 miljoonaa euroa.



Hallituksen toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Helsingissä 6. päivänä helmikuuta 2020

Harri-Pekka Kaukonen

Puheenjohtaja

Eero Heliövaara

Varapuheenjohtaja

Alexander Ehrnrooth

Frank Hyldmar

Olli-Petteri Lehtinen

Kristina Pentti-von Walzel

Barbara Topolska

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.

Lausuntonamme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet YIT Oyj:n (y-tunnus 0112650-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2019. 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 lausuntonamme 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 7. Liiketoiminnan muut kulut/Tilintarkastajille maksetut palkkiot.

Tarkastuksen yleinen lähestymistapa

Yhteenveto

Olennaisuus

Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus oli 20 miljoonaa euroa (2018: 20 miljoonaa euroa).

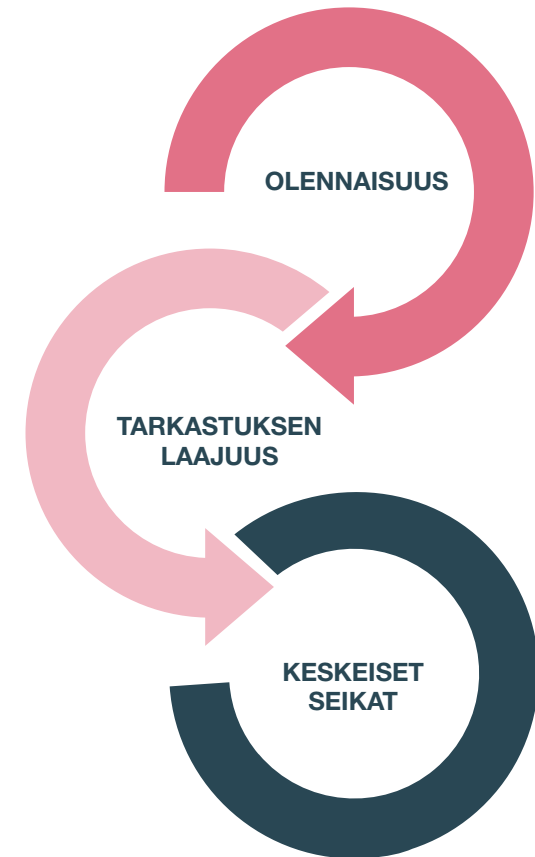
Tarkastuksen laajuus

Konsernitilintarkastukseen sisältyivät kaikki merkittävät konserniyhtiöt, samoin kuin joukko muita konserniyhtiöitä Suomessa, Tanskassa, Norjassa, Venäjällä, Ruotsissa ja Slovakiassa. Konsernitarkastus kattoi valtaosan konsernin tuotoista, varoista ja veloista.

Keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat olivat:

- Tuloutus ajan kuluessa
- Vaihto-omaisuus
- Oman pääoman ehtoiset sijoitukset
- 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 virheellisyttä. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöistä tai virheistä. 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 tilinpäätöksen kokonaisuutena.

- **Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus**

20 miljoonaa euroa (2018: 20 miljoonaa euroa)

- **Olennaisuuden määrittämisessä käytetty vertailukohde**

Liikevaihto

- **Perustelut vertailukohteen valinnalle**

Valitsimme olennaisuuden määrittämisen vertailukohteeksi liikevaihdon, koska käsityksemme mukaan tilikauden tuloksen vähyyden ja konsernissa vallitsevien erityisten olosuhteiden vuoksi liikevaihto edustaa vakaata ja asianmukaista tapaa mitata konsernin suoriutumista. Lisäksi liikevaihto on yleisesti hyväksytty vertailukohde.

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 konserniyhtiö 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 lausunollemme 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 IFRS-konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin 31.12.2019 – ”Myyntituottojen arvostaminen ja kirjaaminen” ja ”Myyntituotot asiakassopimuksista” sekä konsernitilinpäätöksen liitetietoon 3. ”Liikevaihto asiakassopimuksista”.

Tuloutus ajan kuluessa tehdään silloin, kun riittävän tarkka kuva suoritevelvoitteen täyttämistäasteesta on saatavilla. Olosuhteissa, joissa suoritevelvoitteen lopputulemaa ei pystytä kohtuudella määrittämään, mutta menot odotetaan saatavan katetuiksi, kirjataan myyntituottoja vain syntyneiden menojen määrään asti.

Suoritevelvoitteen täyttämistäaste määritetään suoritetusta työstä johtuvien menojen osuutena arvioituista kokonaismenoista tai fyysisenä valmistumisen asteena.

Tuloutus ajan kuluessa perustuu ennakoituihin tuottoihin ja kuluihin sekä projektiin 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 täyttämistäasteen laskemalla täyttämistäasteen 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-OMAIUUUS: HITAASTI KIERTÄVIEN MAA-ALUEIDEN ARVOSTUS

Viittaus IFRS-konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin 31.12.2019 – ”Vaihto-omaisuuden arvostaminen” ja ”Vaihto-omaisuus” sekä konsernitilinpäätöksen liitetietoon 19. ”Vaihto-omaisuus”.

Vaihto-omaisuus arvostetaan joko hankinta-menoon tai sitä alhaisempaan nettorealisointiarvoon (ts. arvioitu myyntihinta, josta vähennetään arvioidut tuotteen viimeistelyyn ja myyntiin liittyvät kulut). Maa-alueiden nettorealisointi-arvon 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 Venäjällä sijaitsevien tonttien osalta seuraavalla tavalla:

- arvioimme käytettyjen arvostusperiaatteiden soveltuvuutta kirjanpitosäännösten kannalta
- keskustelimme johdon kanssa heidän suunnitelmistaan hitaasti kiertävien maa-alueiden kehittämiseksi tai myymiseksi
- 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

OMAN PÄÄOMAN EHTOISET SIOJITUKSET

Viittaus IFRS-konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin 31.12.2019 – "Vallan arviointi konsolidointipäätöksiä tehtäessä", "Oman pääoman ehtoisten sijoitusten arvostaminen" ja "Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat rahoitusvarat" sekä konsernitilinpäätöksen liitetietoihin 15. "Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä", 16. "Oman pääoman ehtoiset sijoitukset" ja 29. "Rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu arvostusryhmittäin".

Konserni luopui tilikaudella huomattavasta vaikutusvallastaan Tripla Mall Ky:ssä ja luokitteli sijoituksen käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavaksi oman pääoman ehtoiseksi sijoitukseksi. Uudelleenluokittelu edellytti arvion tekemistä siitä, onko konserni menettänyt huomattavan vaikutusvaltansa sijoituksessa vai ei.

Sijoituksen käypä arvo perustuu sijoituskohteen omistaman kiinteistön käypään arvoon, joka on määritetty nykyarvomenetelmällä diskonttaamalla arvioidut tulevat nettovuokratuotot nykyarvoonsa. Nykyarvon määrittäminen edellyttää arvioiden tekemistä tulevista kassavirroista sekä käytettävistä diskonttauskoroista.

Oman pääoman ehtoinen sijoitus Tripla Mall Ky:öön on tilintarkastuksemme kannalta keskeinen seikka johtuen sijoituksen määrästä konsernin taseessa ja sijoituksen luokitteluun sekä arvostamiseen liittyvästä johdon harkintaan perustuvasta arvionvaraisuudesta.

Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa

Keskityimme tarkastustoimenpiteissämme johdon harkintaa edellyttävien arvioiden asianmukaisuuden varmentamiseen seuraavin toimenpitein:

- Pehdyimme yhtiön laatimaan sijoituksen luokittelumuutosta tukevaan kirjalliseen analyysiin ml. analyysin kannalta relevantit sopimukset ja arvioimme yhtiön tekemän johtopäätöksen asianmukaisuutta IAS 28 -standardin ohjeistus huomioiden.
- Tarkastimme yhtiön käyttämän arvostusmallin asianmukaisuuden ja matemaattisen oikeellisuuden.
- Tarkastimme arvostusmallissa käytettyjen syöttötietojen oikeellisuutta ja arvioimme arvostusmallissa käytettyjen oletusten ja arvioiden kohtuullisuutta.
- Keskustelimme johdon käyttämän ulkopuolisen arvioitsijan kanssa kiinteistön arvostuksessa käytetystä arvostusmallista ja siinä käytetyistä oletuksista. Lisäksi luimme arvioitsijan laatimat kiinteistön arvostusta koskevat raportit.
- Käytimme arvostuksen tarkastuksessa apuna PwC:n kiinteistöjen arvonnääritykseen erikoistuneita asiantuntijoita.

Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

LIKEARVO

Viittaus IFRS-konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin 31.12.2019 – "Liikearvon arvonalennustestauksissa käytetyt arviot ja oletukset", "Liikearvo" ja "Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentuminen" sekä konsernitilinpäätöksen 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 hankintamenoa vähennettynä arvonalentumisilla.

Käyttöarvolaskelmien laatiminen, erityisesti kassavirtaennusteet, diskonttorot sekä pitkän aikavälin kasvuolettamat 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 viimeisiin hallituksen hyväksymiin budjetteihin ja strategioihin.

Olemme arvioineet ja haastaneet kassavirtaennusteissa käytettyjä oletuksia erityisesti liikevaihtoon sekä kannattavuuteen liittyen.

Hyödynsimme sisäisiä arvostusasiantuntijoitamme sen varmistamiseksi, että diskonttorot ja pitkän aikavälin kasvuennusteet ovat johdonmukaisia markkinoilta saatavan informaation kanssa.

Arvoimme tilinpäätöksessä esitettyjen tietojen riittävyttä erityisesti laskelmissa käytettyjen oletusten ja herkkyysoletusten 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 virheellisyyden riskit, suunnittelemme 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 tapahtumiin 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 tilintarkastuskertomuksessamme 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.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta 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 kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

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 äärimmäisen 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 lausuntonamme 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 suoritettaessa 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 11.2.2020
PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Markku Katajisto

KHT

Tietoa osakkeenomistajille

YIT:n sijoittajasuhteet

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

YIT:n sijoittajasuhdetoimin tehtäviin kuuluu osavuositiedotusten, tilinpäätöstiedotteiden, pörssitiedotteiden ja sijoittajauutisten, sijoittajakatsausten ja erilaisten sijoittajaesitysten tekeminen. Raportoinnin lisäksi sijoittajasuhdetoimi järjestää YIT:n vuotuisen pääomamarkkinapäivän (Capital Markets Day), analyyttikotilaisuudet, puhelinkonferenssit ja roadshow-tapaamiset sekä osallistuu sijoittaja- ja analyyttikotapaamisiin.

Sijoittajasuhdetoimi hoitaa kaikki YIT:lle tulevat sijoittajien kyselyt. Lisäksi sijoittajasuhdetoimi kerää ja analysoi sijoittajapalautetta ja tietoa omistajarakenteesta johdon ja hallituksen tarpeisiin.

Sijoittajasuhdetoiminta vuonna 2019

Vuonna 2019 sijoittajasuhdetoimi tapasi lähes 300 sijoittajaa ja analyytikkoa. Vuoden aikana YIT:llä oli noin 20 konferenssi-, roadshow- ja analyyttikopäivää, joissa yhtiön johto tapasi sijoittajia ja sijoitusanalyytikkoja Euroopassa ja Pohjois-Amerikassa. Osakesijoittajien lisäksi yhtiön johto tapasi myös velkasijoittajia. Sijoittajasuhdetoimi tapasi myös kotimaisia yksityissijoittajia ja osallistui SijoitusSummit-verkkotapahtumaan sekä Helsingin Messukeskuksessa pidetyille Sijoitus Invest -messuille.

YIT järjesti 29.9.2019 pääomamarkkinapäivän Helsingin Kampissa Start-up campus Maria 01:n tiloissa. Kampuksen mittava laajentaminen on yksi YIT:n suurista kaupunkikehityshankkeista. Päivän pääteemana oli 18.9.2019 julkaistu yhtiön täsmennetty strategia vuosille 2020–2022. Tilaisuuteen osallistui noin 45 analyytikkoa ja sijoittajaa, ja YIT:n nettisivujen kautta esityksiä seurasi lähes 100.

Vuonna 2019 julkaistiin kahdeksan yksityissijoittajille suunnattua sijoittajakatsausta, jotka löytyvät YIT:n sijoittajasivuilta. Katsausten tavoitteena on esitellä ajankohtaisia teemoja myös yksityissijoittajille.

YIT:n sijoittajasuhdetoimin yhteystiedot

YIT Oyj

Sijoittajasuhteet

PL 36, 00621 Helsinki

investorrelations@yit.fi

www.yitgroup.com/sijoittajat

Twitter: [@YITInvestors](https://twitter.com/YITInvestors)

YIT:n tulospöytäkirjat vuonna 2020

YIT:n tilinpäätöstiedote vuodelta 2019 julkaistiin 7.2.2020.

YIT julkistaa lisäksi kaksi osavuositarkastusta ja puolivuositarkastuksen vuonna 2020:

- Osavuositarkastus tammi–maaliskuulta torstaina 30.4.2020
- Puolivuositarkastus tammi–kesäkuulta tiistaina 28.7.2020
- Osavuositarkastus tammi–syyskuulta perjantaina 30.10.2020

Ennen julkistuksia yhtiö noudattaa niin sanottua hiljaista jaksoa, joka alkaa 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.



Varsinainen yhtiökokous

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään Helsingissä 12.3.2020 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 2.3.2020 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 9.3.2020 klo 10.00 mennessä.

Kokouskutsu

Kokouskutsu on julkaistu yhtiön internet-sivuilla. Kutsu sisältää kokouksen asialistan sekä hallituksen jäseniksi ja tilintarkastajaksi ehdotettavat henkilöt. Päätösehdotukset, yhtiökokoukselle esitettävät asiakirjat sekä hallituksen jäsen ehdokkaiden henkilötiedot on myös julkaistu YIT:n internet-sivuilla.

Ilmoittautuminen

Ilmoittautuminen yhtiökokoukseen alkoi 7.2.2020 ja päättyi 9.3.2020 klo 10.00.

Ilmoittautua voi

- YIT Oyj:n internet-sivujen kautta osoitteessa www.yitgroup.com/fi/hallinnointi/yhtiokokous/yhtiokokous2020 tai
- puhelimitse numeroon 020 770 6890 arkisin klo 9–16.

Ilmoittautumisen yhteydessä on ilmoitettava osakkeenomistajan nimi, henkilötunnus tai y-tunnus sekä mahdollisen avustajan tai asiamiehen nimi ja asiamiehen henkilötunnus.

Mahdollisista valtakirjoista pyydetään kertomaan 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

YIT Oyj:n hallitus esittää yhtiökokoukselle, että yhtiön vapaasta omasta pääomasta jaetaan osinkoa 0,28 euroa osakkeelta ja että osinko maksetaan kahdessa erässä.

Osingon ensimmäinen erä 0,14 euroa osakkeelta maksetaan osakkeenomistajalle, joka on ensimmäisen erän osingonmaksun täsmäytyspäivänä 16.3.2020 merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa, että tämän erän osingot maksetaan 7.4.2020.

Osingon toinen erä 0,14 euroa osakkeelta maksetaan lokakuussa 2020 osakkeenomistajalle, joka on toisen erän osingonmaksun täsmäytyspäivänä merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus päättää 18.9.2020 pidettäväksi sovitussa kokouksessaan toisen erän osingonmaksun täsmäytyspäivän ja osingon maksupäivän. Suomalaisen arvo-osuusjärjestelmän nykyisten sääntöjen mukaisesti osingonmaksun täsmäytyspäivä on tällöin 22.9.2020 ja osingon maksupäivä 6.10.2020.

Hallitus ehdottaa lisäksi, että yhtiökokous valtuuttaa hallituksen päättämään harkintansa mukaan ylimääräisestä osingonjaosta. Harkinnassaan hallitus ottaa huomioon 4.7.2019 tiedotetun Pohjoismaiden päälylystys- ja kiviainesliiketoimintojen myynnin toteutumisen ja sen ehdot. Valtuutuksen perusteella yhtiön vapaasta omasta pääomasta jaettavan lisäosingon määrä voi olla enintään 0,12 euroa osakkeelta. Mikäli hallitus päättää ylimääräisestä osingonjaosta, se päättää samalla lisäosingon osingonmaksun täsmäytyspäivän ja osingon maksupäivän. Hallitus ehdottaa, että valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun saakka.

Osakasoikeudet

Osakkeenomistajalla on oikeus saada haluamansa asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun. Osakkeenomistajan mahdollinen pyyntö saada vaatimansa asia varsinaisen yhtiökokouksen 2020 käsiteltäväksi tuli toimittaa YIT:n konsernihallintoon 10.1.2020 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 internet-sivuilla www.yitgroup.com/fi viimeistään 26.3.2020.

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 7.2.2020
- Yhtiökokouksen täsmäytyspäivä 2.3.2020
- Ilmoittautuminen päättyy 9.3.2020 klo 10.00
- Yhtiökokous 12.3.2020 klo 10.00
- Osingonmaksun täsmäytyspäivät 16.3. ja 22.9.2020
- Osingon ehdotetut maksupäivät 7.4. ja 6.10.2020

Lisätietoa yhtiökokouksesta internet-sivuillamme.



YIT

YIT OYJ

PL 36 (Panuntie 11)
00621 Helsinki, Suomi

Puh. +358 20 433 111
etunimi.sukunimi@yit.fi



[facebook.com/
yitsuomi](https://facebook.com/yitsuomi)



[twitter.com/
yitsuomi](https://twitter.com/yitsuomi)



[linkedin.com/
company/yit](https://linkedin.com/company/yit)