

YIT:n tilinpäätöstiedote vuodelta 2010:**OSAKEKOHTAINEN TULOS KAKSINKERTAISTUI - YIT ARVIOI LIIKEVAIHDON KASVAVAN JA LIIKEVOITON KASVAVAN SELVÄSTI VUONNA 2011****TOIMIALARAPORTOINTI 10-12/2010 (10-12/2009): Viimeinen neljännes selvästi vahvin**

- Toimialojen liikevoitto oli 17 prosenttia edellisvuotista suurempi nousten 69,7 milj. euroon (10-12/09: 59,7 Me). Suomen rakentamispalveluiden ja Kansainvälisten rakentamispalveluiden kannattavuus parantui selvästi edellisvuodesta. Kiinteistö- ja teollisuuspalveluiden liikevoittoa heikensi 3,0 milj. euron varaus, joka liittyy Keski-Euroopasta ostettujen liiketoimintojen uudelleenorganisointiin.
- Toimialojen liikevaihto oli 24 prosenttia edellisvuotista suurempi nousten 1 187,6 milj. euroon (10-12/09: 960,5 Me). Liikevaihto kasvoi selvästi Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa sekä Kansainvälisissä rakentamispalveluissa. Asuntomyynti vauhdittui Kansainvälisten rakentamispalveluiden koko toiminta-alueella.

TOIMIALARAPORTOINTI 1-12/2010 (1-12/2009): Kannattavuus parantui selvästi

- Toimialojen liikevoitto oli 38 prosenttia edellisvuotista suurempi nousten 229,1 milj. euroon (1-12/09: 165,5 Me). Liikevoitto oli selvästi edellisvuotista suurempi Suomen rakentamispalveluissa toiminnan painottuessa omaperustaiseen asuntotuotantoon. Liikevoitto parani selvästi myös Kansainvälisissä rakentamispalveluissa parantuneen asuntomyynnin seurauksena. Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa liikevoitto jäi edellisvuotista alhaisemmaksi: kannattavuutta heikensivät erityisesti asiakkaiden uusinvestointien vähäisyys sekä yrityskauppoihin liittyneet 6,3 milj. euron kertaluonteiset kustannukset toisella vuosipuoliskolla.
- Toimialojen liikevaihto oli 11 prosenttia edellisvuotista suurempi nousten 3 847,0 milj. euroon (1-12/09: 3 452,4 Me). Liikevaihto kasvoi kaikilla toimialoilla.
- Toimialojen tilauskanta oli 17 prosenttia suurempi kuin vuotta aikaisemmin nousten 3 250,1 milj. euroon (12/09: 2 773,6 Me). Keski-Euroopassa elokuussa toteutunut yrityskauppa kasvatti vuoden lopun tilauskantaa 274,9 milj. eurolla. Venäjällä YIT lisäsi vahvasti asuntoaloituksia vuonna 2010 edelliseen vuoteen verrattuna.

KONSERNIRAPORTOINTI 1-12/2010 (1-12/2009): Osakekohtainen tulos kaksinkertaistui

- Osakekohtainen tulos nousi 104 prosenttia ja oli 1,12 euroa (1-12/09: 0,55 e).
- Konsernin tulos ennen veroja nousi 78 prosenttia edellisvuotisesta ja oli tammi-joulukuussa 194,8 milj. euroa (1-12/09: 109,5 Me). Rahoituskustannukset puolittuivat edellisvuodesta.

TULOSOHJEISTUS: Kannattava kasvu jatkuu vuonna 2011

YIT Oyj arvioi, että vuonna 2011 toimialojen yhteenlaskettu liikevaihto kasvaa ja liikevoitto kasvaa selvästi vuoteen 2010 verrattuna.

YIT arvioi asuntokaupan jatkuvan hyvänä sekä Suomessa että Venäjällä. Erityisesti Venäjän asuntorakentamisen osalta sekä kiinteistötöntechnisen huollon ja kunnossapidon osuuden kasvattamisen myötä on edellytyksiä kannattavuuden parantamiselle.

Tulosohjeistus perustuu toimialaraportointiin eli osatuloutukseen.

OSINKOESITYS: Osinko nousee 0,65 euroon

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,65 euroa osaketta kohden eli 57,9% konsernin tilikauden tuloksesta.

AVAINLUKUJA

Toimialojen ja konsernin kehitys

Liikevaihto, milj. e	1-12/10	1-12/09	Muutos	10-12/10	10-12/09	Muutos
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	2 353,0	2 124,9	11 %	777,8	573,9	36 %
Suomen rakentamispalvelut	1 102,0	1 029,7	7 %	294,2	290,6	1 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	470,6	359,4	31 %	139,7	113,0	24 %
Muut erät	-78,6	-61,6	-	-24,1	-17,0	-
YIT:n toimialat yhteensä	3 847,0	3 452,4	11 %	1 187,6	960,5	24 %
IFRIC 15 -muunnos	-59,4	33,2	-	150,4	64,7	132 %
YIT-konserni yhteensä	3 787,6	3 485,6	9 %	1 338,0	1 025,3	30 %
Liikevoitto, milj. e						
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	105,1	119,3	-12 %	32,4	37,6	-14 %
Suomen rakentamispalvelut	108,1	81,9	32 %	29,4	20,3	45 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	34,7	-17,8	-	13,4	7,5	79 %
Muut erät	-18,8	-17,9	-	-5,5	-5,7	-
YIT:n toimialat yhteensä	229,1	165,5	38 %	69,7	59,7	17 %
IFRIC 15 -muunnos	-9,0	2,6	-	46,7	3,6	-
YIT-konserni yhteensä	220,1	168,1	31 %	116,4	63,3	84 %
Liikevoitto, %	1-12/10	1-12/09		10-12/10	10-12/09	
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	4,5 %	5,6 %		4,2 %	6,6 %	
Suomen rakentamispalvelut	9,8 %	8,0 %		10,0 %	7,0 %	
Kansainväliset rakentamispalvelut	7,4 %	-5,0 %		9,6 %	6,6 %	
YIT:n toimialat yhteensä	6,0 %	4,8 %		5,9 %	6,2 %	
YIT-konserni yhteensä	5,8 %	4,8 %		8,7 %	6,2 %	
Tilaukanta, milj. e	12/10	12/09	Muutos	12/10	9/10	Muutos
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	1 264,4	850,4	49 %	1 264,4	1 332,1	-5 %
Suomen rakentamispalvelut	1 173,2	1 007,5	16 %	1 173,2	1 205,2	-3 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	870,8	960,1	-9 %	870,8	884,8	-2 %
Muut erät	-58,3	-44,4	-	-58,3	-55,2	-
YIT:n toimialat yhteensä	3 250,1	2 773,6	17 %	3 250,1	3 366,9	-3 %
IFRIC 15 -muunnos	285,6	209,7	36 %	285,6	360,6	-21 %
YIT-konserni yhteensä	3 535,7	2 983,3	19 %	3 535,7	3 727,5	-5 %

Konserniraportoinnin tunnuslukuja (IFRIC 15)

	1-12/10	1-12/09	Muutos	10-12/10	10-12/09	Muutos
Tulos ennen veroja, milj. e	194,8	109,5	78 %	113,2	53,1	113 %
Katsauskauden tulos, milj. e	140,6	68,1	106 %	82,6	32,7	153 %
Osakekohtainen tulos, e	1,12	0,55	104 %	0,65	0,26	150 %
Sijoitetun pääoman tuotto (viim.12 kk), %	14,3	11,0	-	-	-	-
Omavaraisuusaste, %	31,9	32,4	-	-	-	-
Velkaantumisaste, %	72,6	69,2	-	-	-	-
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen, milj. e	-61,7	229,8	-	-5,6	146,4	-104 %
Henkilöstö kauden lopussa	25 832	23 480	10 %	25 832	23 480	10 %

KONSERNIRAPORTOINTI (IFRIC 15)

YIT soveltaa raportoinnissaan 1.1.2010 alkaneelta tilikaudelta lukien IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta. Tulkintaohjeen käyttöönoton myötä konserniraportointi ja toimialaraportointi eroavat toisistaan. Laskentatapojen välinen ero raportoidaan IFRIC 15 -muunnoksena.

Uuden laskentasäännön seurauksena konserniraportoinnissa voi olla suurta vaihtelua eri vuosineljännesten välillä. Laskentasäännön mukaisesti omaperustaiset asuntohankkeet tuloutetaan konserniraportoinnissa vasta kohteen valmistuessa, mutta toimialaraportoinnissa jo rakentamisen edetessä.

Rakentamispalveluissa painopiste omaperustaisissa asunnoissa

YIT:n tavoitteena on olla asuntorakentamisen edelläkävijä kaikilla markkina-alueillaan - Suomessa, Venäjällä, Baltian maissa sekä Keskisessä Itä-Euroopassa. Vuoden 2010 kuluessa asuntorakentamisen painopiste Suomessa siirrettiin onnistuneesti omaperustaisiin, suoraan kuluttajille myytäviin asuntoihin ja vuokratalokohteita käynnistettiin edellisvuotista selvästi vähemmän. Venäjällä YIT:n asuntomyyntiä tuki piristyneen kysynnän lisäksi YIT:n vakiintunut asema luotettavana rakennusyhtiönä, YIT:n omat markkinointi- ja myyninedistämistoimet sekä laaja asuntolainayhteistyö pankkien kanssa.

Tammi-joulukuussa YIT aloitti yhteensä 7 257 (1-12/09: 4 119) asunnon rakentamisen, aloituksista 3 092 (1-12/09: 3 447) oli Suomessa, 3 683 (1-12/09: 672) Venäjällä sekä 482 (1-12/09: 0) Baltian maissa ja Tshekissä, jossa YIT aloitti ensimmäisen asuntokohteensa syksyllä 2010. Lokakuussa voimaan tullessa yrityskaupassa YIT hankki osake-enemmistön slovakialaisesta Reding a.s.:sta. Kaupan myötä YIT:llä on Slovakiassa rakenteilla 60 asuntoa.

Asuntoaloituksilla vastattiin hyvänä säilyneeseen kuluttajakysyntään ja pidettiin myyntivaranto riittävän korkealla tasolla. YIT myi tammi-joulukuussa suoraan kuluttajille Suomessa yhteensä 1 890 asuntoa (1-12/09: 1 567), joista loka-joulukuussa 478 asuntoa. Venäjällä myytiin vuoden 2010 aikana yhteensä 3 073 asuntoa (1-12/09: 2 612), joista loka-joulukuussa 857 asuntoa. YIT on ollut aktiivinen myös Suomen toimitilamarkkinoilla, joilla on nähtävissä piristymisen merkkejä: toimitilavuokrien kehitys on tasaantunut ja sijoittajien tuottovaatimukset ovat kääntyneet laskuun.

Keski-Euroopassa toteutunut yrityskauppa kasvatti kiinteistötekniisiä palveluja

Kesäkuussa sovittu yrityskauppa kiinteistötekniisiä palveluja Keski-Euroopassa tarjoavan konsernin ostamisesta toteutui elokuun lopussa. YIT:n palvelukseen siirtyi noin 2 000 työntekijää. Suunnitellusti alkanut Keski-Euroopan liiketoimintojen integrointi ja toiminnan kehittäminen tarjoaa hyvän lähtökohdan vuodelle 2011.

Konsernin strategisena tavoitteena on kasvattaa kiinteistötekniikan ja teollisuuden huolto- ja kunnossapitopalveluja Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa. Huollon ja kunnossapidon osuus Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan liikevaihdosta oli tammi-joulukuussa 57,6 prosenttia (1-12/09: 54,2 %) eli 1 355,0 milj. euroa (1-12/09: 1 151,0 Me).

Uusinvestointien alhainen taso vaikutti edelleen negatiivisesti kiinteistötekniisten ja teollisuuden palveluiden kysyntään ja erityisesti projektitoiminnan kannattavuuteen.

Kasvutavoitetta korotettiin

Konsernin strateginen liikevaihdon kasvutavoite nostettiin elokuussa keskimäärin yli 10 prosenttiin vuodessa. Kasvun varmistamiseksi asuntoaloituksia jatkettiin ja Suomessa painopistettä siirrettiin yhä enemmän suoraan kuluttajille myytäviin kohteisiin. Venäjällä YIT on valmiina kasvuun ja asuntoaloituksia lisättiin selvästi vuoden lopulla. YIT:llä on rakenteilla monipuolinen tarjonta asuntoja sekä Suomessa että Venäjällä. Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa liiketoiminnan painopistettä on siirretty huoltoon ja kunnossapitoon sekä korjaus- ja modernisointihankkeisiin strategian mukaisesti.

Yhtiökokous 2011

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään perjantaina 11.3.2011 klo 10.00 alkaen Finlandia-talon kongressisiiven A-salissa, Mannerheimintie 13, Helsinki (sisäänkäynti M1 ja K1). Yhtiökokouskutsu, joka sisältää hallituksen ehdotukset yhtiökokoukselle, julkaistaan kokonaisuudessaan erillisenä pörsstiedotteena 4.2.2011.

Taloudellinen informaatio vuonna 2011

Vuosikertomus, joka sisältää tilinpäätöksen vuodelta 2010, julkaistaan YIT:n verkkosivuilla suomeksi ja englanniksi viimeistään 18.2.2011. Osavuositiedot julkaistaan 29.4., 4.8. ja 28.10.2011.

TIEDOTUSTILAISUUS, WEBCAST JA PUHELINKONFERENSSI

YIT järjestää tiedotustilaisuuden sijoittajille, analyytikoille ja tiedotusvälineille perjantaina 4.2.2011 klo 10.00 (Suomen aikaa, EEST) YIT:n pääkonttorissa osoitteessa Panuntie 11, 00620 Helsinki. Tiedotustilaisuus on englanninkielinen. Tilaisuuden lopussa tiedotusvälineiden edustajilla on mahdollisuus esittää kysymyksiä myös suomeksi. Esitysaineisto on saatavilla englanniksi ja suomeksi.

Tiedotustilaisuutta voi seurata suorana webcast-lähetyksenä YIT:n kotisivuilla osoitteessa www.yitgroup.com/webcast. Webcast-lähetyksen tallenne on katsottavissa samassa osoitteessa noin kello 12 alkaen. Puhelinkonferenssiin osallistutaan soittamalla viimeistään klo 9.55 (Suomen aikaa, EEST) eli 5 minuuttia ennen tilaisuuden alkua numeroon (0)9 2313 9202.

Aikataulu eri aikavyöhykkeillä:

	Osavuositilauksen julkaiseminen	Tilaisuus sijoittajille ja analyytikoille, puhelinkonferenssi ja suora webcast-lähetys	Webcast-lähetyksen tallenne saatavilla
EEST (Helsinki)	08.00	10.00	12.00
CEST (Pariisi, Tukholma)	07.00	09.00	11.00
BST (Lontoo)	06.00	08.00	10.00
US EDT (New York)	01.00	03.00	05.00

Taloudelliset katsaukset ja muuta sijoittajietoa löytyy YIT:n internet-sivuilta osoitteesta www.yit.fi/sijoittajat. Aineistoja voi tilata kotisivujen kautta, sähköpostitse InvestorRelations@yit.fi tai puhelimitse 020 433 2257.

YIT OYJ

Juhani Pitkälampi
toimitusjohtaja

Lisätietoja antavat:

Timo Lehtinen, talousjohtaja, 045 670 0626, timo.lehtinen@yit.fi

Hanna-Maria Heikkinen, sijoittajasuhdejohtaja, 040 826 2172, hanna-maria.heikkinen@yit.fi

Jakelu: NASDAQ OMX Helsinki, keskeiset tiedotusvälineet, www.yit.fi

TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1. - 31.12.2010

SISÄLTÖ

- Konsernin taloudellinen kehitys
- Strategiset tavoitteet ja niiden toteutuminen
- Kehitys toimialoittain
- Henkilöstö
- Yhtiökokouksen päätökset
- Osakkeet, optiot ja omistajat
- Liiketoiminnan merkittävimmät riskit ja riskienhallinta
- Näkymät vuodelle 2011
- Tilinpäätöstiedotteen taulukko-osa

KONSERNIN TALOUDELLINEN KEHITYS

IFRIC 15 -TULKINTAOHJEEN SOVELTAMINEN

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

YIT julkisti IFRIC 15 -tulkintaohjeen mukaisesti lasketut vertailuluvut tilikaudelta 2009 pörssitiedotteessa 23.3.2010. Tulkinnan soveltamisen vaikutukset tuloslukuihin on selostettu tarkemmin tilinpäätöstiedotteen 2010 liitetiedoissa.

Konsernin taloudellista kehitystä kuvataan sekä konserniraportoinnin mukaisin luvuin että toimialaraportoinnin mukaisin luvuin, jolloin puhutaan toimialojen tuloksesta tai toimialat yhteensä -luvusta. Vuosien 2010 ja 2009 luvut ovat vertailukelpoisia.

TOIMIALOJEN LIIKEVAIHTO KASVOI

YIT:n toimialojen liikevaihto kasvoi tammi-joulukuussa edellisvuodesta 11 prosenttia ja oli 3 847,0 milj. euroa (1-12/09: 3 452,4 Me). Liikevaihto kasvoi kaikilla toimialoilla. Valuuttakurssimuutokset kasvattivat liikevaihtoa 141,0 milj. eurolla viime vuoteen verrattuna.

Suurin osa liikevaihdosta muodostui Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalla. Toimialan liikevaihto kasvoi edellisvuodesta syyskuun alussa voimaantulleen, Keski-Euroopassa tehdyn yrityskaupan seurauksena.

IFRIC 15 -muunnoksen jälkeen YIT-konsernin liikevaihto kasvoi 9 prosenttia edellisvuodesta ja oli tammi-joulukuussa 3 787,6 milj. euroa (1-12/09: 3 485,6 Me). Omaperustaisten rakentamiskohteiden valmistumisajankohdat vaikuttavat konsernin liikevaihdon tuloutumiseen ja konserniraportoinnissa voi siten olla suurta vaihtelua eri vuosineljännesten välillä. Loka-joulukuussa erityisesti Venäjällä valmistui useita, isoja asuntohankkeita.

Liikevaihto, milj. e

	1-12/10	1-12/09	Muutos		10-12/10	10-12/09	Muutos
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	2 353,0	2 124,9	11 %		777,8	573,9	36 %
Suomen rakentamispalvelut	1 102,0	1 029,7	7 %		294,2	290,6	1 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	470,6	359,4	31 %		139,7	113,0	24 %
Muut erät	-78,6	-61,6	-		-24,1	-17,0	-
YIT:n toimialat yhteensä	3 847,0	3 452,4	11 %		1 187,6	960,5	24 %
IFRIC 15 -muunnos	-59,4	33,2	-		150,4	64,7	132 %
YIT-konserni yhteensä	3 787,6	3 485,6	9 %		1 338,0	1 025,3	30 %

Tammi-joulukuussa 2010 konsernin liikevaihdosta 38,1 prosenttia (45,8 %) tuli Suomesta, 15,2 prosenttia (15,3 %) Ruotsista, 14,5 prosenttia (10,7 %) Keski-Euroopasta, 13,6 prosenttia (9,2 %) Venäjältä, 12,3 prosenttia (11,9 %) Norjasta, 3,7 prosenttia (4,2 %) Tanskasta ja 2,1 prosenttia (2,8 %) Baltian maista.

TOIMIALOJEN LIIKEVOITTO JA KANNATTAVUUS PARANIVAT

YIT:n toimialojen liikevoitto kasvoi 38 prosenttia edellisvuodesta ja nousi tammi-joulukuussa 229,1 milj. euroon (1-12/09: 165,5 Me). Toimialojen luvuista laskettu liikevoittoprosentti oli 6,0 (1-12/09: 4,8 %).

Kannattavuutta paransi toiminnan painottuminen omaperustaiseen asuntotuotantoon Suomen rakentamispalveluissa. Kansainvälisissä rakentamispalveluissa kannattavuus parantui asuntomyynnin kasvun ja myyntihintojen nousun myötä.

Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa YIT painotti suunnitellusti huolto- ja kunnossapitoliiketoimintaansa, mutta liikevoitto jäi edellisvuotista alhaisemmaksi johtuen talotekniikan ja teollisuuden uusinvestointien vähäisyydestä. Lisäksi liikevoittoa heikensivät heinä-syyskuussa 2010 kertaluonteiset noin 1,9 milj. euron suuruiset kustannukset, jotka liittyivät Keski-Euroopassa tehdyn yrityskaupan toteutukseen, noin 1 milj. euron suuruiset kustannukset liittyen yrityskaupan jälkeisiin henkilöstövähennyksiin Tanskassa sekä 0,4 milj. euron suuruiset kustannukset liittyen muihin yrityskauppoihin. Lisäksi loka-joulukuussa kannattavuutta rasittivat Keski-Euroopassa tehtyyn yrityskauppaan liittyvät 3,0 milj. euron uudelleenjärjestelykustannukset. Ostettujen liiketoimintojen kannattavuus on heikompi kuin YIT:n aikaisemman liiketoiminnan kannattavuus.

Konserniraportoinnissa omaperustaiset asuntohankkeet tuloutuvat vasta kohteen valmistuessa. IFRIC 15 -muunnoksen jälkeen konsernin liikevoitto kasvoi selvästi edellisvuodesta ollen 220,1 milj. euroa (1-12/09: 168,1 Me). Konsernin liikevoittoprosentti oli 5,8 (1-12/09: 4,8 %).

Liikevoitto, milj. e

	1-12/10	1-12/09	Muutos		10-12/10	10-12/09	Muutos
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	105,1	119,3	-12 %		32,4	37,6	-14 %
Suomen rakentamispalvelut	108,1	81,9	32 %		29,4	20,3	45 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	34,7	-17,8	-		13,4	7,5	79 %
Muut erät	-18,8	-17,9	-		-5,5	-5,7	-
YIT:n toimialat yhteensä	229,1	165,5	38 %		69,7	59,7	17 %
IFRIC 15 -muunnos	-9,0	2,6	-		46,7	3,6	-
YIT-konserni yhteensä	220,1	168,1	31 %		116,4	63,3	84 %

Liikevoittoprosentti

	1-12/10	1-12/09		10-12/10	10-12/09
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	4,5 %	5,6 %		4,2 %	6,6 %
Suomen rakentamispalvelut	9,8 %	8,0 %		10,0 %	7,0 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	7,4 %	-5,0 %		9,6 %	6,6 %
YIT:n toimialat yhteensä	6,0 %	4,8 %		5,9 %	6,2 %
YIT-konserni yhteensä	5,8 %	4,8 %		8,7 %	6,2 %

OSAKEKOHTAINEN TULOS KAKSINKERTAISTUI

Osakekohtainen tulos nousi 104 prosenttia ja oli 1,12 euroa (1-12/09: 0,55 e).

Rahoituskustannukset puolittuivat edellisvuodesta erityisesti ruplan suojauskustannusten pienenemisestä johtuen.

Konsernin tulos ennen veroja nousi 78 prosenttia edellisvuotisesta ja oli tammi-joulukuussa 194,8 milj. euroa (1-12/09: 109,5 Me).

Vuonna 2010 konsernin verokanta normalisoitui ja oli 27,8 prosenttia (1-12/09: 37,8 %). Vuonna 2009 verokanta oli poikkeuksellisen korkea, koska useat konsernin Venäjän ja Baltian yhtiöstä olivat tappiollisia, ja YIT arvioi verosaamia konservatiivisesti.

OSINKOESITYS

YIT:n tavoitteena on maksaa 40-60 prosenttia tilikauden tuloksesta osinkona. Tavoitteena on myös nostaa osinkoa vuosittain. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,65 euroa osaketta kohden eli 57,9 prosenttia konsernin tilikauden tuloksesta.

TILAUSKANTA NOUSI ASUNTOTUOTANNON KASVATTAMISEN JA YRITYSKAUPPOJEN MYÖTÄ VUODEN 2009 LOPPUUN VERRATTUNA

YIT:n toimialojen tilauskanta oli vuoden lopussa 3 250,1 milj. euroa, eli noin 17 prosenttia korkeampi kuin edellisen vuoden lopussa (12/09: 2 773,6 Me). Tilauskanta pysyi syyskuun lopun tasolla, jolloin se oli 3 366,9 milj. euroa.

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalla Keski-Euroopassa toteutunut yrityskauppa kasvatti joulukuun lopun tilauskantaan 274,9 milj. eurolla. Yrityskaupan myötä siirtyneen tilauskannan kate on matalampi kuin YIT:n aikaisemman tilauskannan kate. Suomen rakentamispalveluissa tilauskanta on kasvanut selvästi edellisvuotisesta YIT:n käynnistäessä uusia asunto- ja toimitilakohteita. Kansainvälisissä rakentamispalveluissa tilauskanta pysyi syyskuun lopun tasolla.

IFRIC 15 -muunnoksen jälkeen YIT-konsernin tilauskanta oli vuoden lopussa 3 535,7 milj. euroa (12/09: 2 983,3 Me).

Tilauskanta, milj. e

	12/10	12/09	Muutos		12/10	9/10	Muutos
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	1 264,4	850,4	49 %		1 264,4	1 332,1	-5 %
Suomen rakentamispalvelut	1 173,2	1 007,5	16 %		1 173,2	1 205,2	-3 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	870,8	960,1	-9 %		870,8	884,8	-2 %
Muut erät	-58,3	-44,4	-		-58,3	-55,2	-
YIT:n toimialat yhteensä	3 250,1	2 773,6	17 %		3 250,1	3 366,9	-3 %
IFRIC 15 -muunnos	285,7	209,7	36 %		285,6	360,6	-21 %
YIT-konserni yhteensä	3 535,7	2 983,3	19 %		3 535,7	3 727,5	-5 %

INVESTOINNIT JA YRITYSKAUPAT

Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin olivat tammi-joulukuussa 129,8 milj. euroa (1-12/09: 27,9 Me) eli 3,4 prosenttia (1-12/09: 0,8 %) liikevaihdosta. Rakennuskalustoon investoitiin 9,1 milj. euroa (1-12/09: 9,0 Me) ja tietotekniikkaan 9,5 milj. euroa (1-12/09: 7,9 Me). Muut investoinnit sisältäen yrityskaupat olivat 111,2 milj. euroa (1-12/09: 11,0 Me). Yrityskaupoilla hankitun liiketoiminnan vuotuinen liikevaihto on noin 500 milj. euroa.

Kesäkuussa YIT sopi ostavansa Keski-Euroopassa kiinteistötekniisiä palveluja tarjoavan yhtiön osakekannan. Lisäksi YIT on toteuttanut tammi-joulukuussa muita pienempiä yrityskauppoja Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalla erityisesti Pohjoismaissa.

Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla YIT kasvatti tammikuussa omistusosuutensa Donin Rostovissa toimivassa YIT Donissa 100 prosenttiin ja heinäkuussa Moskovassa operoivassa YIT Citystroissa 75 prosenttiin. Lokakuussa astui voimaan sopimus, jolla YIT osti 70 prosenttia slovakialaisesta Reding a.s. rakennusliikkeestä.

Yrityskaupoista ja konserniin yhdistellyistä yhtiöistä on kerrottu tarkemmin tilinpäätöstiedotteen liitetiedoissa.

PANOSTUKSIA KASVUUN - LIKETOIMINNAN KASSAVIRTA INVESTOINTIEN JÄLKEEN NEGATIIVINEN

Konsernin operatiivinen kassavirta investointien jälkeen oli tammi-joulukuussa -61,7 milj. euroa (1-12/09: 229,8 Me) ja loka-joulukuussa -5,6 milj. euroa (10-12/09: 146,4 Me). Koko vuoden operatiiviseen kassavirtaan vaikuttivat erityisesti rakenteilla olevan omaperustaisen tuotannon kasvu, yrityskaupat ja tontti-investoinnit sekä aiempaa pienemmät urakoinnin ennakkomaksut.

Joulukuun lopussa konsernin sijoitettu pääoma oli 1 672,0 milj. euroa (12/09: 1 466,3 Me), kun se syyskuun lopussa oli 1 601,4 milj. euroa. Sijoitetusta pääomasta oli Venäjällä 32,6 prosenttia (12/09: 38,0 %) eli 544,9 milj. euroa (12/09: 557,6 Me). Venäjälle sijoitettu pääoma on pienentynyt hyvän asuntomyynnin seurauksena, vaikka ruplan kurssimuutokset kasvattivat Venäjälle sijoitettua pääomaa 29,5 milj. eurolla tammi-joulukuussa. Konsernin Venäjälle sijoitettu pääoma on pääasiassa Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla.

Sijoitetun pääoman tuotto parani selvästi viimeisellä vuosineljänneksellä, ja oli viimeiseltä 12 kuukaudelta 14,3 prosenttia (12/09: 10,6 %). Sijoitettu pääoma lasketaan vähentämällä taseen loppusummasta korottomat velat. Konsernin taseen loppusumma oli vuoden lopussa 3 117,1 milj. euroa (12/09: 2 777,1 Me).

KONSERNIN RAHOITUSASEMA SÄILYI HYVÄNÄ: NETTORAHOITUSKULUT PUOLITTUIVAT

Vuonna 2010 YIT jatkoi rahoitusrakenteensa monipuolistamista ja vahvistamista. Maaliskuussa 2010 perustettiin 400 milj. euron joukkovelkakirjalainahjelma, jonka puitteissa maaliskuussa laskettiin liikkeeseen 100 milj. euron suuruinen kotimaisille sijoittajille suunnattu joukkovelkakirjalaina. Laina-aika on 5 vuotta ja kiinteä vuotuinen korko 4,823 prosenttia.

Konsernin likviditeettiasema on vahva. Kassavarat olivat joulukuun lopussa 148,3 milj. euroa (12/09: 173,1 Me). Lisäksi käytettävissä on komittoituja rahoitus- ja tililiimitisopimuksia yhteensä 245,2 milj. euroa, joihin sisältyy joulukuussa allekirjoitetut komitoidut limiittisopimukset yhteensä 150 milj. euroa. Komitoiduissa limiittisopimuksissa ei ole velvoitetta ylläpitää taloudellisia tunnuslukuja eli kovenantteja. Likviditeetin hallintaa varten on lisäksi käytettävissä 200 milj. euron suuruinen yritystodistusohjelma.

Velkaantumisaste nousi edellisvuotisesta hieman ja oli joulukuun 2010 lopussa 72,6 prosenttia (12/09: 69,2 %). Omavaraisuusaste oli 31,9 prosenttia (12/09: 32,4 %). Nettorahoitusvelat nousivat vuodentakaisesta 640,9 milj. euroon (12/09: 529,1 Me). Toisella vuosineljänneksellä maksettiin osinkoa yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti yhteensä 50,0 milj. euroa. Vuoden kolmannella neljänneksellä YIT maksoi Keski-Euroopasta hankitun Caverion GmbH:n osakkeista 73,0 milj. euroa. Caverionin kassavarat olivat 48,0 milj. euroa yhtiön siirtyessä YIT:lle eli yrityskaupan kassavirtavaikutus (netto) oli -25,0 milj. euroa.

Nettorahoituskulut laskivat 25,3 milj. euroon (1-12/09: 58,6 Me) ja olivat 0,7 prosenttia (1-12/09: 1,7 %) konsernin liikevaihdosta. Nettorahoituskuluihin sisältyvät kurssierot, joita oli yhteensä -7,3 milj. euroa (1-12/09: -28,4 Me), olivat lähes kokonaan Venäjälle tehtyjen vieraanpääomanehtoisten sijoitusten suojauskuluja. Nettorahoituskuluissa on huomioitu 8,0 milj. euroa (1-12/09: 0,6 milj. euroa) IAS 23 mukaisina aktivoineina. Joulukuun 2010 lopussa Venäjälle sijoitetusta pääomasta 135,6 milj. euroa (12/09: 213,9 milj. euroa) oli vieraanpääomanehtoisia sijoituksia ja 409,3 milj. euroa (12/09: 343,8 milj. euroa) omanpääomanehtoisia sijoituksia tai sen luonteisia pysyviä nettoinvestointeja. Vieraanpääomanehtoiset sijoitukset on suojattu YIT:n suojauspolitiikan mukaisesti valuuttakurssiriskiltä, kun taas omanpääomanehtoiset sijoitukset jätetään suojaamatta niiden pysyvän luonteen vuoksi.

Rahoitusvelan määrä oli joulukuun lopussa 789,1 milj. euroa (12/09: 702,2 Me) ja keskiporko 3,4 prosenttia (12/09: 3,6 %). Kiinteäkorkoisten lainojen osuus konsernin rahoitusvelasta oli 60 prosenttia (12/09: 64 %). Lainoista 36 prosenttia (12/09: 28 %) oli otettu suoraan pääoma- ja rahamarkkinoilta. Pitkäaikaisten lainojen maturiteettijakauma on tasapainoinen. Vuonna 2011 pitkäaikaisista lainoista erääntyy 98,3 milj. euroa.

Rahoituslaitoksille myytyjen rakennusaikaisten urakkasaatavien kokonaismäärä kasvoi omaperustaisen asuntotuotannon lisääntyessä ja oli 166,7 milj. euroa (12/09: 78,0 Me). Tästä 160,2 milj. euroa (12/09: 69,2 Me)

sisältyy taseen korollisiin velkoihin ja loput ovat IAS 39 -säännösten mukaisesti taseen ulkopuolisia eriä. Viimeisen vuosineljänneksen hyvän operatiivisen kassavirran vuoksi rakennusaikaisia urakkasaatavia ostettiin takaisin 59,0 milj. euroa. Rahoitusyhtiöille myydyistä saamisista maksettiin katsauskaudella korkoja 2,6 milj. euroa (1-12/09: 1,8 Me). Korot sisältyvät kokonaisuudessaan kauden rahoituskuluihin.

Valmiiden myymättömien asuntojen yhtiölainaosuudet laskivat ja olivat joulukuun lopussa 22,6 milj. euroa (12/09: 34,5 Me), ja ne sisältyivät korollisiin velkoihin. Yhtiölainaosuuksien korot, 0,9 milj. euroa (1-12/09: 2,3 Me), sisältyvät yhtiövastikkeisiin ja ne on siten kirjattu projektikuluihin.

Konsernin tasapainoinen liiketoimintarakenne ja vahva rahoitusasema mahdollistavat YIT:n kasvustrategian toteuttamisen sekä sen edellyttämät yrityskaupat ja tontti-investoinnit.

STRATEGISET TAVOITTEET JA NIIDEN TOTEUTUMINEN

YIT Oyj:n hallitus vahvisti 18.8.2010 konsernin strategian kaudelle 2011-2013. Strategian päätavoitteena on kannattava kasvu. Konsernin liikevaihdon kasvutavoite nostettiin keskimäärin yli 10 prosenttiin vuodessa. Aikaisemmin tavoitteena oli liikevaihdon kasvu keskimäärin 5-10 prosenttia vuodessa. Konsernin muut strategiset tavoitetasot pidettiin ennallaan ja ne ovat: sijoitetun pääoman tuotto 20 prosenttia, operatiivisen kassavirran investointien jälkeen tulee olla riittävä osingonmaksuun ja velkojen vähentämiseen, omavaraisuusaste 35 prosenttia ja osingonjako 40-60 prosenttia tilikauden tuloksesta.

Liiketoiminnoista YIT:n kasvun painopisteinä ovat kiinteistötekniikan huolto- ja kunnossapitopalvelut sekä asuntorakentaminen. Kasvua haetaan sekä orgaanisesti että yrityskaupoin. YIT tavoittelee kasvua vahvistamalla paikallista markkina-asemaansa sekä laajentamalla maantieteellisesti uusiin maihin. Kiinteistötekniisiä palveluja kasvatetaan Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa ja asuntorakentamista Suomessa, Venäjällä, Baltian maissa ja Keskisessä Itä-Euroopassa. Konsernin potentiaalisia uusia markkina-alueita ovat kiinteistötekniisissä palveluissa Iso-Britannia, Alankomaat ja Belgia sekä rakentamispalveluissa Puola.

YIT julkisti strategian vahvistamisesta pörssitiedotteen 19.8.2010 sekä strategian painopisteisiin keskittyvän Pääomamarkkinapäivän aineistot 2.9.2010.

Strategisten tavoitteiden toteutuminen

YIT:n taloudelliset tavoitteet	Tavoitetaso	Toteutunut 2010
Liikevaihdon kasvu	Keskimäärin yli 10% vuodessa	8,8 %
Sijoitetun pääoman tuotto	20%	14,3 %
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen	Riittävä osingon maksuun ja velkojen vähentämiseen	-61,7 milj. euroa
Omavaraisuusaste	35%	31,9 %
Osingonjako	40-60% tilikauden tuloksesta	57,9 % (hallituksen esitys)

Sijoitetun pääoman tuotto sekä omavaraisuusaste olivat vuonna 2010 alle yhtiön pitkän aikavälin taloudellisten tavoitteiden. Sijoitetun pääoman tuotto parantui kuitenkin merkittävästi vuoden 2010 viimeisellä vuosineljänneksellä.

KEHITYS TOIMIALOITTAIN

Toimialojen kehitystä kuvataan toimialaraportoinnin mukaisin luvuin. Vuosien 2010 ja 2009 luvut ovat vertailukelpoisia.

KIINTEISTÖ- JA TEOLLISUUSPALVELUT

Avainlukuja

	1-12/10	1-12/09	Muutos	10-12/10	10-12/09	Muutos
Liikevaihto, milj. e	2 353,0	2 124,9	11 %	777,8	573,9	36 %
Liikevoitto, milj. e	105,1	119,3	-12 %	32,4	37,6	-14 %
Liikevoittoprosentti, %	4,5%	5,6%	-	4,2%	6,6%	-
Sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	24,3%	31,4%	-	-	-	-
	12/10	12/09	Muutos	12/10	9/10	Muutos
Sijoitettu pääoma, milj. e	447,3	418,7	7 %	-	-	-
Tilaukanta, milj. e	1 264,4	850,4	49 %	1 264,4	1 332,1	-5 %

Liikevaihto, milj. e	1-12/10	1-12/09	Muutos	10-12/10	10-12/09	Muutos
Suomi	544,6	594,5	-8 %	151,9	144,4	5 %
Ruotsi	576,3	532,3	8 %	175,5	157,7	11 %
Norja	467,3	414,6	13 %	134,0	112,5	19 %
Keski-Eurooppa	545,5	374,6	46 %	250,3	104,6	139 %
Venäjä	25,0	9,9	153 %	6,4	2,2	191 %
Tanska	141,3	145,9	-3 %	42,5	37,4	14 %
Baltian maat	18,0	18,1	-1 %	6,2	4,0	55 %
Muut maat	35,0	35,0	0 %	11,0	11,1	-1 %
Yhteensä	2 353,0	2 124,9	11 %	777,8	573,9	36 %

- Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa YIT eteni suunnitellusti huolto- ja kunnossapitoliiketoiminnassa. Liikevaihto kasvoi tammi-joulukuussa edellisvuodesta erityisesti Keski-Euroopan yrityskaupasta johtuen. Valuuttakurssimuutokset kasvattivat liikevaihtoa 100,5 milj. eurolla viime vuoteen verrattuna.
- Viimeisellä vuosineljänneksellä liikevaihdon kasvu jatkui laajasti.

Liikevoitto toimialalla jäi kuitenkin edellisvuotista alhaisemmaksi johtuen talotekniikan ja teollisuuden uusinvestointien vähäisyydestä. Lisäksi liikevoittoa heikensivät heinä-syyskuussa 2010 kertaluonteiset noin 1,9 milj. euron suuriset kustannukset, jotka liittyivät Keski-Euroopassa tehdyn yrityskaupan toteutukseen, noin 1 milj. euron suuriset kustannukset liittyen yrityskaupan jälkeisiin henkilöstövähennyksiin Tanskassa sekä 0,4 milj. euron suuriset kustannukset liittyen muihin yrityskaupoihin. Lisäksi loka-joulukuussa kannattavuutta rasittivat Keski-Euroopassa tehtyyn yrityskauppaan liittyvät 3,0 milj. euron uudelleenjärjestelykustannukset. Ostettujen liiketoimintojen kannattavuus on heikompi kuin YIT:n aikaisemman liiketoiminnan kannattavuus.

Liikevoitto on kasvanut selvästi Keski-Euroopassa, jossa YIT on onnistunut suunnitellusti parantamaan yrityskaupoilla hankittujen liiketoimintojen kannattavuutta.

Pohjoismaista kannattavuus oli korkein Norjassa vuonna 2010. Huolto- ja kunnossapitopalveluiden osuuden kasvattaminen on vaikuttanut positiivisesti Norjan kannattavuuteen. Myös Suomessa ja Ruotsissa kannattavuus on säilynyt kohtuullisella tasolla. Kannattavuus Tanskassa oli heikko pääasiassa yrityskauppaan liittyneiden kustannusten ja resurssien heikon käyttöasteen vuoksi.

Joulukuun lopun tilaukanta oli 49 prosenttia suurempi kuin vastaavana ajankohtana edellisenä vuonna. Tilaukannan kasvu on ollut laajaa koko Kiinteistö- ja teollisuuspalveluiden liiketoiminta-alueilla. Keski-Euroopassa elokuun lopussa toteutunut yrityskauppa kasvatti joulukuun lopun tilaukantaan 274,9 milj. eurolla. Siirtyneen tilaukannan kate on matalampi kuin YIT:n aikaisemman tilaukannan kate.

Yrityskauppa kasvattaa liiketoimintaa Keski-Euroopassa

YIT:n tavoitteena on tarjota erityisesti teknistä asiantuntemusta vaativia kiinteistötekniisiä palveluja lähellä asiakkaitaan. Tavoitteena on vahvistaa paikallista markkina-asemaa orgaanisesti ja yrityskaupoin.

Yrityskauppoja arvioidessaan YIT:n tavoitteena on ostaa yhtiöitä, jotka tukevat YIT:n strategiaa tulla Pohjoismaiden ja Euroopan johtavaksi kiinteistötekniisten järjestelmien huoltajaksi. Ostettavien yhtiöiden liiketoimintakulttuuri, osaamisalueet sekä ostettavan yrityksen kauppahinnan takaisinmaksuaika ovat keskeisiä arviointikriteereitä.

Elokuun lopussa toteutui yrityskauppa, jossa YIT osti kiinteistötekniisiä palveluja tarjoavan yhtiön osakekannan Keski-Euroopassa. Ostetun yhtiön kannattavuus on alle YIT:n keskimääräisen kannattavuuden, ja YIT:n tavoitteena on parantaa ostetun toiminnan liikevoittomarginaalia yhdellä prosenttiyksiköllä vuodessa.

Lisäksi YIT on toteuttanut tammi-joulukuussa useita muita pienempiä yrityskauppoja Pohjoismaissa, joilla on täydennetty YIT:n tarjoamaa, osaamisportfoliota ja maantieteellistä palveluverkostoa.

Vuonna 2010 toteutetuilla yrityskaupoilla hankitun liiketoiminnan vuotuinen liikevaihto on noin 500 milj. euroa.

Huollon ja kunnossapidon osuus liikevaihdosta kasvoi vuonna 2010

YIT:n tavoitteena on olla Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa johtava teknisten järjestelmien huoltaja. Huolto- ja kunnossapitoliiiketoimintaa pyritään kasvattamaan muuta toimintaa nopeammin.

Huolto- ja kunnossapitoliiiketoiminnan osuus toimialan liikevaihdosta oli 1 355,0 milj. euroa (1-12/09: 1 151,0 Me) eli 58 prosenttia (1-12/09: 54 %) koko liikevaihdosta. Neljännellä vuosineljänneksellä huolto- ja kunnossapitoliikevaihtoa oli 404,5 milj. euroa (10-12/09: 317,1 Me) eli 52 prosenttia (10-12/09: 55 %) toimialan liikevaihdosta.

YIT on parantanut useita teknisiä järjestelmiä kattavien huolto- ja kunnossapitopalvelujen tarjontaa kehittämällä ServiFlex -konseptin, jossa asiakas voi sopia laajasta palvelukokonaisuudesta yhdellä sopimuksella. Norjassa ServiFlex-sopimuksia tehtiin Vital Eiendomin omistamien yli 20 kiinteistön kunnossapidosta sekä Jakob Hatteland -konsernin kanssa kolmella paikkakunnalla.

Ruotsissa YIT on sopinut kolmen sairaalan ja usean terveyskeskuksen teknisten palvelujen toimittamisesta, hoitamisesta ja huollosta Norrbottenin läänissä. Vellingebostäder AB:n kanssa tehtiin puitesopimus asuntojen kiinteistötekniikan asennuksesta ja uusimisesta. Suomessa YIT vastaa viiden Metsäliiton omistaman tehtaan kiinteistötekniisestä kunnossapidosta Äänekoskella. Saksan Leunassa YIT teki jatkosopimuksen TOTAL:n öljynjalostamon toimitilajohtamisesta, joka sisältää sekä kiinteistötekniikan että infrastruktuurin.

Yara Suomi Oy:n kanssa sovittiin lokakuussa palvelujen laajentamisesta Uudenkaupungin, Harjavallan ja Siilinjärven tehtailla pumppu- ja venttiilihuoltoon sekä putkistojen ja teräsrakenteiden kunnossapitoon.

Energiasäästöpalveluille tarvetta sekä kiinteistöissä että teollisuudessa

YIT:n tavoitteena on olla edelläkävijä kiinteistöihin ja teollisuudelle tarjottavissa energiasäästöpalveluissa, joiden kysynnän arvioidaan tulevana vuosina kasvavan. Energiasäästöpalveluiden kysyntää tukevat lainsäädännön kiristyminen ja energian hinnan nousu: asiakkaat kiinnittävät yhä enemmän huomiota energian kulutukseen ja säästöpotentiaaliin. Energiasäästö voi olla osa sekä uudis- ja korjaushankkeita että kunnossapitosopimuksia.

Saksassa toteutetaan kymmenvuotinen energiasäästöhanke Saksan ulkoministeriön Berliinin toimitiloissa. Norjassa Statkraftin kymmenellä voima-asetalla haetaan energiasäästöjä uusimalla automaatiojärjestelmiä. Suomessa sovittiin energiasäästöhankekokonaisuudesta Akaan kaupungille, jossa koulun ja urheilukeskuksen vanhat lämpöjärjestelmät vaihdetaan bioenergiaa hyödyntäviksi. Teollisuuden palveluissa YIT toteuttaa Outokummun terästehtaalle Tornioon energiasäästöhankekokonaisuuden, jossa kylmävalssaamon 50 erillisen jäähdytyskompressorin järjestelmä korvataan uudella absorptiotekniikkaan perustuvalla jäähdytysjärjestelmällä. Lisäksi YIT huolehtii laitoksen käytöstä ja kunnossapidosta seitsemän vuoden ajan.

Uusinvestoinnit edelleen alhaisella tasolla

Uusinvestoinnit talotekniikkaan elpyivät hieman, mutta pysyivät edelleen alhaisella tasolla. Teollisuudessa asiakkaiden kysyntä painottui huoltoon ja kunnossapitoon ja uusinvestointien kysyntä pysyi kokonaisuutena vähäisenä.

Norjassa joulukuussa tehdyn puitesopimuksen mukaisesti YIT toimittaa turvaratkaisuja Avinorin 45 lentokentälle. Suomessa YIT sopi joulukuussa Mikkelin kaupungin kanssa, että kaupungin tilojen tekniset ylläpitopalvelut ja korjausrakentaminen siirtyvät YIT:n hoidettaviksi vuoden 2011 alusta lähtien.

Saksassa YIT rakentaa paikallista lämpöverkostoa Bodenmaisissa sekä toimittaa ilmastointijärjestelmät mm. Berliinin Brandenburgin lentokentälle, Byk-Chemielle ja Aachenin uudelle Centre Charlemagne -museolle. Puolassa kiinteistötekniikkaa toimitetaan mm. Wroclawn päärautatieasemalla ja Łódzin lentokentällä. Liettuassa YIT suunnittelee ja asentaa kaiken kiinteistötekniikan mukaan lukien puhdistilat Kaunasin yliopiston lääketieteellisen tiedekunnan apteekille sekä lääketieteellisiä instrumentteja valmistavalle Viltechmedan tehtaalte.

Teollisuuden palveluissa sovittiin Rautaruukin Raahan tehtaan masuuni 2:n peruskorjauksesta marraskuussa.

SUOMEN RAKENTAMISPALVELUT

Avainlukuja

	1-12/10	1-12/09	Muutos	10-12/10	10-12/09	Muutos
Liikevaihto, milj. e	1 102,0	1 029,7	7 %	294,2	290,6	1 %
Liikevoitto, milj. e	108,1	81,9	32 %	29,4	20,3	45 %
Liikevoitto, %	9,8 %	8,0 %		10,0 %	7,0 %	
Sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	34,3 %	20,5 %		-	-	
	12/10	12/09		12/10	9/10	
Sijoitettu pääoma, milj. e	328,9	315,7	4 %	-	-	-
-josta tonttivaranto, milj. e	285,7	325,6	-12 %	285,7	283,5	1 %
Tilaukanta, milj. e	1 173,2	1 007,5	16 %	1 173,2	1 205,2	-3 %

- Liikevaihto kasvoi tammi-joulukuussa asuntorakentamisen tuotantomäärien pysyessä korkeina ja toimitilarakentamisen piristytessä.
- Kannattavuus parani selvästi toiminnan painottuessa omaperustaiseen asuntotuotantoon.
- Tilaukanta kasvoi selvästi edellisvuotisesta YIT:n käynnistäessä uusia asunto- ja toimitilakohteita.
- Toimialan tonttivarantoon sijoitettu pääoma oli joulukuun lopussa 285,7 milj. euroa (12/09: 325,6 Me). Tonttivaranto sisälsi 1 639 000 (12/09: 1 630 000) krs-m2 asuntotontteja ja 857 000 (12/09: 908 000) krs-m2 toimitilatontteja.

Asuntomyynti jatkui vakaana - myyntivarantoa kasvatettiin uusilla aloituksilla

YIT:n tavoitteena on vahvistaa asemaansa Suomen suurimpana asuntorakentajana. Asuntomyynti jatkui viimeisellä neljänneksellä hyvänä erityisesti edullisten ja keskihintaisten asuntojen osalta. YIT myi tammi-joulukuussa suoraan kuluttajille 1 890 (1-12/09: 1 567) asuntoa, joista 506 ensimmäisellä, 471 toisella ja 435 kolmannella ja 478 neljännellä vuosineljänneksellä. Asuntojen hinnat ovat nousseet maltillisesti.

Asuntorakentamisen painopiste on siirretty onnistuneesti omaperustaiseen, suoraan kuluttajille suunnattuun tuotantoon markkinakysynnän mukaisesti. YIT on tammi-joulukuussa aloittanut yhteensä 2 550 suoraan kuluttajille suunnatun asunnon rakentamisen, joista 547 aloitettiin neljännellä neljänneksellä. Vuokralokohteita on käynnistetty edellisvuotista vähemmän. YIT on vuonna 2010 täydentänyt aktiivisesti tonttivarantoaan hankkimalla tontteja sekä solmimalla esisopimuksia yhteensä noin 480 000 krs-m2. Yhtiöllä on siten hyvät mahdollisuudet aloituksille myös vuonna 2011.

Uusilla asuntoaloituksilla on pidetty myyntivaranto riittävän korkealla tasolla. Joulukuun lopussa YIT:llä oli myynnissä 1 570 (12/09: 1 061) asuntoa. Valmiiden myynnissä olevien asuntojen lukumäärä on laskenut

alhaiselle tasolle ollen 112 (12/09: 216) joulukuun lopussa. Rakenteilla olevista asunnoista kaksi kolmasosaa on myyty, mikä pienentää YIT:n myyntiriskiä.

Asuntorakentaminen Suomessa, kpl

	1-12/10	1-12/09	Muutos		10-12/10	7-9/10	4-6/10	1-3/10
Myytyjä	2 432	3 502	-31 %		478	576	755	623
- joista suoraan kuluttajille	1 890	1 567	21 %		478	435	471	506
Aloitettuja	3 092	3 447	-10 %		547	908	1 067	570
- joista suoraan kuluttajille	2 550	1 528	67 %		547	767	783	453
Valmistuneita	2 249	1 562	44 %		473	657	751	368
- joista suoraan kuluttajille	857	1 337	-36 %		298	184	272	103
Rakenteilla kauden lopussa	4 360	3 773	16 %		4 360	4 543	4 292	3 975
- joista myytyjä kauden lopussa	2 902	2 928	-1 %		2 902	3 035	3 101	3 132
Myynissä kauden lopussa	1 570	1 061	48 %		1 570	1 624	1 324	1 011
- joista valmiita asuntoja	112	216	-48 %		112	116	133	168

Toimitilamarkkinoilla piristymisen merkkejä

Toimitilojen rakentaminen on vuoden edetessä piristynyt. Toimitilavuokrien lasku on pysähtynyt ja sijoittajien tuottovaatimukset laskeneet hieman.

Omaperustaisena hankkeena aloitettiin joulukuussa Helsingin Käpylässä Triotto-toimistokokonaisuuden rakentaminen. Aiemmin vuonna 2010 aloitettujen omaperustaisten kohteiden, Vantaan Petikossa sijaitsevan, toimisto-, varasto-, tuotanto- ja myymälätiloja kattavan Tiilitie Trade Park -kokonaisuuden sekä Espoossa Business Park Safiirin vuokraamista ja rakentamista jatkettiin. Tiilitie Logistics -hankkeen ensimmäinen rakennus on vuokrattu kokonaan. Vuonna 2010 YIT vuokrasi hankkeista tiloja asiakkailleen yhteensä noin 80 000 m².

Alkuvuonna käynnistetyistä hankkeista rakenteilla oli mm. Hyvinkään keskustakorttelin kehittämiseen liittyvä kauppakeskuskokonaisuus, jossa YIT:n rakennus- ja kiinteistötekniikkatöiden arvo on 100 milj. euroa. Helsingin Konalaan YIT toteuttaa laajaa autoilun palveluihin ja varusteisiin keskittyvää MotorCenter-aluetta.

YIT on aktiivisesti mukana myös korjausrakentamisessa: Helsingin Pitäjänmäellä YIT peruskorjaa Aberdeenille 9 200 m² suuruisen toimistotalon. Espoossa YIT toteuttaa VTT:n Paloturvallisuustekniikan laboratorion peruskorjausrakan.

Infrapalveluissa vähemmän kuntasektorin investointeja

Infrarakentamisen kysyntä on pysynyt kohtalaisen vakaana, mutta kuntasektorin investoinnit ovat vähentyneet ja päätöksenteko on viivästynyt. Tänä ja ensi vuonna odotetaan käynnistyvän suuria väylähankkeita, kuten toisten rautatiekiskojen rakentaminen välille Kokkola-Ylivieska sekä E18-moottoritien uudisrakennus- ja korjaustyöt välillä Koskenkylä-Kotka. Public-Private-Partnership eli ns. PPP-mallilla toteutettavien hankkeiden tarjouskilpailuihin YIT osallistuu yhdessä Destian kanssa. Kokkola-Ylivieska -rautatien ja E18-hankkeen tarjouskilpailuissa tilausvaltuutus on yhteensä yli miljardi euroa. Lisäksi infrapalveluissa mahdollisuuksia avautuu kalliorakentamisessa, kaivosteollisuuden investoinneissa ja kuntien teknisen toimen ulkoistuksissa.

Tammi-joulukuussa YIT:llä oli infrapalveluissa käynnissä jo vuoden 2009 puolella alkaneita isoja väylähankkeita, kuten Kehä I:n parantamiseen liittyvä mittava hanke, silta- ja tietöitä sisältävä hanke Savonlinnassa ja Kehärata-hankkeeseen liittyvä tunneliurakka Vantaalla.

KANSAINVÄLISET RAKENTAMISPALVELUT

Avainlukuja

	1-12/10	1-12/09	Muutos		10-12/10	10-12/09	Muutos
Liikevaihto, milj. e	470,6	359,4	31 %		139,7	113,0	24 %
Liikevoitto, milj. e	34,7	-17,8	-		13,4	7,5	79 %
Liikevoitto, %	7,4 %	-5,0 %	-		9,6 %	6,6 %	-
Sijoitetun pääoman tuotto (viim. 12 kk), %	5,2 %	-2,7 %			-	-	
	12/10	12/09			12/10	9/10	
Sijoitettu pääoma, milj. e	677,3	681,3	-1 %		-	-	-
-josta tonttivaranto, milj. e	303,6	246,5	23 %		303,6	282,8	7 %
Tilaukanta, milj. e	870,8	960,1	-9 %		870,8	884,8	-2 %

- Liikevaihto kasvoi edellisvuodesta vahvan asuntomyynnin, rakentamisen etenemisen ja korkeampien myyntihintojen seurauksena.
- Liikevoittoa paransivat erityisesti asuntojen kohonneet myyntihinnat, onnistunut myyntiin ja hinnoittelun tasapaino sekä omassa kustannusrakenteessa vuonna 2009 toteutetut tehostamistoimet.
- Tilaukanta laski hieman syyskuun lopun tasosta. Toimialan tilaukanta paransi ruplan vahvistuminen, jonka vaikutus oli +16,0 milj. euroa loka-joulukuussa. Tilaukanta sisältää asuntoja, joiden rakentaminen keskeytettiin Venäjällä lokakuussa 2008 markkinatilanteen epävarmuuksien vuoksi. Joulukuun 2010 lopussa edelleen keskeytettynä olleiden kohteiden arvo tilaukannassa 137,1 milj. euroa (12/09: 282 Me).
- Toimialan tonttivarantoon sijoitettu pääoma oli joulukuun lopussa 303,6 milj. euroa (12/09: 246,5 Me). Tonttivaranto sisälsi 2 498 000 krs-m² (12/09: 2 327 000) asuntotontteja ja 712 000 (12/09: 699 000) krs-m² toimitilatontteja Venäjällä, Baltian maissa, Tshekissä ja Slovakiassa.

Venäjän asuntomyynti jatkui hyvänä, viimeisellä vuosineljänneksellä valmistui huomattava määrä asuntoja

50 vuotta Venäjällä toimineen YIT:n tavoitteena on kasvattaa asuntotuotantoa Venäjällä markkinoiden kysynnän mukaan nykyisissä toimintakaupungeissa ja vahvistaa mainettaan luotettavana asuntorakentajana. Toimialan tammi-joulukuun liikevaihdosta 88 prosenttia (1-12/09: 85 %) tuli Venäjältä. Liikevaihto kasvoi Venäjällä 35 prosenttia edellisvuodesta 412,0 milj. euroon (1-12/09: 305,7 Me). Venäjällä tonttivarantoon sijoitettu pääoma oli joulukuun lopussa 223,6 milj. euroa (12/09: 171,7 Me). Tonttivaranto sisälsi 2 124 000 (12/09: 1 974 000) krs-m² asuntotontteja ja 563 000 (12/09: 563 000) krs-m² toimitilatontteja. Vuoden aikana YIT hankki noin 300 000 krs-m² asuntorakennusoikeuksia toimintakaupungeissaan Venäjällä.

Venäjällä toiminnan painopiste on omaperustaisessa asuntorakentamisessa Pietarissa, Moskovassa, Moskovan ympäristön kaupungeissa, Jekaterinburgissa, Donin Rostovissa ja Kazanissa. Asuntoaloituksista suurin osa on tehty Pietarissa ja Moskovan Oblastissa, mutta erityisesti viimeisellä neljänneksellä aloituksia on tehty myös Jekaterinburgissa ja Kazanissa.

Vuonna 2010 asuntomyynti kasvoi edellisvuodesta. YIT myi Venäjällä tammi-joulukuussa 3 073 asuntoa (1-12/09: 2 612). Ensimmäisellä neljänneksellä myytiin 817, toisella neljänneksellä 682, kolmannella neljänneksellä 717 asuntoa, ja neljännellä neljänneksellä 857 asuntoa. Viimeisen neljänneksen myyntiin sisältyi 98 asunnon kauppaa yritysasiakkaalle, mikä osaltaan nosti myyntivolyymia.

Asuntomyyntiä ovat tukeneet YIT:n vakiintunut asema luotettavana rakennusyhtiönä Venäjällä, YIT:n omat markkinointi- ja myyntityöntekijät sekä laaja asuntolainayhteistyö pankkien kanssa. YIT:n asuntokaupoista 28 prosentissa asiakas käytti lainarahoitusta vuonna 2010. Lainarahoituksen merkitys on kasvanut vuoden mittaan ja viimeisellä vuosineljänneksellä asuntolainaa on hyödynnetty jo 42 prosentissa YIT:n asuntokaupoista. Asuntokysyntää tukevat taloustilanteen vähittäinen parantuminen, kuluttajien luottamuksen pysyminen hyvänä, asiakkaiden parantuneet lainansaantimahdollisuudet sekä alentuneet asuntolainojen korot.

Venäjän asuntomarkkinoilla hintakehitys oli vuonna 2010 epätasaista ja keskimääräiset myyntihinnat laskivat joissakin kaupungeissa. Uusien asuntojen tarjonta lisääntyi vuoden aikana YIT:n ja kilpailijoiden jatkaessa keskeytyksissä olleiden kohteiden rakentamista sekä uusien asuntoaloitusten seurauksena. Rakentamisen

alkuvaiheessa olevien kohteiden kasvanut osuus tarjonnassa vaikutti keskihintatasoa alentavasti erityisesti Pietarin ja Moskovan Oblastin markkinoilla.

Vuoden 2010 viimeisellä neljänneksellä uusien asuntojen keskimääräinen hintataso Venäjällä pysyi vakaana. Valmiiden ja lähellä valmistumista olevien asuntojen hyvä kysyntä mahdollisti hintatason lievän noston vuoden viimeisellä neljänneksellä erityisesti Pietarissa. Kysyntä myös Moskovan Oblastissa parani vuoden loppupuolella.

YIT on aloittanut Venäjällä uusia asuntokohteita kysyntää vastaavasti vuoden 2009 loppupuolelta lähtien. Myynnissä olevien asuntojen lukumäärä on noussut hieman vuoden aikana ja oli 4 211 joulukuun lopussa (12/09: 3 603). Valmiiden myynnissä olevien asuntojen lukumäärä nousi joulukuun lopussa 805:een (12/09: 1 243).

Rakenteilla olevien asuntojen määrä pienentyi viimeisen neljänneksen aikana, koska loka-joulukuussa Venäjällä valmistui useita, suuria asuntokohteita, joissa oli yhteensä 2 486 asuntoa. Koko vuonna asuntoja valmistui 3 426 (1-12/09: 4 960). Asuntokohteiden luovutuksen jälkeen YIT tarjoaa asiakkailleen huolto- ja ylläpitopalvelua. Vuoden 2010 lopussa palvelun piirissä oli noin 7 000 asuntoa Pietarissa ja Moskovan Oblastissa.

Asuntorakentaminen Venäjällä, kpl

	1-12/10	1-12/09	Muutos		10-12/10	7-9/10	4-6/10	1-3/10
Myytyjä	3 073	2 612	18 %		857	717	682	817
Aloitettuja	3 683	672	448 %		1 140	671	1 074	798
Valmistuneita 1)	3 426	4 960	-31 %		2 486	299	320	321
Rakenteilla kauden lopussa 2)	4 457	4 174	7 %		4 457	5 797	5 425	4 671
- joista myytyjä kauden lopussa	1 051	1 814	-42 %		1 051	2 468	2 094	1 986
Myynnissä kauden lopussa	4 211	3 603	17 %		4 211	3 931	3 977	3 585
- joista valmiita asuntoja	805	1 243	-35 %		805	602	646	900

1) Asuntohankkeiden valmistuminen edellyttää viranomaisten myöntämää käyttöönottolupaa.

2) YIT:llä oli joulukuun 2010 lopussa Venäjällä 685 (12/09: 2 145) asuntoa kohteissa, joiden rakentaminen keskeytettiin syksyllä 2008. Nämä asunnot eivät sisälly taulukossa rakenteilla oleviin asuntoihin.

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

Toimitilarakentaminen elpyy hitaasti Venäjällä

Kokonaisuutena YIT:n volyymi Venäjän toimitilamarkkinoilla oli vähäistä 2010. Atrian tehtaalle tehtävät laajennustyöt valmistuivat vuoden aikana. Pietarin lähellä sijaitsevan Gorelovon teollisuuspuiston markkinointia on jatkettu. YIT:n alueen kilpailuetuna on hyvä sijainti sekä valmiit infrastruktuuriliittymät. Kysyntä aluetta kohtaan kasvoi vuoden aikana, ja neuvotteluja potentiaalisten asiakkaiden kanssa jatketaan.

Asuntomarkkinoiden pohja ohitettu Baltiassa ja Keskisessä Itä-Euroopassa

Baltiassa ja Keskisen Itä-Euroopan maissa YIT:n tavoitteena on kasvattaa asuntotuotantoaan. Toimialan tammi-joulukuun liikevaihdosta 11 prosenttia (1-12/09: 13 %) tuli Virosta, Latviasta, Liettuasta, Tshekistä ja Slovakiasta. Näiden maiden liikevaihto nousi 14 prosenttia edellisvuotisesta 51,1 milj. euroon (1-12/09: 44,8 Me). Baltian maissa, Tshekissä ja Slovakiassa tonttivarantoon sijoitettu pääoma oli joulukuun lopussa 80,0 milj. euroa (12/09: 74,8 Me). Tonttivaranto sisälsi 374 000 (12/09: 353 000) krs-m² asuntotontteja ja 149 000 (12/09: 136 000) krs-m² toimitilatontteja. YIT hankki vuonna 2010 15 000 krs-m² uusia asuntotontteja kasvumahdollisuuksiensa tukemiseksi Tshekissä.

YIT:n toiminnan painopistettä siirrettiin urakatutannosta asuntorakentamiseen. YIT aloitti vuoden 2010 ensimmäisellä neljänneksellä ensimmäiset uudet asuntokohteensa Baltiassa yli kahteen vuoteen. Vuoden kolmannella neljänneksellä YIT Stavo aloitti ensimmäisen asuntokohteensa rakentamisen Tshekissä, jonne konserni laajensi toimintaansa yrityskaupalla vuonna 2008. Lokakuussa konsernin toiminta laajeni Slovakiaan, kun YIT osti 70 prosenttia asunto- ja toimitilarakentamiseen keskittyneestä rakennusliikkeestä. Yhteensä tammi-

joulukuussa Baltian maissa ja Tshekissä käynnistettiin 482 (1-12/09: 0) asunnon rakentaminen, joista 111 ensimmäisellä neljänneksellä, 122 toisella neljänneksellä, 96 kolmannella neljänneksellä ja 153 neljännellä neljänneksellä. Joulukuun lopussa rakenteilla oli 376 asuntoa (12/09: 0) mukaan lukien YIT Redingin 60 asunnon kohde Bratislavan lähistöllä.

YIT:n asuntomyyntivaranto on Baltian maissa, Tshekissä ja Slovakiassa edelleen vähäinen. Tammi-joulukuussa näissä maissa myytiin 73 (1-12/09: 256) asuntoa. Asuntomyynti vauhdittui vuoden loppua kohden ja viimeisen neljänneksen aikana myytiin jo 40 asuntoa. Asuntoja oli myynnissä joulukuun lopussa 449 (12/09: 40) ja niistä valmiita oli 116 (12/09: 40). Vuoden 2010 aikana valmistui 106 (1-12/09: 592) asuntoa. Kaikki vuonna 2010 valmistuneet asunnot valmistuivat viimeisellä neljänneksellä.

Asuntojen kysyntä ja hinnat ovat kääntyneet maltilliseen nousuun Baltiassa, Tshekissä ja Slovakiassa. Uusien asuntojen kysyntä on vähitellen elpymässä suhdannekäänteen myötä, mutta on edelleen määrällisesti alhaisella tasolla. Kokonaisuutena erityisesti Baltiassa rakentamisen markkinatilanne oli edelleen haasteellinen.

HENKILÖSTÖ

Vuoden 2010 tammi-joulukuussa konsernin palveluksessa oli keskimäärin 24 317 (1-12/09: 24 497) henkilöä. Kauden lopussa henkilöstömäärä oli 25 832 (12/09: 23 480), kun se syyskuun lopussa oli 25 943. Keski-Euroopassa tehdyn yrityskaupan myötä YIT:n Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalle siirtyi syyskuun alussa noin 2 000 työntekijää. Kesällä 2010 YIT:ssä työskenteli noin 1 000 kesätyöntekijää.

Loppuvuodesta tehdyssä henkilöstömittauksessa todettiin, että henkilöstön työtyytyväisyys on parantunut edellisestä vuodesta.

Työturvallisuus oli YIT:n keskeinen painopistealue 2010. Työturvallisuuden parantamiseen on pyritty lisäämällä ohjeistusta ja koulutusta. YIT:n johto seuraa työturvallisuuden kehittymistä kattavasti. Työturvallisuutta mitataan yleisesti käytössä olevalla mittarilla (tapaturmat per miljoona työtuntia), ja tulokset ovat parantuneet. Vuonna 2010 tapaturmataajuus oli 19. Työturvallisuuden parantamiseen panostetaan myös vuonna 2011.

YIT yhtenäisti eettiset ohjeensa koko konsernin kattaviksi vuonna 2010. YIT:n tavoitteena on noudattaa korkeita eettisiä periaatteita, ja eettiset ohjeet ovat osa YIT:n toimintakulttuuria.

Alkuvuonna päätettiin ottaa käyttöön uusi osakepohjainen kannustinjärjestelmä, jonka tavoitteena on tukea yhtiön kannattavan kasvun strategiaa ja täydentää yhtiössä käytössä olevia palkitsemismuotoja. Järjestelmä kattaa vuonna 2010 noin 250 henkilöä ja sen kustannusvaikutus oli tammi-joulukuussa noin 3,9 milj. euroa.

Henkilöstö toimialoittain

Henkilöstöltään suurin toimiala oli Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut, jossa työskenteli 76 prosenttia (12/09: 75 %) YIT:n henkilöstöstä. Suomen rakentamispalveluissa työskenteli 12 prosenttia (12/09: 13 %), Kansainvälisissä rakentamispalveluissa 10 prosenttia (12/09: 11 %) ja Konsernipalveluissa 1 prosenttia (12/09: 1 %) henkilöstöstä.

Henkilöstö toimialoittain	12/10	12/09	Muutos	12/10	9/10	Muutos
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	19 611	17 557	12 %	19 611	19 694	0 %
Suomen rakentamispalvelut	3 209	2 936	9 %	3 209	3 221	0 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	2 656	2 647	0 %	2 656	2 681	-1 %
Konsernipalvelut	356	340	5 %	356	347	3 %
YIT-konserni yhteensä	25 832	23 480	10 %	25 832	25 943	0 %

Henkilöstö maittain

YIT:n henkilöstöstä 36 prosenttia (12/09: 39 %) prosenttia työskenteli Suomessa, 36 prosenttia (12/09: 37 %) muissa Pohjoismaissa, 15 prosenttia (12/09: 9 %) Keski-Euroopassa, 9 prosenttia (12/09: 11 %) Venäjällä ja 4 prosenttia (12/09: 4 %) Baltian maissa.

Henkilöstö maittain	12/10	12/09	Muutos		12/10	9/10	Muutos
Suomi	9 209	9 102	1 %		9 209	9 333	-1 %
Ruotsi	4 429	4 193	6 %		4 429	4 296	3 %
Keski-Eurooppa	3 930	2 160	82 %		3 930	3 863	2 %
Norja	3 505	3 248	8 %		3 505	3 461	1 %
Venäjä	2 390	2 600	-8 %		2 390	2 397	0 %
Tanska	1 386	1 269	9 %		1 386	1 462	-5 %
Baltian maat	983	908	8 %		983	1 131	-13 %
YIT-konserni yhteensä	25 832	23 480	10 %		25 832	25 943	0 %

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 10.3.2010. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2009 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle, vahvisti osingon hallituksen ehdotuksen mukaisesti, päätti hallituksen palkkioista ja valitsi tilintarkastajan. Yhtiökokous vahvisti hallituksen kokoonpanon samaksi kuin edellisenä vuonna: hallitukseen valittiin Henrik Ehrnrooth (puheenjohtaja), Reino Hanhinen (varapuheenjohtaja), Eino Halonen, Antti Herlin, Satu Huber, Lauri Ratia ja Kim Gran.

Järjestäytymiskokouksessaan 10.3.2010 hallitus valitsi keskuudestaan tarkastusvaliokunnan ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajat ja jäsenet.

YIT julkaisi yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä pörssitiedotteet 10.3.2010. Pörssitiedotteet, hallituksen ehdotukset yhtiökokoukselle sekä hallituksen jäsenten esittely ovat luettavissa YIT:n verkkosivuilla osoitteessa www.yit.fi.

OSAKKEET, OPTIOT JA OMISTAJAT

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

Vuonna 2010 osakkeita oli mahdollista merkitä YIT Oyj:n vuonna 2006 liikkeeseen laskemien N optio-oikeuksien perusteella 1.4. - 30.11.2010 välisenä aikana. Optio-oikeuksien perusteella ei merkitty osakkeita. Optio-ohjelma päättyi 30.11.2010.

Osakepääoma ja osakkeiden määrä

YIT Oyj:n osakepääoma ja osakkeiden lukumäärä pysyivät katsauskauden aikana muuttumattomina. YIT Oyj:n osakepääoma oli katsauskauden alussa 149 216 748,22 euroa (2009: 149 216 748,22 e) ja osakkeiden lukumäärä 127 223 422 kappaletta (2009:127 223 422).

Omat osakkeet ja hallituksen valtuudet

Omien osakkeiden hankinnasta ja luovutuksesta sekä osakepääoman muutokseen johtavista päätöksistä päättää osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous. YIT Oyj:n varsinainen yhtiökokous valtuutti 10.3.2010 hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankinnasta ja osakeanneista hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Osakeantivaltuutus sisältää myös valtuutuksen päättää omien osakkeiden luovuttamisesta.

YIT Oyj:llä oli katsauskauden alussa hallussaan 2 145 000 kappaletta yhtiön omia osakkeita, jotka oli hankittu yhtiökokouksen 6.10.2008 antaman valtuutuksen perusteella. Yhtiön omistamien osakkeiden määrä ei muuttunut katsauskauden aikana. Tytäryhtiöt eivät omistaneet emoyhtiön osakkeita kauden aikana.

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

Kaupankäynti osakkeella ja optio-oikeuksilla

YIT:n osakkeen päätöskurssi vuoden 2010 viimeisenä kaupankäyntipäivänä oli 18,65 euroa (2009: 14,45 e). Osakekurssi nousi vuoden aikana 29 prosenttia. Osakkeen ylin kurssi vuoden 2010 aikana oli 19,00 euroa (2009: 14,49 e), alin 12,98 euroa (2009: 4,31 e) ja keskipurssi 16,35 euroa (2009: 8,52 e). Osakkeita vaihdettiin OMX Nasdaqissa tammi-joulukuun 2010 aikana 127 536 954 (1-12/09: 190 057 125) kappaletta. Vaihdon arvo oli 2 085,0 milj. euroa (1-12/09: 1 631,4 Me).

Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa oli 2 332,7 milj. euroa (12/09: 1 807,4 Me). Osakekannan markkina-arvo on laskettu ilman yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

Tammi-joulukuussa käytiin kauppaa yhteensä 64 867 vuonna 2006 liikkeelle lasketulla N optio-oikeudella keskihintaan 0,70 euroa. Optio-oikeuksien perusteella ei merkitty osakkeita. Edellisvuoden vastaavana ajankohtana ei käyty kauppaa N optio-oikeuksilla.

Osakkeenomistajien määrä ja liputusilmoitukset

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli vuoden lopussa 32 476 (2009: 29 678). Henkilöomistajien määrä kasvoi vuonna 2010 noin 2 400:lla. Hallintarekisteröityjen ja muiden kuin suomalaisten sijoittajien omistuksessa oli joulukuun lopussa 37,9 prosenttia (2009: 36,5 %) osakkeista.

Vuoden 2010 tammi-joulukuussa tehtiin yksi arvopaperimarkkinalain 2 luvun 9 §:n mukainen ilmoitus omistusosuuden muuttumisesta YIT Oyj:ssä. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ilmoitti, että sen omistusosuus YIT Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä on 21.5.2010 tehdyn osakekaupan johdosta ylittänyt 5 prosentin rajan. Yhtiön hallussa oli tuolloin 6 570 908 YIT Oyj:n osaketta, mikä vastasi 5,17 prosenttia YIT Oyj:n osakkeista.

Liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit ja riskienhallinta

YIT on määritellyt merkittävimmät riskitekijät ja niiden hallinnan koko konsernin näkökulmasta huomioiden konsernin liiketoiminnan ja toimintaympäristön erityispiirteet. Riskit on jaettu strategisiin, operatiivisiin, taloudellisiin ja tapahtumariskeihin.

Suurimmat strategiset riskit liittyvät toimintaympäristön muutoksiin, yrityskauppojen toteuttamiseen ja pääoman hallintaan. Taloudellisten, demografisten, teknologisten sekä poliittisten tekijöiden muutokset vaikuttavat YIT:n palvelujen kysyntään ja vallitsevaan kustannustasoon. Keskeistä on hallita toimintaympäristöön liittyviä riskejä Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla, jossa toiminnan painopiste on investointivaltaisessa omaperustaisessa asuntotuotannossa Venäjällä sekä Baltian ja Keskeisen Itä-Euroopan maissa.

YIT on kehittänyt konsernin liiketoimintarakennetta tasapainoiseksi ja talouden heilahteluita sietäväksi. Vakaasti kehittyvää huolto- ja kunnossapitoliiiketoimintaa on kasvatettu. Kassavirtaa tuottavat (kiinteistötekniset ja teollisuuden palvelut, urakointi) ja pääomaa vaativat liiketoiminnot (omaperustainen asunto- ja toimitilatutuotanto) tasapainottavat liiketoimintaan ja pääoman käyttöön liittyviä riskejä ja mahdollistavat paremman riskienhallinnan konsernitasonla.

Toimintaa on laajennettu maantieteellisesti, jolloin talouden muutokset vaikuttavat eri aikaan eri markkina-alueilla. Jatkuvan seurannan ja analysoinnin avulla pyritään reagoimaan toimintaympäristön muutoksiin ajoissa sekä toisaalta hyödyntämään muutosten tarjoamia liiketoimintamahdollisuuksia.

Konsernin tavoitteena on kasvaa kannattavasti sekä orgaanisesti että yrityskaupoin. Kiinteistö- ja teollisuuspalvelujen toiminta on kasvanut Keski-Euroopassa elokuun lopussa toteutetun yrityskaupan myötä ja ostettujen yritysten integrointi ja liiketoiminnan kehittäminen on käynnistynyt suunnitelmien mukaisesti.

YIT:lle tyypillisiä operatiivisia riskejä ovat tonttihankintoihin liittyvät riskit, omaperustaisen asunto- ja toimitilahankkeiden myyntiriski, urakkatarjouksiin, palvelusopimuksiin, projektinhallintaan ja henkilöstöön liittyvät riskit. YIT hallitsee myyntiriskiä sopeuttamalla asuntoaloitusten määrän arvioituun asuntokysyntään ja

myymättömien asuntojensa lukumäärään (asuntotuotannon luvut on esitetty kohdassa Kehitys toimialoittain) sekä hankkimalla normaalisti keskeiset vuokralaiset ja sijoittajan ennen toimitilahankkeen aloittamista.

YIT tarkastaa tonttiensa arvon IFRS-tilinpäätöskäytännön vaatimalla tavalla. Tonttivaranto arvostetaan hankintamenoon, ja tontin arvoa pienennetään, mikäli arvioidaan, että tontille rakennettava kohde myydään tontin hinnan ja rakennuskustannusten summaa alhaisempaan hintaan. Tontteihin ei tehty alaskirjauksia vuonna 2010.

Rahoitus- ja taloudellisia riskejä ovat likviditeetti-, luotto-, vastapuoli-, korko- ja valuuttakurssiriskit sekä raportointiprosessiin liittyvät riskit. Rahoitus- ja taloudellisia riskejä hallitaan laskenta- ja rahoituspolitiikoilla, sisäisellä valvonnalla sekä sisäisellä ja ulkoisella tarkastuksella.

YIT:lle merkittävin valuuttakurssiriski on ruplamääräisiin sijoituksiin liittyvä valuuttakurssiriski. Venäjälle sijoitettu pääoma oli katsauskauden lopussa kokonaisuudessaan 544,9 milj. euroa (12/09: 557,6 Me). Omanpääomanehtojen nettosijoitusten määrä kauden lopussa oli 409,3 milj. euroa (12/09: 343,8 Me). Venäjällä olevien tytäryhtiöihin tehdyt nettosijoitukset ovat rahoituspolitiikan mukaisesti suojaamatta ja niiden osalta ruflan mahdollinen devalvoituminen aiheuttaisi pääomien arvon alentumisen suuruisen negatiivisen muutoksen konsernin omaan pääomaan. Vieraanpääomanehtojen sijoitusten määrä oli kauden lopussa 135,6 milj. euroa (12/09: 213,9 Me) ja tämä positio oli kokonaisuudessaan suojattu. Euron ja ruflan välinen korkoero vaikuttaa suojauskustannuksiin ja sitä kautta nettorahoituskuluihin.

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

Yksityiskohtaisempi selvitys YIT:n riskienhallintapolitiikasta sekä merkittävimmistä riskeistä julkistetaan vuoden 2010 vuosikertomuksessa. Rahoitusriskeistä kerrotaan tarkemmin vuoden 2010 tilinpäätöksen liitetiedoissa.

NÄKYMÄT VUODELLE 2011

YIT Oyj arvioi, että vuonna 2011 toimialojen yhteenlaskettu liikevaihto kasvaa ja liikevoitto kasvaa selvästi vuoteen 2010 verrattuna. Tulosoheistus perustuu toimialaraportointiin eli osatuloutukseen.

YIT arvioi asuntokaupan jatkuvan hyvänä sekä Suomessa että Venäjällä. Erityisesti Venäjän asuntorakentamisen osalta sekä kiinteistöteknisen huollon ja kunnossapidon osuuden kasvattamisen myötä on edellytyksiä kannattavuuden parantamiselle.

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut

Kiinteistö- ja teollisuuspalveluissa huolto- ja kunnossapitomarkkinoiden arvioidaan kasvavan uusinvestoinneista riippuvaisia projektimarkkinoita nopeammin. Huolto- ja kunnossapitoliikeytoiminnan osalta kasvulle on suotuisat edellytykset kaikissa maissa, erityisesti Saksan markkinoilla on hyviä kasvumahdollisuuksia. Kiinteistöteknisten palveluiden markkina Itä-Euroopassa ja Venäjällä on kehittymässä, mutta palveluiden hankkimisen kulttuurin vahvistuminen vaatii aikaa. Talotekniikan uusinvestoinnit pysyvät suhteellisen matalina YIT:n koko markkina-alueella toimitilarakentamisen vähäisyydestä ja kiinteistöteknisten palveluiden jälkisyklistä johtuen. Talotekniikan uusinvestointien arvioidaan kasvavan 2-3 % toimitilarakentamisen osalta ja 3-5 % asuinrakentamisen osalta.

Yritysten ja julkishallinnon tehostamistoimet avaavat mahdollisuuksia kiinteistöpalvelujen ulkoistuksille, joskin julkisella sektorilla päätöksenteon hidastuminen on riski. Energiatehokkuuspalveluiden kysynnän kasvulle on edellytyksiä tulevina vuosina korkean energian hinnan ja tiukentuvan ympäristölainsäädännön myötä. Teollisuusasiakkaiden investoinnit kääntyivät Suomessa nousuun viime vuonna ja niiden arvioidaan jatkavan nousussa. Teollisuuden kunnossapitopalveluiden kysyntä jatkuu suhteellisen vakaana.

YIT:llä on toiminta-alueellaan laaja paikallinen toimipaikkaverkosto ja vahva markkina-asema talotekniikan ja teollisuuden huolto- ja kunnossapitopalveluissa, projekteissa ja energiatahokkuutta parantavissa palveluissa. Kiinteistöteknisten palvelujen markkinoilla toimii paljon pieniä yrityksiä ja markkinoiden konsolidoituminen tuo mahdollisuuksia yritysostoihin. YIT:n vahvuutena on laaja palveluvalikoima, ja mahdollisuus taata korkea palvelutaso asiakkailleen. YIT:n tavoitteena on olla Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa johtava teknisten järjestelmien huoltaja.

Suomen rakentamispalvelut

Suomen rakentamispalveluissa asuntokysynnän arvioidaan jatkuvan hyvänä. Suomessa asuntokysyntää tukevat alhainen korkotaso, kuluttajien vahva luottamus omaan talouteen sekä rakenteelliset tekijät, kuten muuttoliike, väestönkasvu ja perhekoon pieneneminen. Rakennusteollisuuden arvion mukaan vuonna 2011 Suomessa aloitetaan vuonna 2011 30 500 asuntoa, kun VTT:n pitkän aikavälin arvio uusien asuntojen tarpeesta on 35 000 asuntoa vuodessa.

Uusien asuntojen tarjontatilanne on normalisoitunut, ja markkinoilla on tarjolla kohtuullisesti uusia asuntoja. YIT käynnisti aktiivisesti uusia asuntohankkeita vuonna 2010, mikä tarjoaa yhtiölle vahvan lähtöaseman vuodelle 2011. Asuntojen hintojen nousu on tasaantunut. YIT arvioi hintojen nousevan edelleen maltillisesti. Rakennuskustannukset ovat kääntyneet maltilliseen nousuun. YIT:n hyvä tonttivaranto ja maantieteellisesti laaja toiminta mahdollistavat omaperusteisten asuntoaloitusten ja asuntotuotannon jatkamisen korkealla tasolla vuonna 2011.

Toimitilamarkkinoilla on piristymisen merkkejä: sijoittajien tuottovaatimukset ovat laskeneet ja toimitilavuokrien ennakoitaan kääntyvän nousuun vuonna 2011. Vajaakäyttöasteet ovat vielä korkealla, ja uusinvestoinnit toimistokiinteistöihin pysyvät suhteellisen matalalla tasolla. Osa erityisesti vanhasta, tyhjistä toimistotilasta ei palaa toimitilakäyttöön huonon sijainnin tai heikon kunnon vuoksi. Logistiikka- ja liikekiinteistöjen rakentamisessa kysyntä on kohtalaista. Korjausrakentamisen tarve kasvaa tasaisesti.

YIT:llä on infrapalveluissa käynnissä isoja väylähankkeita, ja Suomen inframarkkinoilla alkaa vuonna 2011 ja 2012 uusia liikenteeseen liittyviä hankkeita. Mahdollisuuksia avautuu myös teiden ja alueiden kunnossapitourakoissa sekä kaivostoiminnan investointien myötä. Julkisen talouden vakauttamisen tarve vaikuttaa julkisen sektorin investointeihin, ja hankkeiden käynnistämispäätöksiin liittyy epävarmuutta. Kilpailutilanne infrarakentamisessa pysyy kireänä, ja ensimmäisen vuosipuoliskon ennakoitaan olevan toista vuosipuoliskoa hiljaisempi. YIT:llä on infra-alan erityisosaamista sekä vahva asema Suomen suurimpana yksityisenä teidenhoitajana.

Kansainväliset rakentamispalvelut

YIT:n tavoitteena on vahvistaa asemaansa koko Kansainvälisten rakentamispalveluiden liiketoiminta-alueella.

Venäjällä uusille asunnoille on suuri tarve, minkä vuoksi YIT:n asiakaskunnalle suunnattujen asuntojen kysyntänäkömä on pitkällä aikavälillä vahva. Asuntojen kysyntää tukee Venäjällä parantunut kuluttajien luottamus, parantunut asuntolainojen saatavuus sekä alentunut korkotaso. Venäjällä asuntokysyntä riippuu myös öljyn hintatasosta ja ruplan kurssista.

Vuoden 2010 lopulla asuntojen hintataso on vakiintunut. Tarjonta asuntomarkkinoilla on normalisoitunut uusien asuntohankkeiden käynnistymisen myötä. YIT on vahvistanut mainettaan luotettavana rakentajana ja kehittänyt myyntiprosessiaan. Asiakkaiden lainarahan saatavuutta on parannettu tekemällä laajaa yhteistyötä pankkien kanssa.

Myös Baltian ja Keskeisen Itä-Euroopan asuntomarkkinoilla on piristymisen merkkejä. Baltiassa ja Keskeisessä Itä-Euroopassa kuluttajilla on tarve parantaa asumisväljyyttä ja asumisen laatutasoa pitkällä aikavälillä. Näissä maissa asuntojen keskimääräiset hinnat ovat kääntyneet maltilliseen nousuun. Kysyntä on parantunut erityisesti keskusta-alueilla.

Asuntoaloituksia kasvatetaan vuonna 2011 kysyntää vastaavasti koko Kansainvälisten rakentamispalveluiden toiminta-alueella: Venäjällä, Baltiassa, Tshekissä ja Slovakiassa. Toimitilamarkkina on toistaiseksi ollut asuntorakentamista hiljaisempaa kaikissa Kansainvälisten rakentamispalveluiden toimintamaissa. Venäjällä toimistojen rakentaminen on vähäistä, mutta teollisuustilojen ja liikeltilojen kysyntä on lisääntymässä.

Asuntokysynnän ja asuntojen hintatason oletetaan nousevan koko Kansainvälisten rakentamispalveluiden toiminta-alueella, erityisesti Venäjällä, mikä luo edellytyksiä kannattavuuden parantamiselle. Inflaation kiihtyminen Venäjällä näkyy myös nousevina tuotantokustannuksina.

HALLITUKSEN EHDOTUS JAKOKELPOISTEN VAROJEN KÄYTÖSTÄ

Emoyhtiö YIT Oyj:n jakokelpoiset varat 31.12.2010 ovat 299.689.283,92 euroa, josta tilikauden 2010 voitto on 111.303.159,73 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että jakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

- Osakkeenomistajille jaetaan osinkona
0,65 euroa/osake eli 81.300.974,30
- Jätetään jakokelpoisiin varoihin 218.388.309,62
299.689.283,92
=====

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia. Yhtiön maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu voitonjako vaaranna hallituksen näkemyksen mukaan yhtiön maksukykyä.

Helsingissä, 3. päivänä helmikuuta 2011

Henrik Ehrnrooth
Puheenjohtaja

Reino Hanhinen
Varapuheenjohtaja

Eino Halonen

Antti Herlin

Satu Huber

Lauri Ratia

Kim Gran

Juhani Pitkääkoski
Toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN TAULUKKO-OSA 1.1. - 31.12.2010

(Tilinpäätöstiedote perustuu tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2010.)

1. YIT-konsernin tunnuslukuja

Tunnusluvut

Konsernin kehitys vuosineljänneksittäin

Segmenttiedot vuosineljänneksittäin

2. Konsernitilinpäätös 1.1. - 31.12.2010

Tuloslaskelma 1.1. - 31.12.2010

Laaja tuloslaskelma 1.1. - 31.12.2010

Tuloslaskelma 1.10. - 31.12.2010

Tase

Laskelma oman pääoman muutoksista

Rahavirtalaskelma

3. Liitetietoja

Tilinpäätöstiedotteen laadintaperiaatteet

Rahoitusriskien hallinta

Segmenttiedot

Kauden liikevoittoon vaikuttavat poikkeukselliset erät

Hankitut ja myytyt liiketoiminnot

Aineellisten hyödykkeiden muutokset

Vaihto-omaisuus

Oman pääoman liitetiedot

Korolliset velat

Ehdollisten velkojen ja varojen muutokset sekä vastuusitoumukset

Liiketoimet osakkuusyhtiöiden kanssa

1. YIT-KONSERNIN TUNNUSLUKUJA

Konserniraportoinnissa sovelletaan 2010 alusta lukien uutta IFRIC 15 -tulkintaohjetta, jonka myötä omaperustaiset asuntohankkeet tuloutetaan kohteen valmistuttua ja omaperustaiset toimitilahankkeet joko osatuloutuksen mukaisesti tai kohteen valmistuttua. Vuosien 2010 ja 2009 luvut ovat vertailukelpoisia.

TUNNUSLUVUT

	12/2010	12/2009	muutos %
Tulos/osake, e	1,12	0,55	104
Tulos/osake, e, laimennettu	1,12	0,55	104
Oma pääoma/osake, e	7,04	6,09	16
Osakkeen keskimääräinen kauden aikana, e	16,35	8,52	92
Osakkeen kurssi kauden lopussa, e	18,65	14,45	29
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa, milj. e	2 332,7	1 807,4	29
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, 1 000 kpl	125 078	125 167	-
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, 1 000 kpl, laimennettu	125 078	125 167	-
Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärä kauden lopussa, 1 000 kpl	125 078	125 078	-
Korollinen nettovelka kauden lopussa, milj. e	640,9	529,1	21
Sijoitetun pääoman tuotto, viimeiset 12 kk, %	14,3	11,0	-
Oman pääoman tuotto, %	17,1	8,9	-
Omavaraisuusaste, %	31,9	32,4	-
Velkaantumisaste, %	72,6	69,2	-
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, milj. e	129,8	27,9	365
% liikevaihdosta	3,4	0,8	-
Tilaukanta kauden lopussa, milj. e 1)	3 535,7	2 983,3	19
josta Suomen ulkopuolista tilaukanta	1 857,7	1 885,7	-1
Henkilöstö keskimäärin	24 317	24 497	-1

1) Tulouttamaton osuus saaduista tilauksista sekä omaperustaisista hankkeista.

KONSERNIN KEHITYS VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN

	I/2009	II/2009	III/2009	IV/2009	I/2010	II/2010	III/2010	IV/2010
Liikevaihto, milj. e	843,2	862,8	754,3	1 025,3	765,3	854,8	829,6	1 338,0
Liikevoitto, milj. e	28,7	43,3	32,8	63,3	33,9	35,9	33,9	116,4
% liikevaihdosta	3,4	5,0	4,3	6,2	4,4	4,2	4,1	8,7
Rahoitustuotot, milj. e	1,3	0,4	0,9	1,9	0,7	1,1	1,1	0,7
Kurssierot, milj. e	-9,6	-5,1	-7,8	-5,9	-2,3	-1,9	-2,3	-0,8
Rahoituskulut, milj. e	-11,6	-8,2	-8,8	-6,2	-5,6	-7,2	-5,7	-3,1
Voitto ennen veroja, milj. e	8,8	30,4	17,1	53,1	26,7	27,9	27,0	113,2
% liikevaihdosta	1,0	3,5	2,3	5,2	3,5	3,3	3,3	8,5
Taseen loppusumma, milj. e	2 998,6	2 993,3	3 041,6	2 777,1	2 994,8	3 067,9	3 234,6	3 117,1
Tulos/osake, e	0,06	0,15	0,08	0,26	0,15	0,16	0,16	0,65
Oma pääoma/osake, e	5,46	5,67	5,78	6,09	6,08	6,35	6,30	7,04
Osakkeen päätöskurssi, e	5,05	7,40	13,01	14,45	17,10	14,78	17,39	18,65
Markkina-arvo, milj. e	631,6	925,6	1 627,0	1 807,4	2 138,8	1 848,7	2 175,1	2 332,7
Sijoitetun pääoman tuotto, viimeiset 12 kk, %	16,5	11,5	11,1	11,0	11,3	10,7	10,6	14,3
Omavaraisuusaste, %	27,0	28,1	28,2	32,4	30,2	31,8	29,2	31,9
Korollinen nettovelka kauden lopussa, milj. e	674,1	699,7	674,4	529,1	496,0	514,8	636,6	640,9
Velkaantumisaste, %	98,3	98,1	92,9	69,2	65,0	64,7	80,5	72,6
Bruttoinvestoinnit, milj. e	6,7	3,9	5,1	12,2	9,4	8,7	81,0	30,7
Tulouttamaton tilauskanta kauden lopussa, milj. e	3 256,3	3 120,0	3 059,6	2 983,3	3 152,5	3 329,2	3 727,5	3 535,7
Henkilöstö kauden lopussa	25 239	24 763	24 003	23 480	23 211	23 877	25 943	25 832

SEGMENTTITIEDOT VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN

YIT soveltaa raportoinnissaan 1.1.2010 alkaneelta tilikaudelta lukien IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta. Tulkintaohjeen käyttöönoton myötä konserniraportointi ja toimialaraportointi eroavat toisistaan.

Toimialaraportoinnissa luvut lasketaan edelleen aikaisemman laskentaperiaatteen mukaisesti eli omaperustaisten asunto- ja toimitilahankkeiden tuloutuksessa sovelletaan osatuloutusta.

Konserniraportoinnissa sovelletaan 2010 alusta lukien uutta tulkintaohjetta. Sen myötä omaperustaiset asuntohankkeet tuloutetaan kohteen valmistuttua. Omaperustaiset toimitilahankkeet tuloutetaan osatuloutuksen mukaisesti tai vaihtoehtoisesti kohteen valmistuttua.

Vuosien 2010 ja 2009 luvut ovat vertailukelpoisia.

Liikevaihto segmentteittäin (milj. e)

	I/2009	II/2009	III/2009	IV/2009	I/2010	II/2010	III/2010	IV/2010
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	537,9	529,2	483,9	573,9	477,0	547,4	550,9	777,8
Suomen rakentamispalvelut	239,8	253,0	246,3	290,6	252,9	275,2	279,7	294,2
Kansainväliset rakentamispalvelut	61,4	87,4	97,6	113,0	106,9	112,1	111,9	139,7
Muut erät	-15,5	-16,4	-12,8	-17,0	-16,0	-20,4	-18,3	-24,1
YIT:n toimialat yhteensä	823,7	853,2	815,0	960,5	820,8	914,3	924,2	1 187,6
IFRIC 15 -muunnos	19,5	9,7	-60,7	64,7	-55,5	-59,6	-94,6	150,4
YIT-konserni yhteensä	843,2	862,8	754,3	1 025,3	765,3	854,7	829,6	1 338,0

Liikevoitto segmentteittäin (milj. e)

	I/2009	II/2009	III/2009	IV/2009	I/2010	II/2010	III/2010	IV/2010
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	28,6	28,2	24,9	37,6	21,6	28,2	22,8	32,4
Suomen rakentamispalvelut	20,9	19,9	20,8	20,3	23,1	26,4	29,3	29,4
Kansainväliset rakentamispalvelut	-23,8	-5,2	3,7	7,5	4,6	7,6	9,2	13,4
Muut erät	-3,6	-4,8	-3,8	-5,7	-4,8	-5,1	-3,4	-5,5
YIT:n toimialat yhteensä	22,1	38,1	45,6	59,7	44,5	57,1	57,9	69,7
IFRIC 15 -muunnos	6,6	5,2	-12,8	3,6	-10,6	-21,2	-24,0	46,7
YIT-konserni yhteensä	28,7	43,3	32,8	63,3	33,9	35,9	33,9	116,4

Liikevoittoprosentti segmentteittäin

	I/2009	II/2009	III/2009	IV/2009	I/2010	II/2010	III/2010	IV/2010
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	5,3 %	5,3 %	5,1 %	6,6 %	4,5 %	5,2 %	4,1 %	4,2 %
Suomen rakentamispalvelut	8,7 %	7,9 %	8,4 %	7,0 %	9,1 %	9,6 %	10,5 %	10,0 %
Kansainväliset rakentamispalvelut	-38,7 %	-5,9 %	3,8 %	6,6 %	4,3 %	6,8 %	8,2 %	9,6 %
YIT:n toimialat yhteensä	2,7 %	4,5 %	5,6 %	6,2 %	5,4 %	6,2 %	6,3 %	5,9 %
YIT-konserni yhteensä	3,4 %	5,0 %	4,3 %	6,2 %	4,4 %	4,2 %	4,1 %	8,7 %

1) Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan liikevoittoa 7-9/2010 heikensivät kertaluonteiset noin 1,9 milj. euron suuruiset kustannukset, jotka liittyivät Keski-Euroopassa tehdyn yrityskaupan toteutukseen, noin 1 milj. euron suuruiset kustannukset liittyen yrityskaupan jälkeisiin henkilöstövähennyksiin Tanskassa sekä 0,4 milj. euron suuruiset kustannukset liittyen muihin yrityskaappoihin. Lisäksi 10-12/2010 kannattavuutta rasittivat Keski-Euroopassa tehtyyn yrityskauppaan liittyvät 3,0 milj. euron uudelleenjärjestelykustannukset.

Välímiesoikeus antoi 30.9.2009 päätöksensä YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy:n ja Neste Oil Oyj:n välisessä kiistassa, joka koski YIT:n vuosina 2004 - 2006 toteuttamaa Neste Oilin Porvoon öljynjalostamon Tuotantolaitos 4:n mekaanisten asennustöiden urakkaa. Päätöksen vaikutus Kiinteistö- ja teollisuuspalveluiden liikevoittoon 7-9/2009 oli -3,2 milj. euroa.

Tilaukanta kauden lopussa segmentteittäin (milj. e)

	I/2009	II/2009	III/2009	IV/2009	I/2010	II/2010	III/2010	IV/2010
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	1 048,3	984,7	946,7	850,4	964,2	1 025,3	1 332,1	1 264,4
Suomen rakentamispalvelut	819,8	846,9	909,9	1 007,5	905,4	1 154,7	1 205,2	1 173,2
Kansainväliset rakentamispalvelut 2)	1 239,1	1 126,8	998,4	960,1	1 013,2	946,8	884,8	870,8
Muut erät	-62,1	-41,9	-54,2	-44,4	-45,8	-59,4	-55,2	-58,3
YIT:n toimialat yhteensä	3 045,0	2 916,4	2 800,8	2 773,6	2 837,0	3 067,4	3 366,9	3 250,1
IFRIC 15 -muunnos	211,3	203,6	258,8	209,7	315,5	261,8	360,6	285,6
YIT-konserni yhteensä	3 256,3	3 120,1	3 059,6	2 983,3	3 152,5	3 329,2	3 727,5	3 535,7

1) Tilikaudella 2010 hankitun Caverion -konsernin tilauskannan arvo oli joulukuun 2010 lopussa 275 milj. euroa (9/10: 306 Me).

2) Venäjällä on lokakuussa 2008 keskeytetty rakentaminen perustusvaiheessa niissä asuntokohteissa, joissa myyntiä ei ollut vielä aloitettu. Joulukuun 2010 lopussa edelleen keskeytettynä olleiden kohteiden arvo tilauskannassa on 137,1 milj. euroa (12/09: 282 Me).

2. KONSERNITILINPÄÄTÖS 1.1. - 31.12.2010

Konserniraportoinnissa sovelletaan 2010 alusta lukien uutta IFRIC 15 -tulkintaohjetta, jonka myötä omaperustaiset asuntohankkeet tuloutetaan kohteen valmistuttua ja omaperustaiset toimitilahankkeet joko osatuloutuksen mukaisesti tai kohteen valmistuttua. Vuosien 2010 ja 2009 luvut ovat vertailukelpoisia.

TULOSLASKELMA 1.1. - 31.12.2010 (milj. e)

	1-12/2010	1-12/2009	muutos, %
Liikevaihto	3 787,6	3 485,6	9
josta Suomen ulkopuolisen liiketoiminnan osuus	2 343,6	1 885,7	24
Liiketoiminnan kulut ja muut tuotot	-3 531,1	-3 283,3	8
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	-0,5	-0,6	-17
Poistot ja arvonalentumiset	-35,9	-33,6	7
Liikevoitto	220,1	168,1	31
% liikevaihdosta	5,8	4,8	-
Rahoitustuotot	3,7	4,5	-18
Kurssierot	-7,3	-28,4	-74
Rahoituskulut	-21,7	-34,7	-37
Voitto ennen veroja	194,8	109,5	78
% liikevaihdosta	5,1	3,1	-
Tuloverot	-54,2	-41,4	31
Katsauskauden voitto	140,6	68,1	106
% liikevaihdosta	3,7	2,0	-
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	140,3	68,3	105
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,3	-0,2	-
	140,6	68,1	106
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Tulos/osake, e	1,12	0,55	104
Tulos/osake, e, laimennettu	1,12	0,55	104

LAAJA TULOSLASKELMA 1.1. - 31.12.2010 (milj. e)

	1-12/2010	1-12/2009	muutos %
Katsauskauden voitto	140,6	68,1	106
Muut konsernin kirjatut tuotot ja kulut			
- Korkoriskin arvonmuutos	-1,0	-0,0	-
-- Laskennallinen vero	0,3	0,0	-
- Muuntoerot	29,2	-5,1	-
- Muu muutos	0,0	-0,6	-
Muut konsernin kirjatut tuotot ja kulut, yhteensä	28,5	-5,7	-
Katsauskauden laaja tulos	169,1	62,4	171
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	168,7	63,2	167
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,4	-0,8	-

TULOSLASKELMA 1.10. - 31.12.2010 (milj. e)

	10-12/2010	10-12/2009	muutos %
Liikevaihto	1 338,0	1 025,3	30
josta Suomen ulkopuolisen liiketoiminnan osuus	962,2	595,6	62
Liiketoiminnan kulut ja muut tuotot	-1 211,5	-953,4	27
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	-0,2	-0,2	
Poistot ja arvonalentumiset	-9,9	-8,4	18
Liikevoitto	116,4	63,3	84
% liikevaihdosta	8,7	6,2	-
Rahoitustuotot	0,7	1,9	-63
Kurssierot	-0,8	-5,9	-86
Rahoituskulut	-3,1	-6,2	-50
Voitto ennen veroja	113,2	53,1	113
% liikevaihdosta	8,5	5,2	-
Tuloverot	-30,6	-20,4	50
Katsauskauden voitto	82,6	32,7	153
% liikevaihdosta	6,2	3,2	-
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	81,5	32,4	152
Määräysvallattomien omistajien osuus	1,1	0,3	267
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Tulos/osake, e	0,65	0,26	150
Tulos/osake, e, laimennettu	0,65	0,26	150

TASE (milj. e)

	31.12.2010	31.12.2009	muutos %	1.1.2009
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet	106,7	99,8	7	104,6
Liikearvo	350,9	291,0	21	291,0
Muut aineettomat hyödykkeet	50,5	32,8	54	35,1
Osuudet osakkuusyrytyksissä	2,7	3,2	-16	3,8
Muut sijoitukset	3,4	2,0	70	2,5
Muut saamiset	15,9	14,4	10	12,7
Laskennalliset verosaamiset	44,7	43,1	4	40,4
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	1 484,9	1 477,6	0	1 715,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	889,3	640,1	39	731,2
Rahavarat	148,3	173,1	-14	201,7
Myytävänä olevat omaisuuserät	19,8	-	-	-
Varat yhteensä	3 117,1	2 777,1	12	3 138,4
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	149,2	149,2	0	149,2
Muu oma pääoma	730,8	612,7	19	615,6
Määräysvallattomien omistajien osuus	2,9	2,2	32	3,8
Oma pääoma yhteensä	882,9	764,1	16	768,6
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	77,2	66,8	16	63,2
Eläkevelvoitteet	26,9	17,6	53	19,7
Varaukset	49,5	49,0	1	45,0
Rahoitusvelat	504,6	502,0	1	516,2
Muut velat	10,3	3,3	212	4,0
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	1 218,8	1 133,5	8	1 298,2
Varaukset	45,1	40,6	11	43,6
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	284,6	200,2	42	379,9
Myytävänä oleviin varoihin liittyvät velat	17,2	-	-	-
Oma pääoma ja velat yhteensä	3 117,1	2 777,1	12	3 138,4

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA (milj. e)

	Osake- pääoma	Vara- rahasto	Muut rahastot	Muunto- ero rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräys- vallatto- mien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
1.1.2010	149,2	1,7	11,6	-42,4	-1,7	-10,6	654,1	761,9	2,2	764,1
Kauden laaja tulos										
Katsauskauden voitto	-	-	-	-	-	-	140,3	-	0,3	140,6
Muut laajan tuloksen erät:										
Korkoriskin arvomuutos	-	-	-	-	-1,0	-	-	-	-	-
- Laskennallinen vero	-	-	-	-	0,3	-	-	-	-	-
Muuntoerot	-	-	-	28,2	-	-	1,0	-	-	29,2
Kauden laaja tulos yhteensä	-	-	-	28,2	-0,7	-	141,3	168,8	0,3	169,1
Liiketoimet omistajien kanssa										
Osingonjako	-	-	-	-	-	-	-50,5	-	-0,8	-51,3
Osakeoptiot	-	-	-11,6	-	-	-	11,6	-	-	0,0
Siirto kertyneistä voittovaroista	-	0,3	-	-	-	-	-0,3	-	-	0,0
Osakepalkitseminen	-	-	-	-	-	-	0,9	-	-	0,9
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	0,3	-11,6	-	-	-	-38,3	-49,6	-0,8	-50,4
Tytäryhtiöomistusosuuksien muutokset										
Konsernin omistusosuuksien muutokset - ei muutosta määräysvallassa	-	-	-	-	-	-	-1,0	-	1,0	0,0
Muutokset yrityshankinnoista	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1	0,1
Tytäryhtiöomistusosuuksien muutokset yhteensä	-	-	-	-	-	-	-1,0	-	1,1	0,1
31.12.2010	149,2	2,0	0,0	-14,2	-2,4	-10,6	756,1	881,1	2,8	882,9
Oikaistu oma pääoma 1.1.2009	149,2	1,4	13,9	-37,4	-1,7	-6,6	645,9	764,7	3,8	768,5
Kauden laaja tulos										
Katsauskauden voitto	-	-	-	-	-	-	68,3	-	-0,2	68,1
Muut laajan tuloksen erät:										
Korkoriskin arvomuutos	-	-	-	-	0,0	-	-	-	-	0,0
- Laskennallinen vero	-	-	-	-	-0,0	-	-	-	-	-0,0
Muuntoerot	-	-	-	-5,0	-	-	0,0	-	-0,1	-5,1
Kauden laaja tulos yhteensä	-	-	-	-5,0	0,0	-	68,2	63,2	-0,8	62,3
Liiketoimet omistajien kanssa										
Osingonjako	-	-	-	-	-	-	-62,5	-	-0,8	-63,3
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-	-	-	-4,0	-	-	-	-4,0
Siirto kertyneistä voittovaroista	-	0,3	-	-	-	-	-0,3	-	-	0,0
Optioiden kirjaus	-	-	-2,3	-	-	-	2,8	-	-	0,5
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,3	-2,3	0,0	0,0	-4,0	-60,0	-66,0	-0,8	-66,8
31.12.2009	149,2	1,7	11,6	-42,4	-1,7	-10,6	654,1	761,9	2,2	764,1
Oma pääoma 1.1.2009	149,2	1,4	13,9	-35,2	-1,7	-6,6	682,1	803,1	4,6	807,7
Laskentaperiaatteen muutos, IFRIC 15	-	-	-	-2,2	-	-	-36,2	-38,4	-0,8	-39,2
Oikaistu oma pääoma 1.1.2009	149,2	1,4	13,9	-37,4	-1,7	-6,6	645,9	764,7	3,8	768,5

RAHAVIRTALASKELMA (milj. e)

	1-12/2010	1-12/2009	Muutos %
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto	140,6	68,3	106
Suoriteperusteisten erien peruminen	130,3	166,4	-22
Käyttöpääoman muutokset			
Lyhytaikaisten saamisten muutos	-77,3	98,1	-
Vaihto-omaisuuden muutos	60,3	173,5	-65
Lyhytaikaisten velkojen muutos	-135,4	-154,1	-11
Käyttöpääoman muutos yhteensä	-152,4	117,5	-
Maksetut korot	-27,5	-35,3	-22
Muut rahoituserät, netto	-37,2	-22,0	69
Saadut korot	3,5	4,7	-28
Maksetut verot	-50,5	-38,7	30
Liiketoiminnan nettorahavirta	6,8	260,9	-99
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-45,4	-7,5	505
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-19,9	-20,8	-5
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-8,4	-7,2	19
Investoinnit sijoituksiin	-1,3	0,0	
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	6,5	4,1	129
Sijoitusten myynti	0,0	0,3	33
Investointien nettorahavirta	-68,5	-31,1	110
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen	-61,7	229,8	-
Rahoituksen rahavirrat			
Lyhytaikaisten lainojen muutos	34,2	-138,6	-
Pitkäaikaisten lainojen nostot	100,0	60,0	67
Lainojen takaisinmaksut	-50,4	-110,6	-57
Rahoitusleasingvelkojen muutos	-0,1	-0,3	-67
Omien osakkeiden hankinta	0,0	-4,0	-100
Maksetut osingot ja muu varojen jako	-51,2	-63,4	-19
Rahoituksen nettorahavirta	32,5	-256,9	-
Rahavarojen muutos	-29,3	-27,1	8
Rahavarat katsauskauden alussa	173,1	197,7	-12
Valuuttakurssien muutoksen vaikutus	3,8	2,5	48
Rahavarat katsauskauden lopussa	147,6	173,1	-15

3, LIITETIETOJA

TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN LAADINTAPERIAATTEET

YIT Oyj:n tilinpäätöstiedote ajalta 1.1.-31.12.2010 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu EU:n komission 31.12.2010 mennessä hyväksymiä IAS/IFRS-standardeja ja SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Tilinpäätöstiedote perustuu tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2010.

IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset tulkinnan käyttöönoton vaikutus

YIT soveltaa konsernitietojen raportoinnissaan IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta. IFRIC 15 -tulkintaohje antaa ohjeistuksen siihen, milloin kiinteistöjen rakentamisesta syntyvien tuottojen kirjaamisessa on noudatettava kohteen luovutukseen perustuvaa tuloutusta, ja milloin tuottojen kirjaamiseen voidaan soveltaa osatuloutusta. Tulkintaohjeen käyttöönotto vaikuttaa YIT-konsernissa omaperustaisten asuntohankkeiden tuloutukseen sekä lisäksi omaperustaisten toimitilahankkeiden tuloutukseen. Tulkintaohjeella ei ole lainkaan vaikutusta rakennusurakoihin ja kiinteistö- ja teollisuuspalveluihin.

YIT:n konserniraportoinnissa omaperustaiset asuntohankkeet tuloutetaan 1.1.2010 alkaen kohteen valmistuttua eli kun se on luovutettavissa ostajalle. Hankkeen tuloista ja menoista tuloutetaan jatkossakin osuus, joka saadaan kertomalla valmiusaste myyntiasteella. Aikaisemmin osatuloutus aloitettiin hankkeen rakentamisen käynnistyttyä.

Käynnissä olleet omaperustaiset toimitilahankkeet YIT oli myynyt sijoittajille ennen hankkeen rakentamisen käynnistymistä tai rakentamisen alkuvaiheen aikana, mikä yhdessä muiden seikkojen kanssa johti pääsääntöisesti siihen, että hankkeiden tuloutuksessa voitiin jatkaa aikaisemmin voimassa ollutta käytäntöä. Hankkeen tuloista ja menoista tuloutetaan tällöin jatkossakin osuus, joka saadaan periaatteella valmiusaste kerrottuna myyntiasteella kerrottuna vuokrausasteella. Aikaisemmin myydyin hankkeen tuloutus voitiin aloittaa aina heti hankkeen rakentamisen käynnistyttyä. Uusien omaperustaisten toimitilahankkeiden tuloutustapa arvioidaan sopimusehtojen perusteella hankekohtaisesti. Hankkeet tuloutetaan joko hankkeen rakentamisen käynnistyttyä aikaisempaan tapaan tai luovutuksen yhteydessä.

Suomessa YIT rahoittaa omaperustaisia hankkeita myymällä rakennusaikaisia urakkasaatavia rahoituslaitoksille. Uuden tulkintaohjeen mukaan myydyt omaperustaiset asunnot tuloutetaan kohteen valmistuttua. Tämän seurauksena rahoituslaitoksille rakennusaikana myydyt urakkasaatavat, jotka liittyvät asuntotuotantoon raportoidaan kokonaisuudessaan taseen korollisessa velassa. Aikaisemmin raportoinnissa osa asuntoihin liittyvistä rakennusaikaisista myydyistä urakkasaatavista on käsitelty taseen ulkopuolisina erinä.

Tulkinnan käyttöönoton johdosta aikaisempien kausien tuloslaskelman, taseen ja rahavirtalaskelman eriä on muutettu vertailukelpoiksi seuraavasti:

Tuloslaskelman muutokset (milj. e)

	1-3/ 2009	4-6/ 2009	7-9/ 2009	10-12/ 2009		1-3/ 2009	1-6/ 2009	1-9/ 2009	1-12/ 2009
Liikevaihto	19,5	9,7	-60,7	64,7		19,5	29,2	-31,5	33,2
Liikevoitto	6,6	5,2	-12,8	3,6		6,6	11,8	-1,0	2,6
Tulos ennen veroja	6,6	5,2	-12,8	3,6		6,6	11,8	-1,0	2,6
Laskennalliset verot	-1,3	-1,1	2,8	-1,1		-1,3	-2,4	0,4	-0,7
Kauden tulos	5,3	4,1	-10,0	2,5		5,3	9,4	-0,6	1,9

Taseen muutokset (milj. e)

	1.1.2009	3/2009	6/2009	9/2009	12/2009
Vaihto-omaisuus	205,5	186,1	183,0	230,8	168,1
Myynti- ja muut saamiset	-46,8	-33,6	-33,7	-43,9	-20,7
Laskennalliset verosaamiset	5,8	6,4	6,1	8,8	3,3
Oma pääoma	-39,1	-31,8	-28,1	-38,2	-36,5
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	49,8	38,9	28,3	34,0	31,4
Osto- ja muut velat	157,4	149,2	152,3	197,6	162,0
Varaukset	1,6	5,4	5,0	4,6	0,6
Laskennalliset verovelat	-5,2	-2,8	-2,1	-2,3	-6,8
Taseen loppusumma	164,5	158,9	155,4	195,7	150,7

Rahavirtalaskelman muutokset (milj. e)

	1-3/2009	1-6/2009	1-9/2009	1-12/2009
Liiketoiminnan nettorahavirta	10,9	21,5	15,7	18,4
Operatiivinen kassavirta investointien jälkeen	10,9	21,5	15,7	18,4
Rahoituksen nettorahavirta	-10,9	-21,5	-15,7	-18,4

Tuloutustavan muutoksen myötä YIT-konsernin liikevaihto- ja tuloskehityksessä voi olla aikaisempaa suurempaa vaihtelua eri vuosineljännesten välillä omaperustaisten rakentamiskohteiden valmistumisajankohdista riippuen. Uuden tuloutuskäytännön myötä tuotannon volyymimuutokset heijastuvat aikaisempaa hitaammin konsernin taloudellisiin lukuihin. Tulkintaohjeen käyttöönotto ei vaikuta YIT:n toimialoistaan julkistamiin lukuihin, koska segmentti-informaatio raportoidaan jatkossakin aikaisemman laskentaperiaatteen mukaisesti.

YIT julkisti vertailukelpoiset tuloslaskelma-, tase-, rahavirta- ja tunnuslukutiedot vuodelta 2009 pörssitiedotteella 23.3.2010.

Muilla käyttöönotetuilla ja tulevilla standardimuutoksilla tai tulkintaohjeilla on konsernille vähäisempi merkitys ja niiden vaikutuksista kerrotaan tilinpäätöksen 2010 laadintaperiaatteissa.

Tilinpäätöstiedotteen laadinnassa käytetyt valuuttakurssit

		Tuloslaskelma 1-12/2010	Tase 31.12. 2010	Tuloslaskelma 1-12/2009	Tase 31.12.2009
1 EUR =	CZK	25,2910	25,061	26,436	26,473
	DKK	7,4471	7,4535	7,4463	7,4418
	EEK	15,6466	15,6466	15,6466	15,6466
	HUF	275,34	277,95	280,39	270,42
	MYR	4,1896	4,0950	-	-
	NOK	8,0056	7,8000	8,7287	8,3000
	PLN	3,9951	3,9750	4,3270	4,1045
	RUB	40,2718	40,82	44,1306	43,1540
	SEK	9,5447	8,9655	10,6189	10,2520
	SGD	1,7640	1,7136	-	-
	USD	1,3463	1,3362	-	1,4643
	LVL	0,7028	0,7028	0,7028	0,7028
	LTL	3,4528	3,4528	3,4528	3,4528

RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

Rahoitusriskejä ovat likviditeetti-, korko-, valuutta-, ja luottoriski. Rahoitusriskien hallinta on osa konsernin rahoituspolitiikkaa. Hallitus on hyväksynyt noudatettavan rahoituspolitiikan, jonka käytännön toteutuksesta vastaa konsernin rahoitusosasto yhdessä toimialojen ja liiketoimintayksiköiden kanssa.

Konsernin strategiset taloudelliset tavoitetasot ohjaavat konsernin pääoman käyttöä ja hallintaa. Strategisten tavoitteiden saavuttamista tuetaan pitämällä konsernin pääomarakenne optimaalisena. Pääomarakenteeseen vaikutetaan ensisijaisesti ohjaamalla investointeja ja liiketoimintaan sitoutuvan käyttöpääoman määrää.

Yksityiskohtaisempi selvitys rahoitusriskeistä julkistetaan vuoden 2010 tilinpäätöksen liitetiedoissa.

SEGMENTTITIEDOT

YIT soveltaa raportoinnissaan 1.1.2010 alkaneelta tilikaudelta lukien IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset IFRS-tulkintaohjetta. Tulkintaohjeen käyttöönoton myötä konserniraportointi ja toimialaraportointi eroavat toisistaan.

Toimialaraportoinnissa luvut lasketaan edelleen aikaisemman laskentaperiaatteen mukaisesti eli omaperustaisten asunto- ja toimitilahankkeiden tuloutuksessa sovelletaan osatuloutusta.

Konserniraportoinnissa sovelletaan vuoden 2010 alusta lukien uutta tulkintaohjetta. Sen myötä omaperustaiset asunohankkeet tuloutetaan kohteen valmistuttua. Omaperustaiset toimitilahankkeet tuloutetaan pääsääntöisesti osatuloutuksen mukaisesti tai vaihtoehtoisesti kohteen valmistuttua.

Vuosien 2010 ja 2009 luvut ovat vertailukelpoisia.

Ylimmäksi operatiiviseksi päätöksentekijäksi, joka vastaa resurssien kohdistamisesta toimintasegmenteille ja niiden tuloksen arvioinnista, on nimetty YIT-konsernin johtoryhmä.

Liikevaihto segmentteittäin (milj. e)

	1-12/2010	1-12/2009	Muutos %
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	2 353,0	2 124,9	11
- konsernin sisäinen	-70,7	-58,6	21
- ulkoinen	2 282,2	2 066,3	10
Suomen rakentamispalvelut	1 102,0	1 029,7	7
- konsernin sisäinen	-1,9	-1,8	6
- ulkoinen	1 100,1	1 028,0	7
Kansainväliset rakentamispalvelut	470,6	359,4	31
- konsernin sisäinen	-7,1	-3,1	129
- ulkoinen	463,5	356,3	30
Muut erät	1,2	1,8	-
YIT:n toimialat yhteensä	3 847,0	3 452,4	11
IFRIC 15 -muunnos	-59,4	33,2	-
YIT-konserni yhteensä - ulkoinen	3 787,6	3 485,6	9

Liikevoitto segmenteittäin (milj. e)

	1-12/2010	1-12/2009	Muutos, %
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	105,1	119,3	-12
Suomen rakentamispalvelut	108,1	81,9	32
Kansainväliset rakentamispalvelut	34,7	-17,8	-
Muut erät	-18,8	-17,9	-
YIT:n toimialat yhteensä	229,1	165,5	38
IFRIC 15 -muunnos	-9,0	2,6	-
YIT-konserni yhteensä	220,1	168,1	31

1) Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan liikevoittoa 7-9/2010 heikensivät kertaluonteiset noin 1,9 milj. euron suuruiset kustannukset, jotka liittyivät Keski-Euroopassa tehdyn yrityskaupan toteutukseen, noin 1 milj. euron suuruiset kustannukset liittyen yrityskaupan jälkeisiin henkilöstövähennyksiin Tanskassa sekä 0,4 milj. euron suuruiset kustannukset liittyen muihin yrityskauppoihin. Lisäksi 10-12/2010 kannattavuutta rasittivat Keski-Euroopassa tehtyyn yrityskauppaan liittyvät 3,0 milj. euron uudelleenjärjestelykustannukset.

Välímiesoikeus antoi 30.9.2009 päätöksensä YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy:n ja Neste Oil Oyj:n välisessä kiistassa, joka koski YIT:n vuosina 2004 - 2006 toteuttamaa Neste Oilin Porvoon öljynjalostamon Tuotantolaitos 4:n mekaanisten asennustöiden urakkaa. Päätöksen vaikutus Kiinteistö- ja teollisuuspalveluiden liikevoittoon 7-9/2009 oli -3,2 milj. euroa.

Tilaukanta kauden lopussa segmenteittäin (milj. e)

	12/2010	12/2009	Muutos, %
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut 1)	1 264,4	850,4	49
Suomen rakentamispalvelut	1 173,2	1 007,5	16
Kansainväliset rakentamispalvelut 2)	870,8	960,1	-9
Muut erät	-58,3	-44,4	-
YIT:n toimialat yhteensä	3 250,1	2 773,6	17
IFRIC 15 -muunnos	285,6	209,7	36
YIT-konserni yhteensä	3 535,7	2 983,3	19

1) Tilikaudella 2010 hankitun Caverion -konsernin tilaukannan arvo oli joulukuun 2010 lopussa 275 milj. euroa (9/10: 306 Me).

2) Venäjällä on lokakuussa 2008 keskeytetty rakentaminen perustusvaiheessa niissä asuntokohteissa, joissa myyntiä ei ollut vielä aloitettu. Joulukuun 2010 lopussa edelleen keskeytettyinä olleiden kohteiden arvo tilaukannassa on 137,1 milj. euroa (12/09: 282 Me).

KAUDEN LIIKEVOITTOON VAIKUTTAVAT POIKKEUKSELLISET ERÄT (milj. e)

	1-12/2010	1-12/2009	Muutos, %
Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut	-6,3	-3,2	97
Yhteensä	-6,3	-3,2	97

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialan liikevoittoa 7-9/2010 heikensivät kertaluonteiset noin 1,9 milj. euron suuruiset kustannukset, jotka liittyivät Keski-Euroopassa tehdyn yrityskaupan toteutukseen, noin 1 milj. euron suuruiset kustannukset liittyen yrityskaupan jälkeisiin henkilöstövähennyksiin Tanskassa sekä 0,4 milj. euron suuruiset kustannukset liittyen muihin yrityskauppoihin. Lisäksi 10-12/2010 kannattavuutta rasittivat Keski-Euroopassa tehtyyn yrityskauppaan liittyvät 3,0 milj. euron uudelleenjärjestelykustannukset.

Välímiesoikeus antoi 30.9.2009 päätöksensä YIT Teollisuus- ja verkkopalvelut Oy:n ja Neste Oil Oyj:n välisessä kiistassa, joka koski YIT:n vuosina 2004 - 2006 toteuttamaa Neste Oilin Porvoon öljynjalostamon Tuotantolaitos 4:n mekaanisten asennustöiden urakkaa, Päätöksen vaikutus Kiinteistö- ja teollisuuspalveluiden liikevoittoon 7-9/2009 oli -3,2 milj. euroa.

HANKITUT JA MYYDYT LIIKETOIMINNOT (milj. e)

Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalla YIT sopi 23.6.2010 ostavansa saksalaisen kiinteistötekniisiä palveluja tarjoavan Caverion-konsernin emoyhtiön Caverion GmbH:n koko osakekannan. Caverion-konsernin merkittävimmät toimintamaat ovat Saksa, Puola ja Unkari. Kaupan voimaantuminen edellytti kilpailuviranomaisten hyväksyntää, joka saatiin elokuun lopussa. Caverion-konserni on yhdistelty YIT-konserniin 1.9.2010 alkaen.

Caverion GmbH:n osakkeiden lopullinen hankintahinta oli 73,0 milj. euroa ja se on suoritettu kokonaan käteisenä. Hankittujen yksilöitävissä olevien aineettomien oikeuksien käypä arvo on alustavien laskelmien perusteella noin 4,4 milj. euroa. Myytävänä olevien omaisuuserien käypä arvo alustavasti on noin 2,6 milj. euroa (netto) ja myyntisaamisten käypä arvo noin 35,8 milj. euroa. Liikearvoa hankinnasta syntyi noin 59,9 milj. euroa. Johdon arvion mukaan liikearvon syntyminen perustuu Caverion-konsernin yhtiöiden tuomasta toimintaverkostosta, henkilöstön osaamisesta ja markkinaosuudesta Keski-Euroopan markkinoilla sekä liiketoiminnan uudelleen suuntaamisella hankituissa yksiköissä pitkäjänteisiin palvelusopimuksiin ja huolto- ja kunnossapitopalveluihin. Merkittäviä synergiaetuja nähdään saavutettavan yhtenäistettävistä toimintamalleista, laajentuvasta palveluvalikoimasta ja hankintatoimesta.

Caverion -konsernin hankitun nettovarallisuuden muodostuminen ja liikearvo (milj. e)

	12/2010
Maksettu vastike	
Käteisvarat	73,0
Luovutettu vastike yhteensä	73,0
Korvausvelvoitteeseen perustuva omaisuuserä	-
Vastike yhteensä	73,0
Hankintaan liittyvät menot	1,9
(kirjattu kuluksi liiketoiminnan muihin kuluihin)	
Hankituista varoista ja vastattavaksi otetuista veloista kirjatut määrät	
Rahavarat	48,0
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	7,8
Tilaukanta	1,6
Kilpailukieltokorvaus	2,8
Myytävänä olevat omaisuuserät	19,8
Vaihto-omaisuus	6,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	116,8
Laskennalliset verovelat netto	-0,6
Eläkevelvoitteet	-11,7
Lainat	-0,3
Ostovelat ja muut velat	-160,7
Myytävänä olevaan omaisuuserään liittyvät velat	-17,2
Yksilöitävissä oleva nettovarallisuus yhteensä	12,7
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,4
Liikearvo	59,9
Kokonaisarvo	73,0
Liikevaihto, joka sisältyy kauden tuloslaskelmaan	173,4
Kauden voitto, joka sisältyy kauden tuloslaskelmaan	6,6
Liikevaihto, jos olisi yhdistelty vuoden 2010 alusta	454,1
Kauden voitto, jos olisi yhdistelty vuoden 2010 alusta	8,7

Lisäksi YIT toteutti katsauskaudella Kiinteistö- ja teollisuuspalvelut -toimialalla muita pieniä yrityshankintoja. Ruotsissa hankitut yhtiöt olivat Eltjänst Br Björk Installation AB, Ekonomisk Luftbehandling AB, Fristads Rör-El AB, G:sson Teleteknik AB, Ferm VVS ja Jansson & Eriksson AB, Norjassa Ugelvik Nettet AB, Haug og Ruud AS, Energiprojekt ja Arendal E-team Installation ja Tanskassa Brdr, Petersens Efftf, A/S ja Carl Christensen & Co, A/S.

Kansainväliset rakentamispalvelut -toimialalla YIT teki 12.8.2010 sopimuksen slovakialaisen rakennusliikkeen Reding a.s.:n ostamisesta. Reding on asunto- ja toimitilarakentamiseen keskittynyt rakennusliike. Yhtiön palveluksessa on 150 työntekijää. Kauppa astui voimaan 7.10.2010. kun Slovakian kilpailuvirasto oli hyväksynyt osakekaupan ja muut sopimuksen ehdot olivat täyttyneet. YIT hankki 70 prosentin osuuden yhtiön osakekannasta. YIT on lisäksi sitoutunut lunastamaan loput 30 prosenttia myyjältä vaiheittain vuoteen 2016 mennessä. Myyjä jatkaa yhtiön toimitusjohtajana. YIT Reding a.s. on yhdistelty YIT-konserniin 7.10.2010 lähtien 100 prosentin osuudella.

Näiden muiden hankintojen yhteenlasketut hankintahinnat ovat 26,1 milj. euroa. Hankinnoista ei synny liikearvoa. Hankintahintaa on allokoitu 21,7 milj. euroa aineettomiin oikeuksiin tai hyödykkeisiin, kuten asiakaskantaan, sopimuskantaan, kilpailukieltokorvauksiin, patentoimattomaan teknologiaan tai vaihtomaisuuteen.

Muiden hankintojen nettovarallisuuden muodostuminen ja liikearvo (milj. e)

	12/2010
Maksettu vastike	
Käteisvarat	23,1
Luovutettu vastike yhteensä	
Ehdollinen vastike	3,0
Korvausvelvoitteeseen perustuva omaisuuserä	-
Vastike yhteensä	26,1
Hankintaan liittyvät menot,	
(kirjattu kuluksi liiketoiminnan muihin kuluihin)	0,6
Hankituista varoista ja vastattavaksi otetuista veloista kirjatut määrät	
Rahavarat	2,6
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4,8
Aineettomien hyödykkeiden kohdistukset	16,4
Vaihto-omaisuus	12,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	19,7
Laskennalliset verovelat netto	-1,8
Eläkevelvoitteet	0,0
Lainat	-2,2
Ostovelat ja muut velat	-25,5
Ehdollinen velka	-
Yksilöitävissä oleva nettovarallisuus yhteensä	26,1
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,0
Liikearvo	0,0
Kokonaisarvo	26,1

YIT kasvatti tammikuussa omistusosuutensa YIT Donissa 78 prosentista 100 prosenttiin ja YIT Citystroissa heinäkuussa 65 prosentista 75 prosenttiin.

Katsauskaudella ei ollut yritysmyyntejä.

AINEELLISTEN HYÖDYKKEIDEN MUUTOKSET (milj. e)

	1-12/2010	1-12/2009	Muutos, %
Kirjanpitoarvo kauden alussa	99,8	104,6	-5
Lisäykset	24,4	21,5	13
Lisäykset yritysostojen kautta	12,4	-	-
Vähennykset	-6,1	-3,4	79
Poistot ja arvonalentumiset	-23,9	-22,9	4
Siirto toiseen tase-erään	0,1	0,0	-
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	106,7	99,8	7

VAIHTO-OMAISUUS (milj. e)

	12/2010	12/2009	Muutos, %
Aineet ja tarvikkeet	26,4	18,8	40
Keskeneräiset työt	639,0	610,0	5
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	589,3	572,1	3
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöiden osakkeet	181,2	224,8	-19
Ennakkomaksut	48,2	51,5	-6
Muu vaihto-omaisuus	0,9	0,4	125
Vaihto-omaisuus yhteensä	1 484,9	1 477,6	0

OMAN PÄÄOMAN LIITETIEDOT

	Osakkeiden lukumäärä	Osakepääoma (milj. e)	Omat osakkeet (milj. e)
Osakepääoma ja ylikurssirahasto			
1.1.2010	125 078 422	149,2	-10,6
31.12.2010	125 078 422	149,2	-10,6

KOROLLISET VELAT (milj. e)

	Käypä arvo	Tasearvo	Nimellisarvo
Joukkovelkakirjalainat tilinpäätöksessä 31.12.2009	189,2	199,9	200,0
Yllä olevien arvostus 31.12.2010	183,5	192,8	200,0
Katsauskaudella nostetut joukkovelkakirjalainat:			
Kiinteäkorkoiset			
1/2010 -2015, kuponkikorko 4,823 %, EUR 1)	101,9	99,8	100,0
Joukkovelkakirjalainat yhteensä 31.12.2010	285,4	292,6	292,9

Katsauskaudella nostettujen lainojen ehdot lyhyesti:

1) Laina-aika 26.3.2010 - 26.3.2015, koronmaksut vuosittain 26.3, jälkikäteen. Lainalle ei ole asetettu vakuutta, ISIN koodi FI4000012067.

EHDOLLISTEN VELKOJEN JA VAROJEN MUUTOKSET SEKÄ VASTUUSITOUMUKSET (milj. e)

	12/2010	12/2009	Muutos, %
Omasta puolesta annetut vakuudet			
- Annetut yritys kiinnitykset	29,8	29,3	0
- Muut annetut vakuudet	0,0	45,2	-100
Muut vastuusitoumukset			
- Ostovastuut	141,0	106,4	33
- Vuokravastuut	322,5	321,9	0
- Annetut vuokravastuut	8,0	9,2	-13
- Muut vastuusitoumukset	4,2	0,4	950
- Annetut takaukset	5,2	-	-
Johdannaissopimuksista johtuva vastuu			
- Kohde-etuuksien arvot			
--Korkojohdannaiset	304,6	362,3	-16
--Valuuttajohdannaiset	203,2	83,5	143
--Hyödykejohdannaiset	0,5	-	-
- Käyvät arvot			
-- Korkojohdannaiset	-10,6	-5,9	80
-- Valuuttajohdannaiset	0,3	-9,4	-103
-- Hyödykejohdannaiset	0,1	-	-
Emoyhtiön takaukset tytäryhtiöiden puolesta	1 202,5	943,3	27

LIIKETOIMET OSAKKUUSYHTIÖIDEN KANSSA (milj. e)

	1-12/2010	1-12/2009	Muutos, %
Myyntit osakkuusyhtiöille	1,5	1,3	15
Ostot osakkuusyhtiöiltä	0,2	0,2	0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	0,0	0,1	-100
Ostovelat ja muut velat	0,0	0,1	-